

Toelichting Bestemmingsplan  
Groot Loo 3 Hilvarenbeek

---

Gemeente Hilvarenbeek



**Projectlocatie:** Groot Loo 3, Hilvarenbeek

**Projectnummer:** 19242.004

**Datum:** 5 november 2020, laatst gewijzigd 9 maart 2021

**Opgesteld door:** Marjolijn Raymakers

**IMRO-code:** NL.IMRO.0798.BPGrootLoo3-ON01



Dorpsstraat 54  
5113 TE Ulicoten  
T 013 519 94 58

Postel 8  
5711 ET Someren  
T 0493 745 015

F 013 519 97 27  
E [info@ontwerp-planologie.nl](mailto:info@ontwerp-planologie.nl)  
I [www.ontwerp-planologie.nl](http://www.ontwerp-planologie.nl)

**IBAN** NL 56 RABO 0152 305 149  
**BIC** RABONL2U  
**KvK** 180 61 619 - **BTW** 809392720B01



## Inhoudsopgave

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING.....</b>                                             | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel .....                                         | 3         |
| 1.2 Vigerend planologisch regime .....                               | 3         |
| 1.3 Procedure .....                                                  | 4         |
| 1.4 Leeswijzer .....                                                 | 5         |
| <b>2. PROJECTBESCHRIJVING .....</b>                                  | <b>6</b>  |
| 2.1 Bestaande situatie .....                                         | 6         |
| 2.2 Beoogde situatie .....                                           | 6         |
| <b>3. BELEIDSKADER.....</b>                                          | <b>8</b>  |
| 3.1 Rijksbeleid .....                                                | 8         |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                                         | 8         |
| 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant .....                             | 8         |
| 3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) ..... | 9         |
| 3.2.3 Interim omgevingsverordening (Iov) .....                       | 9         |
| 3.3 Gemeentelijk beleid .....                                        | 13        |
| 3.3.1 Strategie vitalisering buitengebied .....                      | 13        |
| 3.3.2 Bestemmingsplan .....                                          | 14        |
| <b>4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....</b>           | <b>18</b> |
| 4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling .....     | 18        |
| 4.2 Waterhuishouding .....                                           | 18        |
| 4.2.1 Waterrelevant beleid .....                                     | 18        |
| 4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie .....                  | 21        |
| 4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie .....                    | 21        |
| 4.3 Natuur .....                                                     | 21        |
| 4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN) .....                            | 21        |
| 4.3.2 Wet natuurbescherming .....                                    | 22        |
| 4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie .....                  | 25        |
| 4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde .....                             | 26        |
| 4.4.2 Archeologie .....                                              | 26        |
| 4.5 Bedrijven en milieuzonering .....                                | 26        |
| 4.6 Geur .....                                                       | 28        |
| 4.7 Gezondheid .....                                                 | 30        |
| 4.8 Geluid .....                                                     | 31        |
| 4.9 Luchtkwaliteit .....                                             | 31        |
| 4.10 Bodemkwaliteit .....                                            | 33        |
| 4.11 Externe veiligheid .....                                        | 33        |
| 4.11.1 Regelgeving .....                                             | 34        |
| 4.11.2 Toetsing aan beleid .....                                     | 35        |
| 4.12 Verkeer en parkeren .....                                       | 35        |
| 4.13 Technische infrastructuur .....                                 | 36        |
| <b>5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING .....</b>                          | <b>37</b> |
| 5.1 Juridische achtergrond .....                                     | 37        |
| 5.2 Toelichting verbeelding .....                                    | 37        |
| 5.3 Toelichting regels .....                                         | 37        |
| <b>6. UITVOERBAARHEID.....</b>                                       | <b>39</b> |
| 6.1 Financiële uitvoerbaarheid .....                                 | 39        |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                           | 39        |
| 6.2.1 Vooroverleg .....                                              | 39        |
| 6.2.2 Zienswijzen en beroep .....                                    | 40        |
| <b>7. BIJLAGEN.....</b>                                              | <b>41</b> |



## 1. Inleiding

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

### 1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemers zijn woonachtig aan het Groot Loo 3 te Hilvarenbeek, waar een voormalige rundvee- annex varkenshouderij gevestigd is. Initiatiefnemers zijn voornemens om de huidige agrarische bestemming te herbestemmen naar recreatie zodat enkele recreatieve activiteiten ontplooid kunnen worden en waarbij de agrarische loods op het achterste deel van het plangebied, naast de recreatieve bestemming, ook gebruikt kan worden ten behoeve van de opslag van agrarische materieel van het agrarische bedrijf van de broer van de initiatiefnemer.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

Met het beoogde initiatief wordt leegstaande agrarische bebouwing en verpaupering van de omgeving voorkomen door het gedeeltelijk slopen en renoveren van de bedrijfsbebouwing en is er sprake van aanzienlijke milieukundige en ruimtelijke kwaliteitswinst. Voor initiatiefnemer wordt er een toekomstbestendig bedrijf gevormd en voor de omgeving is het verdwijnen van de voormalige rundvee- annex varkenshouderij een kwaliteitsimpuls.

### 1.2 Vigerend planologisch regime

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'Reparatieplan Buitengebied Hilvarenbeek 2019'. Dit plan heeft grotendeels betrekking op de wijziging van de regels behorende bij bestemmingen uit het eerder vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 13 maart 2014. Volgens het actuele bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' (woonboerderij)
- Bouwvlak – bouwvlak
- Functieaanduiding 'intensieve veehouderij'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderijen'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – historische verkavelingsstructuur'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – kampenlandschap'



Afbeelding 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan

Uit de regels van het bestemmingsplan blijkt dat ter plaatse van onderhavige locatie de aanwezige gronden zijn bestemd voor een intensieve veehouderij.

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de vigerende regels van de huidige bestemming. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken dient een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden. Hierbij dient de huidige agrarische bestemming omgezet te worden naar een recreatiebestemming.

### 1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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

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

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

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

#### **1.4 Leeswijzer**

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.



## 2. Projectbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied aan het Groot Loo 3 bestaat uit 3 kadastrale percelen, te weten 2530, 2536 en 2537 en het betreft een voormalige rundvee- annex varkenshouderij. Op perceel 2536 zijn de aanwezige stallen gedeeltelijk gesaneerd (asbest verwijderd in 2017). De woonboerderij (perceel 2530) dateert uit 1924 en wordt door de initiatiefnemers bewoond. Tevens is deze woonboerderij aangeduid als 'cultuurhistorisch waardevol'. Een gedeelte van deze woonboerderij is reeds in verbouw tot B&B (kamers in het schuurgedeelte). Op het achterste deel in het plangebied (perceel 2637) staat een agrarisch bijgebouw dat wordt gebruikt voor opslag van materieel ten behoeve van het bewerken van het achterliggende agrarische landschap wat in eigendom is van de broer van de initiatiefnemer.

Afbeelding 3 geeft een beeld van de bestaande situatie ter plaatse en de inpassing ervan in de omgeving van het plangebied.



*Afbeelding 3: vooraanzicht plangebied*

### 2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wenst de initiatiefnemer de huidige agrarische bestemming om te zetten in een recreatiebestemming met daarbij enkele kleinschalige recreatieve activiteiten zoals het handhaven van de 2 bestaande B&B kamers, het creëren van maximaal 25 nieuwe campersplaatsen en camperstalling, en een nieuwe horecagelegenheid inclusief terras in de vorm van een theehuis.

Initiatiefnemers willen hiermee van toegevoegde waarde zijn voor de directe omgeving (slopen van voormalige agrarische bebouwing en het landschappelijk inpassen) en de gemeente (voorkomen van leegstand van een toekomstige VAB-locatie, het faciliteren van de wens van de burger om er te gaan wonen en het creëren van een kleinschalige recreatiemogelijkheid nabij de kern met een positieve aanvulling op de huidige recreatieve sector).

Zo zal de B&B met een maximale omvang van 150 m<sup>2</sup> in de woonboerderij aanwezig blijven. Hier blijven de twee kamers met in totaal maximaal 6 bedden aanwezig. Tevens wenst de initiatiefnemer het bijgebouw horende bij de woonboerderij (ca 135 m<sup>2</sup>) te behouden en de 2 stallen waarvan het asbest reeds is verwijderd te slopen (ca 885 m<sup>2</sup>). Deze vrijkomende ruimte wordt benut ten behoeve van enkele camperplaatsen. Van de oude koeienstal blijft slechts een klein gedeelte behouden ten behoeve van water- en elektriciteitsvoorzieningen voor de camperplaatsen (ca 85 m<sup>2</sup>). Daar waar de oude varkensstal heeft gestaan zullen de gronden worden aangeplant. De huidige houtopslag blijft

behouden (ca 40m<sup>2</sup>). Tevens wenst men een ruimte te creëren in de voormalige stal waar de gasten van de B&B en de campergasten gezellig samen kunnen zijn en in alle rust buiten kunnen genieten van een drankje op het boerenterras. De ondersteunende horeca waar mensen terecht kunnen voor bijvoorbeeld een kopje koffie (geen maaltijden) heeft hierbij een oppervlakte van circa 70 m<sup>2</sup> en het bijbehorende terras maximaal 50 m<sup>2</sup>. De open veldschuur (aan drie zijden open), gelegen langs de perceelsgrens aan de oostzijde van het plangebied, blijft behouden ten behoeve van de opslag/stalling van kampeerartikelen ten behoeve van de camperplaatsen en voor eventuele stalling van de campers zelf (ca 275m<sup>2</sup>). De gehele locatie zal aan de achterzijde groen omringd worden zodat eventuele campers niet zichtbaar zijn voor bijvoorbeeld de burens. Aan de zijkant staat al deels een hoge heg. De aanwezige sleufsilos en voerplaten met een gezamenlijke oppervlakte van circa 900 m<sup>2</sup> worden gesloopt.

