

**BESTEMMINGSPLAN
HOEKJE 16 DIESSEN
GEMEENTE HILVARENBEEK**

ONTWERP

NL.IMRO.0798.BPHoekje16-ON01



Crijns Rentmeesters bv

M.W.A. Bakermans – Van den Heuvel

6 januari 2020

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	Hoekje 16 Diessen
IMRO idn.	NL.IMRO.0798.BPHoekje16-ON01
Versie voorontwerp	6 juni 2019
Versie ontwerp	6 januari 2020
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	Marjon Bakermans - Van den Heuvel
Contactpersoon	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging plangebied.....	5
1.3	Juridische status plangebied	6
1.4	Doel	7
2.	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	Begrenzing van het plangebied	8
2.2	Huidige invulling plangebied.....	8
3.	BEOOGDE SITUATIE	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Invulling bebouwing en terrein.....	11
3.3	Verkeer en parkeren	12
4.	BELEIDSKADER	13
4.1	Rijksbeleid.....	13
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	13
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
4.2	Provinciaal beleid	14
4.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	14
4.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	14
4.3	Gemeentelijk beleid	20
4.3.1	Bestemmingsplan Buitengebied.....	20
4.3.2	Structuurvisie Hilvarenbeek	25
5.	MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	27
5.1	Watertoets	27
5.1.1	Inleiding.....	27
5.1.2	Beleid	27
5.1.3	Waterparagraaf	30
5.1.4	Vergunningen.....	31
5.2	Flora en fauna	31
5.2.1	Inleiding.....	31
5.2.2	Gebiedsbescherming	31
5.2.3	Soortenbescherming	33
5.3	Cultuurhistorie en archeologie.....	33
5.3.1	Cultuurhistorie.....	33
5.3.2	Archeologie	36

5.4	Geurhinder.....	37
5.4.1	Inleiding.....	37
5.4.2	Gemeentelijke geurverordening	38
5.4.3	Veehouderijen in de omgeving.....	38
5.4.4	Vaste afstand veehouderijen.....	40
5.4.5	Woon- en leefklimaat	41
5.4.6	Belangenafweging.....	43
5.4.7	Conclusie	44
5.5	Bedrijven en milieuzonering.....	44
5.5.1	Inleiding.....	44
5.5.2	Bedrijvigheid in omgeving plangebied.....	45
5.5.3	Bedrijvigheid binnen plangebied	45
5.6	Geluid.....	46
5.7	Luchtkwaliteit	46
5.7.1	Inleiding.....	46
5.7.2	Blootstelling aan verontreiniging	47
5.8	Bodemkwaliteit	48
5.9	Externe veiligheid	49
5.9.1	Inleiding.....	49
5.9.2	Risico's.....	49
5.9.3	Beoordeling plangebied	50
5.10	M.e.r.-beoordeling.....	50
6.	UITVOERBAARHEID.....	51
6.1	Economische uitvoerbaarheid	51
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	51
7.	OVERLEG- EN PROCEDURE	52
7.1	Inspraak	52
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro.....	52
7.3	Procedure	53

Bijlagen:

1. Cultuurhistorische waardenstelling
2. Invoergegevens V-Stacks gebied
3. Bodemonderzoek
4. Tabel vooroverleg

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van de locatie Hoekje 16 te Diessen, gemeente Hilvarenbeek, hierna plangebied genoemd. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek bestemd als 'Agrarisch' met onder andere een 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf'. Ter plaatse is sprake een (voormalige agrarische) bedrijfswoning in de vorm van cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij en enkele vrijstaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, eveneens cultuurhistorisch waardevol.

Beoogd wordt het plangebied om te zetten naar woonbestemming met een recreatieve neventak in de vorm van bed and breakfast in zowel het oude woongedeelte van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij als in het oude bakhuis. Alle bebouwing ter plaatse wordt, mede gelet op het behoud van de cultuurhistorische waarden, behouden en ingezet voor de woonfunctie en bed and breakfast.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek niet rechtstreeks mogelijk omdat binnen de vigerende bestemming het agrarisch grondgebruik, dan wel de agrarische bedrijfsvoering de hoofdfunctie dient te zijn. Derhalve is herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied Hoekje 16 te Diessen noodzakelijk. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herziening van het vigerende bestemmingsplan teneinde de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf' om te zetten naar de bestemming 'Wonen' met bed and breakfast binnen het oude woongedeelte van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij en het oude bakhuis.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan Hoekje 16, ten noordoosten van de kern Diessen, in het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek. Op navolgende figuur is de ligging van het plangebied weergegeven op luchtfoto. Het plangebied is hierbij rood omkaderd.



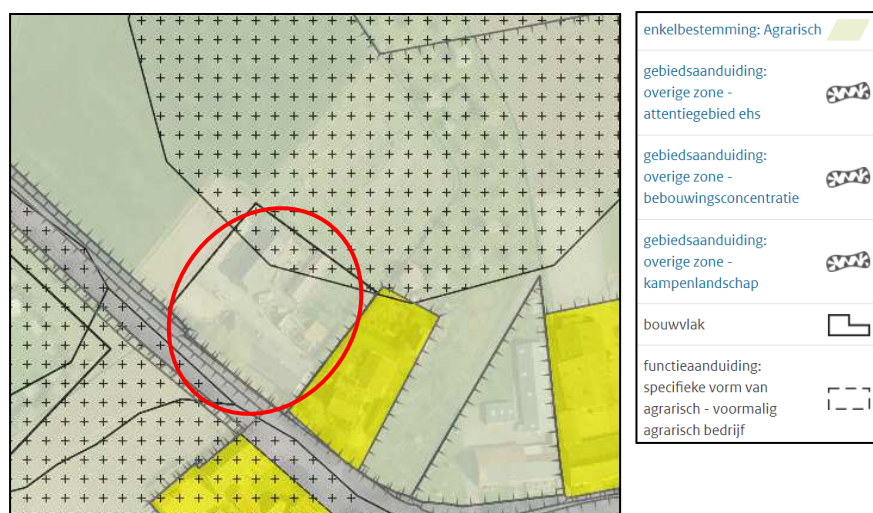
Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Juridische status plangebied

Ter plaatse van het plangebied zijn de navolgende bestemmingsplannen vigerend:

- 'Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018', vastgesteld op 8 november 2018;
- 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014', reparatieplan, vastgesteld op 7 maart 2017;
- 'Buitengebied', vastgesteld op 13 maart 2014.

Hierna is een uitsnede van de verbeelding van de vigerende planologische situatie weergegeven ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is hierbij rood omcirkeld.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

Het plangebied is in de vigerende bestemmingsplannen bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk) en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – attentiegebied ehs', 'overige zone – bebouwingsconcentratie' en 'overige zone – kampenlandschap'. Het plangebied kent tevens een 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf'. Ter plaatse van het plangebied is conform de regels uitsluitend het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing toegestaan.

Tevens is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Hilvarenbeek 2019' in procedure. Het plangebied is in dit voorontwerp bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

Het omzetten van de agrarische bestemming naar woonbestemming met bed and breakfast in zowel de langgevelboerderij als een bestaand bijgebouw is niet rechtstreeks mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Dit betekent dat een wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied noodzakelijk is om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Doel

Onderhavig bestemmingsplan heeft het omzetten van de agrarische bestemming met voormalige agrarische bedrijfswoning naar reguliere burgerwoonbestemming met recreatieve neventak tot doel. Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie N, nummer 1232 en nummer 1278 (gedeeltelijk). Het perceel N 1232 heeft een oppervlakte van 520 m². Het perceel N 1278 heeft een oppervlakte van 5.420 m². Onderhavig bestemmingsplan heeft geen betrekking op de volledige kadastrale percelen, maar enkel het huidige agrarische bouwvlak. De overige gronden van het kadastraal perceel N 1278 zullen als gevolg van onderhavig bestemmingsplan geen wijzigingen ondervinden en behouden de vigerende bestemming. Het plangebied kent daarmee een oppervlakte van 2.860 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied, geprojecteerd op luchtfoto. Het plangebied is hierbij omkaderd met zwarte bolletjeslijn.



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied

2.2 Huidige invulling plangebied

Tot 2010 was ter plaatse van het plangebied sprake van een melkveebedrijf. In 2010 zijn de veehouderijactiviteiten gestaakt. Ter plaatse is thans nog sprake van een voormalige agrarische bedrijfswoning in de vorm van cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij en enkele vrijstaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van in totaal circa 435 m². Alle bebouwing ter plaatse is door Monumentenhuis Brabant aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Het advies van Monumentenhuis Brabant wordt door de gemeente Hilvarenbeek onderschreven. De bijgebouwen dienen momenteel als garage en opslagruimte voor onder andere landbouwwerktuigen. Navolgende figuren geven een beeld van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 4: Huidige bebouwing binnen plangebied



Figuur 5: Cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij



Figuur 6: Huidige invulling plangebied

Initiatiefnemer is thans doende met de restauratie van het oude bakhuis. Het bakhuis wordt weer in de oude staat hersteld, met gebruikmaking van de originele materialen.



Figuur 7: In renovatie zijnd bakhuis

3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Beoogd wordt de agrarische locatie Hoekje 16 te Diessen om te zetten naar woonbestemming met recreatieve neventak in de vorm van bed and breakfast. Geen nieuwbouw wordt beoogd, maar een passende duurzame invulling wordt gegeven aan de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse. Door een passende andere invulling te geven aan de bestaande bebouwing wordt bijgedragen aan het behoud en onderhoud van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble, waarmee dit ook financieel haalbaar wordt. Tevens wordt bijgedragen aan de gewenste recreatieve functies in het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek.

De huidige agrarische bestemming ter plaatse van het plangebied zal met de beoogde herontwikkeling komen te vervallen en worden omgezet naar de bestemming 'Wonen' met de functieaanduiding 'bed and breakfast' ter plaatse van het oude bakhuis. De beoogde bed and breakfast binnen het voormalige woongedeelte van de langgevelboerderij wordt rechtstreeks toegestaan. Aan het plangebied zal tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' worden toegekend ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse.

