

BESTEMMINGSPLAN GROENSTRAAT 7 EN 9 ESBEEK, HILVARENBEEK





BESTEMMINGSPLAN GROENSTRAAT 7 EN 9 ESBEEK, HILVARENBEEK

Planstatus

Datum

Plan identificatie

Auteur(s)

Ontwerp

15 - 12 - 2023

NL.IMRO.0798.BPGroenstraat7en9-ON01

Ordito



Ordito b.v.

Postbus 94

5126 ZH

Gilze

E info@ordito.nl

T 0161 801 022

I www.ordito.nl

KVK 54811554

1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Geldende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	6
2.	Bestaande situatie	7
2.1	Ligging in groter verband	7
2.2	Buurtschap Groenstraat	8
2.2	Plangebied	8
3.	Toekomstige situatie	11
3.1	Plan	11
3.2	Verkeer en parkeren	12
4.	Beleidskader	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal beleid	16
4.3	Gemeentelijk beleid	19
5.	Randvoorwaarden	22
5.1	Inleiding	22
5.2	Archeologie	22
5.3	Bedrijven en milieuzonering	24
5.4	Bodemkwaliteit	26
5.5	Cultuurhistorie	27
5.6	Externe veiligheid	31
5.7	Geluid	34
5.8	Geur	36
5.9	Gezondheidsaspecten	39
5.10	Luchtkwaliteit	40
5.11	Natuurwetgeving	41
5.12	Spuitzones	44
5.13	Water	46
6.	Juridische aspecten	50
6.1	Verbeelding	50
6.2	Planregels	50
6.3	Toelichting op de bestemmingen	50
7.	Uitvoerbaarheid	53
7.1	Economische uitvoerbaarheid	53
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53

Bijlagen

- Bijlage 1 Verkennend archeologisch onderzoek
- Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3 Standaardadvies veiligheidsregio
- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5 Quicksan natuurwetgeving
- Bijlage 6 Stikstofdepositieberekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens om de agrarisch bestemming op het perceel Groenstraat 7 te Esbeek om te zetten naar een woonbestemming. Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande (bedrijfs)woning te slopen en deze te herbouwen.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied” kent het perceel de bestemming ‘Agrarisch’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf’.

Op locaties waar in het geldende bestemmingsplan sprake was van een agrarisch bedrijf, maar waar momenteel geen sprake meer is van een reëel agrarisch bedrijf en daarmee de bedrijfsmatige agrarische activiteiten zijn beëindigd is het agrarische bouwvlak voorzien van een specifieke vab-aanduiding ('specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf') en is het bouwvlak verkleind tot de bestaande legaal aanwezige omvang van bebouwing en erf.

Uitsluitend de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen en daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met maximaal één bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken. Het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming in combinatie met sloop-nieuwbouw van de (bedrijfs)woning is op basis van het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk.

Verbouw van een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw is uitsluitend mogelijk na omzetting van de bestemming (middels in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden), waarbij sloop van overbodige bedrijfsbebouwing een van de voorwaarden betreft.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk.

Gelijktijdig met het voorstaande, wordt een omissie uit het verleden hersteld. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied” (2014), zijn de bouwblokken van zowel het perceel Groenstraat 7 als Groenstraat 9 onjuist ingetekend. De kadastrale percelen zijn niet gelijk aan de bouwvlakken, zoals deze beoogd waren; het bouwvlak van nummer 7 ligt deels over het perceel behorende bij nummer 9. Om deze administratieve omissie te herstellen, wordt het bouwvlak ter plaatse van het perceel Groenstraat 7 verkleind en ter plaatse van het perceel Groenstraat 9 vergroot. Het perceel Groenstraat 9 behoudt daarbij de huidige agrarische bestemming met de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – voormalige agrarisch bedrijf’.

Voorliggend bestemmingsplan biedt het benodigde juridisch-planologische kader om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De percelen Groenstraat 7 en 9 te Esbeek zijn gesitueerd in een bebouwingslint, in het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek, ten oosten van de kern Esbeek.

Groenstraat 7 is kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie P, perceelnummers 1571 en heeft een oppervlakte van 2.940 m². Groenstraat 9 is kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie P, nummer 3093 en heeft een oppervlakte van 7.915 m².

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door weilanden. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de burgerwoning Groenstraat 11 en aan de westzijde door het voormalige agrarisch bedrijf Groenstraat 3. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de doorgaande weg Groenstraat, met daarachter woonkavels en een voormalig agrarisch bedrijf.

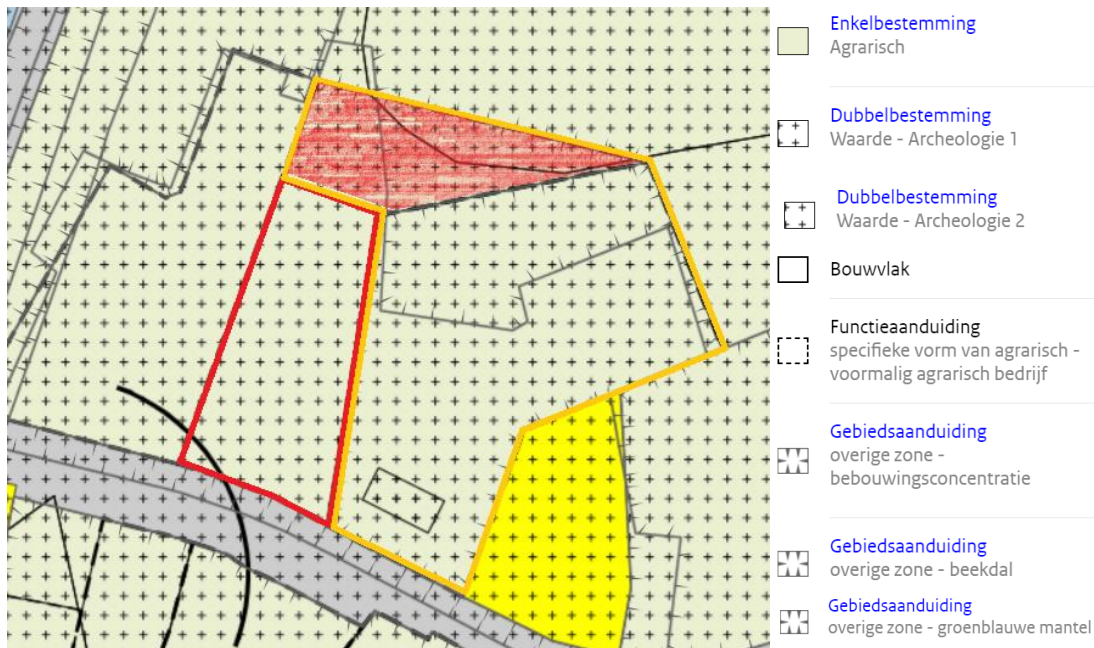


Ligging en begrenzing (Groenstraat 7 met rood omkaderd – Groenstraat 9 met oranje omkaderd)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Het bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld op 13 maart 2014;
- Het Reparatieplan “Buitengebied Hilvarenbeek 2019”, vastgesteld op 15 oktober 2020
- Het parapluplan “Parkeren Hilvarenbeek 2018”, vastgesteld op 8 november 2018;
- Het parapluplan “Cultuurhistorie Hilvarenbeek”, vastgesteld op 29 december 2021.



**Uitsnede vigerend bestemmingsplan (Groenstraat 7 met rood omkaderd – Groenstraat 9 met oranje omkaderd)
Met rood gemarkeerd de overlap in bouwvlakken (de omissie)**

Buitengebied

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied”. Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf’. Verder kent het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waarde – Archeologie 2’ en de gebiedsaanduidingen ‘overig zone – bebouwingsconcentratie’, ‘overige zone – beekdal’ en ‘overige zone – groenblauwe mantel’.

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf en (hobbymatig) agrarisch gebruik, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf’ uitsluitend het bestaande gebruik toegestaan is. Verder zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming, instandhouding en versterking van de landschaps- en natuurwaarden zoals landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden die de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – beekdal’ en ‘overige zone – groenblauwe mantel’ beoogt te beschermen en een aan huis verbonden beroep, alsmede voor water en waterhuishoudkundige doeleinden en (kikker)poelen, extensief recreatief medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen, erfbeplanting en onverharde paden.

De voor ‘Waarde – Archeologie 1’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de hoge verwachtingswaarde vanwege vindplaats jager/verzamelaars in bestaand natuurgebied. De voor ‘Waarde - Archeologie 2’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de middelhoge verwachtingswaarde vanwege vindplaats jager/verzamelaars buiten natuurgebieden.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – beekdal' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de kenmerkende verkaveling van het beekdal. Er wordt hier gestreefd naar een ruimtelijke verdichting van het gebied en accentuering van het beekdal middels de aanleg van nieuwe landschapselementen. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Op basis van het reparatieplan “Buitengebied Hilvarenbeek 2019” kent het plangebied tevens de gebiedsaanduiding ‘overige zone – beperkingen veehouderij’. Binnen deze gebiedsaanduiding zijn uitsluitend bestaande agrarische bedrijfsgebouwen en daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Omissie

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied” (2014), zijn de bouwblokken van zowel het perceel Groenstraat 7 als Groenstraat 9 onjuist ingetekend. De kadastrale percelen zijn niet gelijk aan de bouwvlakken zoals deze beoogd waren; het bouwvlak van nummer 7 ligt deels over het perceel behorende bij nummer 9 (rood gemarkeerd in voorstaande afbeelding).

Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018

Voor het gehele plangebied geldt het parapluplan “Parkeren Hilvarenbeek 2018”. Met dit bestemmingsplan is het aspect parkeren en in het bijzonder de parkeernormen in de (bestemmings)plannen binnen de gemeente Hilvarenbeek in één keer herzien. Met deze parapluperziening is het huidige Parkeerbeleidsplan 2015 – 2020 en diens rechtsopvolger(s) in de geldende bestemmingsplannen ingepast.

Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek

Het parapluplan “Cultuurhistorie Hilvarenbeek” voorziet in één gemeentebreed paraplubestemmingsplan om de Cultuurhistoriekaart direct door te vertalen. Door het toevoegen van een dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ op de objecten die als overige historische bouwkunst objecten zijn opgenomen op de Cultuurhistoriekaart wordt de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarde, zoals ondergeschreven in de voor dit bestemmingsplan uitgevoerde waardebepaling, opgenomen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:

In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.

- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het geldende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Hoofdstuk zes geeft de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid van het plan ter sprake komt.

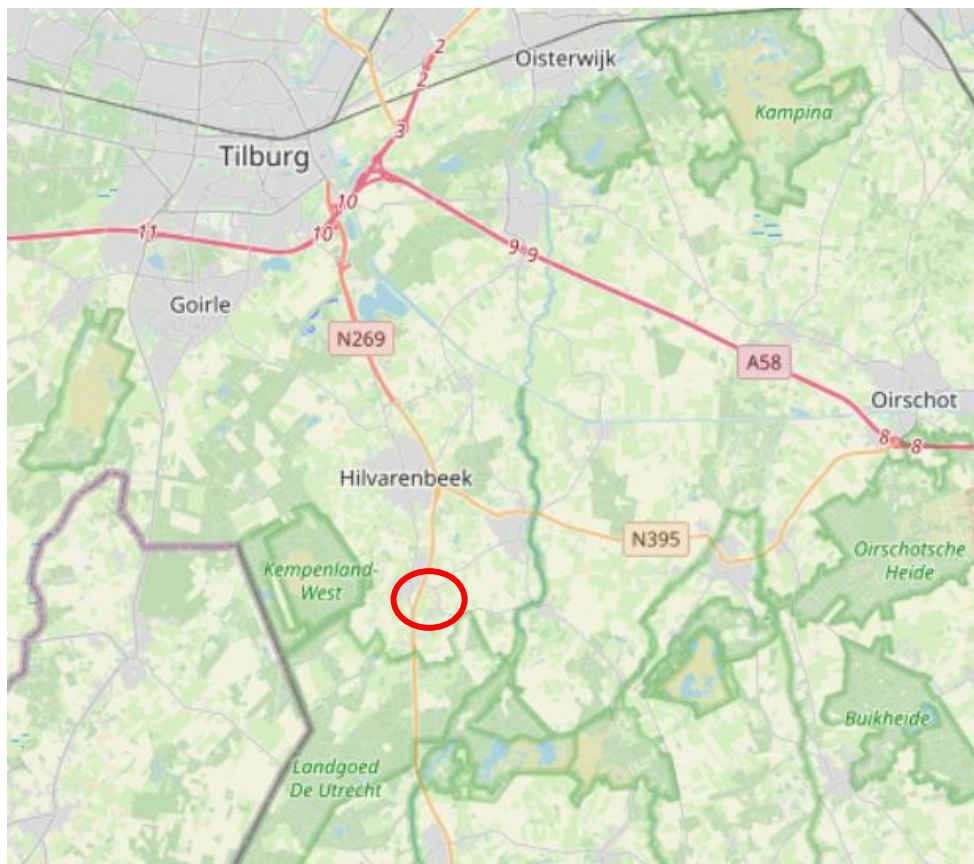
2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ligging in groter verband

Esbeek is een van de kernen van de gemeente Hilvarenbeek, in de provincie Noord-Brabant. De gemeente bestaat verder uit de kernen Baarschot, Biest-Houtakker, Diessen, Haghorst en Hilvarenbeek.

De noordzijde van de gemeente Hilvarenbeek grenst aan de plaats Tilburg, waarbij de kern Esbeek op een afstand van circa 8,5 kilometer ligt. Ten oosten van de kern Esbeek loopt de N269, welke Esbeek enerzijds verbindt met de met Tilburg en de A58 en anderzijds met de kernen binnen de gemeente, de N395 en de gemeente Reusel-de Mierden.

De gemeente Hilvarenbeek bevindt zich in de streek 'De Kempen'. 'De Kempen' strekt zich uit van het noordoosten van België tot de lijn ten zuiden van Eindhoven – Tilburg. Het gebied kenmerkt zich door de zanderige bodem, waarbij 'De Kempen' tot omstreeks 1860 grotendeels bedekt waren met heide, eikenbos, vennen en veengebieden. Nu komen nog een aantal bossen, vennen, heiden en weilanden in het gebied voor. Door zware bemesting en lintbebouwing is stilaan een kleinschalig landschap ontstaan.



Ligging plangebied in groter verband (Esbeek rood omcirkeld)

2.2 Buurtschap Groenstraat

Het buurtschap Groenstraat is gelegen aan de gelijknamige Groenstraat en ligt ten oosten van de kern Esbeek. Tussen de bebouwde kom van Esbeek en de buurtschap ligt de N269 Tilburg – Reusel. De N269 kruist de Groenstraat met een viaduct.

De buurtschap aan de Groenstraat wordt getypeerd door de ligging van lintbebouwing van langgevelboerderijen dicht aan de straat met daarachter de opstallen. Aan de Groenstraat zijn enkele intensieve veehouderijen gevestigd, met omvangrijke agrarische bedrijfsgebouwen. In de loop der jaren is het bebouwingslint flink verdicht en zijn veel veehouderijen gestopt met hun bedrijfsvoering. De kleinschalige structuur met beplanting op de erfgrans en met doorzichten naar het akkerlandschap is verdwenen. Achter de vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle langgevelboerderijen, zijn grootschalige agrarische stallen gebouwd. De grote (varkens)stallen domineren nu het beeld.

2.2 Plangebied

Het plangebied betreft de percelen Groenstraat 7 en 9 te Esbeek. Het plangebied is gesitueerd in een bebouwingslint, in het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek, ten oosten van de kern Esbeek.

Groenstraat 7

Het perceel Groenstraat 7 betreft een voormalig agrarisch bedrijf. Groenstraat 7 is kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie P, perceelnummers 1571 en heeft een oppervlakte van 2.940 m². Op het perceel zijn een bedrijfswoning met aangebouwd bedrijfsgebouwe (265 m²), een oude stal (108 m²) een tuinhuis (65 m²) en een loods van circa 325 m² met in het voorste deel een inpandige woongelegenheden (104 m²) aanwezig.

De bedrijfswoning bestaat uit twee bouwlagen met kap en kent een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 8 meter. Het aangebouwde bedrijfsgebouwe bestaat uit één bouwlaag met kap en kent een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 7 meter. Doordat de woning en het bedrijfspand tegen elkaar aan zijn gebouwd, heeft het geheel het volume van een langevelboerderij.



Huidige situatie Groenstraat 7

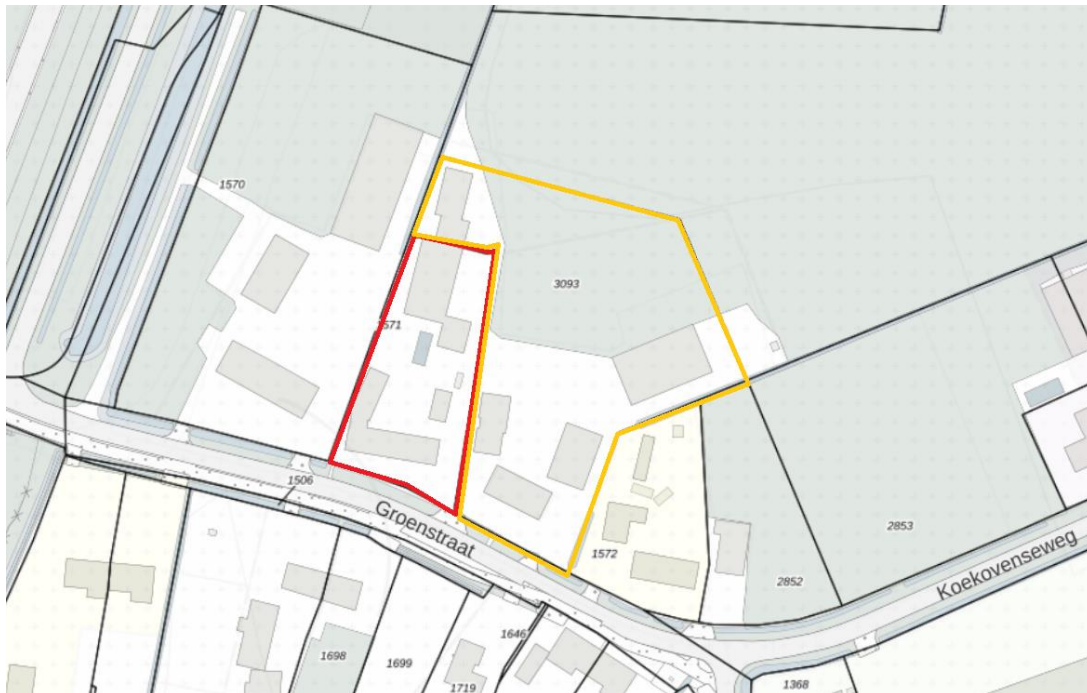


Aanzicht Groenstraat 7

Groenstraat 9

Groenstraat 9 betreft eveneens een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Groenstraat 9 is kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie P, nummer 3093 en heeft een oppervlakte van 7.915 m². Op het perceel zijn een bedrijfswoning en een viertal bijbehorende bouwwerken c.q. voormalige agrarische bedrijfsgebouwen aanwezig.

Eén van deze gebouwen betreft een oude veestal/werktuigberging, welk in het verlengde van de loods op nummer 7 is gebouwd. Bestemmingsplan-technisch ligt dit gebouw binnen het bouwvlak van nummer 7, maar privaatrechtelijk behoort het perceel tot Groenstraat 7.