Het agrarisch bijgebouw van circa 340 m<sup>2</sup> ter plaatse van perceel 2637, welke in eigendom en in gebruik is bij de broer van initiatiefnemer, krijgt eveneens de recreatiebestemming waarbij tevens het gebruik als werktuigenberging mogelijk wordt gemaakt aangezien dit noodzakelijk is voor het kunnen blijven bewerken van het achterliggende agrarische grondgebied.

Afbeelding 4 geeft een beeld van de beoogde situatie ter plaatse en de inpassing ervan in de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 4: bestaande en beoogde situatie plangebied

### 3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

#### 3.1 Rijksbeleid

Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet beschreven.

#### 3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014, de Interim omgevingsverordening en de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

##### 3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is: 'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is: 'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpde aanpak.'

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

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



### 3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 2 juli 2014 vastgesteld.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is door vertaald in de regels van de Verordening ruimte. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.



Afbeelding 5: Uitsnede structurenkaart Svro 2014

Volgens de structurenkaart, zie afbeelding 5, is onderhavig plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Onderhavig initiatief, het creëren van mogelijkheden op het gebied van recreatie, maakt onderdeel uit van een multifunctioneel gebied. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014.

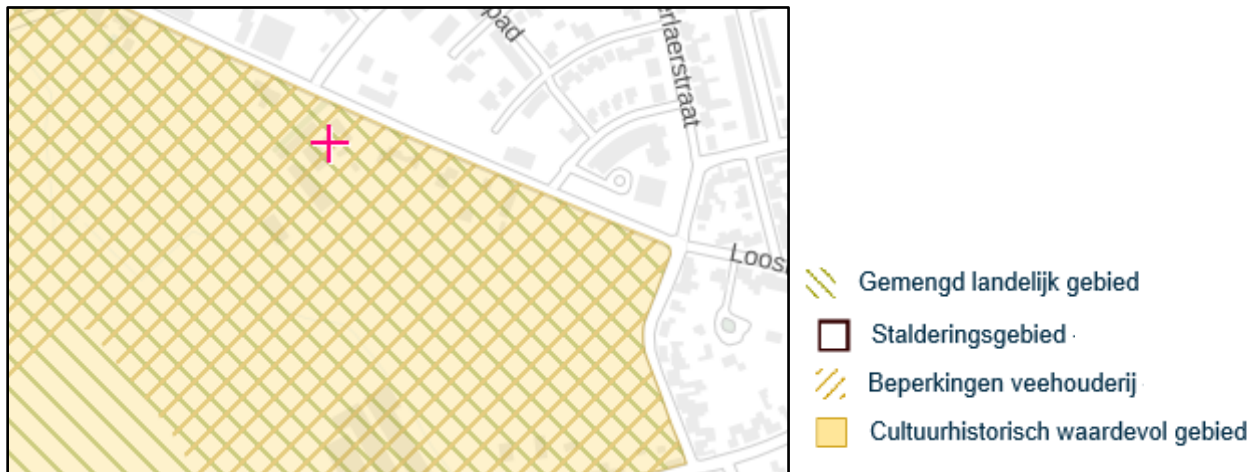
### 3.2.3 Interim omgevingsverordening (Iov)

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Iov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels

waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'cultuurhistorisch waardevol gebied', beperking veehouderij' en 'stalderingsgebied', zie afbeelding 5.



Afbeelding 6: uitsnede Interim omgevingsverordening (Iov)

De voorwaarden behorende bij deze aanduidingen zijn opgenomen in de volgende artikelen:

- 2.74 beperking veehouderij
- 3.29 cultuurhistorisch waardevol gebied
- 3.52 aanvullende regels stalderen

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Iov getoetst.

#### Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

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;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikelen 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

#### Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).

Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag, zowel binnen het bestaande bouwvlak als binnen bestaande bebouwing in het plangebied. Toetsing aan de ladder is daarom niet benodigd.

#### *Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)*

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten 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 aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

#### *Meerwaardecreatie (artikel 3.8)*

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door het bestaande bouwvlak met bebouwing te gebruiken ten behoeve van een nieuwe recreatieve functie zodat leegstand en verloedering van deze bebouwing wordt voorkomen. Tevens verbetert de milieusituatie ter plaatse aangezien er sprake van een afname van de aanwezige bebouwing van het voormalige agrarische bedrijf.

#### *Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)*

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

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Hilvarenbeek is de regeling 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015, vastgesteld op 10 december 2015 van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling dient een landschappelijke inpassing plaats te vinden zodat het plangebied in de nieuwe situatie op een juiste wijze wordt ingepast in de omgeving van het plangebied. Deze landschappelijke inpassing is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

#### Beperking veehouderij (artikel 2.74)

De beoogde ontwikkeling ligt in lijn met de aanduiding 'Beperking veehouderij'. De milieurechten horende bij het voormalige rundveebedrijf zijn reeds ingeleverd. In de beoogde situatie wordt de nog aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing grotendeels gesloopt en wordt het voormalige rundveebedrijf beëindigd.

#### Cultuurhistorisch waardevol gebied (artikel 3.29)



Een cultuurhistorisch waardevol gebied is mede gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden ter plaatse van de aanduiding. In de beoogde situatie zal hieraan bijgedragen worden aangezien cultuurhistorische bebouwing wordt behouden (woonboerderij met B&B) en overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Hiernaast zal worden voorzien in een robuuste en gebiedseigen landschappelijke inpassing, rekening houdend met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden ter plaatse.

#### Aanvullende regels stalderen (artikel 3.52)

In de Iov zijn in dit artikel regels opgenomen voor stalderen. Stalderen betekent dat er pas mag worden uitgebreid in m<sup>2</sup> dierenverblijf (bij bouw of gebruikswijziging) als elders 120% of 200% van de oppervlakte aan dierenverblijf wordt gesaneerd. De beoogde ontwikkeling betreft in dit geval het herbestemmen van een agrarische bestemming naar een recreatiebestemming. De aanvullende regels met betrekking tot staldering zijn in dit geval niet van toepassing.

#### Landelijk gebied

Het plangebied is gelegen in het gemengd landelijk gebied. In artikel 3.73 uit de Iov gaat nader in op de vestiging van een niet agrarische functie in landelijk gebied.

#### *Lid 1*

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. *de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
  1. *een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*  
Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Hilvarenbeek en vormt tevens de overgang naar het open (agrarische) gebied in zuidelijke en westelijke richting. Gezien de nabijgelegen woonbestemmingen is de herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf naar een recreatiebestemming wenselijk en sluit beter aan op de omgeving. Tevens wordt verval van voormalige agrarische bebouwing voorkomen door een gedeelte hiervan te slopen en een gedeelte te herbestemmen en hergebruiken.
  2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*  
De ontwikkeling heeft positieve gevolgen voor de leefbaarheid en leegstand ter plaatse van het plangebied. De eventuele gevolgen voor de milieuhygiënische aspecten worden in hoofdstuk 4 nader omschreven.
  3. *hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*  
Door de beoogde ontwikkeling wordt voorkomen dat voormalige agrarische bebouwing leeg komt te staan en kan verloederen. Overtollige bebouwing wordt in dit geval gesloopt en de overige bebouwing in het bestaande bouwvlak wordt gebruikt ten behoeve van de nieuwe recreatieve functie. Tevens wordt het huidige agrarische bouwvlak aanzienlijk verkleind van circa 1,17 hectare naar circa 7500 m<sup>2</sup> aan recreatief bouwvlak.
- b. *er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*  
Er is geen sprake van splitsing van het bouwperceel.
- c. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*  
Overtollige bebouwing wordt gesloopt, in deze gaat het om de sloop van circa 885 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bebouwing en 900 m<sup>2</sup> aan sleufsilo's en voerplaten.
- d. *de vestiging heeft geen betrekking op:*
  1. *een kantoor met baliefunctie;*  
Niet van toepassing.
  2. *lawaaisport;*  
Niet van toepassing.



3. *mestbewerking.*  
Niet van toepassing.

*Lid 2*

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

- a. *over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*  
De omvang van zal het bouwvlak als de bebouwing zal in de beoogde situatie afnemen. Ten behoeve van de nieuwe recreatieve functie wordt deels de bestaande bebouwing in het plangebied gebruikt. De omvang van de locatie zal in de beoogde situatie dus afnemen. De publieksaantrekkende werking wordt in paragraaf 4.10 van deze toelichting nader beschreven.
- b. *welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*  
In de beoogde situatie wordt een recreatieve functie toegestaan ten behoeve van een B&B en 25 camperplaatsen. Tevens wordt de achterliggende werktuigenberging (340 m<sup>2</sup>) gebruikt ten behoeve van opslag van materieel ten behoeve van het bewerken van achterliggende (agrarische) gronden (agrarisch medegebruik).
- c. *dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*  
Opslag en stalling vindt plaats in de te behouden bebouwing in het plangebied.
- d. *dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*  
Hieraan zal toekomstig, indien van toepassing, aan worden voldaan.

*Lid 3*

*Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:*

- a. *bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*

Het gaat enkel om een kleinschalig recreatief bedrijf welke plaats biedt aan 25 camperplaatsen en een B&B in de bestaande woonboerderij. Deze vorm van bedrijvigheid is niet wenselijk op een bedrijventerrein en past, gezien de ligging aan de rand van Hilvarenbeek richting het buitengebied, derhalve prima in het plangebied en omgeving.

- b. *een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m<sup>2</sup>;*  
Er is geen detailhandelsvoorziening aanwezig in de beoogde situatie.

- c. *een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

In de beoogde situatie heeft het recreatieve bouwvlak (vrije-tijd) een omvang van circa 7500 m<sup>2</sup> en is hiermee dus kleiner dan de maximale oppervlakte van 1 hectare

Op basis van bovenstaande toetsing aan de voorwaarden, zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening, wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling aan het Groot Loo 3 in overeenstemming is met de Interim omgevingsverordening Noord Brabant.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk beleid is vervat in de 'Strategie vitalisering buitengebied' en het bestemmingsplan.