3.2 Invulling bebouwing en terrein

Alle bebouwing binnen het plangebied is door Monumentenhuis Brabant aangemerkt als zijnde cultuurhistorisch waardevol. Het advies van Monumentenhuis Brabant wordt door de gemeente Hilvarenbeek onderschreven. De bestaande bebouwing blijft dan ook behouden. Een duurzame invulling wordt gegeven aan de bebouwing. De voormalige agrarische bedrijfswoning betreft een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij en zal worden omgezet naar reguliere burgerwoning.

Het oude woongedeelte binnen de langgevelboerderij zal worden ingericht als zijnde bed and breakfast met 3 kamers over een oppervlakte van circa 150 m². Daarnaast wordt in het oude bakhuis eveneens een bed and breakfast beoogd met 2 kamers over een oppervlakte van circa 100 m².

De open veldschuur zal in de huidige staat behouden blijven. De voormalige kalverenstal/kippenhok is thans in gebruik als garage bij de woning en biedt tevens ruimte voor opslag van landbouwwerktuigen. Dit gebouw blijft eveneens in de huidige vorm behouden en zal na ingebruikname van de bed and breakfast tevens ruimte bieden voor opslag van deze recreatieve neventak.

Navolgend is een schets weergegeven van de beoogde invulling van de bebouwing ter plaatse van het plangebied Hoekje 16 te Diessen na herontwikkeling. De bestaande, te handhaven, landschappelijke inpassing is hierbij eveneens weergegeven.



Figuur 8: Beoogde invulling plangebied na herontwikkeling

3.3 Verkeer en parkeren

Het plangebied is ontsloten aan Hoekje 16 te Diessen. Dit betreft een lokale ontsluitingsweg. Het plangebied is in gebruik geweest als agrarisch bedrijf en wordt met dit bestemmingsplan herbestemd naar een woonbestemming, met daarbij ondergeschikt recreatieve activiteiten. Herbestemming van het plangebied leidt niet tot significante effecten op het verkeer. Na herbestemming van het plangebied vinden er dagelijks een aantal autoverkeersbewegingen plaats ten behoeve van de bed & breakfast en het wonen in de bedrijfswoning. Via de ontsluitingsweg Hoekje zijn de kernen Hilvarenbeek, Diessen en Haghorst eenvoudig bereikbaar, waarna het verkeer opgaat in het heersende verkeersbeeld.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. In het zuidwesten van het plangebied is reeds een parkeerplek ingericht welke dienst zal doen als parkeerplek voor de recreatieve neventak. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de vastgestelde parkeernorm uit het Parkeerbeleidplan van de gemeente Hilvarenbeek. Op basis van dit Parkeerbeleidplan hanteert de gemeente Hilvarenbeek een voor de bed & breakfast de parkeernorm voor een 5*-sterren. Dit betreft: rest bebouwde kom, minimaal 1,18 en maximaal 1,34 parkeerplaatsen per kamer. Aangezien er geen parkeergelegen zijn in de nabijheid van de bed & breakfast, dient de maximum parkeernorm van 1,34 parkeerplaats per kamer te worden gehanteerd. Hierbij is sprake van 5 eenheden x 1,34 parkeerplaats, waarmee binnen het plangebied 6,7 zijnde 7 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd voor de bed & breakfast. Binnen het plangebied is een parkeerplaats aanwezig met zeven parkeerplaatsen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

De beoogde herontwikkeling heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Met deze ontwikkeling wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een passende herbestemming. Dit draagt op micro niveau wel bij aan de ontwikkeling van een toekomstbestendig landelijk gebied.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling,

en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*. De beoogde herontwikkeling heeft geen stedelijke ontwikkeling tot gevolg. Toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Brabantse Omgevingsverordening.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

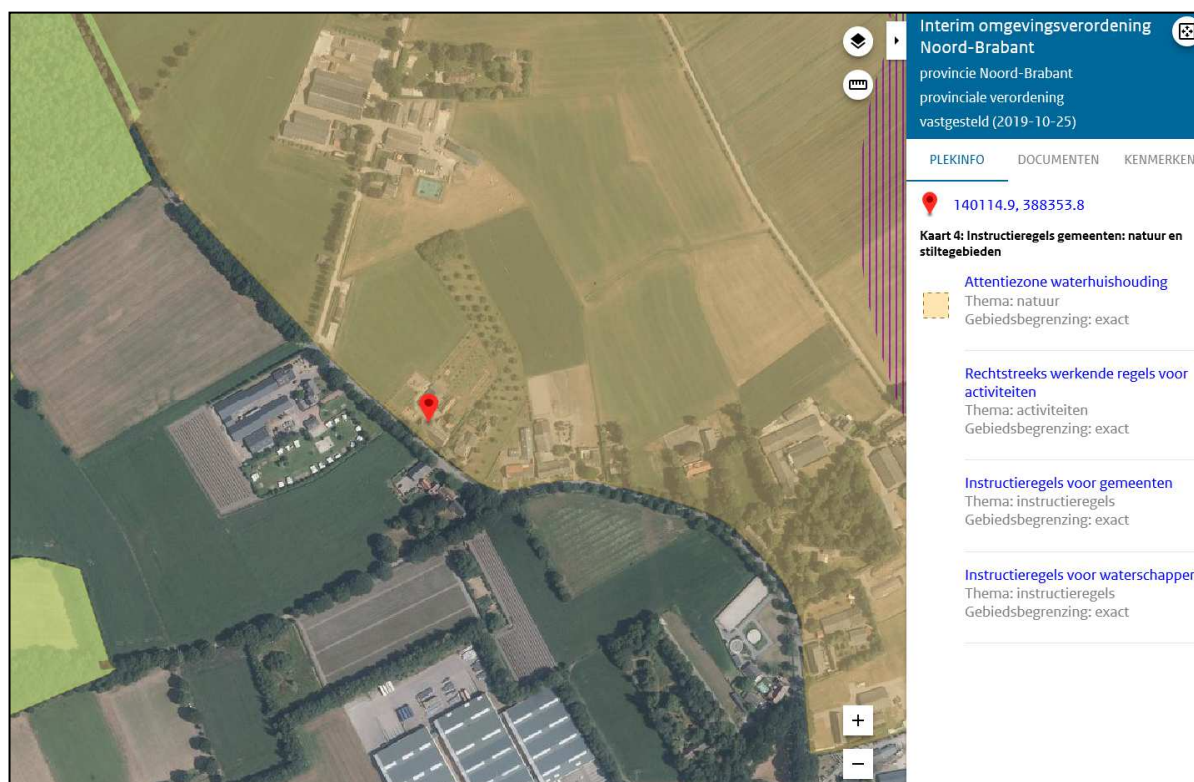
4.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een

Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte Noord-Brabant.

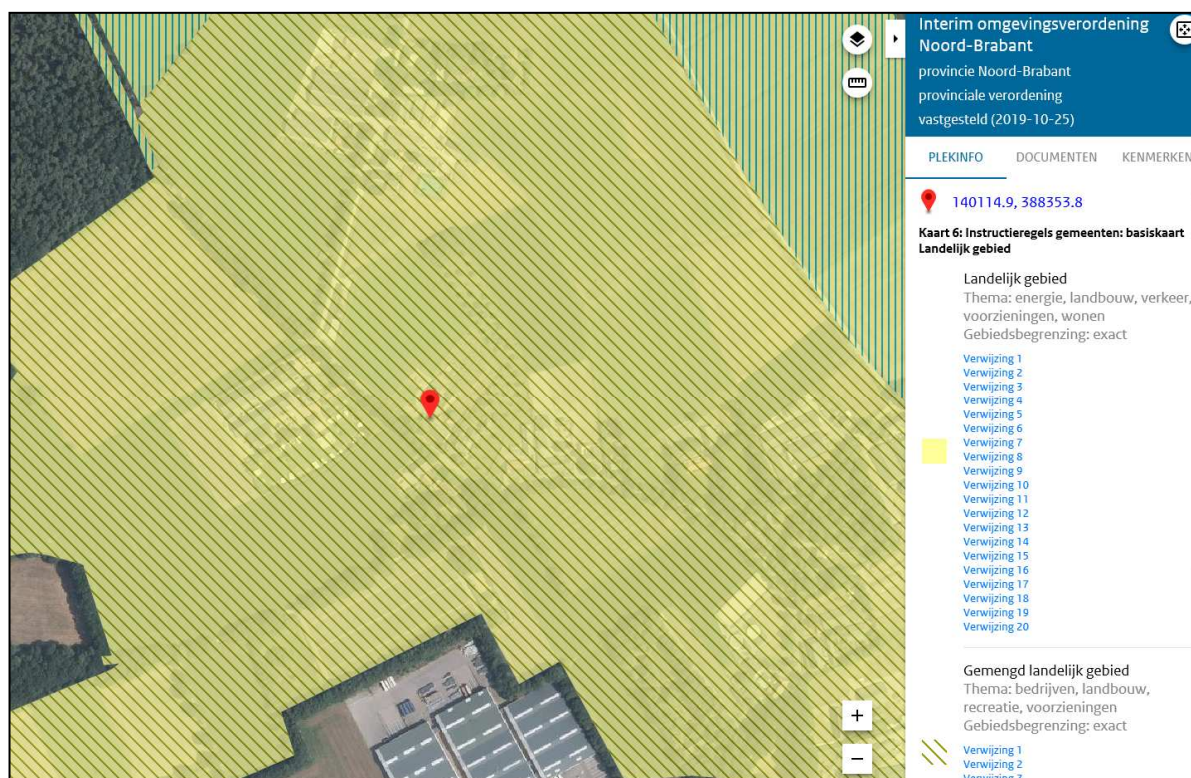
4.2.2.2 Aanduiding plangebied in de Interim omgevingsverordening

Navolgend wordt nader ingegaan op de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening. Het plangebied is hierbij weergegeven middels de rode cursor.