Kadastrale situatie (Groenstraat 7 met rood omkaderd – Groenstraat 9 met oranje omkaderd)

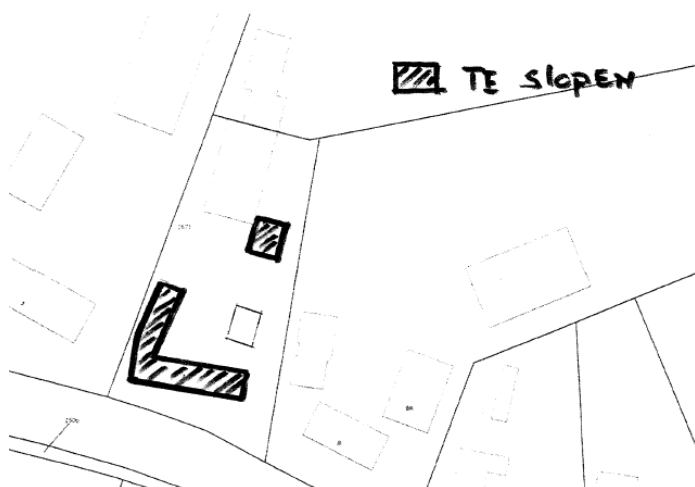
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Plan

Groenstraat 7

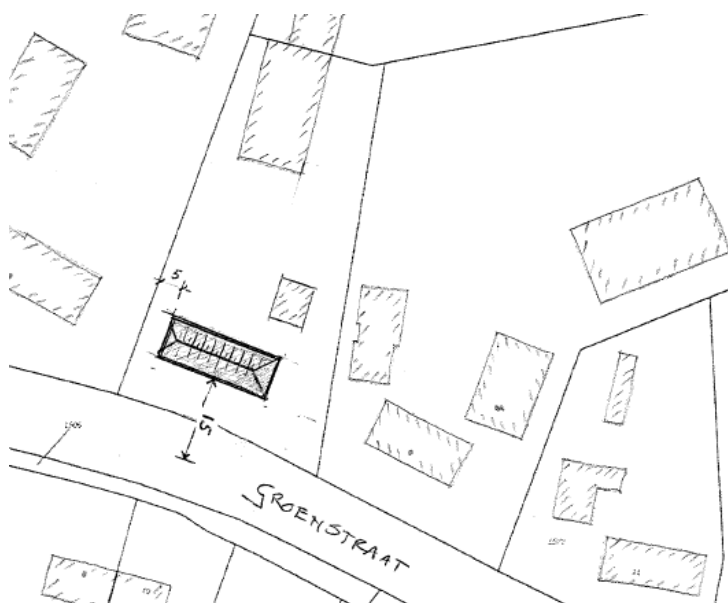
Beoogd wordt om de agrarisch bestemming op het perceel Groenstraat 7 te Esbeek om te zetten naar een reguliere woonbestemming, in combinatie met de sloop-nieuwbouw van de bestaande woning.

Hiertoe worden de bestaande bedrijfswoning met aangebouwd bedrijfsgedeelte, de oude stal en de (tijdelijke) woongelegenheden gesloopt (zie onderstaande afbeelding). Het tuinhuis en de loods blijven behouden.



Te slopen bebouwing

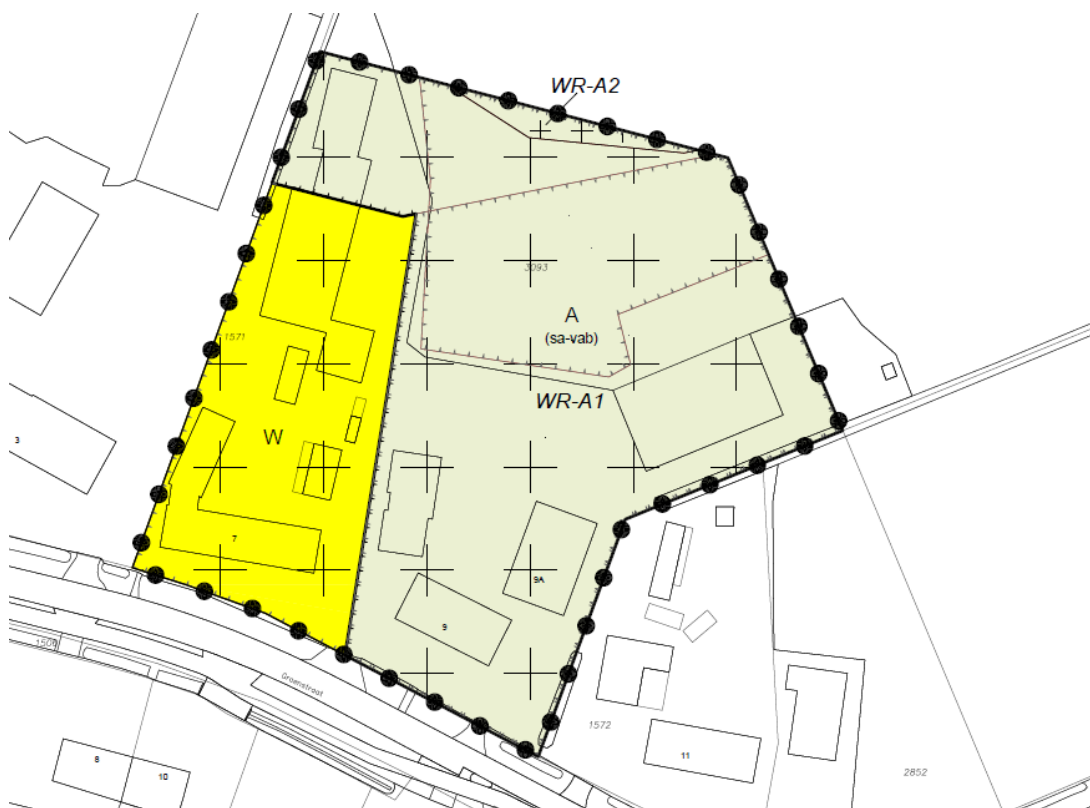
Vervolgens wordt ter plaatse van de huidige bedrijfswoning, een nieuwe woning gerealiseerd. Deze woning krijgt de uitstraling van een langgevelboerderij. De woning zal bestaan uit één bouwlaag met forse kap, met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 8 meter. De woning wordt gesitueerd op 15 meter uit de as van de weg en 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.



Toekomstige situatie

Groenstraat 9

Gelijktijdig met het voorstaande, wordt een omissie uit het verleden hersteld; het bouwvlak van nummer 7 ligt deels over het perceel behorende bij nummer 9. Om deze administratieve omissie te herstellen, wordt het bouwvlak ter plaatse van het perceel Groenstraat 7 verkleind en ter plaatse van het perceel Groenstraat 9 vergroot. Het perceel Groenstraat 9 behoudt daarbij de huidige agrarische bestemming met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige agrarisch bedrijf'.



Toekomstige planologische situatie

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Groenstraat. Ter plaatse van het plangebied geldt een maximum snelheid van 60 km/uur.

Het omzetten van de agrarisch bestemming naar een reguliere woonbestemming, in combinatie met de sloop-nieuwbouw van de bestaande woning, betreft geen ontwikkeling welke leidt tot een gewijzigde situatie in het kader van de handeling van het verkeer. De verkeersgeneratie van en naar het plangebied blijft ongewijzigd.

Parkeren

In de huidige maar ook in de toekomstige situatie dienen voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein aanwezig te zijn.

Het omzetten van de agrarisch bestemming naar een reguliere woonbestemming, in combinatie met de sloop-nieuwbouw van de bestaande woning, betreft geen ontwikkeling die zorgt voor een verandering in het aantal benodigde parkeerplaatsen. Op eigen terrein is reeds voldoende parkeergelegenheid aanwezig om de parkeerbehoefte op te vangen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Toetsing

Door het nationale karakter van de NOVI en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Het Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Toetsing

Door het nationale karakter van het Barro en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch bindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden.

Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is herzien en per 1 juli 2017 is de ‘Nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking’ in werking getreden.

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is, dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling een stedelijke ontwikkeling is. Onderhavig plan voorziet in de herbouw van een bestaande bedrijfswoning, waarbij het aantal wooneenheden gelijk blijft.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er 12 of meer woningen gerealiseerd worden. Met het omzetten van de agrarisch bestemming naar een reguliere woonbestemming, in combinatie met de sloop-nieuwbouw van de bestaande woning, blijft het aantal woningen ongewijzigd; er worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. Op basis van jurisprudentie is de ontwikkeling derhalve niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Gesteld kan worden dat het planvoornemen voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur, erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

In december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdopgaven komen voort uit de basisopgave. Het gaat om de volgende opgaven:

- Hoofdpogave I: werken aan de Brabantse energietransitie;
- Hoofdpogave II: werken aan een klimaatproof Brabant;
- Hoofdpogave III: werken aan de slimme netwerkstad;
- Hoofdpogave IV: werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Om de doelen voortkomend uit de opgaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, SVRO, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks thuis in de programma's.

De beleidsmatige uitgangspunten van de visie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in het geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied en 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

Ter plaatse van het 'Landelijk gebied' geldt op basis van artikel 3.68 van de Interim Omgevingsverordening dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Nieuwvestiging van woningbouw is in beginsel uitgesloten.

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in het in gebruik nemen van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In onderhavige situatie wordt de woning niet gesplitst en de overtollige agrarische bedrijfsbebouwing wordt teruggebracht tot circa 390 m². In totaal wordt circa 477 m² gesloopt. Het planvoornemen is derhalve in lijn met het gestelde in de Interim Omgevingsverordening ten aanzien van wonen in landelijk gebied.

Overige gebieden

De overige instructieregels en/of rechtstreeks werkende regels behorende bij de gebieden waar het plangebied onder valt, zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt daarnaast dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

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

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk of er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan.