#### *3.3.1 Strategie vitalisering buitengebied*

De afgelopen jaren is er veel veranderd in het buitengebied. Aangezien deze trend zal zich de komende jaren ook verder zal doorzetten heeft de gemeente een uitvoeringsstrategie opgesteld voor het buitengebied. De gemeente ziet een breed scala aan mogelijkheden voor nieuwe functies in vrijkomende (agrarische) gebouwen, zoals kansen voor functies op het gebied van recreatie, toerisme, horeca en zorg. Hier zijn wel enkele randvoorwaarden op van toepassing:

- *De voorwaarde van sloop betreft niet uitsluitend de eigen locatie, maar kan ook gaan om een locatie elders in het buitengebied.*

In dit geval wordt overtollige bebouwing in het plangebied gesloopt.



- *Op basis van de strategie is ook vervangende nieuwbouw mogelijk. Op basis van de voorwaarden in het bestemmingsplan buitengebied is veelal alleen hergebruik van bestaande gebouwen toegestaan. Dit principe laten we los. Ook vervangende nieuwbouw is mogelijk, mits het per saldo maar leidt tot kwaliteitswinst.*

In de beoogde situatie wordt een deel van de bestaande gebouwen in het plangebied hergebruikt ten behoeve van recreatieve doeleinden en ten behoeve van agrarisch medegebruik (werktuigenloods). De overige bebouwing in het plangebied wordt gesloopt.

- *Om het karakter van het buitengebied in stand te laten, dient een herontwikkeling niet groter te worden dan de schaal van de bebouwing op een agrarisch erf (niet groter dan circa 5.000 m<sup>2</sup>).*

Het agrarisch bouwvlak van circa 1,17 ha wordt verkleind naar een recreatief bouwvlak van circa 7500 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte is nodig teneinde alle te behouden bebouwing (inclusief achterliggende werktuigenloods) binnen het bouwvlak te laten vallen.

- *De vorm van het voormalige bouwvlak is niet op voorhand bepalend. Ook een vergroting van het erf is mogelijk, mits het geheel nog wel de omvang en uitstraling van een agrarisch erf heeft.*

In de beoogde situatie zal het bouwvlak worden bepaald door de bebouwing welke zal worden hergebruikt. De bebouwing dient binnen dit bouwvlak te liggen en hierdoor wordt de contour van het bouwvlak bepaald.

- *Er moet sprake blijven van een koppeling tussen de aanwezige woning en de nieuwe functie. Deze voorwaarde is belangrijk om te voorkomen dat de woning en de bedrijfsgebouwen worden opgesplitst. Opsplitsing leidt al snel tot overlast over en weer en roept de vraag weer op naar huisvesting voor de ondernemer van de functie in de bedrijfsgebouwen.*

De initiatiefnemer is in de huidige en blijft in de beoogde situatie woonachtig in het woonhuis aan de voorzijde van het perceel. Tevens zijn zij zelf eigenaar en uitbater van de B&B en de recreatieve functie in de vorm van de verhuur van camperplaatsen. De achterliggende werktuigenloods is in eigendom van de broer van de initiatiefnemer. Dit blijft in de beoogde situatie ook het geval zodat de broer de achterliggende landbouwgronden kan blijven bewerken en de benodigde opslag van materieel om dit mogelijk te maken plaats kan vinden in de reeds aanwezige werktuigenloods.

### 3.3.2 Bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het 'Reparatieplan Buitengebied Hilvarenbeek 2019'. Dit plan wijzigt onderdelen van het bestemmingsplan 'Buitengebied', zoals vastgesteld op 13 maart 2014 vigerend. Hierin heeft het plangebied de volgende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' (woonboerderij)
- Bouwvlak – bouwvlak
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderijen'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – historische verkavelingsstructuur'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – kampenlandschap'





Afbeelding 7: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

#### *Wijziging naar Recreatie (artikel 3.6.10)*

*Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of de daaraan grenzende gronden wijzigen in Artikel 11 Recreatie, teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theetuin, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed en breakfast voorzieningen in een grotere omvang e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:*

- a. *de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;*  
Alle activiteiten vinden plaats in reeds aanwezige gebouwen.
- b. *de omvang van het bestemmingsvlak is passend bij de beoogde functie, met dien verstande dat de omvang niet meer bedraagt dan het voormalige agrarisch bouwvlak tot een maximum van 5000 m<sup>2</sup>;*  
Het agrarisch bouwvlak van circa 1,17 ha wordt verkleind naar een recreatief bouwvlak van circa 7500 m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte is nodig teneinde alle te behouden bebouwing (inclusief achterliggende schuur) binnen het bouwvlak te laten vallen.
- c. *voor verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt het volgende:*
  1. *verblijfsrecreatieve activiteiten zijn toegestaan in de vorm van vakantieappartementen, bed & breakfast, kampeermiddelen e.d.;*  
Een gedeelte van het bestaande woonhuis wordt gebruikt ten behoeve van een B&B (2 eenheden).
  2. *bij groepsaccommodatie zijn maximaal 250 bedden toegestaan;*  
Er is geen sprake van groepsaccommodatie (voor meer dan 250 bedden)
  3. *voor kampeermiddelen gelden de bepalingen:*
    - *kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van minimaal 25 m van de bestemming Wonen van derden;*  
De camperplaats bevindt zich op meer dan 25 meter afstand van het woonhuis.
    - *uitsluitend kampeermiddelen met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans) zijn toegestaan;*  
In de beoogde situatie worden er camperplaatsen gerealiseerd.

- *er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per camping toegestaan, uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;*  
In de beoogde situatie worden maximaal 25 camperplaatsen gerealiseerd welke uitsluitend toegankelijk zijn in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober.
  - *15% van het nieuwe bestemmingsvlak bestaat uit een robuuste landschappelijke inpassing;*  
Hieraan wordt voldaan, zie de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in de bijlage.
- d. *ten aanzien van de functies in het algemeen, geldt het volgende:*
1. *de bebouwde oppervlakte ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten mag niet meer bedragen dan 1000 m<sup>2</sup> dan wel niet meer dan de bestaande bebouwde oppervlakte indien deze minder bedraagt dan 1000 m<sup>2</sup>;*
  2. *maneges zijn niet toegestaan;*  
Niet van toepassing
  3. *hotels, conferentievoorzieningen en wellness zijn niet toegestaan;*  
Niet van toepassing
  4. *ten behoeve van de activiteit is ondergeschikte en ondersteunende routegebonden horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.; de verkoopvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;*  
Er is ondersteunende horeca aanwezig (circa 70 m<sup>2</sup>) met terras (circa 50 m<sup>2</sup>) en een theetuin.
  5. *detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de recreatieactiviteit gerelateerde vorm; de verkoopvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;*  
Er is geen sprake van de aanwezigheid van detailhandel.
- e. *er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd;*  
In paragraaf 2.2 van deze toelichting is de beoogde ontwikkeling beschreven. Hieruit wordt duidelijk dat het gaat om een reële bedrijfsvoering, namelijk het exploiteren van een B&B en camperplaatsen.
- f. *er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:*
1. *Landschappelijke inpassing : er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke tenminste 10% van de omvang van het bouwvlak omvat en welke is gelegen binnen het bouwvlak dan wel dat er sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsontwikkelingsplan;*
  2. *Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.*
  3. *Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt., met dien verstande dat de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt niet minder mag bedragen dan de oppervlakte aan bebouwing die nieuw wordt gebouwd;*
  4. *Parkeren dient binnen het nieuwe bestemmingsvlak plaats te vinden.*  
De beoogde ontwikkeling voldoet aan de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen en deze zijn als zodanig opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage)
- g. *de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;*  
Door afname van overtollige bebouwing wordt in de beoogde situatie meer recht gedaan aan de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied.
- h. *er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;*  
Door de herbestemming verdwijnt een voormalig agrarisch bedrijf en wordt overtollige bebouwing gesloopt. Dit heeft een positief effect om de omgevingskwaliteit van het plangebied en worden de belangen van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven niet aangetast. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan.



- i. *bij toename van verharding van meer dan 500 m<sup>2</sup> dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;*  
Er is sprake van een afname van bebouwing van circa 1800 m<sup>2</sup> (voormalige agrarische bebouwing en kuil- en vloerplaten)
- j. *de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;*  
In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.
- k. *de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bestaande voorzieningen' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorziening' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - opslag ruwvoer' worden verwijderd, alsmede er is zekerstelling omtrent het verwijderen van de ter plaatse aanwezige voorzieningen. Tenzij aangetoond wordt dat deze voorzieningen tevens noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;*
- l. Niet van toepassing
- m. *de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 29, beogen te beschermen;*  
In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.
- n. *de beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling;*  
In de beoogde situatie is er sprake van een aanzienlijke verkleining van het bouwvlak en een afname van circa 1800 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bebouwing en voerplaten. Hiervoor in de plaats wordt een kleinschalige camperplaats gerealiseerd ten behoeve van maximaal 25 campers. De reeds bestaande B&B in het woonhuis blijft gehandhaafd. Hieruit wordt duidelijk dat er in de beoogde situatie geen sprake is van een grootschalige ontwikkeling.
- o. *de regels van artikel 11 Recreatie worden van overeenkomstige toepassing verklaard;*  
Deze regels zullen worden aangehouden.
- p. *de goot- en bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m.*  
Er is geen sprake van nieuwe bebouwing, de gehele ontwikkeling vindt plaats in reeds aanwezige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen.

#### *Conclusie gemeentelijk beleid*

Op basis van voorwaarden zoals opgenomen in de 'Strategie vitalisering buitengebied' en de regels conform artikel 3.6.10 uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling in hoofdzaak passend is binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Hilvarenbeek. Tevens kan gesteld worden dat onderhavig initiatief een positieve bijdrage levert op de huidige problematiek rondom vrijkomende agrarische bedrijfslocaties.