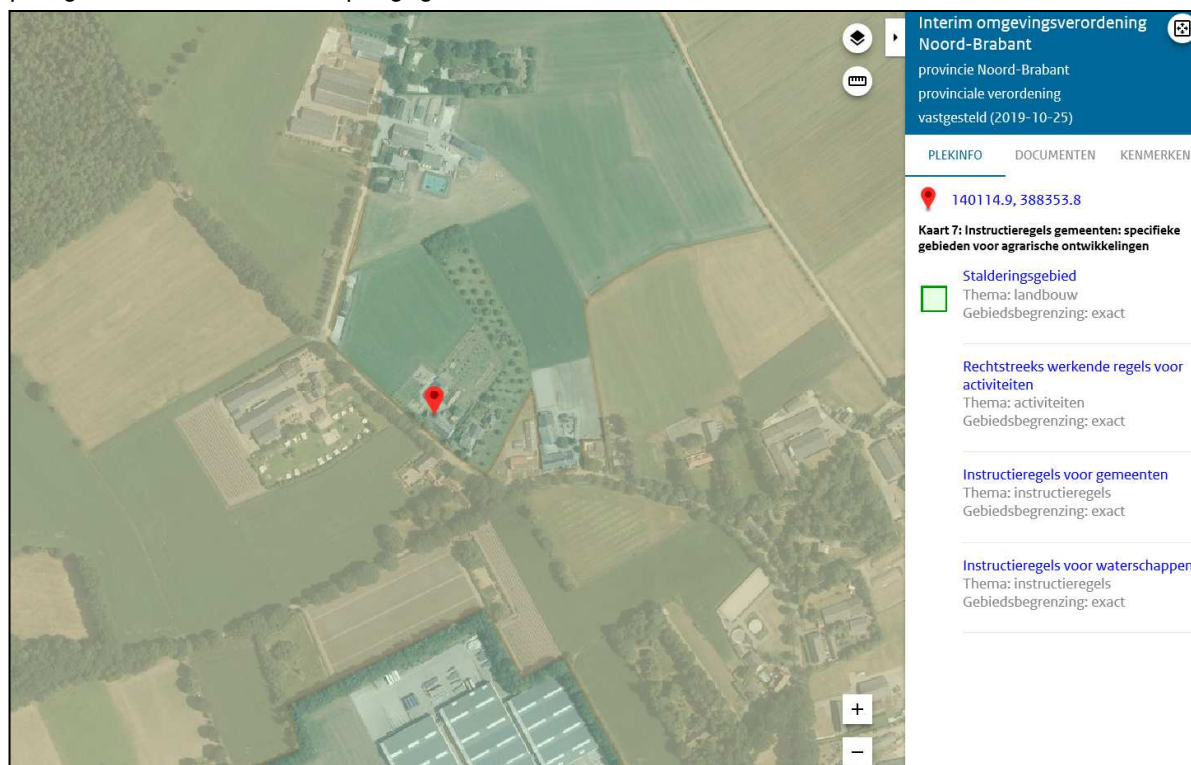
Figuur 9: Aanduiding plangebied op themakaart 4: Instructieregels voor gemeenten: natuur en stiltegebieden

Het plangebied is op themakaart 4 aangewezen als gelegen binnen de 'Attentiezone waterhuishouding'. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie binnen en rondom het plangebied. Verderop wordt nader ingegaan op de regels zoals gesteld in artikel 3.26 van de Interim omgevingsverordening.



Figuur 10: Aanduiding plangebied op themakaart 6: Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied', binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Specifieke regels worden gesteld voor wonen binnen het 'Landelijk gebied' en specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Verderop in deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.



Figuur 11: Aanduiding plangebied op themakaart 7: Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied is tevens aangeduid als 'Stalderingsgebied'. Ter plaatse van de aanduiding 'Stalderingsgebied' worden nadere eisen gesteld aan de veehouderij.

4.2.2.3 Artikel 3.6, Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een bestaand perceel. Geen nieuwbouw wordt beoogd. Aan de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt enkel een passende duurzame invulling gegeven. Voldaan wordt hiermee aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

4.2.2.4 Artikel 3.9, Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Als uitwerking van het aspect 'kwaliteitsverbetering van het landschap' is door de Regio Hart van Brabant de nota 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' opgesteld. De gemeente Hilvarenbeek hanteert deze nota als handreiking bij kwaliteitsverbetering van het landschap. In deze handreiking worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).

- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

De handreiking stelt onder andere dat ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk zeer gewenst zijn of een kwaliteitsverbetering van het landschap tot doel hebben, vallen binnen de categorie 1. Ook allerlei ruimtelijke ontwikkelingen die rechtstreeks mogelijk zijn binnen het bestemmingsplan of bijvoorbeeld via een binnenplanse afwijking, vallen binnen categorie 1. Verder behoren volgens de handreiking hiertoe ook planologische ontwikkelingen/gebruiksactiviteiten die bijdragen aan het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden. Specifiek worden bed and breakfast en kleinschalige recreatieve nevenactiviteiten in/bij een woning binnen de geldende bouwregels benoemd bij categorie 1. Daartoe wordt derhalve geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereist.

Wel wordt de omzetting van agrarische bedrijfsbestemming naar woonbestemming onder categorie 2 geschaard, indien meer dan 200 m², maar minder dan 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen behouden blijven. Het bestemmingsvlak dient daarbij volgens deze categorie-indeling eigenlijk te worden verkleind met ten minste 60%. Met vaststelling van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is reeds voorzien in een aanzienlijke verkleining van het agrarisch bouwvlak, en daarmee ook de toekenning van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf'. Deze aanduiding is door de gemeente toegekend als zijnde tussenstap tussen agrarisch bedrijf en een passende herbestemming. Gezien de te behouden cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse, waarbij het huidige kleinschalige bouwvlak volledig is benut, kan worden gesteld dat verkleining thans niet meer behoort tot de mogelijkheden; ter plaatse is reeds sprake van een optimale invulling van de locatie. Gesteld kan dan ook worden dat de beoogde omzetting naar woonbestemming, daar meer dan 200 m², maar minder dan 500 m² aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen behouden blijven, en waarbij reeds is voorzien in een verkleining van het agrarisch bouwvlak, valt binnen categorie 2. Bij categorie 2-ontwikkelingen dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing.

Met de beoogde herontwikkeling wordt invulling gegeven aan alle cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen het plangebied. De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij zal worden omgezet naar reguliere burgerwoning. Reeds sinds enkele jaren is initiatiefnemer doende met de restauratie van de bebouwing ter plaatse. Met de beoogde herontwikkeling zal ook verder geïnvesteerd worden in de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse ten behoeve van het bewoonbaar houden van de boerderij en het behoud van alle bebouwing. De initiatiefnemer heeft daarnaast onlangs het plangebied landschappelijk goed ingepast middels de aanplant van een groot aantal hoogstamfruitbomen, knotbomen, knip- en scheerhagen en struweelhagen. Deze recent aangeplante landschapselementen blijven met de beoogde herontwikkeling duurzaam behouden. In paragraaf 3.2 van deze toelichting is de beoogde invulling van de bebouwing en de te handhaven landschappelijke inpassing inzichtelijk gemaakt. De beoogde herontwikkeling voorziet in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse van het plangebied en de omgeving hiervan. De ontwikkeling is te karakteriseren als een categorie 2-ontwikkeling.

4.2.2.5 Artikel 3.26, Attentiezone waterhuishouding

Binnen de 'Attentiezone waterhuishouding' dient de waterhuishouding beschermd te worden en worden functies en activiteiten die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhouding van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant uitgesloten te worden. Regels worden gesteld over het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, over de aanleg van drainage, over het verlagen van de grondwaterstand en over het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten. De beoogde herontwikkeling heeft geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie binnen de attentiezone en is dan ook niet in strijd met de regels zoals gesteld in artikel 3.26.

4.2.2.6 Artikel 3.52, Stalderingsgebied

Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. Met de beoogde herontwikkeling zal de voormalige agrarische bedrijfslocatie worden omgezet naar woonbestemming met recreatieve neventak in de vorm van bed and breakfast. Geen nieuwbouw wordt beoogd. De beoogde herontwikkeling is dan ook niet in strijd met de regels van artikel 3.52.

4.2.2.7 Artikel 3.68 en 3.69 Wonen binnen Landelijk gebied

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het Landelijk gebied enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. In afwijking van artikel 3.68 stelt artikel 3.69, sub c dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, indien is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Beoogd wordt de voormalige agrarische bedrijfslocatie Hoekje 16 te Diessen om te zetten naar woonbestemming, waarbij met gebruikmaking van artikel 3.69 sub c lid de voormalig agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning. De woning wordt niet gesplitst in meerdere wooneenheden. Op grond van artikel 3.69 sub b, behoort splitsing van de langgevelboerderij eventueel wel tot de mogelijkheden. Hiertoe zal alsdan een separate ruimtelijke procedure doorlopen dienen te worden. Ter plaatse is sprake van enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, allen cultuurhistorisch waardevol. Deze gebouwen blijven dan ook met de beoogde herontwikkeling behouden en krijgen een passende duurzame herbestemming ten behoeve van de recreatieve neventak. Geen sprake is dan ook van overtollige bebouwing. Geen sprake is geweest van afsplitsing van de woning van het agrarisch bedrijf maar enkel de omzetting van het gehele plangebied. Voldaan kan worden aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.69 sub c van de Interim omgevingsverordening.

Voor de beoogde recreatieve neventak worden geen nadere eisen gesteld binnen het Gemengd landelijk gebied.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

4.3.1.1 Inleiding

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 13 maart 2014. Het plangebied is thans bestemd als 'Agrarisch', met een 'bouwvlak', de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – attentiegebied ehs', 'overige zone – bebouwingsconcentratie' en 'overige zone – kampenlandschap'.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 9 maart 2016 ten aanzien van het bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft de gemeente Hilvarenbeek op 7 maart 2017 het bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan' vastgesteld. Inhoudelijk heeft dit bestemmingsplan geen wijzigingen gehad op de planologische situatie ter plaatse van het plangebied Hoekje 16 te Diessen. Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan' het vigerende bestemmingsplan voor wat betreft de regels. De verbeelding van het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied' is daarbij van belang.

De functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf' is door de gemeenteraad van Hilvarenbeek toegekend aan die locaties in het buitengebied waar de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt en alsnog een andere passende herbestemming dient te worden vastgesteld. Tot vaststelling van een passende herbestemming is ter plaatse enkel het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing toegestaan. De beoogde herontwikkeling van het plangebied voorziet in de passende herbestemming middels omzetting naar woonbestemming met recreatie neventak in de vorm van bed and breakfast.

4.3.1.2 Artikel 3.6.9, Wijzigingsbevoegdheid naar wonen

Beoogd wordt de agrarische bestemming ter plaatse van het plangebied Hoekje 16 te Diessen om te zetten naar woonbestemming. Artikel 3.6.9 van het vigerende bestemmingsplan biedt onder voorwaarden de mogelijkheid voor omzetting. Hierna wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.6.9 sub a tot en met l. Er wordt niet voldaan aan sub d en e, waarmee geen gebruik gemaakt kan worden van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij deze leden. Daarom wordt dit hierna ook beschreven met betrekking tot de beoogde herbestemming. Sub m tot en met s bevat voorwaarden voor woningsplitsing en is derhalve niet relevant voor de beoogde herontwikkeling.

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen teneinde deze aanduiding te laten vervallen en de bestemming (deels) te wijzigen in de bestemming Artikel 16 Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of voormalig (woon)boerderijpand voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij, mits het betreft (woon)boerderijpanden met de

dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Algemene voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven**

Omwonenden of omliggende (agrarische) bedrijven worden niet onevenredig in de belangen geschaad. In hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting wordt getoetst aan de milieuhygiënische aspecten.

- b. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat**

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In paragraaf 5.4.5 van onderhavige toelichting wordt dit aspect nader toegelicht.

- c. 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**

De genoemde aanduidingen zijn niet aanwezig binnen het plangebied.

- d. de omvang van het bestemmingsvlak is passend bij de beoogde functie, met dien verstande dat de omvang niet meer bedraagt dan het voormalige agrarisch bouwvlak tot een maximum van 1.500 m²**

Alle bebouwing binnen het plangebied is van cultuurhistorische waarde en blijft dan ook met de beoogde herontwikkeling behouden. De beoogde woonbestemming omvat dan ook alle bebouwing en kan daarmee niet verder worden verkleind dan de huidige oppervlakte van 2.860 m². Niet voldaan kan worden aan de voorwaarde voor maximum oppervlakte van het bestemmingsvlak. Derhalve dient onderhavige uitgebreide bestemmingsplan-procedure te worden doorlopen in plaats van een wijzigingsprocedure zoals bedoeld in artikel 3.6.9.

- e. ten aanzien van kwaliteitsverbetering geldt het volgende:**

- 1. indien het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' maximaal 30% bedraagt van het voormalig agrarisch bouwvlak, dan is geen specifieke kwaliteitsverbetering vereist;**
- 2. indien het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' maximaal 40% bedraagt van het voormalig agrarisch bouwvlak. De herinrichting van het erf landschappelijk wordt ingepast in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan dient te worden opgesteld;**
- 3. in de overige gevallen vindt er kwaliteitsverbetering plaats**

Met vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is reeds voorzien in een aanzienlijke verkleining van het agrarisch bouwvlak, waarmee tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf' is toegekend. Deze aanduiding is door de gemeente toegekend als zijnde tussenstap tussen agrarisch bedrijf en een passende herbestemming. Gezien de te behouden cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

ter plaatse, waarbij het huidige kleinschalige bouwvlak volledig is benut, kan worden gesteld dat verkleining van het bouwvlak thans niet meer behoort tot de mogelijkheden; ter plaatse is reeds sprake van een optimale invulling van de locatie. Met de beoogde herontwikkeling wordt invulling gegeven aan alle cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen het plangebied. De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij zal worden omgezet naar reguliere burgerwoning. Met de beoogde herontwikkeling zal ook verder geïnvesteerd worden in de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse ten behoeve van het bewoonbaar houden van de boerderij en het behoud van alle bebouwing. De initiatiefnemer heeft daarnaast onlangs het plangebied landschappelijk ingepast middels de aanplant van een groot aantal hoogstamfruitbomen, knotbomen, knip- en scheerhagen en struweelhagen. Deze recent aangeplante landschapselementen blijven met de beoogde herontwikkeling duurzaam behouden. De beoogde herontwikkeling voorziet in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse van het plangebied en de omgeving hiervan. De cultuurhistorische waarden van de bebouwing is verankerd middels de toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' met daar bij behorende regels.

f. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 29, beogen te beschermen

Het plangebied kent de gebiedsaanduiding 'overige zone – attentiegebied ehs', welke dient tot het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden). De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie. In paragraaf 5.1 van onderhavige toelichting wordt het aspect 'water' nader toegelicht. Het plangebied kent tevens de gebiedsaanduiding 'overige zone – kampenlandschap', welke dient tot het behoud van het kleinschalig, besloten karakter en het behoud en herstel van kleine landschapselementen. Ook de aanwezige bolle maaiveldligging dient beschermd te worden. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de betreffende landschapselementen.

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

De voormalige agrarische bedrijfswoning blijft met de beoogde herontwikkeling behouden en omgezet naar reguliere burgerwoning met daarbinnen bed and breakfast als nevenactiviteit. De woonfunctie ter plaatse blijft daarmee dan ook ongewijzigd. Buiten de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning zal bed and breakfast worden gerealiseerd binnen het oude bakhuis. De functie aldaar zal wel wijzigen naar recreatief gebruik met nachtverblijf. Het oude bakhuis is vroeger daadwerkelijk als zodanig gebruikt. Geen daadwerkelijke veehouderijactiviteiten met daarbij behorende bodemverontreinigende activiteiten hebben plaatsgevonden in deze bebouwing. In paragraaf 5.8 van deze toelichting is het bodemonderzoek opgenomen.

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

Geen nieuw geluidgevoelig object wordt opgericht.

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

Geen gebruik is gemaakt van een wijzigingsprocedure. Onderhavig bestemmingsplan bevat regels, waarbij is aangesloten op de regels voor de bestemming 'Wonen', met aanvullende

specifieke regels voor de beoogde bed and breakfast ter plaatse en de te behouden oppervlakte bijbehorende bijgebouwen.

Specifieke voorwaarden voor wijziging in woondoeleinden:

- j. de bebouwde oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal/het inpandig deel) mag niet worden vergroot, met dien verstande dat:**
 - 1. vergroting is toegestaan indien er per 50 m³ vergroting van de woning telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing wordt gesloopt;**
 - 2. de uiteindelijke inhoud niet meer bedraagt dan 1.000 m³;**
 - 3. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 100 m² per woning; de overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) dient te worden gesloopt;**
 - 4. in afwijking van het bepaalde onder 3. mag de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 200 m² bedragen, indien het surplus (alle aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen en bijgebouwen boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m²) in één keer wordt gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;**
 - 5. uitsluitend de sloop van legaal gebouwde gebouwen komen in aanmerking voor deze sloopbonusregeling**

De bebouwde oppervlakte en inhoud van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning wijzigen niet. Alle aanwezige bebouwing blijft in de huidige omvang behouden. Geen gebruik wordt gemaakt van de sloopbonusregeling.

- k. de sloopbonusregeling als bedoeld onder i is niet van toepassing indien:**
 - 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,**
 - 2. loop heeft plaatsgevonden of kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling,**
 - 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,**
 - 4. of de sloop al op andere wijze is verzekerd**

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

Met uitzondering van de gestelde voorwaarden onder sub d en e, kan worden voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden uit artikel 3.6.9 van het vigerende bestemmingsplan voor omzetting van agrarische bedrijfsbestemming naar woonbestemming. Daar met vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied' reeds is geanticipeerd op de sanering van de veehouderij, is het bouwvlak reeds verkleind. Alle aanwezige bebouwing binnen het plangebied is van cultuurhistorische waarde en blijft dan ook met de beoogde herontwikkeling behouden. De beoogde woonbestemming zal dan ook een oppervlakte kennen van 2.860 m², waarmee niet kan worden voldaan aan de voorwaarde voor verkleining tot 1.500 m². Derhalve is onderhavig bestemmingsplan opgesteld, waarbij maatwerk wordt geleverd. Alle aanwezige, te handhaven bebouwing valt binnen

de beoogde woonbestemming, waarbij tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is toegekend aan het plangebied. De beoogde bed and breakfast binnen de langgevelboerderij en het oude bakhuis worden hiermee tevens verankerd middels de aanduiding 'bed and breakfast'.

4.3.1.3 Artikel 16.5.2, Kleinschalig logeren in vrijstaande bijgebouwen

Met de beoogde herontwikkeling wordt de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf' omgezet naar woonbestemming. Binnen een woonbestemming worden conform artikel 16.1 van het vigerende bestemmingsplan recreatieve voorzieningen rechtstreeks toegestaan in de vorm van onder andere bed and breakfast in de woning en aangebouwde bijgebouwen. De beoogde bed and breakfast binnen het oude woongedeelte van de langgevelboerderij wordt dan ook rechtstreeks toegestaan binnen een reguliere woonbestemming.

Artikel 16.4.1 sluit de recreatieve neventak in vrijstaande bijgebouwen in principe uit. In het vigerende bestemmingsplan zijn drie kamers toegestaan in een woning en zijn middels een afwijkingsbevoegdheid drie kamers mogelijk in een vrijstaand bijgebouw. Ten behoeve van aanvraag van deze afwijking dient getoetst te worden aan de hierna opgenomen voorwaarden.

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.4.1 sub b ten einde kleinschalig logeren als nevenactiviteit in vrijstaande bijgebouwen bij een woning toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kleinschalig logeren in de vorm van bed and breakfast, appartementen en/of gastenkamers is toegestaan. Het kleinschalig logeren bestaat uit maximaal 3 kamers van maximaal 2 personen per kamer per woning met een maximale omvang van 150 m² in totaal, met dien verstande dat niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van de woning gebruikt mag worden ten behoeve van kleinschalig logeren**

Beoogd wordt tevens een bed and breakfast op te richten in het oude bakhuis. Dit oude bakhuis wordt momenteel geheel gerestaureerd middels gebruikmaking van de originele materialen. Het oude bakhuis kent een oppervlakte van circa 100 m². Het kleinschalig logeren in vrijstaande bijgebouwen zal daarmee een oppervlakte kennen van maximaal 100 m². Beoogd wordt binnen het oude bakhuis 2 kamers te realiseren voor ieder maximaal 2 personen.