Het omzetten van de voormalige agrarische bedrijfsbestemming naar wonen vindt plaats binnen het bestaande ruimtebeslag; er wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Daarbij is er sprake van een afname in bebouwing, doordat de overtollige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het planvoornemen voldoet hiermee aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

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

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

Er wordt meerwaarde gecreëerd door middel van de sloop van overtollige bebouwing en de herbouw van een bestaande (verloederde) langgevelboerderij. De ontwikkeling zorgt ervoor dat de landschappelijke kwaliteit van de omgeving wordt verbeterd. Er is sprake van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Voor iedere 'ruimtelijke ontwikkeling' dient onderbouwd te worden hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.9 lid 1 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Met dit artikel benadrukt de provincie dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling in Landelijk gebied ook verzekerd moet worden dat er een verbetering van de fysieke ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt.

Voorgenomen ontwikkeling betreft de herbouw van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel. Gelet op de specifieke situatie op dit perceel kan worden afgezien van de realisatie van een landschappelijke inpassing. Dit is mogelijk door dat de woning is ingesloten door andere bebouwing dan wel bouwpercelen. Daarnaast zijn aan de voorzijde van de woning al groenstructuren aanwezig, waardoor er naast de huidige groenstructuren geen andere mogelijkheden zijn om de woning nog beter in te passen. Daarbij is in het verleden reeds bebouwing gesloopt. Ook is bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' de totale oppervlakte van de bouwblokken Groenstraat 7 en 9 samen afgenomen. Het afspraken kader Hart van Brabant heeft een hardheidsclausule, en gelet op bovenstaande argumenten, kan worden gesteld dat onderhavig planvoornemen in lijn is met de hardheidsclausule.

Conclusie

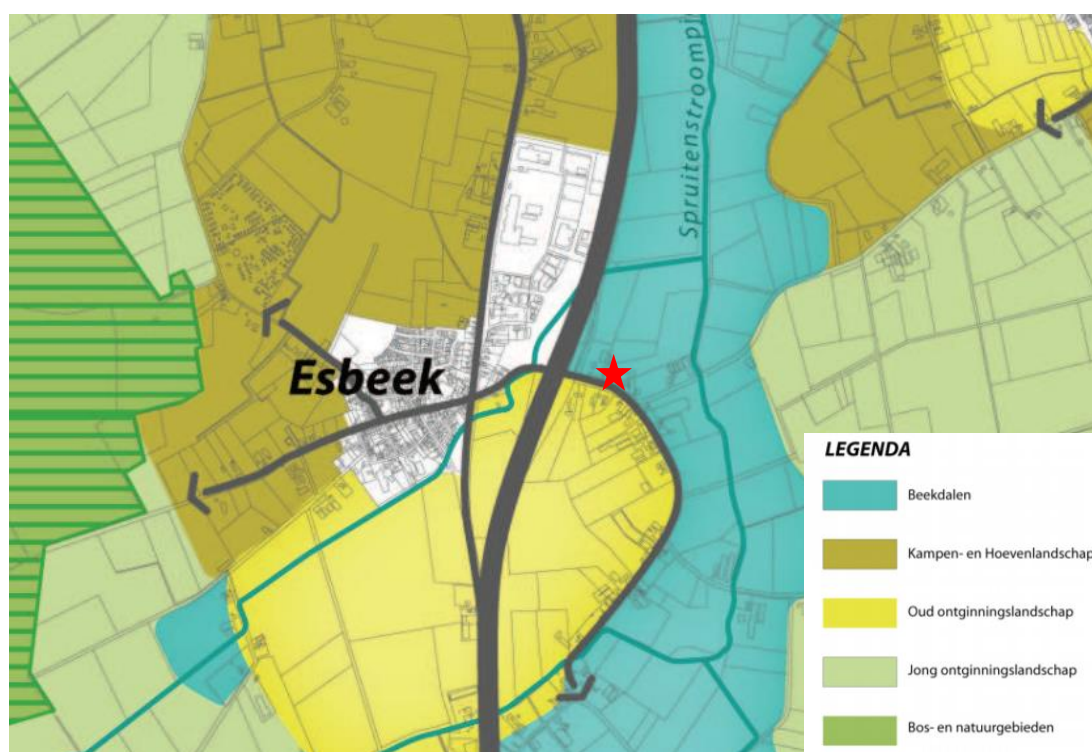
Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek

In januari 2014 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, vraagt om een samenhangende visie op ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijk kwaliteit van het buitengebied. Deze structuurvisie 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. Onderhavig plangebied is gelegen in landschapstype 'Beekdalen' aan een bebouwingslint.



Landschapstypen gemeente Hilvarenbeek

In de visie wordt het volgende over gezegd:

Wonen

Behoud bestaande woningen, ruimte bieden aan nieuwe woningen ter behoud van waardevolle panden (VAB-beleid, binnenplans) en toevoeging van nieuwe woningen in het kader van Ruimte voor Ruimte (buitenplans).

Beekdalen

Waar mogelijk wordt het oorspronkelijke beekdallandschap hersteld. Dit houdt natuurherstel in en waar mogelijk herstel van een meanderende loop van de beek met een oeverzone, gevolgd door een mozaïek van (vochtige) graslanden en een begrenzing door de hogere terreindelen.

Op de hogere terreindelen komen van oorsprong veelal houtwallen en houtsingels voor die dwars op de beek staan of juist parallel aan de beek lopen.

Het beekdal, de laagtes, bestaan uit (vochtig) grasland met mogelijk kleine bosjes (broekbos en lijnvormige beplanting. Natte broekbosjes bestaande uit singels van elzen en berken en kunnen her en der in de toekomst weer worden aangelegd. Ook kunnen restanten van de oorspronkelijke lijnvormige beplanting weer worden aangevuld.

Beeldkwaliteit

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.

Nederzettingvorm

De bebouwing, op een informele wijze (rooilijn) langs de weg gesitueerd, vormt een 'open' lint, met ruime doorzichten naar de achterliggende akker aan de ene zijde en het beekdal aan de andere zijde. Ook komt solitaire bebouwing voor.

Vorm erf

De bouwblokken aan de beekdalzijde zijn smal en diep, aan de andere zijde veelal breder en minder diep.

Inrichting erf

De woningen/ woongedeelten zijn primair op de weg gericht. Bedrijfsgebouwen liggen in principe achter het hoofdgebouw, c.q. achter de achtergevelrooilijn. De overheersende nokrichting van met name de grotere bouwvolumes (schuren en stallen) is haaks op de weg. Buitenopslag bij voorkeur op een onopvallende, terugliggende plek op het erf en zo mogelijk inpassen met beplanting. Voedersilo's zoveel mogelijk in zicht vanaf de weg. Sleufsilo's zoveel mogelijk uitwendig aanaarden en inzaaien met een kruidenrijke vegetatie.

Bebouwing

Woonhuis:

- Qua positionering en uitstraling het hoofdgebouw van het bouwblok;
- Bebouwingshoogte overwegend in een bouwlaag met kap;
- Eenduidige, heldere bouwvorm met;
- 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, e.d.;
- Gebruik van gedekte kleuren op grotere oppervlakken, met lichte accenten (kozijnen, daklijsten, boeiboorden, etc.).

Erfbeplanting

Zijerfgrenzen worden volledig ingeplant met een houtsingel, of bomenrij. Als cultuurvorm komen in het beekdal populierenakkers (voor klompenindustrie) en knotbomen voor. De achtererfgrens blijft deels open (functionele relatie met agrarische gronden) en wordt deels ingeplant. De voorerfgrens blijft eveneens deels open waardoor zicht op het woonhuis behouden blijft.

Naast functionele, verharde delen worden aan de wegzijde ook blokhagen en grasvlakken ingezet om het algehele beeld te verzachten. Boomgroepen, of solitaires, aangeplant op strategische plekken verzachten het beeld van bedrijfsgebouwen en silo's. Bij erfbeplanting toepassing van landschappelijke beplantingselementen en streekeigen soorten.

Bij langgevelboerderijen die veelal dicht op de weg staan behoudt de smalle voortuin bij voorkeur een open karakter, met een eenvoudige blokhaagje als omlijsting.

Toetsing

De herbouw van de bestaande langgevelboerderij en het slopen van overtollige bebouwing past binnen de visie. Met de herinrichting van het erf wordt ter plaatse rekening gehouden met de beeldkwaliteit. Gesteld kan worden dat het planvoornemen in lijn is met Structuurvisie Hilvarenbeek.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij de onderbouwing van een ruimtelijke ontwikkeling verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieu hygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.2 Archeologie

Beleid

Verdrag van Malta

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet in werking treedt gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 27 september 2012 de gemeentelijke archeologische beleidskaart met bijbehorende beleidsuitgangspunten vastgesteld. Bij het (her)bestemmen van gronden kan op basis van de beleidskaart op relatief eenvoudige wijze rekening worden gehouden met het aspect archeologie. In gebieden waar archeologische resten aanwezig zijn of verwacht worden, kunnen bijvoorbeeld maatregelen worden genomen om deze zoveel mogelijk te ontsien. Voor gebieden waar wel bodemverstorende activiteiten gaan plaatsvinden, is op de beleidskaart aangegeven of archeologisch onderzoek noodzakelijk is en wanneer eventueel vrijstelling van onderzoek kan worden verleend. Hiertoe zijn ondergrenzen vastgesteld ten aanzien van de diepte van de bodemingreep en de oppervlakte van het plangebied.

Het plangebied ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Hilvarenbeek in de volgende zones:

- Hoge archeologische verwachting (categorie 4);
 - Ondergrens omvang: 500 m²;
 - Ondergrens diepte: 50 cm;
- Middelhoge/onbekende archeologische verwachting (categorie 6);
 - Ondergrens omvang: 2.500 m²;
 - Ondergrens diepte: 50 cm.

Bovenstaande zones zijn in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” doorvertaald naar de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’ en ‘Waarde – Archeologie 2’.

Archeologisch onderzoek

Op 3 juni 2021 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd aan de Groenstraat 7 te Esbeek (gemeente Hilvarenbeek). Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachtingen te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kan vervolgens een advies over eventueel aanwezige archeologische resten en een mogelijk vervolgtraject worden opgesteld.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek betreft een bestemmingswijziging waarbij voornemens de bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe wooneenheid. De diepte van de toekomstige bodemverstoring bedraagt 0,8 meter beneden maaiveld.