## 4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

### 4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Onderhavig initiatief, het herbestemmen van een agrarische bestemming naar een recreatie bestemming met bijbehorende functies heeft betrekking op een categorie D9 "Een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan". Als drempelwaarde wordt een oppervlakte van 125 ha genoemd. De oppervlakte van het plangebied is kleiner dan de drempelwaarde. Desondanks worden er wel activiteiten als bedoeld in deze categorie uitgevoerd. Daarom is een vormvrije mer-beoordeling opgesteld welke in de bijlage is bijgevoegd.

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals in paragraaf 4.3 reeds uitgebreid uiteengezet heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

### 4.2 Waterhuishouding

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

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

#### 4.2.1 Waterrelevant beleid

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

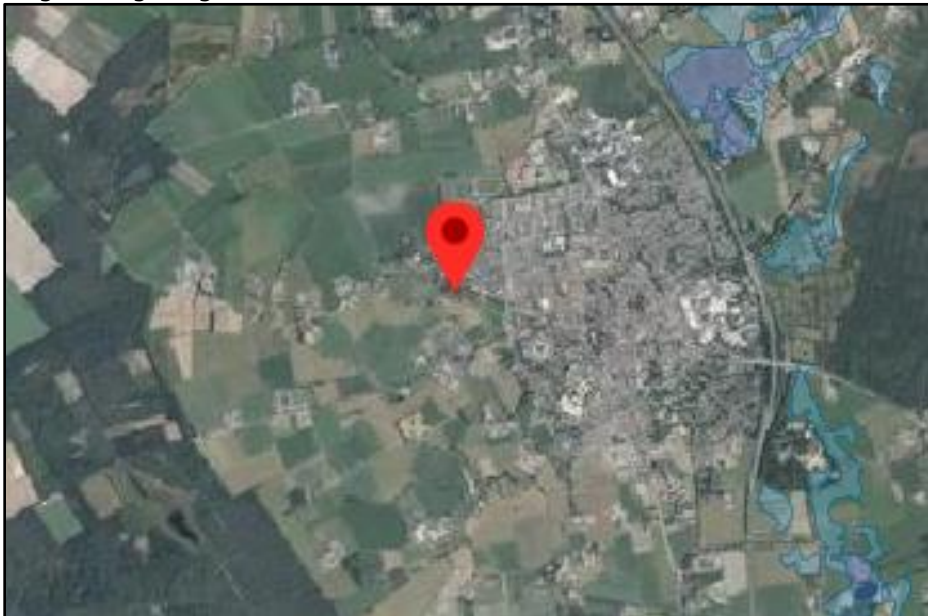


samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

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

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

Zoals weergegeven in afbeelding 8 heeft het plangebied op kaart 5 (Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en –berging) van de Iov geen specifieke aanduidingen toegekend gekregen.



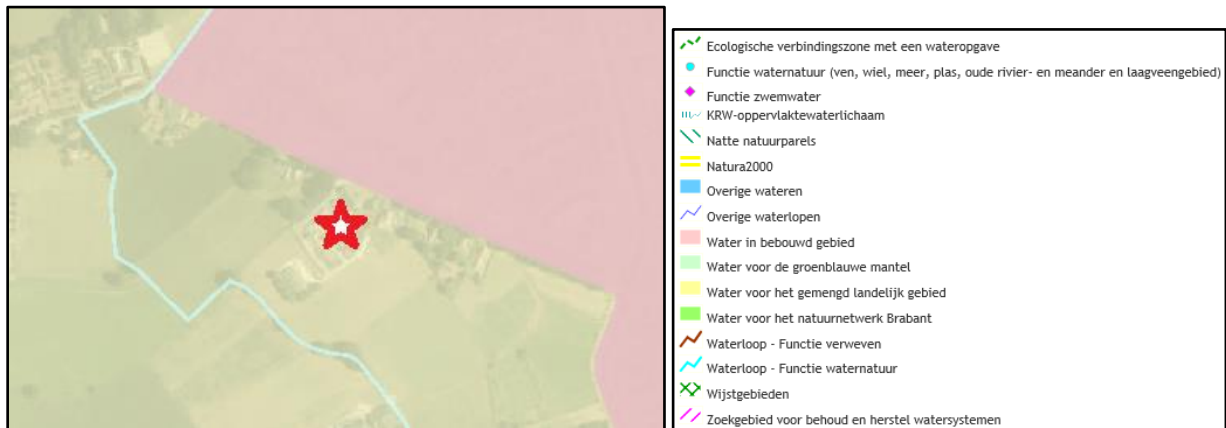
*Afbeelding 8: uitsnede Interim omgevingsverordening*

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

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

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

Zoals weergegeven is in afbeelding 9 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart PMWP

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

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

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

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

Middels de Keur van Waterschap De Dommel, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap De Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn altijd van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. Het plangebied is in geen van deze gebieden gelegen.

#### *4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie*

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie is er sprake van huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater. Deze wordt via het riool afgevoerd. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Dit hemelwater wordt in de bestaande situatie geïnfiltreerd in het plangebied. In de bestaande situatie is het plangebied deels verhard door aanwezige bestrating en bebouwing.

#### *4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie*

De beoogde waterhuishoudkundige situatie zal veranderen. Er blijft sprake van zowel huishoudelijk- als bedrijfsafvalwater (recreatie). Echter het bebouwd oppervlak in het plangebied zal met circa 1800 m<sup>2</sup> afnemen door de sloop van de voormalige agrarische bebouwing en voerplaten. Hierdoor verbeterd de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied aangezien er meer infiltratie van hemelwater in het plangebied kan plaatsvinden. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m<sup>3</sup> niet-verontreinigd hemelwater per m<sup>2</sup> verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd.

### **4.3 Natuur**

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

#### *4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

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

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

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

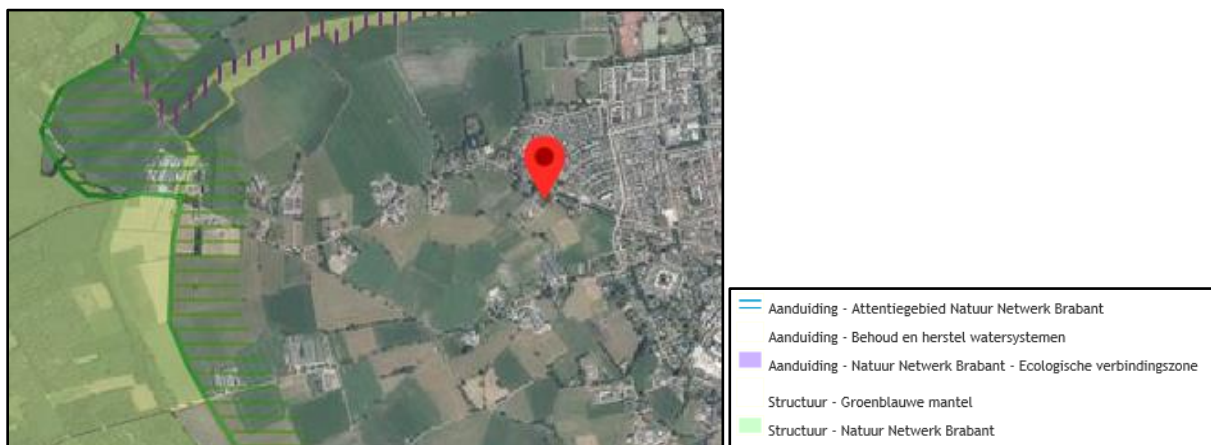
Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de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

#### *Natuur Netwerk Brabant (NNB)*

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



De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Interim omgevingsverordening. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform kaart 4 uit de Interim omgevingsverordening zijn voor het plangebied geen specifieke aanduidingen opgenomen, zie afbeelding 10. Derhalve wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart natuur Iov, plangebied weergegeven met rode marker

#### 4.3.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt sinds 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

##### *Gebiedsbescherming*

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Kempenland-West. Dit Natura-2000 gebied is gelegen op een afstand van circa 1,4 kilometer van het plangebied. Door de grote afstand tussen het dichtstbij gelegen Natura-2000 gebied en onderhavige locatie zijn er geen andere negatieve effecten te verwachten dan de effecten als gevolg van emissie van stikstof.

##### Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS wordt de stikstofdepositie berekend op omliggende Natura 2000-gebieden. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Indien er sprake is van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

In de AERIUS-berekening is uitgegaan van herbestemming van een agrarische bestemming naar een recreatieve bestemming ten behoeve van maximaal 25 camperplaatsen, een B&B met 2 kamers, een

theetuin en een loods ten behoeve van agrarisch medegebruik. De volgende gegevens zijn ingevoerd om de verspreiding van stikstof te berekenen.

- Op het terrein is er ruimte voor maximaal 25 camperplaatsen. Voor de berekening van het aantal vervoersbewegingen is aansluiting gezocht bij de gegevens uit de CROW-publicatie voor een camping. Per standplaats is er sprake van een verkeersgeneratie van 0,4. Dit betekent een totaal aantal verkeersbewegingen per dag van 10.
- Ten behoeve van de B&B met 2 kamers is aansluiting gezocht bij de kengetallen voor een 4\*-hotel. Per kamer is er sprake van 2,5 vervoersbeweging per etmaal. Totaal aantal bewegingen is 5.
- De theetuin wordt voornamelijk gebruikt als ontmoetingsplek voor de campinggasten. Omdat er mogelijk wel vervoersbewegingen plaatsvinden als gevolg van het leveren van goederen zijn hiervoor ook twee bewegingen opgenomen.
- De loods aan de achterzijde van het bedrijf wordt gebruikt voor de stalling van machines die nodig zijn voor het beheer van de omliggende landbouwgronden. In principe vinden er voor deze activiteiten geen extra vervoersbewegingen plaats. Ook hiervoor is voor de volledigheid 2 vervoersbewegingen per etmaal opgenomen.
- Naast de nieuwe activiteiten zal het gebruik van de bedrijfswoning onveranderd worden voortgezet. De verkeersaantrekkende werking van een woning in het buitengebied bedraagt, volgens de publicatie maximaal 8,6 per etmaal;
- In de woning is ook een cv-ketel aanwezig. Om de emissie hiervan in beeld te brengen is aansluiting gezocht bij de kengetallen die zijn opgenomen in de AERIUS-factsheet. De emissie bij een oudere vrijstaande woning bedraagt 3,59 NO<sub>x</sub> kg per jaar (zie <https://www.aerius.nl/nl/factsheets/ruimtelijke-plannen-emissiefactoren/05-07-2018> )
- De B&B-ruimten worden ook verwarmd met een CV-installatie. Als worst-case is hierbij aangesloten bij de emissie van een vrijstaande woning.
- Overige emissies van stikstof vinden er in de beoogde bedrijfssituatie niet plaats.