- b. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan**

De bed and breakfast dient enkel ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

- c. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast**

Ter plaatse van het plangebied is enkel sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Beoogd wordt een bed and breakfast op te richten in het oude bakhuis, welke thans geheel wordt gerestaureerd met gebruikmaking van de originele materialen. De langgevelboerderij is reeds gerestaureerd. Met de beoogde herontwikkeling gaan cultuurhistorische waarden niet verloren.

- d. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats**

Geen nieuwbouw wordt beoogd.

e. overtollige bebouwing wordt gesloopt

Geen sprake is van overtollige bebouwing. Alle aanwezige bebouwing ter plaatse van het plangebied is door Monumentenhuis Brabant aangemerkt als zijnde cultuurhistorisch waardevol. Sloop van deze bebouwing zou dan ook leiden tot aantasting van de cultuurhistorische waarden ter plaatse en wordt dan ook niet beoogd.

f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven

Omwonenden of omliggende (agrarische) bedrijven worden niet onevenredig in de belangen geschaad. In hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting worden alle relevante milieu- en omgevingsaspecten nader toegelicht.

g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie

De recreatieve neventak leidt tot een minimale toename van verkeersbewegingen ter plaatse. In het verleden was echter ter plaatse sprake van een agrarisch bedrijf met daar bij behorende verkeersbewegingen van (zwaardere landbouw)voertuigen, waarop in het verleden de ontsluitingssituatie passend was. Gebruik zal worden gemaakt van de bestaande oprit ter plaatse. De minimale toename van vervoersbewegingen van personenvervoer weegt niet op tegen de afname van zwaardere voertuigen ter plaatse. Gesteld kan worden dat de minimale verkeersaantrekkende werking van de beoogde nevenactiviteit ter plaatse van het plangebied past bij de feitelijke ontsluitingssituatie.

h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte

Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Binnen het plangebied worden zeven parkeerplaatsen gerealiseerd en hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden

De beoogde herontwikkeling leidt niet tot aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden. In hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting wordt dit aspect nader toegelicht.

Voldaan kan worden aan de afwijkingsvoorwaarden zoals gesteld in artikel 16.5.2 van het vigerende bestemmingsplan. Middels onderhavige bestemmingsplanherziening zal het kleinschalig logeren derhalve direct worden meegenomen en dan ook middels de aanduiding 'bed and breakfast' ter plaatse van het oude bakhuis worden verankerd.

4.3.2 Structuurvisie Hilvarenbeek

De Structuurvisie Hilvarenbeek is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 februari 2010. De Structuurvisie is een toekomstvisie alsook een toetsingskader voor initiatieven op de kortere termijn. In de Structuurvisie Hilvarenbeek zijn kaders opgenomen voor ontwikkelingen op het gebied van woon- en werkomgeving, welzijn en voorzieningen, economie en werken en mobiliteit en bereikbaarheid. In het kader van de beoogde herontwikkeling is met name beleid voor werken van belang. Voor wat betreft de Agrarische bedrijvigheid en de mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is het volgende in de structuurvisie opgenomen.

“De ruimtelijke druk op het buitengebied wordt steeds groter. Verrommeling van het platteland is een actuele dreiging. De trend van de afnemende betekenis van agrarische bedrijvigheid in het buitengebied zal zich de komende jaren doorzetten. De verwachting is dat het huidige aantal actieve agrarische bedrijven zal afnemen. Het gemiddelde agrarische bedrijf zal in de toekomst groter in omvang zijn dan de huidige maatstaven. Vele agrarische percelen en agrarische bebouwing komen hierdoor (gedeeltelijk) vrij en zullen een andere functie in de toekomst vervullen. Andere economische activiteiten gaan plaatsvinden in de buitengebieden. Activiteiten die veelal geen natuurlijke binding hebben met het platteland. De mogelijkheden om bestaande kwaliteit te borgen en nieuwe kwaliteit te creëren zullen worden benut. De beleidsdoelstelling ten aanzien van agrarische bedrijvigheid is geënt op het meewerken aan innovatieve initiatieven.”

Met de ontwikkeling is sprake van een particulier initiatief waarbij een nieuwe functie wordt toegekend aan een voormalige agrarische bedrijfslocatie met bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het betreft een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling die de uitstraling van de omgeving verbetert en daarmee kwaliteit toevoegt aan het buitengebied. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen de kaders zoals uiteengezet binnen de Structuurvisie Hilvarenbeek.

5. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Watertoets

5.1.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afstemmen, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding, in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Deze beschrijving is opgenomen in de waterparagraaf. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap De Dommel.

5.1.2 Beleid

5.1.2.1 Waterbeheerplan 2016 - 2021 'Waardevol Water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen beiden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

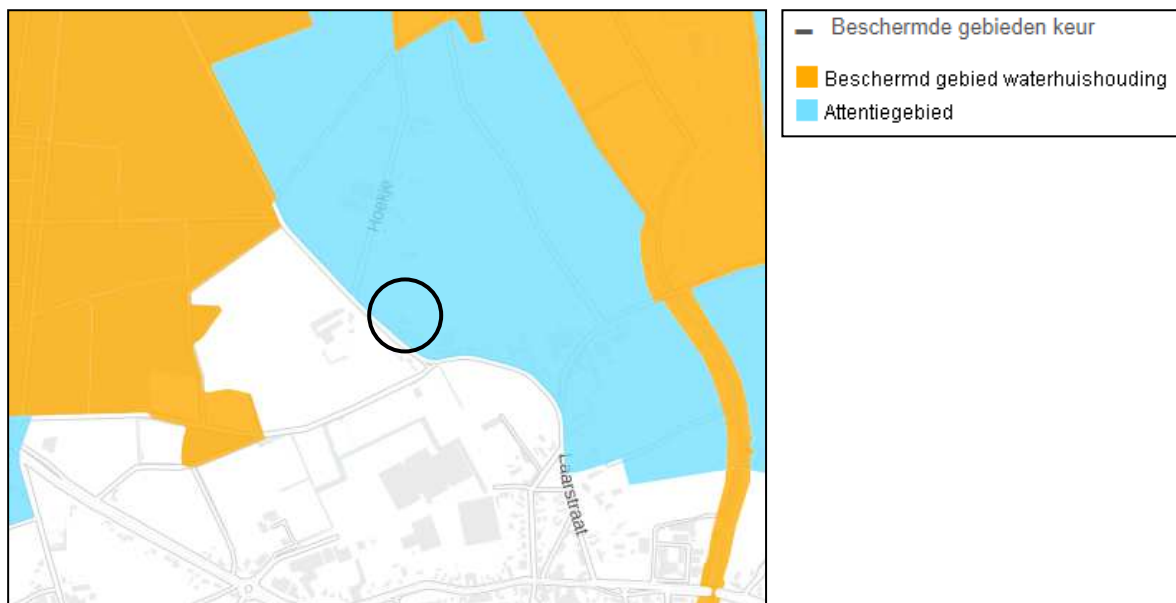
De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- 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.

5.1.2.2 Keur Waterschap De Dommel 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de Keur waarop het plangebied met zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 12: Uitsnede keurkaart voor de omgeving van het plangebied

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in een beschermd gebied voor de waterhuishouding. Het plangebied is wel aangewezen als gelegen binnen het 'Attentiegebied'. De beoogde herontwikkeling heeft geen consequenties voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en is dan ook niet in strijd met de regels die gelden binnen het 'Attentiegebied'.

5.1.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel

Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

De beoogde herontwikkeling heeft geen toevoeging van oppervlakteverharding tot gevolg. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.1.2.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021

Het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) beschrijft de invulling van de zorgplichten en de onderliggende visie op het stedelijk waterbeheer. Binnen het samenwerkingsverband 'Doelmatig waterbeheer Hart van Brabant is een gezamenlijke visie en ambitie opgesteld. Deze visie is uitgangspunt geweest in de in juli 2017 vastgestelde Keuzenota om te komen tot de speerpunten voor dit vGRP. Hiermee zijn de opgenomen projecten vaak maatregelen die in de samenwerking passen en gezamenlijk worden uitgevoerd. Met het vGRP wordt de ontwikkeling van de rioolheffing voor de aankomende vijf jaar bepaald en een doorkijk gemaakt voor 30 jaar. Dit draagt bij aan goed rentmeesterschap en een houdbare belastingdruk.

Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden in principe waterneutraal uitgevoerd, waarbij getracht wordt te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater optreden. Verhard oppervlak wordt in principe niet aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds geborgen en vervolgens geïnfiltreerd. In een rioleringsplan (of waterparagraaf) zal worden nagegaan waar hemelwater kan worden ingezet voor de lokale waterhuishouding of voor infiltratie en aan welke eisen daarbij moet worden voldaan. Hiermee wordt het afstromend hemelwater behandeld in de voorkeursvolgorde en worden kansen op klimaatadaptatie ingevuld. Het beleid voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO) vanuit de gemeente is een aanscherping ten opzichte van het beleid in de Keur. Voornamelijk in bestaand gebied kunnen ontwikkelingen bijdragen aan een klimaatbestendig rioolstelsel. Waar binnen de Keur ontwikkelingen met een toename kleiner dan 2.000 m² zijn vrijgesteld aan compensatie, zal het aangescherpt beleid vanuit de gemeente zich richten op daadwerkelijk nieuw verhard oppervlak en zullen kleinere oppervlakken ook een verplichting tot compensatie krijgen.

Voor uitbreidingen van het verhard oppervlak buiten de bebouwde kom geldt dat er bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 250 m² door de gemeente Hilvarenbeek een compensatieberging van tenminste 30 mm vereist wordt. De beoogde herontwikkeling heeft geen

toename van oppervlakteverharding tot gevolg. Geen compensatieberging wordt dan ook vereist. Het hemelwater wordt in de huidige situatie niet geloosd op het rioolsysteem. Het hemelwater infiltreert direct in de omliggende gronden en wordt geloosd op de meest dichtbijgelegen sloot. Met de beoogde herontwikkeling blijft dit onveranderd en zal het hemelwater dan ook nog steeds infiltreren in de bodem.