Op de leidende Archeologische Beleidskaart van de gemeente Hilvarenbeek ligt het plangebied in een zone van hoge archeologische verwachting (beleids categorie 4). Voor deze verwachtingszone geldt een onderzoekspllicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld. Middels deze kaart heeft de gemeente aangegeven dat de locatie onderzoeksplichtig is.

Het plangebied ligt op de geomorfologische kaart binnen bebouwd gebied. Direct ten noorden van het plangebied loopt een glooiing van beekdalzijde. Het bijbehorende beekdal van het Spruitenstroompje ligt circa 60 meter ten noorden van het plangebied. op het AHN valt te zien dat het plangebied op een flank richting het beekdal ligt. Deze flanken richting waterlopen hadden tijdens het paleolithicum en mesolithicum de voorkeur om kampementen op te plaatsen. Op 100-150 meter ten oosten van het plangebied zijn circa 3.000 (vuur)steenvondsten uit het midden-paleolithicum aangetroffen.

Vanwege de ligging van het plangebied in een vergelijkbare landschappelijke situatie geldt er voor het plangebied een hoge verwachting voor vindplaatsen uit het midden-paleolithicum tot en met het mesolithicum.

De ligging van het plangebied in een relatief laaggelegen deel van het landschap op de flank van een beekdal zal in de periode van het neolithicum tot de vroege middeleeuwen juist te nat zijn geweest. Omdat het niet kan worden uitgesloten dat er toch nederzittingsresten binnen het plangebied liggen, geldt er voor het plangebied een middelhoge verwachting voor zowel nederzittingsresten uit de periode neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen.

Het plangebied ligt aan de Groenstraat binnen het oude buurtschap de Broeksie. Op basis van historische kaarten en andere bronnen lijkt het plangebied al vanaf 1716 met een boerderij bebouwd te zijn geweest. In de 20^e eeuw en het begin van de 21^e eeuw vinden veel bouw- en sloopwerkzaamheden plaats. Omdat er een historisch erf van voor 1800 wordt verwacht ligt de archeologische verwachting voor de late middeleeuwen tot nieuwe tijd hoog.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de natuurlijke podzolbodem niet meer intact is. Op de C-horizont ligt op sommige plaatsen nog een historisch bouwlanddek. De voormalige A-, E- en B-horizont zijn hierin opgenomen. De archeologische verwachting voor de periode van het paleolithicum tot de vroege middeleeuwen kan naar laag worden bijgesteld. Voor deze periode lijkt er geen intact archeologisch niveau meer aanwezig te zijn. Er heeft binnen het plangebied, naar de verwachting van het bureauonderzoek, een hoge enkeerdgrond gelegen. Het historisch bouwlanddek is een potentieel archeologisch niveau voor archeologische resten uit de late middeleeuwen tot nieuwe tijd.

Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Juridisch wordt dit gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Conclusie

Om de intactheid van de bodem te waarborgen totdat archeologisch vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden (bij voorkeur in de vorm van proefsleuvenonderzoek), blijft de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

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 of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Met het planvoornemen wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt en vervangen door een nieuwe woning met de uitstraling van een langgevelboerderij. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de bedrijvigheid in de nabije omgeving van het plangebied in beeld gebracht.

Het plangebied ligt ten oosten van de kern Esbeek, aan een bebouwingslint. Op circa 130 meter ten westen van het plangebied ligt de N269. De Groenstraat vormt een belangrijke ontsluiting vanaf de kern Esbeek naar het buitengebied. Door de aanwezigheid van diverse functies in de omgeving (agrarisch, manege, wonen) en de ligging aan de Groenstraat, kan de omgeving van het plangebied worden getypeerd als 'gemengd gebied'.

In de nabijheid van het plangebied komen de volgende bedrijven voor:

Adres	Type	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Groenstraat 11a en 11b	Manege met ondersteunende horeca	3.1	30	125 m
Groenstraat 20	Loonwerkersbedrijf	3.1	30	280 m
Koekovenseweg 1	Installatiebedrijf	2	10	200 m
Bedrijventerrein De Mierbeek	Diverse bedrijven	3.1	30	200 m

De bedrijven bevinden zich buiten de te hanteren richtafstanden. Derhalve kan gesteld worden dat enerzijds het planvoornemen niet belemmerd wordt door deze bedrijven en anderzijds het planvoornemen geen beperking vormt voor de bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Bodemkwaliteit

Beleid

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht. Afhankelijk van de conclusie van dit verkennend bodemonderzoek vindt een aanvullend bodemonderzoek plaats.

Verkennend bodemonderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Groenstraat 7 te Esbeek. De aanleiding voor het uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn op het maaiveld geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In een van de opstallen is een bovengrondse olietank zonder lekbak aanwezig.

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn (voornamelijk in de bovengrond) zintuigelijk (plaatselijk) bijmengingen met baksteen en puin waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met som Polychloorbifenylen (PCB). In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met xylenen en naftaleen.

Ter plaatse van een aangetroffen bovengrondse olietank zonder lekbak is een extra boring gezet. De uitkomende grond is geanalyseerd op minerale olie en vluchtige aromaten. Ter plaatse van de tank is de bovengrond licht verhoogd met tolueen.

Op de onderzoekslocatie staan 2 stallen met asbestverdachte dakbedekking deels met goot. Om de aanwezigheid van asbest in de bodem (bovengrond) uit te sluiten, wordt geadviseerd om een verkennend onderzoek asbest in bodem conform de NEN 5707 ter plaatse van de stallen (na sloop) uit te voeren.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

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 van toepassing.

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

Conclusie

Na het slopen van de gebouwen wordt een verkennend onderzoek asbest conform NEN 5707 uitgevoerd. Dergelijk onderzoek wordt juridisch gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Verder vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Cultuurhistorie

Beleid

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011, zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

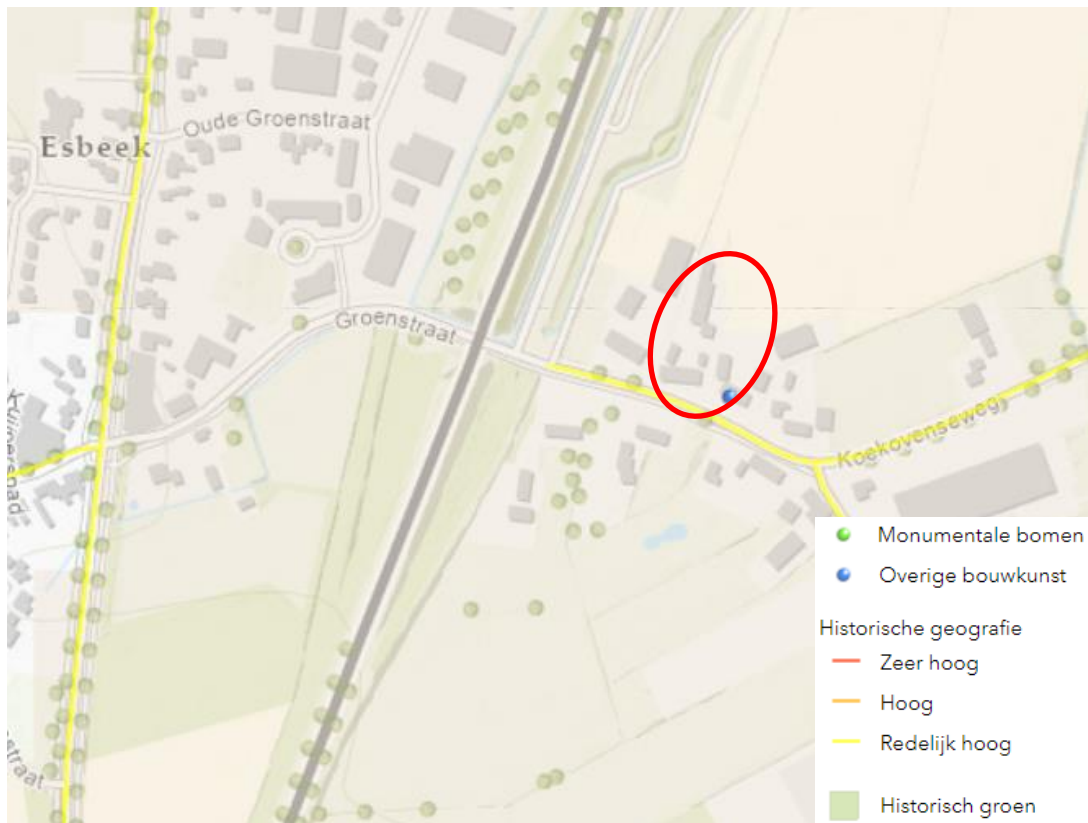
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet.

Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen.

Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet, die in 2024 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (plangebied rood omcirkeld)

Regio 'De Kempen'

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied ligt in de regio 'De Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt.

De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld.

De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. 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; Het Groene Woud, Dommeldal, Oud zandlandschap bij Oerle-Knegsel, Oud zandlandschap Cartierheide, Oud zandlandschap bij Stiphout en de Landgoederenzone ten zuiden van Tilburg;

3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: Dekzandeiland Moergestel-Hilvarenbeek, Kempenland, Keersop-Dommel, Dekzandeiland Tongelreep-Groote Aa en Helmondse Akkers.

Met het planvoornemen wordt de herbouw van een langgevelboerderij mogelijk gemaakt. De langgevelboerderij wordt gebouwd op de plaats waar de bestaande langgevelboerderij is gesitueerd. Hiermee blijft het stedenbouwkundige karakter van het bebouwingslint behouden.