Het totaal aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie bedraagt 28. Omdat niet alle verkeer in één richting rijdt is hiervan een inschatting gemaakt. De belangrijkste ontsluitingsroute is vanaf het bedrijf in oostelijke richting. In deze richting zijn dan ook 20 verkeersbewegingen opgenomen. Het restant zal in westelijke richting rijden/vertrekken.

Ook is het mogelijk dat er vrachtwagens de locatie bezoeken (bijvoorbeeld voor levering goederen). Van de 28 bewegingen is ingeschat dat er 4 bestaan uit vrachtwagens waarvan 3 in oostelijke richting en 1 in westelijke richting.

Deze gegevens zijn ingevoerd in het rekenmodel AERIUS om te beoordelen of er sprake is van stikstofdepositie in de beoogde situatie. Deze berekening is als bijlage toegevoegd. Uit de berekening blijkt dat er geen depositie wordt berekend in de beoogde situatie. Dit betekent dat de ontwikkeling niet leidt tot negatieve effecten en er ook geen vergunningsplicht is in het kader van de Wet natuurbescherming

Voordat de beoogde bedrijfsvoering kan worden geëxploiteerd dienen er nog enkele gebouwen gesloopt te worden. Tijdens deze fase kan er sprake zijn van een verhoogde emissie van stikstofemissie door de aanwezigheid van machines en vrachtwagens. De daken zijn reeds verwijderd waardoor alleen de muren nog moeten verwijderd worden. Voor de sloop hiervan zal 12 uur een graafmachine op de locatie in werking zijn. Daarnaast zullen er dagelijks 4 vrachtwagens (8 bewegingen) de locatie bezoeken voor de afvoer van materiaal. Deze vervoersbewegingen zijn in oostelijke richting georiënteerd. Omdat tijdens de sloop de bedrijfswoning gewoon in gebruik blijft is de emissie van de stookinstallatie en de vervoersbewegingen ook meegenomen in de berekening.

Ook uit deze berekening blijkt dat er tijdens de sloop geen sprake is van een stikstofdepositie op de beschermde gebieden, zie bijlage. Op basis van dit gegeven wordt geconcludeerd dat ten aanzien van verzuring en vermisting door stikstof in de lucht er geen belemmering is aangaande de beoogde ontwikkeling.

#### Overige storingsfactoren

De beoogde ontwikkeling leidt verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring



door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling. Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

#### *Bescherming van soorten*

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

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

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

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

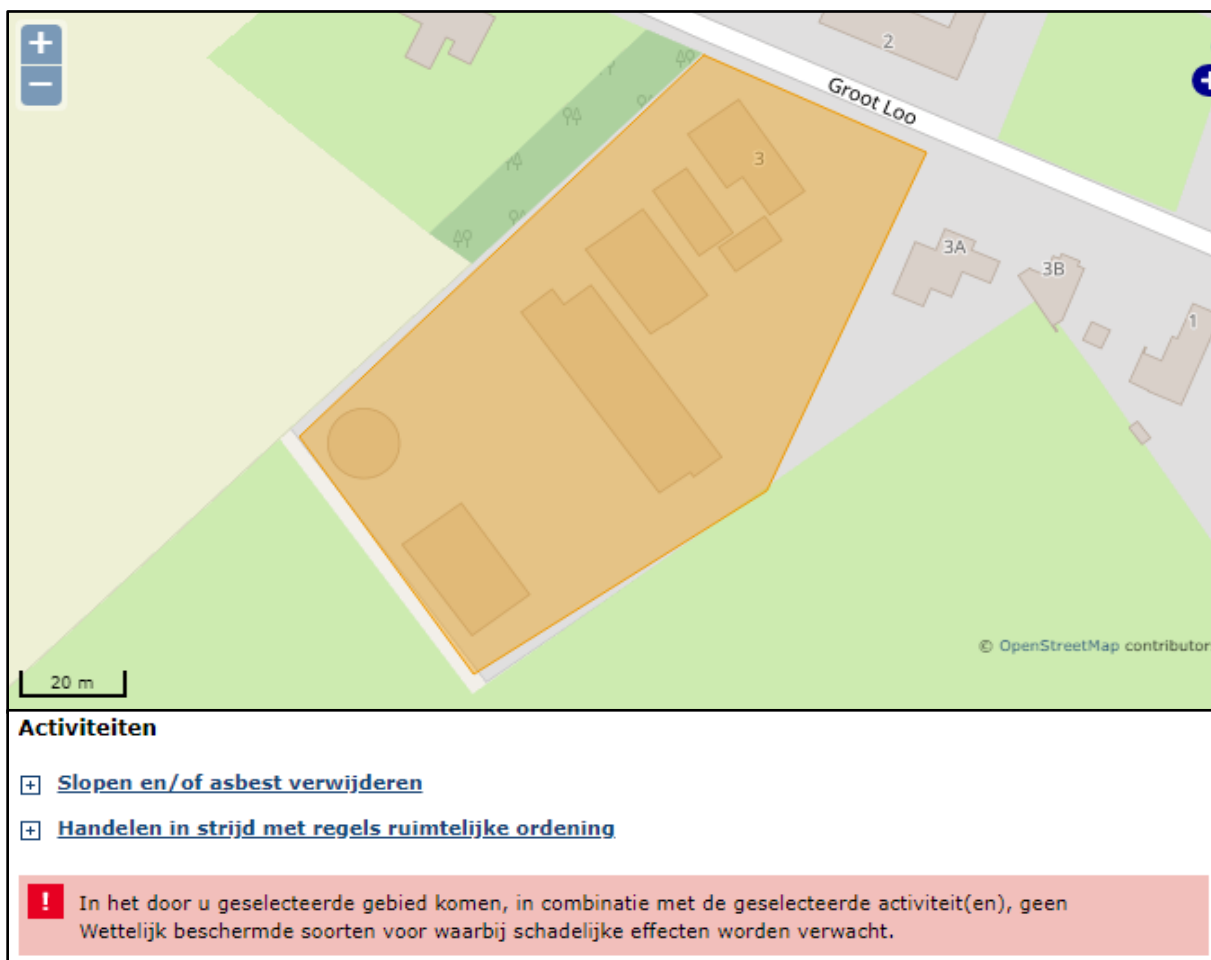
Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

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

Gelet op de aard van het initiatief aan het Groot Loo 3 te Hilvarenbeek, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen bebouwing, beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

Door middel van de 'Effectenindicator soorten' van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit is gekeken of de werkzaamheden voor het realiseren van de beoogde situatie een bedreiging vormt voor de beschermde diersoorten. Voor de realisatie is er sprake van de activiteiten 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' en 'slopen en/of asbest verwijderen'. Uit de effectenindicator volgt dat de aanwezigheid van beschermde soorten onwaarschijnlijk is, zie afbeelding 11.





Afbeelding 11: effectenindicator soorten

Daarbij dient opgemerkt te worden dat de asbestdaken van de te slopen voormalige stallen al gesaneerd zijn middels een sloopmelding. Van binnen is het geheel gestript en het enigste wat er nog (gedeeltelijk) overeind staat zijn de muren. Deze muren zijn ook half ingestort en daarom is het geheel afgezet met hekwerk om de veiligheid ter plaatse te borgen. Deze hekwerken worden daarom ook pas verwijderd als de ontwikkeling in het plangebied rond is.

Op basis van de uitkomsten van de effectenindicator (afbeelding 11) en de actuele staat van de te slopen bouwwerken in het plangebied kan geconcludeerd worden dat er geen geschikte rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn en dat er geen relevante ingrepen worden gedaan die daar nog van invloed op kunnen zijn. De werkzaamheden in het plangebied zullen desalniettemin buiten het broedseizoen plaatsvinden en bij eventuele constatering in het veld zal dit gemeld worden conform de verplichtingen in het kader van de Wet natuurbescherming.

Op basis van het bovenstaande, uitkomsten effectenindicator en actuele situatie in het plangebied, kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt ten aanzien van de bescherming van soorten in het plangebied.

#### 4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

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

#### 4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde



Afbeelding 12: Kaart cultuurhistorie Iov, plangebied weergegeven met rode marker

Uit de kaart van de provinciale Interim omgevingsverordening blijkt dat het plangebied is gelegen is binnen de aanduiding cultuurhistorisch waardevol gebied.

Tevens is de bestaande woonboerderij in het vigerende bestemmingsplan aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Door de beoogde ontwikkeling wordt een voormalig agrarisch bedrijf herbestemd naar een recreatiebestemming waarbij het bouwvlak wordt verkleind en overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De woonboerderij met cultuurhistorische waarde blijft volledig intact en wordt net als in de huidige situatie gebruikt ten behoeve van het woonhuis van de initiatiefnemers en de reeds aanwezige B&B. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling aansluit bij de ligging in een cultuurhistorisch gebied en geen afbreuk doet aan de aanwezige cultuurhistorische waarden van de woonboerderij.