5.1.3 Waterparagraaf

5.1.3.1 Bodem

Ter plaatse van het plangebied is sprake van eerdgronden. De grond is voedselrijk en vochtig tot droog. Het plangebied ligt op circa 15,2 meter boven NAP. Indien er meer dan 500 m² wordt verhard, kan onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem nodig zijn. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt geen oppervlakteverharding toegevoegd. Een onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem is dan ook niet noodzakelijk.

5.1.3.2 Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 40-80 centimeter beneden maaiveld. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) bedraagt 120-250 centimeter beneden maaiveld.

5.1.3.3 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Binnen het plangebied vloeit het water dat valt op daken en verhardingen via het erf af op de omliggende agrarische grond, waar het infiltreert in de bodem. In de huidige situatie is geen sprake van de overlast van hemelwater. Met de beoogde ontwikkeling zal het verhard oppervlak niet toenemen en heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

5.1.3.4 Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie

Ter plaatse is sprake van een drukriolering. Het huishoudelijk afvalwater wordt in de huidige situatie op deze riolering geloosd. Als gevolg van de realisatie van de bed & breakfast zal het huishoudelijk afvalwater toenemen door de toevoeging van toiletten, douches en wastafels. In overleg met de gemeente Hilvarenbeek wordt gezien of aanpassingen in het systeem of de aansluiting noodzakelijk zijn naar aanleiding van de beoogde herontwikkeling. Tussen de gemeente en initiatiefnemer zullen alsdan nadere afspraken worden gemaakt, waarmee zeker wordt gesteld dat de beoogde herontwikkeling niet zal leiden tot problemen.

5.1.3.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden

vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.1.4 Vergunningen

Bij leggerwatergangen gelden op grond van de Keur voorwaarden binnen 5 meter vanuit de insteek van de leggerwatergang. Voor een aantal werkzaamheden binnen deze 5 meter dient een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap. De beoogde herontwikkeling vindt niet plaats binnen een afstand van 5 meter tot een leggerwatergang. Een vergunning hoeft dan ook niet te worden aangevraagd.

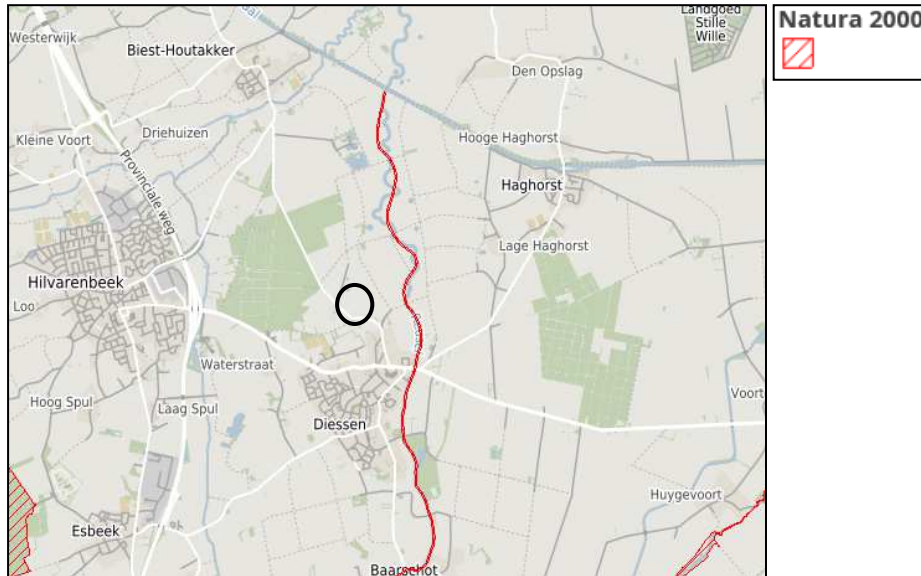
5.2 Flora en fauna

5.2.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

5.2.2 Gebiedsbescherming

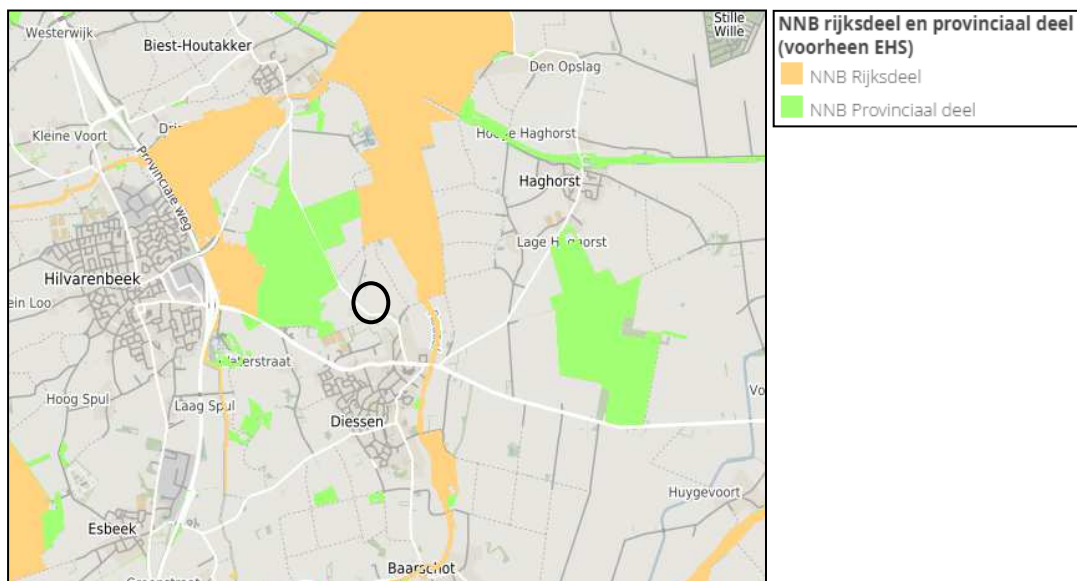
De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Navolgend is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven. Het plangebied is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 13: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

Op een afstand van circa 570 meter ten oosten van het plangebied is de Reusel gelegen, welke onderdeel uitmaakt van het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West'. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op het Natura 2000-gebied.

Het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aan planten en dieren) bevorderd. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van de betreffende natuurgebieden. Het plangebied is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 14: Ligging plangebied ten opzichte van Natuur Netwerk Brabant

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. De beoogde herontwikkeling heeft ook geen effect op de in de nabijheid gelegen natuurgebieden.

5.2.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden. Binnen de open veldschuur is een tweetal uilenkasten aangebracht. In de open veldschuur verblijft dan ook met enige regelmaat de kerkuil met jaarlijks eveneens jonge uilen. Deze kasten blijven met de beoogde herontwikkeling behouden. Achter op het terrein is eveneens sprake van een torenvalkenkast, waar met enige regelmaat de torenvalk nestelt. Deze kast blijft met de beoogde herontwikkeling eveneens behouden.

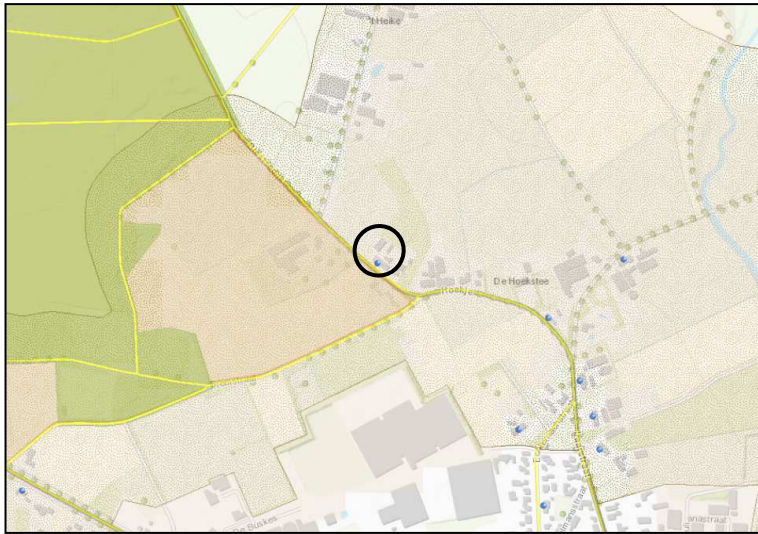
De bestaande, grotendeels recentelijk aangeplante landschapselementen, blijven met de beoogde herontwikkeling behouden en duurzaam in stand gehouden. Met de beoogde herontwikkeling gaan geen landschapselementen verloren. Ter plaatse wordt ook geen bebouwing gesloopt. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op de flora en faunasoorten binnen het plangebied of de omgeving hiervan.

5.3 Cultuurhistorie en archeologie

5.3.1 Cultuurhistorie

5.3.1.1 Inleiding

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is hierbij zwart omcirkeld.



Figuur 15: Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant

5.3.1.2 Omgeving

Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap 'Landgoederen ten zuiden van Tilburg', binnen de regio de 'Kempen'. Het gebied bestaat uit een ensemble van oude en jongere landgoederen. Bijzonder voor dit gebied zijn de middeleeuwse hoeves en buurtschappen (met kleine akkercomplexen) die de kern vormden van de landgoederen of die daarin zijn opgenomen. Onder andere het behoud en beter beleefbaar maken van sporen van deels verdwenen hoeves, buurtschappen en akkercomplexen, en het vergroten van de cultuurhistorische waardering door de vergroting van de beleving zijn belangrijke speerpunten binnen het cultuurhistorisch landschap.

De bewoningsgeschiedenis van de 'Kempen' en de richting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Het plangebied is tevens gelegen binnen het archeologisch landschap 'Dekzandeland Moergestel-Hilvarenbeek'. Dit landschap bestaat uit een licht glooiend dekzandeland van Moergestel-Hilvarenbeek en de aangrenzende beekdalen van de Reusel, het Spruitenstroompje en de Hoogeindsche beek. Het rond Diessen gelegen complex met oude bouwlanden behoort ook tot dit landschap.