Cultuurhistoriekaart Hilvarenbeek

Op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek besloten tot vaststelling van de 'Cultuurhistoriekaart'. Deze gemeentelijk grondgebied dekkende kaart, met bijbehorend rapport, bevat een inventarisatie van diverse 'cultuurhistorische elementen' binnen de gemeente, waaronder objecten, lijnen en structuren. Op 14 november 2013 is een aangepaste versie van deze 'Cultuurhistoriekaart' vastgesteld door de gemeenteraad. Besloten is dat de waarden van deze kaart door dienen te worden vertaald in de regels van alle gemeentelijke bestemmingsplannen. Hiertoe is in december 2021 het 'Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek' vastgesteld.



Uitsnede cultuurhistoriekaart (plangebied rood omcirkeld)

Het pand Groenstraat 9 is aangewezen als een cultuurhistorisch pand. Ter plaatse van dit perceel wordt enkel een omissie uit het verleden hersteld. De bebouwing blijft ongewijzigd. De cultuurhistorische waarden blijven ongewijzigd.

Het plangebied is in de Groenstraat gelegen. Groenstraat is een buurtschap met lintbebouwing ten zuiden van Esbeek. De bebouwing is voornamelijk agrarisch van aard. De Groenstraat vormt met een tiental boerderijen het vervolg op de Hoogeindsestraat en het gelijknamige gehucht Hoogeind. De boerderijen dateren voornamelijk uit de 19^e en 20^e eeuw. Vaak staan de boerderijen op plaatsen van oudere voorgangers. De boerderijen behoren tot het langgeveltype.

Het planvoornemen betreft het vervangen van bestaande verouderde langgevelboerderij voor een nieuwe langgevelboerderij. Hierdoor sluit het planvoornemen goed aan op de omgeving. Het voornemen is in lijn met het cultuurhistorische beleid van de gemeente Hilvarenbeek.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Externe veiligheid

Beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico (GR) is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd.

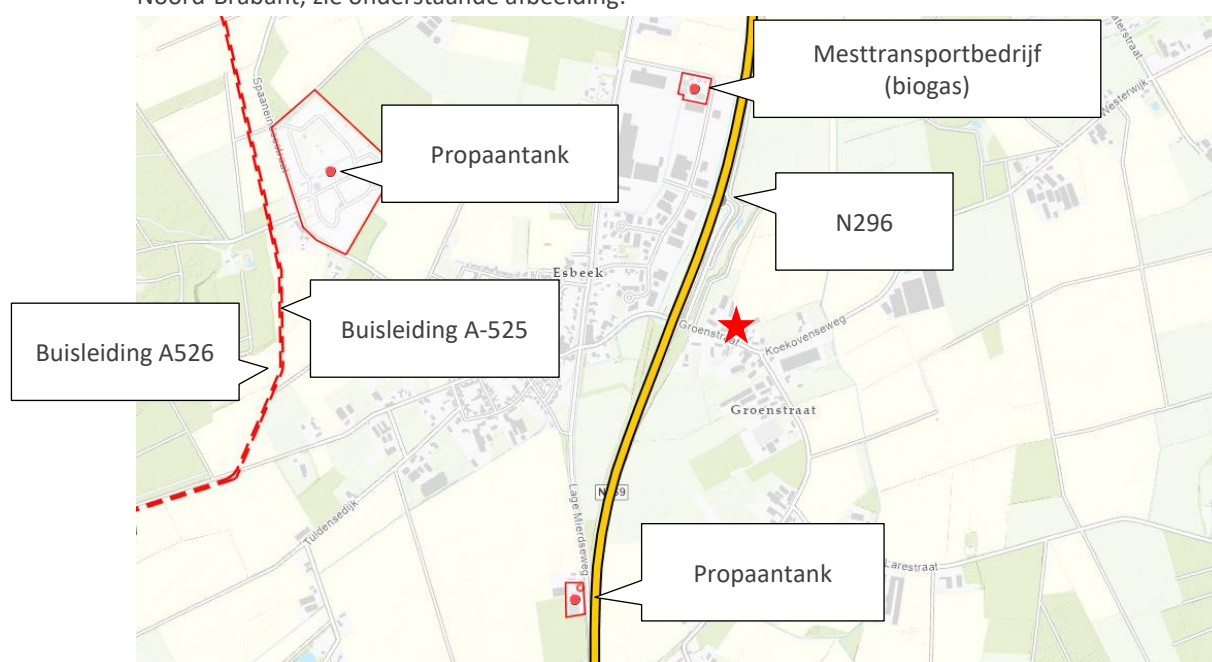
Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, zie onderstaande afbeelding.



Uitsnede risicokaart Nederland (plangebied ter plaatse van de rode ster)

Inrichtingen

Op een afstand van 630 meter van het plangebied ligt een risicovolle inrichting. Het betreft een mesttransportbedrijf met drie hoofdvergisters en drie navergisters, gevuld met biogas. Per insluitsysteem is minder dan 500 m³ biogas aanwezig. Hiervoor zijn geen afstanden beschikbaar.

Op een afstand van 890 meter van het plangebied ligt een risicovolle inrichting. Het betreft een propaantank van aannemersbedrijf Van Lieshout & co. De veiligheidszone reikt tot de perceelsgrenzen waarop de propaantank is gevestigd, waardoor het plangebied niet in het invloedsgebied van deze inrichting ligt.

Transport over wegen

In de omgeving bevindt zich één weg waarop transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het betreft het transport van gevaarlijke stoffen over de Lage Mierdseweg (N269). Over deze weg worden brandbare vloeistoffen (stofgroepen LF1 en LF2) en brandbare gassen (stofgroep GF3) vervoerd. De intensiteit aan GF3 is dusdanig laag dat de N269 geen PR 10⁻⁶ contour heeft.

Het planvoornemen betreft de herbouw van een bestaande langgevelboerderij. De nieuwe langgevelboerderij wordt op een afstand van circa 80 meter van de N269 gebouwd. Omdat het een bestaande woning betreft en geen nieuwe woning wordt toegevoegd, kan gesteld worden dat het plan geen noemenswaardige invloed heeft op het groepsrisico. In verband met de lage intensiteit aan GF3 en het extensieve bebouwingskarakter van de omgeving, wordt bovendien geconcludeerd dat het groepsrisico lager is dan de waarde van 0,1 x oriëntatiewaarde. Een beperkte verantwoording volstaat derhalve.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van brandbare gassen. Het invloedsgebied van brandbare vloeistoffen reikt niet tot de kwetsbare objecten in het plangebied en is derhalve niet relevant. Op grond van artikel 7 van het Bevt wordt kort ingegaan op het maatgevende scenario bij brandbare gassen.

Beschrijving scenario brandbare gassen

Een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) is een explosie bij brandbare gassen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen een warme BLEVE en een koude BLEVE. Een warme BLEVE ontstaat door een incident met een (externe) brand waarbij een tankwagen met bijvoorbeeld LPG is betrokken. Vanwege oplopende temperaturen neemt de druk in de tankwagen toe. Binnen circa 20 minuten leidt het vrijkomen en het ontsteken van de inhoud tot overdrukeffecten en een grote vuurbal, een BLEVE. De hittestraling is kort en hevig en kan secundaire branden in de omgeving veroorzaken. Door maatregelen in het kader van de Safety Deal zoals hitte werende bekleding op LPG-autogastankwagens wordt de kans op een BLEVE daarnaast aanzienlijk verminderd.

Een koude BLEVE treedt op wanneer de tank bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het scheuren van de tank wordt veroorzaakt door een plaatselijke verzwakking van de tankwand, waarbij de maximale druk en temperatuur niet worden bereikt. Het effect is daarom beperkter dan bij een warme BLEVE, maar er is geen vluchttijd, omdat de explosie direct plaatsvindt.

Bij het scenario van een koude BLEVE is er geen tijd beschikbaar voor zelfredding. Bij een warme BLEVE is er mogelijk beperkte vluchttijd. Gezien deze korte tijd zijn er geen mogelijkheden tot evacuatie door de brandweer. Daarom zullen de personen op eigen kracht het gebied moeten ontvluchten in geval van een incident. De maatregelen ter bevordering van de zelfredzaamheid moeten daarom in de planologische, organisatorische en bouwkundige sfeer worden gezocht. Maatregelen aan de bron liggen niet binnen het bereik van het bestemmingsplan.

Zelfredzaamheid

Het plangebied is gelegen buiten 150 meter van de N269. Personen binnen dit gebied zijn in gebouwen voldoende beschermd tegen de gevolgen van een BLEVE. Na het optreden van een BLEVE kan het beste gevlucht worden in verband met het mogelijk optreden van secundaire branden. Ten aanzien van de zelfredzaamheid geldt dat in het plangebied geen objecten worden gerealiseerd die specifiek bestemd zijn voor niet-zelfredzame personen.

Ontsluitingswegen die leiden van de risicobron af zijn geschikte vluchtroutes. Bij een BLEVE op de N269 kan gevlucht worden in oostelijke richting via de Koekovenseweg of de Larestraat. In zijn algemeenheid dragen de volgende factoren bij aan een goede zelfredzaamheid:

- Inpandige vluchtwegen van de risicobron africhten;
- Het gebruik van brandwerende materialen;
- Het borgen van bluswatervoorzieningen;
- Risicocommunicatie en voorbereiding, waaronder het hebben van een verzamelplaats.

Bestrijdbaarheid

Bestrijding van een dreigende warme BLEVE vereist een goede bereikbaarheid en veel bluswater bedoeld voor het koelen van de tankwagen. Bij voldoende koeling wordt een (dreigende) warme BLEVE voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen (in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingennet). Noodzakelijk voor het voorkomen van een (dreigende) warme BLEVE is:

- Tijdige aankomst brandweer;
- Tijdige bereikbaarheid tankwagen;
- Tijdige beschikbaarheid bluswater;
- Inzet waterkanonnen voor tweezijdige koeling tankwagen.

Indien de warme BLEVE niet voorkomen kan worden, is het relevant dat er voldoende bluswatervoorzieningen zijn en dat het gebied tweezijdig toegankelijk is. Het groepsrisico is hiermee voldoende verantwoord.

Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen aanwezig die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorwegen aanwezig zijn die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

Conform het gestelde in de 'Regeling basisnet' hoeven er geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in een gebied op meer dan 100 meter van een route of tracé. De dichtstbijzijnde buisleiding voor het vervoer van gevaarlijke stoffen bevindt zich op 1,4 kilometer (buisleiding A-525). De buisleiding vormt zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Geluid

Beleid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaai relevant.

Onderzoek

Door K+ Adviesgroep is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawai uitgevoerd vanwege de ligging binnen de geluidzone van de N269 Lage Mierdseweg, Groenstraat, Koekovenseweg en de Parallelweg. De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Wet geluidhinder

N269 Lage Mierdseweg

De voorkeursgrenswaarde wordt wel overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de N269 is maximaal 50 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 de bestaande (woon)bebouwing wordt gesloopt en op deze locatie een nieuwbouw langgevel boerderij wordt gebouwd.

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 € 100.000,- (250 m x 8 m x € 50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard. Het aanbrengen van kleine gedeeltes geluid reducerend asfalt is uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud niet wenselijk.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het gebouw beschikt over tenminste één geluidluwe gevel.

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 art. 110g Wgh) en 33 dB.

Groenstraat – Koekovenseweg

De voorkeursgrenswaarde wordt wel overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Groenstraat – Koekovenseweg 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 de bestaande (woon)bebouwing wordt gesloopt en op deze locatie een nieuwbouw langgevel boerderij wordt gebouwd.

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 € 45.000,- (150 m x 6 m x € 50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard. Het aanbrengen van kleine gedeeltes geluid reducerend asfalt is uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud niet wenselijk.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het gebouw beschikt over tenminste één geluidluwe gevel.

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 art. 110g Wgh) en 33 dB.

Groenstraat – Larestraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 35 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh. 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.

Parallelweg

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 35 dB, incl. aftrek art. 110g Wgh. 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.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden. Een verzoek voor een hogere waarde zal worden ingediend. Het ontwerpbesluit voor hogere waarde wordt samen met dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.8 Geur

Beleid

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieu hygiënische toets) en anderzijds of het planvoornemen leidt tot een belemmering van vergunden rechten van bedrijven in de omgeving.

Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgesteld in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen en buiten de bebouwde kom. De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OUe/m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OUe/m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OUe/m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OUe/m ³

Op basis van artikel 3.2 Wgv geldt dat de minimum afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom tenminste 100 meter dient te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

Geurverordening

De gemeente Hilvarenbeek heeft de op 21 november 2023 “Verordening geurhinder en veehouderij Hilvarenbeek 2023” vastgesteld.

De gemeenteraad heeft gebieden met een afwijkende geurnorm vastgesteld. Dit zijn de volgende gebieden: ‘invloedsgebied van de woonkernen’, ‘invloedsgebied met primaat wonen’, ‘invloedsgebied zoekgebieden wonen’, het ‘invloedsgebied sportparken’ en het ‘buitengebied’. Het plangebied is gelegen binnen het ‘invloedsgebied zoekgebieden wonen’, waarmee een norm van 7 OUe/m³ van toepassing is voor het plangebied als het gaat om de toegestane belasting door een veehouderij.

Onderzoek

Voor de inventarisatie van de veehouderijen is gebruik gemaakt van de kaart 'veehouderijbedrijf' van de provincie Noord-Brabant.



Uitsnede kaart actieve veehouderijen

De dichtstbijzijnde actieve veehouderijen t.a.v. Groenstraat 7 zijn:

- | | | |
|-------------------|--------------------|-----------|
| - Groenstraat 11a | Paardenhouderij | 112 meter |
| - Groenstraat 13 | Zeugenhouderij | 185 meter |
| - Koekovenseweg 2 | Vleesvarkenshouder | 200 meter |

Het plangebied ligt daarmee ruimschoots buiten de richtafstanden van 50 meter ten opzichte van de omliggende veehouderijen. Daarnaast liggen er reeds meerdere bestaande woningen op veel kortere afstand van de veehouderij(en).

In onderhavige situatie is daarnaast sprake van een bestaande (bedrijfs)woning, waarbij de situatie voor de woning niet wijzigt. De woning komt niet dicht bij de veehouderij te liggen. Gesteld kan worden dat het planvoornemen geen belemmering vormt voor de nabijgelegen veehouderij(en).

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Gezondheidsaspecten

Beleid

Het gezondheidsaspect heeft de laatste jaren steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen en woonkernen. Met name komt of de aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönosen. Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarisch stof.

Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De huidige onderzoeken – bekend gemaakt vanuit Ministeries, RIVM, Gezondheidsraad of GGD - maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauwkeurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderij en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn.

Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden. Uit de resultaten van huidige onderzoeken kan echter niet simpelweg worden geconcludeerd om welke afstand het gaat en bij welke concentraties gezondheidseffecten optreden.

Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezond is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft geresulteerd in twee onderzoeksrapporten “Veehouderij en Gezondheid Omwonenden”, kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017. De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- Rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- Bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie minder voor;
- Mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenhouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden.

In maart 2016 is de eerste versie van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid verschenen. De handreiking bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvorming in het kader van milieu. Vervolgens is een wijze van beoordeling uitgewerkt ('het stappenplan') om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Op deze manier wordt gestreefd om in Brabant, totdat er meer duidelijkheid is over een toe te passen (wettelijk) beoordelingskader, dan wel dat zich andere ontwikkelingen voordoen, gezamenlijk tot een breed gedragen werkwijze te komen die recht doet aan het belang van de volksgezondheid voor de burgers in de provincie. Inmiddels is de handreiking van maart 2016 geactualiseerd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

De Kempengemeenten adviseren bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een varkens- of pluimveehouderij gelegen is, gebruik te maken van de afstandsbepalingen uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0'. Alsook de laatste Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 verwijst naar deze 'richtafstand'.

Onderzoek

In onderhavige situatie is sprake van een bestaande (bedrijfs)woning, waarbij de situatie voor de woning niet wijzigt. De woning komt niet dicht bij veehouderijen te liggen. Daarbij zijn binnen 1 kilometer van het plangebied geen pluimveehouderijen en binnen 2 kilometer geen geitenhouderijen gelegen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er een aanvaardbaar leefklimaat is op onderhavige locatie met betrekking tot gezondheidseffecten van pluimvee- en geitenhouderijen in de omgeving. Uit toetsing aan het stappenplan blijkt dat aan de stappen kan worden voldaan.

Conclusie

De gezondheidsaspecten vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Luchtkwaliteit

Beleid

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintiguurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)’ en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor Stikstofdioxide (NO₂) en Fijnstof (PM₁₀). In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningenbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	20 µg/m ³

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2023) ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2023) is ter plaatse van het plangebied tussen de 14 en 16 µg/m³. De concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2023) is ter plaatse tussen 8 en 10 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende.

Luchtkwaliteit t.g.v. planvoornemen

De herbouw van een bestaande (bedrijfs)woning draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de vigerende situatie niet wijzigt. Hetgeen betekent dat in principe geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11 Natuurwetgeving

Beleid

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings-)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

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

Beschermde planten en dieren

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Quickscan natuurwetgeving

Door Aeres Milieu B.V., in samenwerking met Faunaconsult B.V., is in mei 2021 een Quickscan Natuurwetgeving opgesteld. Het volledige rapport is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Uit de Quickscan zijn de volgende conclusies en aanbevelingen naar voren gekomen:

Natura 2000

De plannen hebben waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden. Om elk risico uit te sluiten, is de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden bepaald middels de Aeries Calculator 2023.0.1. Zie navolgende paragraaf.

Natuurnetwerk Brabant

De bouw en het gebruik van de woningen en de toenemende verkeersbewegingen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNB. Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciaal natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemene voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Algemeen voorkomende vogels

In de opgaande vegetatie komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van opgaande vegetatie toch leiden tot overtreding van de Wnb. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

Spreeuw: compensatie vooraf

In de garage met roldeur (de huidige woongelegenheden) bevinden zich 3 spreeuwennesten. De spreeuw is een 'categorie 5 soort'; dat wil zeggen dat het nest niet jaarrond is beschermd, maar dat er middels een omgevingscheck dient te worden nagegaan of er in en rond het plangebied voldoende alternatieven aanwezig zijn (Dienst Regelingen, 2009; Ministerie van Economische zaken, 2016). Door tegen een van de te behouden gebouwen een drietal spreeuwennestkasten of spreeuwennestkasten op te hangen, hoeft er voor de sloop van de garage geen ontheffing op de Wnb te worden aangevraagd. Uiteraard dient de sloop wel buiten het broedseizoen van de spreeuw te gebeuren en buiten de periode dat er jonge spreeuwen in het nest aanwezig zijn (buiten de periode 15 april – 15 juli). De spreeuwennestkasten dienen voor de sloop, minimaal op 3 meter hoogte en op het oosten te worden opgehangen.

Verlies roestplaats kerkuil

In de driedeurs garage (het voormalige bedrijfsgedeelte) bevindt zich een roestplaats van de kerkuil. Nesten en roestplaatsen van de kerkuil zijn in Noord-Brabant jaarrond beschermd. In geval van sloop dient er daarom een ontheffing op de Wnb ten aanzien van de kerkuil te worden aangevraagd. Om die te kunnen krijgen moet middels onderzoek aannemelijk worden gemaakt dat de lokale staat van instandhouding van de kerkuil niet in het geding is. Ook dienen er dan twee kerkuilennestkasten in een gebouw, in of nabij het plangebied te worden opgehangen.

Vleermuizen: aanvullend onderzoek en mitigatie

De te slopen garage met roldeur bevat mogelijk vleermuisverblijven. Het slopen van dit gebouw kan daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging, 2021) te worden onderzocht.

Stikstof

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en de daarbij behorende toetsingskader is in werking getreden op 1 juli 2015. Te veel stikstof is slecht voor de natuur, waardoor een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig is voor activiteiten waar stikstof bij vrij komt (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw of de industrie). Tot 29 mei 2019 was toestemming voor dergelijke activiteiten gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het PAS ongeldig verklaard. Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) biedt niet genoeg bescherming aan zogenoemde Natura 2000-gebieden.