#### 4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het vigerende bestemmingsplan zijn voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. In de beoogde situatie zal de bodem in het plangebied niet geroerd worden aangezien reeds bestaande bebouwing gebruikt gaat worden ten behoeve van de toekomstige recreatieve bestemming. Wat betreft de sloopwerkzaamheden van overtollige voormalige agrarische bebouwing zal niet dieper dan 50 cm onder maaiveld worden gewerkt en wordt de bestaande fundering van de voormalige agrarische bebouwing opgevuld. Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie geen invloed heeft op de voorgenomen ontwikkeling. Derhalve worden de aanwezige archeologische dubbelbestemming wel opgenomen in de verbeelding en regels van dit bestemmingsplan zodat bij eventuele toekomstige ontwikkelingen de waarden geborgd zijn.

### 4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen. Ter plaatse van woningen in de omgeving dient voldaan te worden aan richtafstanden om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

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

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied;
- Gemengd gebied.

De VNG-publicatie geeft de navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied': '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. Daarnaast gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen'. In de directe omgeving van het plangebied is sprake van functiemenging. Zo komen er burgerwoningen voor en is sprake van de aanwezigheid van agrarische bedrijven welke in een lintbebouwing gesitueerd zijn direct langs het Groot Loo. Het Groot Loo verbindt het buitengebied van Hilvarenbeek met de kern. Op basis van dit gegeven valt het plangebied te typeren als 'gemengd gebied'.

Onderhavig initiatief betreft het herbestemmen van een intensieve veehouderijbestemming (milieucategorie 4.1) naar een niet-agrarische bestemming ten behoeve van het toestaan van recreatieve activiteiten aan het Groot Loo 3 te Hilvarenbeek in de vorm van een B&B en maximaal 25 camperplaatsen. Daar deze activiteiten ook expliciet in de regels zijn opgenomen, zijn dit ook de maximaal planologische mogelijkheden. Er zijn in het plan geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

In de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' is een Bed and Breakfast niet expliciet opgenomen. Wat betreft de B&B is het soort bedrijf wat hierbij het meest aansluit een bedrijf in de categorie 'pension met keuken (SBI 5510). Wat betreft de camperplaatsen komt de categorie 'kampeerterrein, vakantiecentra (met keuken)' (SBI 553, 552) het meest in de buurt hoewel er in de beoogde situatie geen sprake zal zijn van de aanwezigheid van een keuken. Het theehuis is ondergeschikt aan de recreatieve activiteiten, deze is dus reeds meegenomen in bovenstaande bedrijfsvormen. Het agrarische gebruik van de aanwezig loods heeft met name betrekking op akkerbouwactiviteiten. Deze loods wordt enkel gebruikt voor de stalling van machines die worden gebruikt voor grondbewerking op omliggende gronden. Akkerbouwbedrijven zijn in de handreiking opgenomen onder categorie 011, 012, 013.

Bedrijven met SBI 5510 behoren tot milieucategorie 1. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied', is de richtafstand 0 meter. Dit betekent dat er geen hinder wordt verwacht van deze activiteit.

Bedrijven met SBI 553, 552 behoren tot milieucategorie 3.1 waarbij opgemerkt dat dit kampeerterreinen of vakantiecentra zijn met een keuken en in de beoogde situatie is geen keuken aanwezig. Daarnaast is de omvang van de beoogde situatie ook niet te vergelijken met een regulier kampeerterrein of vakantiecentrum. In de beoogde situatie zal ruimte worden geboden aan maximaal 25 kamperplaatsen. De werkelijke hinderafstand zal dan ook lager zijn dan behorende bij deze categorie. Omdat er geen andere passende vormen zijn opgenomen in de handreiking wordt voor de volledigheid toch aangesloten bij deze categorie. Voor een kampeerterrein of vakantiecentra, gelegen in het omgevingstype 'gemengd gebied', is de richtafstand 30 meter. De zone van 30 meter rondom woningen in de omgeving van het plangebied is weergegeven op onderstaande afbeelding. Binnen deze zone zullen geen kampeermiddelen worden geplaatst waardoor wordt voldaan aan de richtafstand.





*Afbeelding 13: 30-meter contour omliggende woningen*

Enkel de ondersteunende horeca met terras/theetuin is gedeeltelijk binnen de contour van de woning aan Groot Loo 3a gelegen. Wanneer voor deze categorie wordt aangesloten bij de richtafstand voor een cafe/bar wordt ruimschoots aan deze afstand voldaan. Deze afstand bedraagt in gemengd gebied immers 0 meter.

Voor de akkerbouwloods is de milieucategorie 2, de richtafstand in gemengd gebied bedraagt 10 meter. De akkerbouwloods (agrarisch medegebruik) is in het bestemmingsplan begrensd tot de loods en de direct omliggende verharding. Binnen 10 meter van deze aanduiding zijn geen woningen gelegen.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele (agrarische) bedrijven. Zo bevindt zich ten oosten van het plangebied aan het Groot Loo 3b een praktijk voor fysiotherapie (SBI-code 8621) en aan Groot Loo 2A een bouwkundig adviesbureau (SBI-code 74). Beide bedrijven vallen in milieucategorie 1 en hebben in gemengd gebied een richtafstand van 0 meter. Op basis van dit gegeven wordt geconcludeerd dat er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig zijn welke in hun bedrijfsactiviteit worden benadeeld ten aanzien van de beoogde ontwikkeling aan het Groot Loo 3.

#### *Conclusie*

Gelet op de functies in de omgeving en de bijbehorende richtafstanden is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake bedrijven en milieuzonering. Er wordt een ruim voldoende afstand gerespecteerd. Bovendien worden omliggende bedrijven of functies niet in hun belangen geschaad door de beoogde ontwikkeling aan het Groot Loo 3, mede gezien de ontwikkeling er zorg voor draagt dat een intensieve veehouderijlocatie (milieucategorie 4.1) wordt gesaneerd.

#### **4.6 Geur**

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook

consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

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

Bij deze ontwikkeling is het belangrijk dat uitgesloten wordt dat door de beoogde ontwikkeling in het plangebied de ontwikkelmogelijkheden van veehouderijen worden belemmerd. Hiervoor moet in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij rekening gehouden worden met de minimale vereiste afstanden tussen een geurgevoelig object en een veehouderij. Dit omdat de woning binnen het plangebied in het verleden heeft behoord tot een veehouderij. Buiten de bebouwde kom geldt voor deze objecten een minimaal vereiste afstand van 50 meter. Binnen de bebouwde kom geldt een minimaal vereiste afstand van 100 meter.

#### *Bedrijfsontwikkeling*

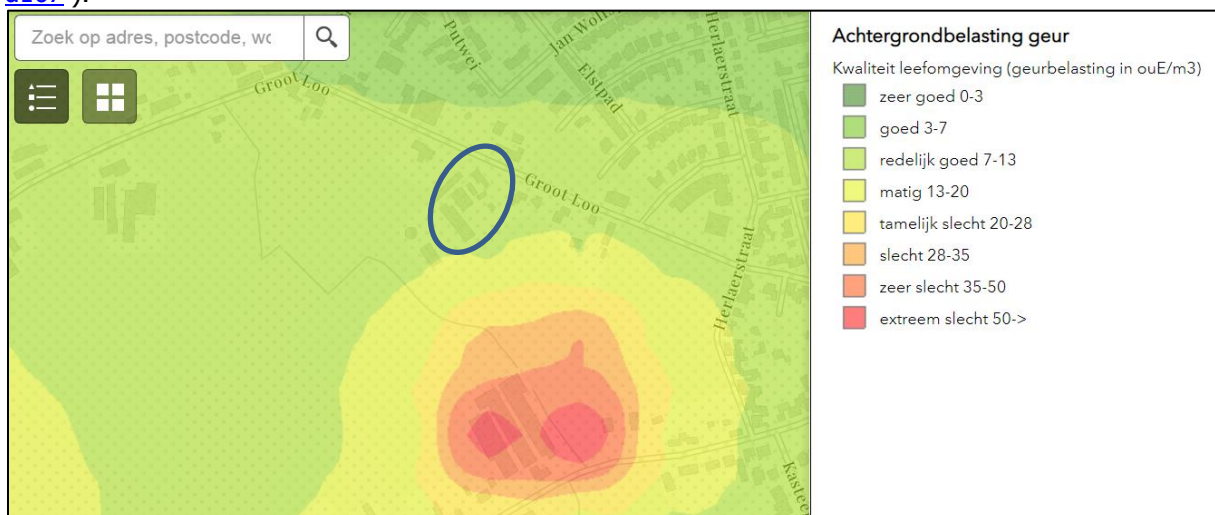
De dichtstbij gelegen veehouderij bevinden zich aan het Klein Loo 8 (intensieve veehouderij). De afstand tussen het bouwvlak in het plangebied en de bouwvlak van bovengenoemde veehouderij bedraagt circa 140 meter. Hiermee is aangetoond dat wordt voldaan aan de vereiste afstand. Daarnaast is aan het Klein Loo 5 een woonbestemming gelegen welke op een kortere afstand ligt van de intensieve veehouderij aan het Klein Loo 8 dan de beoogde ontwikkeling in het plangebied aan het Groot Loo 3. De ontwikkeling leidt niet tot belemmeringen van agrarische bedrijven in de omgeving.

#### *Woon- en verblijfsklimaat*

De minimale afstand tussen een geurgevoelig object en omliggende agrarische bedrijven dient minimaal 50 meter te bedragen aangezien het plangebied in het buitengebied ligt en er sprake is van een voormalige veehouderij. Binnen een straal van 50 meter van het plangebied bevinden zich geen agrarische bedrijven. Op basis hiervan kan al worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied.

Voor de volledigheid is ook onderzocht wat de achtergrondbelasting van geur afkomstig van veehouderijen in de omgeving is. Hiervoor is gebruik gemaakt van de kaart, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant in februari 2021.

(zie <https://atlas.odzob.nl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=504c14413ebc4c3e89640fd2be05d167>).