Hoekje betreft een Lijn van redelijk hoge waarde. Het betreft een oude weg met daaraan een aantal cultuurhistorisch waardevolle panden begeleid door oude laanbomen. De Cultuurhistorische Waardenkaart geeft geen nadere historische kenmerken voor deze weg.

De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden. Ingespeeld wordt juist op de aanwezige waarden binnen het plangebied, wat enkel bijdraagt aan de waarden in de omgeving.

5.3.1.3 Bebouwing binnen plangebied

De boerderij aan Hoekje 16 te Diessen is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie aangeduid als 'Overige bouwkunst'. Navolgend is een historische foto weergegeven van de boerderij.



Figuur 16: Historische foto boerderij Hoekje 16 te Diessen (Bron: Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant)

Door Monumentenhuis Brabant is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd, waaruit de navolgende waardering voortvloeit:

“Cultuurhistorische waarden

Het boerderijcomplex is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van het buitengebied ten noorden van Diessen gedurende de negentiende en twintigste eeuw. Het bakhuis/varkensstal, de kippenkooi/koeienstal en de veldschuur/stalruimte zijn van waarde als voorbeeld van de typologische (door)ontwikkeling van verschillende soorten agrarische bijgebouwen.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

De objecten zijn architectuurhistorisch van belang als voorbeeld van bijgebouwen in een voor de bouwtijd, omgeving en functie karakteristieke bouwtrant. Over het algemeen worden de gebouwen gekenmerkt door doelmatigheid en soberheid: de functie is duidelijk afleesbaar en ornamentiek ontbreekt. De materialisering verschilt per gebouw/bouwfase, maar is steeds karakteristiek voor de bouwperiode.

Situationele en ensemblewaarden

Het boerderijcomplex is van stedenbouwkundige betekenis als onderdeel van de historische bebouwing en het verkavelingspatroon van het gebied even ten noorden van de kern Diessen. Samen met de boerderij vormen de bijgebouwen een ensemble, dat de waarde van de losse onderdelen versterkt. Ook andere klassieke onderdelen van het boerenerf, zoals een waterput en moestuin, dragen bij aan de waarde van het geheel.

Gaafheid en herkenbaarheid

De gaafheid van het boerderijcomplex als geheel is vrij groot te noemen. De losse onderdelen verschillen qua gaafheid. Aan het bakhuis hebben sinds de jaren 1950 waarschijnlijk geen grote wijzigingen meer plaatsgevonden. De kippenkooi daarentegen heeft recent een nieuw dak gekregen, waarbij de herkenbaarheid sterk is gereduceerd. Ook de veldschuur heeft een nieuw dak, maar dit is gebeurd met respect voor het oorspronkelijke.

Zeldzaamheid

Vanwege de aanwezigheid van een negentiende-eeuwse boerderij met oudere kern en een drietal redelijk gave bijgebouwen uit de (negentiende en) twintigste eeuw is sprake van zeldzaamheid op lokaal niveau."

Het onderzoek van Monumentenhuis Brabant is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Het advies van Monumentenhuis Brabant wordt door de gemeente Hilvarenbeek onderschreven.

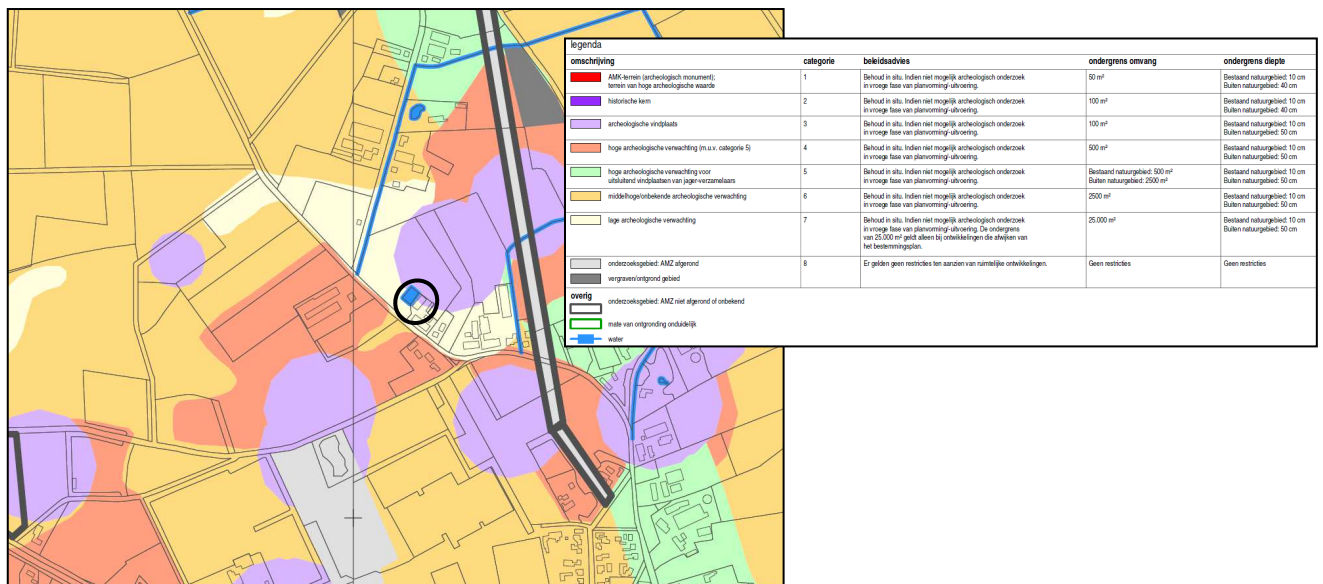
Initiatiefnemer heeft gedurende de afgelopen jaren (sinds 2010) de boerderij geheel gerestaureerd en voor wat betreft de uiterlijke verschijningsvorm in de oude staat teruggebracht. Momenteel wordt ook het oude bakhuis gerestaureerd met gebruikmaking van de originele materialen.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een duurzame passende invulling gegeven aan alle cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen het plangebied. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren, maar wordt enkel een bijdrage geleverd aan het herstel en het behoud van de waarden ter plaatse van het plangebied en in de omgeving.

5.3.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

De gemeente Hilvarenbeek heeft haar eigen archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Navolgende figuur toont de archeologische verwachting ter plaatse van het plangebied. Het plangebied is hierbij zwart omcirkeld.



Figuur 17: Aanduiding plangebied op de Archeologische beleidskaart gemeente Hilvarenbeek met legenda

Het plangebied kent in het zuidelijke deel een 'lage archeologische verwachting' (categorie 7). Het meest noordelijke deel is aangemerkt als 'archeologische vindplaats' (categorie 3). Ter plaatse geldt dat indien bodemverstoring plaatsvindt over een oppervlakte van meer dan 100 m² en dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld, middels een archeologisch onderzoek aangetoond dient te worden dat geen archeologische waarden verloren gaan. Deze voorwaarden zijn in het vigerende bestemmingsplan verankerd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Met de beoogde herontwikkeling zal geen sprake zijn van bodemverstoring. Niettemin blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ter plaatse van het meest noordelijke deel van het plangebied behouden, waarmee ook eventueel aanwezige waarden in de toekomst beschermd blijven.

5.4 Geurhinder

5.4.1 Inleiding

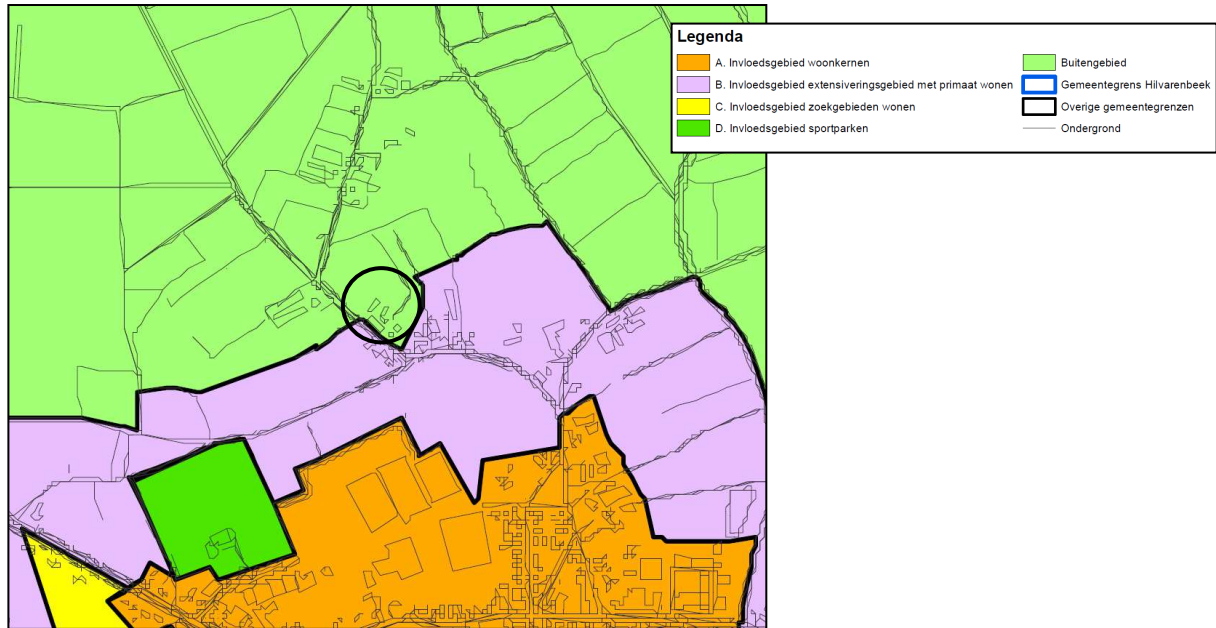
Bij besluitvorming omtrent geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

5.4.2 Gemeentelijke geurverordening

Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken (artikel 6 van de wet). De gemeente Hilvarenbeek heeft de op 22 september 2011 vastgestelde geurverordening op 17 december 2015 gewijzigd. De gemeenteraad heeft gebieden met een afwijkende geurnorm vastgesteld. Dit zijn de volgende gebieden: 'invloedsgebied van de woonkernen', 'invloedsgebied met primaat wonen', 'invloedsgebied zoekgebieden wonen', 'invloedsgebied sportparken' en het buitengebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart behorende bij deze verordening waarop de geurnormen in de omgeving zijn aangeduid.