Een nieuwe stikstofrekeningtoepassing maakt sommige bouwprojecten toch mogelijk. Het kabinet heeft een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht (de 'AERIUS Calculator 2023.0.1') welke het verlenen van vergunning voor projecten mogelijk moet maken. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/j.

Voor het planvoornemen is een berekening van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase uitgevoerd. De berekening met bijbehorende rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn – gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Conclusie

Om (definitief) uit te kunnen sluiten of nabij en/of in het plangebied al dan niet beschermde diersoorten voorkomen, dienen de te slopen gebouwen en de omgeving van het plangebied nader onderzocht te worden ten aanzien van spreuwen, kerkuilen en vleermuizen. Dergelijk onderzoek dient plaats te vinden voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden. Juridisch wordt dit gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

5.12 Spuitzones

Beleid

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft de locatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid.

Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste

maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Onderzoek

Rondom het plangebied zijn diverse landbouwgronden gelegen. De maximale planologische mogelijkheden van deze omliggende gronden staan boomgaarden toe, waardoor een indicatieve afstandsnorm van 50 meter geldt tussen deze agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object.

Hierbij wordt echter opgemerkt dat de richtafstand met name is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals fruitboomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt.

De dichtstbijzijnde (sierteelt)kwekerij bevindt zich op circa 280 meter van het plangebied. De overige omliggende agrarische gronden worden in de feitelijke situatie niet gebruikt voor vollegrond-, sier- of opgaande fruit- of bometeelt. Voor zover bekend, hebben de eigenaren van de omliggende agrarische gronden ook geen ambitie om sier-, fruit- of bomen te telen in de toekomst.

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling afstanden zijn vastgelegd die in acht moeten worden genomen voor spuitzones tussen gevoelige functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, kan door middel van driftreducerende overdrachtsmaatregelen op de perceelsgrenzen aanvullend rekening worden gehouden met de aangrenzende open teelten. Uit de onderzoeken van Wageningen UR (een samenwerkingsverband tussen Wageningen Universiteit en Stichting Dienst Landbouwkundig Onderzoek) 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen' en 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden bij de bespuiting van veldgewassen met een veldspuit' uit 2015 volgt immers dat de afstand tot gevoelige functies zoals omstanders, omwonenden en bebouwing verkleind kan worden of zeker gesteld worden door de aanplant van een wintergroene windhaag in de kale boom situatie, een dubbele windhaag, een houtwal of een constructie met een vergelijkbare filterende werking.

De nabijgelegen (sier)kwekerij maakt gebruik van een kas. De glaspanelen reduceren/ minimaliseren de drift – mocht deze al ontstaan – die tot aan het plangebied reikt. De locatie heeft derhalve in relatie tot omliggende gronden geen negatief effect van spuitzones.

Conclusie

Het aspect spuihindert vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.13 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-Kaderrichtlijn Water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Regionaal Water- en Bodem Programma (RWP) 2022 – 2027

Op 22 december 2021 is het nieuwe Regionaal Water- en Bodem Programma in werking getreden. Het Regionaal Water- en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP kent vijf beleidsopgaven met bijbehorende doelen:

- Voldoende water - voldoende water betekent: niet te weinig diep en ondiep grondwater en oppervlaktewater met optimale zoetwaterbeschikbaarheid en waterverdeling in geval van extreme droogte, en niet te veel oppervlaktewater om ernstige regionale wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen.
- Schoon water - schoon grond- en oppervlaktewater voor onze volksgezondheid en natuur, conform de normen van de KRW; voorkomen van verontreiniging en het beschermen van diepe grondwatervoorraden.
- Veilig water - veiligheid tegen hoogwater in het hoofdwatersysteem en het regionaal watersysteem.
- Vitale bodem - vergroten van de vitaliteit, sponswerking, resistentie tegen ziekten en natuurlijk productievermogen van de bodem voor duurzame landbouw en biodiversiteit.
- Klimaatadaptatie - aanpassen aan klimaatverandering in alle domeinen van het provinciale waterbeleid

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden. Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving.

Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Keur waterschap De Dommel 2015

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursrits "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfilterd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Gemeentelijk beleid

Het 'Hemel- en grondwaterbeleid Hilvarenbeek' behoorde als bijlage aan het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2017-2021 en is door vaststelling direct het beleid voor de twee zorgplichten van de gemeente Hilvarenbeek geworden. Het 'Hemel- en grondwaterbeleid Hilvarenbeek' is geactualiseerd en behoort opnieuw als bijlage/beleid bij het nieuwe Riool- en Waterprogramma 2022-2026.

In de geactualiseerd uitwerking van de hemel- en grondwaterzorgplicht legt de gemeente de keuzes vast ten aanzien van hemel- en grondwater. Het rapport beschrijft onder meer wat de gemeente redelijkerwijs van bewoners en ontwikkelende partijen verwacht en wat bewoners/ontwikkelaars redelijkerwijs van de gemeente mogen verwachten. Het rapport geeft een beeld van het wettelijke kader en het beleidskader en geeft een uitwerking van de hemel- en grondwaterzorgplicht.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt te allen tijde het proces van de watertoets gevolgd. Ten aanzien van dimensionering van de hemelwatervoorzieningen worden de keurregels gevolgd met de gemeentelijke regels als aanvulling hierop.

Watertoets

De 'Watertoets' is een instrument dat ervoor zorgt dat water genoeg aandacht krijgt in ruimtelijke plannen. Met dit instrument komt de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan in een vroegtijdig stadium in contact met Waterschap De Dommel. De watertoets is verplicht voor nieuwe plannen in ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen, projectbesluiten en partiële herzieningen.

Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het waterschap De Dommel. Aan de oostzijde van het plangebied is A-watergang 'Aalst gelegen'. Aan de noordzijde van het perceel is een B-watergang aanwezig. Beide watergangen blijven onaangetaast met onderhavig planvoornemen en blijven derhalve in stand.

Berekening toename verharding

Het planvoornemen betreft de herbouw van de verouderde langgevelboerderij. Met de ontwikkeling wordt de bestaande langgevelboerderij gesloopt tezamen met twee achterliggende verouderde bebouwingen. In de toekomstige situatie wordt een nieuwe langgevelboerderij gebouwd op de locatie waar de huidige langgevelboerderij staat.

In onderstaande tabel is voor het perceel Groenstraat 7 de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt bij het maximale planologische gebruik van de locatie.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied	2.940 m ²	2.940 m ²
Bebouwing	867 m ²	655 m ²
Verharding perceel	725 m ²	725 m ²
Totaal verhard oppervlak	1.592 m ²	1.380 m ²
Totaal onverhard oppervlak	1.348 m ²	1.560 m ²
Afname verhard oppervlak		212 m ²

Het totaal verhard oppervlak neemt in de toekomstige situatie af met 212 m². Aangezien het verhard oppervlakte afneemt, zijn compenserende maatregelen op basis van het beleid van het waterschap en de gemeente niet noodzakelijk.

Afvalwater

De toekomstige bebouwing wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

De juridische aspecten bestaan uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen en de systematiek uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende regels*: dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'Begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*: in dit hoofdstuk worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard.
3. *Algemene regels*: in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming.
4. *Overgangs- en slotregels*: binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen, welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mogen worden uitgevoerd. Voorwaarde is dat er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingsplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn aangewezen voor agrarisch gebruik, bescherming, instandhouding en versterking van de landschaps- en natuurwaarden zoals landschapvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden, hobbymatig agrarisch gebruik, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik en daarbij behorende voorzieningen, erfbeplanting en onverharde paden. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf' is uitsluitend het bestaande gebruik toegestaan, met dien verstande dat de bedrijfswoning tevens door een derde mag worden bewoond.

Artikel 4 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, met dien verstande dat er maximaal één woonhuis per bestemmingsvlak is toegestaan. Verder zijn de gronden bestemd voor een aan huis verbonden beroep, het behoud en herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing, recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig logeren, bescherming, instandhouding en versterking van de landschaps- en natuurwaarden zoals landschapvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden die het gebied beschermen. Ook zijn de gronden bestemd voor water- en waterhuishoudkundige voorzieningen, ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de hoge archeologische verwachtingswaarden.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de middelhoge archeologische verwachtingswaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 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.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik en de uitzonderingen en afwijkingen hierop. Verder zijn diverse voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. En worden en nadere regels gesteld ten aanzien van mantelzorg en het gebruik van aan huis verbonden bedrijven.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie' zijn de gronden tevens bestemd voor kernrandzone, bebouwingslint en bebouwingscluster.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – beekdal' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud van de kenmerkende verkaveling van het beekdal. Er wordt hier gestreefd naar een ruimtelijke verdichting van het gebied en accentuering van het beekdal middels de aanleg van nieuwe landschapselementen.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groenblauwe mantel' zijn de gronden tevens bestemd voor behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsregels opgenomen om de bestemming agrarisch ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en eventueel aangrenzende gronden te wijzigen in recreatie, ten behoeve van een landschapscamping. Tevens is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen teneinde de aanduiding 'overige zone-bebouwingsconcentraties' op de verbeelding op te nemen, indien uit onderzoek blijkt dat ter plaatse sprake is van een bebouwingsconcentratie.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot bouwwerken dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is. Als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan dan kan deze ontwikkeling worden voortgezet.

Artikel 12 Slotregel

In dit artikel is vastgelegd hoe de planregels dienen te worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 *Financieel-economische haalbaarheid*

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f van het Bro dient de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen te worden aangetoond. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. In artikel 6.2.1. Bro staat aangegeven wat onder een aangewezen bouwplan wordt verstaan.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal ten behoeve van de kosten een overeenkomst gesloten worden. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan wordt 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode hebben belanghebbende de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. De ingekomen zienswijzen worden vervolgens betrokken bij hun besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.