Afbeelding 14: uitsnede geurkaart gemeente Hilvarenbeek

Zoals uit afbeelding 14 blijkt ligt het plangebied (blauw omcirkeld) aan het Groot Loo 3 in het gebied met een leefklimaat in de categorie 'redelijk goed' (geurbelasting tussen de 7 en 13 Ou/m<sup>3</sup>). Op basis

van dit gegeven kan ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd worden.

#### **4.7 Gezondheid**

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

##### *Achtergrond*

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. Het laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten en dier-op-mens overdraagbare infectieziekten (zoönose). Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

Ook is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven.

##### *Toetsing*

In de nabije omgeving van het plangebied zijn slechts een klein aantal veehouderijlocaties gelegen, waaronder Groot Loo 9, 11 en 14 en Klein Loo 8. Dit zijn allen kleinschalige rundveehouderijlocaties met zeer beperkte uitstoot van geur, fijnstof/zoönose en ammoniak. Uit onderzoek blijkt dat voor rundveehouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof.

Voor wat betreft geitenhouderijen kan gesteld worden dat er in de directe nabijheid van het plangebied geen geitenhouderij gelegen is. Op een geruime afstand van circa 1500 meter aan de Oude Tilburgseweg 5 te Hilvarenbeek is de dichtstbijzijnde geitenhouderij gelegen. Deze geitenhouderij heeft een actueel vergunde situatie voor het houden van 785 geiten ouder dan 1 jaar, 562 opfokgeiten van 61 dagen tot en met één jaar en 160 opfokgeiten en afmestlammeren van 0 tot en met 60 dagen.

Gesteld kan worden dat deze geitenhouderij geen negatieve invloed heeft op de beoogde ontwikkeling ter plaatse van het Groot Loo 3 te Hilvarenbeek. Met de beoogde ontwikkeling worden geen nieuwe objecten gerealiseerd welke het langdurig verblijven van mensen mogelijk maakt. Er is slechts een bestaande bedrijfswoning aanwezig die ook in de toekomstige situatie in gebruik blijft als zijnde bedrijfswoning, dit blijft dan ook onveranderd. Wel kan gesteld worden dat er sprake is van een uitbreiding van verblijfsrecreatieve activiteiten, waaronder de B&B en 25 camperplaatsen. Echter is hierbij de aanwezigheid van mensen slechts van korte duur daar er sprake is van wisseling van de recreanten en daardoor slechts voor een beperkte periode aanwezig zullen zijn in het plangebied. Op basis van dit gegeven wordt geconcludeerd dat de geitenhouderij aan de Oude Tilburgseweg 5 geen belemmering vormt voor wat betreft de gezondheid binnen het plangebied.



Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Deze wet- en regelgeving is er tevens voor om de volksgezondheid in voldoende mate te beschermen. De grenswaarden die in de wet zijn opgenomen worden door deze veehouderijen nageleefd, welke de volksgezondheid van de omgeving in voldoende mate beschermen.

Gezien voorgaand kan er worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect volksgezondheid geen onevenredige nadelige effecten zullen optreden binnen het plangebied. Dit blijkt tevens uit de toetsing van de overige milieukundig relevante aspecten uit deze toelichting (zie o.a. geur, luchtkwaliteit, stikstof, etc.).

#### **4.8 Geluid**

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai.

In de beoogde situatie blijft de bestaande cultuurhistorische woonboerderij behouden en hierin wordt ruimte geboden aan 2 B&B kamers. In de bestaande situatie is de woning al een geluidsgevoelig object.

In de beoogde situatie wordt de agrarische bestemming omgezet naar een recreatieve bestemming waarbij ruimte wordt geboden aan maximaal 25 camperplaatsen (half jaarlijks bezet), Bed&Breakfast en een theetuin. Ook zal gedeeltelijk sprake zijn van agrarisch medegebruik.

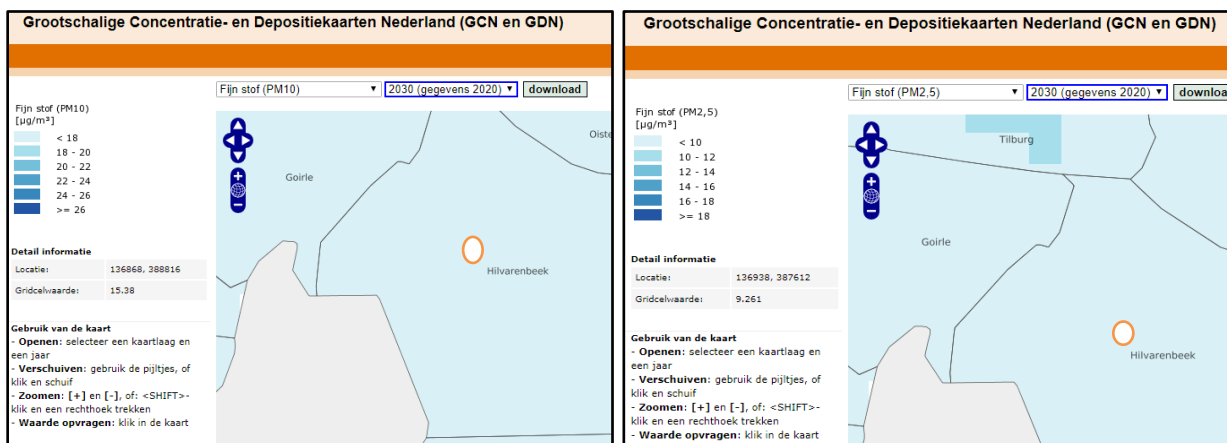
Deze nieuwe invulling brengt vervoersbewegingen met zich mee. Hiervoor in de plaats verdwijnt een agrarisch bedrijf met bijbehorende vervoersbewegingen en geluidsbronnen zoals ventilatoren. Door het verdwijnen van het agrarische bedrijf zal de geluidsuitstraling vanuit de inrichting ter plaatse zal kleiner zijn dan in de huidige situatie. Zoals opgenomen in de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' worden de nieuwe functies op voldoende afstand van objecten in de omgeving gesitueerd. Omdat in deze paragraaf ook het aspect geluid betrokken is, is aannemelijk dat er ook geen hinder vanuit het plangebied naar de omgeving wordt verwacht. Daarnaast zal het bedrijf na oprichting ten alle tijden moeten voldoen aan de geluidsvoorschriften die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Hiermee mag aangenomen worden dat de omliggende woningen voldoende worden beschermd.

Gezien het feit dat de omschakeling van de bestemming geen relevante akoestisch wijziging met zich meebrengt, kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor onderhavig initiatief in het kader van geluid.

#### **4.9 Luchtkwaliteit**

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO<sub>x</sub> als NO<sub>2</sub>) zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>), lood, koolmonoxide en benzeen.





Afbeelding 15: uitsnede GCN-kaarten

In de agrarische sector is voornamelijk de emissie van fijnstof bepalend voor de luchtkwaliteit op de omgeving. Fijnstof, zowel PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> komt voornamelijk door emissie van huid-, mest-, voer- en strooiseldeeltes uit de stallen. Dit gebeurt continu (24 uur per dag). De belangrijkste bron bij een veehouderij zijn de stallen. Het vrijkomen van fijnstof ten gevolge van overige activiteiten op het bedrijf zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de emissie uit de stallen. Voor het bepalen van de concentraties fijnstof in de omgeving van veehouderijen, zijn gegevens nodig over de hoeveelheid fijnstof die dieren produceren. Deze hoeveelheid varieert per dier en is afhankelijk van het huisvestingssysteem zoals het type stal. De emissiefactoren voor fijnstof geven per huisvestingssysteem aan hoeveel fijnstof een bepaald dier per jaar produceert. De Animal Sciences Group (ASG) van de Universiteit Wageningen stelt de factoren op die door de overheid jaarlijks worden gepubliceerd.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele agrarische bedrijven (veelal rundvee) maar deze bedrijven beïnvloeden de luchtkwaliteit niet negatief ter plaatse van het plangebied. Daarnaast zijn de achtergrondconcentraties fijnstof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) dermate laag binnen de gemeente Hilvarenbeek dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden van de GCN-kaarten van het RIVM, zie afbeelding 15. Zo is de achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied 15,38 µg/m<sup>3</sup>, de norm bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup>. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt 9,261 µg/m<sup>3</sup>, waar de norm eveneens 40 µg/m<sup>3</sup> bedraagt.

De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe ontwikkeling is bepalend voor de luchtkwaliteit ter plaatse. In paragraaf 4.3.2 van dit bestemmingsplan is de verkeersaantrekkende werking van het initiatief reeds beschreven. Hieruit volgt dat de beoogde ontwikkeling een verkeersaantrekkende werking heeft van afgerond 28 voertuigbewegingen per dag.

In onderstaande tabel is deze verkeersaantrekkende werking verwerkt in de NIBM-tool om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Tabel 1: NIBM-tool

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

|                                                                                                      |                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Jaar van planrealisatie                                                                              | 2021                                  |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                |                                       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                         | 28                                    |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                | 15,0%                                 |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                      | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  |
|                                                                                                      | 0,05                                  |
|                                                                                                      | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> |
|                                                                                                      | 0,01                                  |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           | 1,2                                   |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |                                       |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |

Hieruit is te concluderen dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbare luchtkwaliteit aanwezig is en dat de ontwikkeling NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

#### 4.10 Bodemkwaliteit

In het kader van de Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet bij bouwwerkzaamheden of functiewijzigingen rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De bodemkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd en wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. In de toekomstige situatie zal de bestemming wijzigen van een agrarische bestemming naar een niet-agrarische bestemming, in dit geval een recreatieve bestemming waar mensen voor langere tijd zullen verblijven. In dat kader is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage).

Omdat uit dit verkennend onderzoek is gebleken dat er sprake is van een verontreiniging van zink binnen het plangebied aanwezig is. Daarnaast is nader onderzoek naar asbest nodig ter plaatse van één boring. Om deze reden is een nader bodemonderzoek uitgevoerd door Lankelma Geotechniek Zuid BV. Ook dit rapport is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen betrekking op bodemingrepen. De activiteiten vinden plaats in bestaande bebouwing en waar in de gronden verhoogde waarden aanwezig zijn is er geen sprake van langdurig verblijf van personen.

Wanneer in de toekomst toch bodemingrepen worden verricht zal hiervoor, conform de Wet bodembescherming, de nodige meldingen en/of vergunningen worden aangevraagd.

Op dit moment is voldoende zekergesteld dat met de herbestemming de bodemkwaliteit aanvaardbaar is.

#### 4.11 Externe veiligheid

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



#### 4.11.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor Groot Loo 3 kunnen zijn:

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

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

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

##### Plaatsgebonden risico (PR)

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

##### Groepsrisico (GR)

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

##### Invloedsgebied

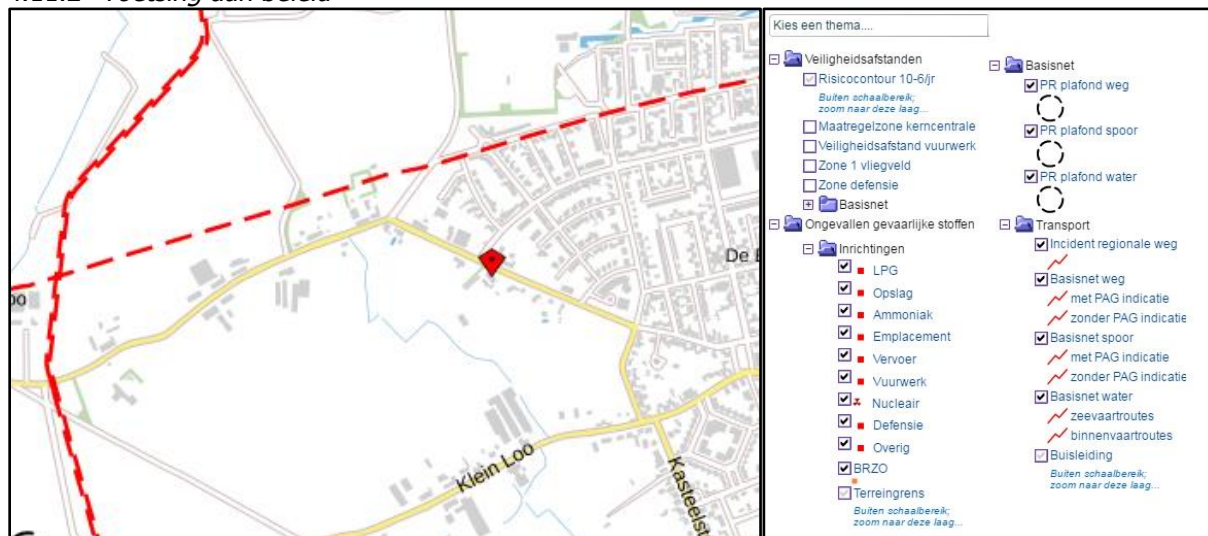
Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongeval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

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

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



#### 4.11.2 Toetsing aan beleid



Afbeelding 16: uitsnede risicokaart, plangebied aangegeven met pijl

##### Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Aangezien onderhavige plangebied niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

##### Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling is gelegen buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject, Rijksweg en provinciale weg. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

##### Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Ten noorden van het plangebied is op een afstand van circa 220 meter de dichtstbij gelegen buisleiding gelegen. De voorgenomen ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer (5 meter) van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Een verdere beoordeling aan het Bevb is niet van toepassing.

##### Conclusie

Gezien het voorgaande kan er gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor onderhavig initiatief in het kader van externe veiligheid.

#### 4.12 Verkeer en parkeren

De ontsluitingssituatie van het plangebied wijzigt in de beoogde situatie niet. De toegang naar het alle bedrijfstypen geschiedt via de bestaande inrit welke gelegen is ten westen van de bestaande woning. Het Groot Loo is ter plaatse van het plangebied een verharde weg waar men in oostelijke richting naar de kern van Hilvarenbeek gaat en in westelijke richting naar het buitengebied van Hilvarenbeek.

##### Verkeer

Om de verkeersgeneratie te berekenen is gebruik gemaakt van de verkeerskencijfers van het CROW. Het CROW kenmerkt verschillende categorieën om de parkeerkencijfers en de verkeersgeneratie te berekenen. In het kader van de stikstofberekening is reeds een onderbouwing aangeleverd voor de

verkeersaantrekkende werking van het beoogde initiatief. Per etmaal is er sprake van maximaal 28 voertuigbewegingen als gevolg van de ontwikkeling. De huidige infrastructuur (Groot Loo) heeft voldoende capaciteit om dit aantal vervoersbewegingen te ontsluiten.

#### Parkeren

Parkeren geschiedt op eigen terrein waarbij aan de voorzijde van het plangebied nabij het woonhuis met B&B. Hier worden parkeerplaatsen ingericht ten behoeve van B&B gasten en voor privé gebruik. De campergasten hebben voldoende aan de ingerichte camperplaatsen verderop het perceel op de daarvoor bestemde camperplaatsen. Zij behoeven geen extra parkeerplaatsen.

Gezien hetgeen hierboven beschreven wordt geconcludeerd dat ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren er geen belemmeringen zijn.

#### **4.13 Technische infrastructuur**

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in afbeelding 13). Aangezien er in de beoogde ontwikkeling niet gebouwd gaat worden behoeft er geen KLIC-melding gemaakt te worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.



## 5. Juridische planbeschrijving

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

### 5.1 Juridische achtergrond

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

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

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

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

### 5.2 Toelichting verbeelding

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

- Enkelbestemming 'Recreatie'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie';
- Bouwvlak bouwvlak
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – bebouwingsconcentratie'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – beperkingen veehouderijen'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone – historische verkavelingsstructuur'
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone - kampenlandschap

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het huidige vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', van de gemeente Hilvarenbeek, vastgesteld op 13 maart 2014. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

### 5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan om zodoende de oppervlakte van het bijgebouw te regelen. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de



regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.



## 6. Uitvoerbaarheid

### 6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan het Groot Loo 3 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dit kader heeft op 19 juli 2020 een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Hiervan is een verslag gemaakt waarop alle aanwezigen een reactie hebben gegeven met als conclusie dat men positief staat tegenover de geplande ontwikkeling (zie bijlage). In het kader van de AVG-wetgeving zijn het verslag en de reacties geanonimiseerd.

#### 6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant. Hieronder worden de vooroverlegreacties samengevat:

#### Waterschap de Dommel

- Begrenzing: gevraagd wordt om aan de achterzijde het perceel, wat in eigendom is van het waterschap buiten de begrenzing te leggen. Hier wordt niet mee ingestemd omdat dit gedeelte in het vigerende bestemmingsplan binnen het agrarisch bouwvlak ligt. Om deze reden dienen deze gronden ook te worden herbestemd
- Gevraagd wordt wat er voor handelingen plaats zullen vinden ter plaatse van de onderhoudsstrook ten noordwesten van de watergang van het waterschap. De gronden worden hier bestemd naar 'Agrarisch'. Er vinden met de ontwikkeling ter plaatse geen ontwikkelingen plaats. Het gebruik is onveranderd aan de huidige situatie
- Opgemerkt wordt dat er naast de watergang geen beplanting mag worden opgericht. Het inpassingsplan maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan. In dit inpassingsplan is weergegeven dat er geen beplanting wordt opgericht.
- De gronden aan de zuidzijde van het plangebied zijn laag gelegen waardoor hier meer kans is op wateroverlast. Omdat met dit bestemmingsplan het feitelijk gebruik van deze gronden niet veranderd is hiervoor geen nadere beschrijving opgenomen. Mochten er in de toekomst hier ontwikkelingen plaatsvinden moet rekening worden gehouden met de regels uit de Keur.
- Als gevolg van de nieuwe activiteiten zal er meer afvalwater worden afgevoerd. Door het waterschap is aangegeven dat hierover afspraken met de gemeente over worden gemaakt. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

#### Provincie Noord-Brabant

- Schuur agrarisch medegebruik: opgemerkt wordt dat de schuur aan de achterzijde van het perceel de aanduiding 'agrarisch' heeft. In de regels is hiervoor opgenomen dat de schuur enkel mag worden gebruikt voor de opslag van agrarische producten en materieel. Hiermee is verzekerd dat er geen zelfstandig agrarisch bedrijf kan worden geëxploiteerd.
- Kwaliteitsverbetering bestemming recreatie: Verzocht wordt om de bestemming te verkleinen waardoor beter wordt aangesloten bij het afsprakenkader. De bestemming is reeds begrensd tot de bestaande voorzieningen en verhardingen die in de beoogde situatie behouden blijven. Een verdere verkleining is dan ook niet gewenst
- Landschappelijke inpassing. De uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is niet voldoende geborgd. Deze opmerking is verwerkt door een voorwaardelijke verplichting op te nemen en het inpassingsplan als bijlage bij de regels toe te voegen. Hiermee is de landschappelijke inpassing ook planologisch geborgd.



- Teeltondersteunende voorzieningen: In de vooroverlegversie van dit plan is opgenomen dat binnen de bestemming 'Agrarisch' teeltondersteunende voorzieningen kunnen worden gerealiseerd. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is deze bepaling verwijderd

#### *6.2.2 Zienswijzen en beroep*

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

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



## **7. Bijlagen**

Bijlage 1: Situatietekening plangebied

Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 3: Berekening kwaliteitsverbetering

Bijlage 4: Bodemonderzoek (2x)

Bijlage 5: Aeries berekening

Bijlage 6: Vormvrije mer-beoordeling

Bijlage 7: Omgevingsdialoog





---

[www.ontwerp-planologie.nl](http://www.ontwerp-planologie.nl)