Figuur 18: Uitsnede geurverordening gemeente Hilvarenbeek

Het plangebied is gelegen in het 'Buitengebied', direct grenzend aan het 'Invloedsgebied extensiveringsgebied met primaat wonen'.

5.4.3 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijen gelegen. Op navolgende kaart is de ligging van deze veehouderijen ten opzichte van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierbij zwart omcirkeld.



Figuur 19: Veehouderijen in de omgeving van het plangebied

Op deze veehouderijen zijn navolgende dieren aantallen vergund:

5087 BE, Hoekje 9, DIESEN, HILVARENBEEK

Beschikingsdatum: 27-05-2008
RAV-tabelversie: Tabel 2000-2
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis MVE (kg/jr)	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
C1	geiten ouder dan 1 jaar	C1.100				bedrijf	1.9	795	1511	265	87	14946
C2	opfokgeiten van 61 dagen tot en met één jaar	C2.100				bedrijf	0.8	250	200	0	0	2825
C3	opfokgeiten en afstamslammers van 0 tot en met 60 dagen	C3.100				bedrijf	0.2	50	10	0	0	285
						Totale		1095	1721	265	87	18056

Figuur 20: Vergunde dieren aantallen Hoekje 9 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5087 BE, Hoekje 18, DIESEN, HILVARENBEEK

Beschikingsdatum: 02-12-2008
RAV-tabelversie: RAV 2007-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis MVE (kg/jr)	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	milk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12.0	150	1800	0	181	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	128	563	0	32	0
						Totale		278	2363	0	213	0

Figuur 21: Vergunde dieren aantallen Hoekje 18 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5087 BE, Hoekje 22, DIESEN, HILVARENBEEK

Beschikingsdatum: 07-10-2013
RAV-tabelversie: RAV 2016-2
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis MVE (kg/jr)	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	167	735	0	42	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100				bedrijf	3.0	360	1080	360	16	8280
						Totale		527	1815	360	58	8280

Figuur 22: Vergunde dieren aantallen Hoekje 22 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5087 BD, Hooghuisweg 1, DIESEN, HILVARENBEEK

Beschikingsdatum: 02-08-2011

RAV-tabelversie: RAV 2011-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Du/s)	PM10 emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	4	16	0	1	0	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	2	9	0	1	0	0
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.4.1				bedrijf	0.26	640	166	29	0	3456	47
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.12.2				bedrijf	0.21	840	176	38	0	4536	62
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.17.4				bedrijf	1.3	42	55	18	11	642,60	1
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	48	398	32	13	1339,20	8
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12.4				bedrijf	0.63	290	183	69	76	2987	10
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.101				bedrijf	4.2	39	164	13	10	729,30	7
D2	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100				bedrijf	5.5	1	6	1	0	18,70	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.4				bedrijf	0.45	87	39	62	4	1104,90	3
Totalen								1993	1212	262	116	14813,70	138

Figuur 23: Vergunde dieraantallen Hooghuisweg 1 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5087 BD, Hooghuisweg 4, DIESEN, HILVARENBEEK

Beschikingsdatum: 27-03-1990

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur-emis (Ou/s)	PM10-emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	65	845	0	78	0	10
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	25	110	0	6	0	1
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				bedrijf	5.3	35	186	35	6	1246	6
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100				bedrijf	0.69	400	276	36	17	3120	30
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	28	232	19	7	781,20	4
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.101				bedrijf	4.2	82	344	27	21	1533,40	14
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1				bedrijf	4.5	230	1035	230	10	5290	35
Totalen							865	3028	347	145	11970,60	100	

Figuur 24: Vergunde dieraantallen Hooghuisweg 4 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5087 BG, Laarstraat 16, DIESEN, HILVARENBEEK

Beschikingsdatum: 18-10-2011

RAV-tabelversie: RAV 2004-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100				bedrijf	5,50	1	6	1	0	18,70	0
Totalen							1	6	1	0	18,70		

Figuur 25: Vergunde dieraantallen Laarstraat 16 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5087 BG, Laarstraat 18, DIESEN, HILVARENBEEK

Beschikingsdatum: 26-11-2001

RAV-tabelversie: Tabel 2000-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	85	1105	0	102	0	13
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	43	189	0	11	0	2
Totalen							128	1294	0	113	0	15	

Figuur 26: Vergunde dieraantallen Laarstraat 18 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5.4.4 Vaste afstand veehouderijen

Op de veehouderijen Hoekje 18 en Laarstraat 18 worden enkel dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve dient op basis van de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand aangehouden te worden van 50 meter tot gevoelige objecten gelegen buiten de bebouwde kom. Met een afstand van 160 meter tot de meest dichtbijgelegen hoek van het bouwvlak aan Hoekje 18 en 475 meter tot Laarstraat 18, wordt aan deze afstand ruim voldaan.

5.4.5 Woon- en leefklimaat

5.4.5.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

5.4.5.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. Om te bepalen welke veehouderij de dominante veehouderij betreft, is voor de veehouderijen Hoekje 9, Hoekje 22, Hooghuisweg 1 en Hooghuisweg 4 de voorgrondbelasting berekend met het programma V-Stacks Vergunning. De XY-coördinaten van de veehouderijen betreffen hierbij de meest dicht bij het plangebied gelegen hoeken van de agrarische bouwvlakken. Hiermee is de worstcasescenario berekend. Gezien de grote afstand en de dusdanig lage geuremissie van Laarstraat 16, is deze veehouderij buiten beschouwing gelaten. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van het plangebied. Een samenvatting van de resultaten van deze berekeningen is navolgend weergegeven.

	Hoekje 9	Hoekje 22	Hooghuisweg 1	Hooghuisweg 4
x-coördinaat	140 146	140 106	140 440	140 548
y-coördinaat	388 613	388 795	388 339	38 323
geuremissie	18.056	8.280	14.814	11.971
hoogste voorgrondbelasting	2,4	0,5	1,4	0,7

Tabel 1: Samenvatting voorgrondbelasting omliggende veehouderijen

Uit de berekening blijkt dat de veehouderij aan Hoekje 9 de dominante veehouderij betreft. Navolgend is de volledige berekening van de voorgrondbelasting van de veehouderij Hoekje 9 op het plangebied weergegeven.

Brongegevens:

BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
Hoekje 9	140 046	388 613	6,0	6,0	0,50	4,00	18 056

Geur gevoelige locaties:

GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
N	140 116	388 396	10,0	2,4
W	140 085	388 359	10,0	2,0
O	140 159	388 364	10,0	2,0
Z	140 126	388 322	10,0	1,6

Tabel 2: Voorgrondbelasting Hoekje 9 op plangebied

Met een voorgrondbelasting van maximaal 2,4 oue/m³ op de beoogde woonbestemming kan worden gesteld dat op grond van de voorgrondbelasting ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.4.5.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting en wordt berekend met het programma V-Stacks Gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeente Hilvarenbeek ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (uitvoer 13 augustus 2018). De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen hierbij de hoekpunten van het plangebied. Navolgend zijn de invoergegevens en is de berekening weergegeven.

Berekende ruwheid:

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25%

Rasterpunt linksonder x: 139 585

Rasterpunt linksonder y: 387 859

Gebied lengte (x): 1000, Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 1000, Aantal gridpunten: 50

<i>Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend</i>		
<i>X-coor</i>	<i>Y-coor</i>	<i>Geurbelasting [OU/m3]</i>
140116	388396	3,84
140085	388359	3,55
140159	388364	3,94
140126	388322	3,70

Tabel 3: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

Navolgend is de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied en de omgeving hiervan weergegeven, geprojecteerd op luchtfoto.



Figuur 27: Achtergrondbelasting plangebied en omgeving

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van maximaal 3,94 oue/m³. Op basis van de achtergrondbelasting is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.4.5.4 Conclusie woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Derhalve is in onderhavige situatie de achtergrondbelasting bepalend. Op grond van de achtergrondbelasting kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.4.6 Belangenafweging

Als gevolg van de voorgestelde herontwikkeling mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

De voormalige agrarische bedrijfswoning Hoekje 16 te Diessen maakte tot 2010 deel uit van de veehouderij ter plaatse. Op deze woning is dan ook zowel in de huidige als in de beoogde situatie, artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing:

“In afwijking van het eerste lid bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij:

- a. ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en*
- b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.”*

De bescherming van de woning ten opzichte van agrarische bedrijvigheid door derden wijzigt derhalve niet door de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning. De herontwikkeling van het plangebied zal eventuele toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dan ook niet meer belemmeren dan nu het geval is. De woning zal altijd een woning blijven die op of na 19 maart 2000 opgehouden heeft deel uit te maken van een veehouderij. De bescherming blijft derhalve op grond van artikel 3, tweede lid van de Wgv hetzelfde. Omliggende veehouderijen worden dan ook door de omzetting niet meer belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden dan in de huidige situatie. De dichtstbijzijnde gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van meer dan 285 meter tot het plangebied.

Ten aanzien van de recreatieve nevenfunctie geldt dat, gezien de tijdelijkheid van het verblijf van recreanten, deze functie niet wordt gezien als geurgevoelige functie. Derhalve kan worden gesteld dat deze functie ook niet belemmerend werkt voor omliggende bedrijven.

5.4.7 Conclusie

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Gesteld kan worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Ook worden als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen omliggende veehouderijen onevenredig in de belangen geschaad. De beoogde herontwikkeling is dan ook in het kader van het aspect 'geur' geen bezwaar.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'. De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan Hoekje 16 te Diessen kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

5.5.2 Bedrijvigheid in omgeving plangebied

Aan Hoekje 5 is bestemd als agrarisch bedrijf met een handelsonderneming als nevenfunctie hierbij. Op de locatie aan Hoekje 5 te Diessen wordt een agrarisch bedrijf (vollegrondsteeltbedrijf met akkerbouw en boomteelt) geëxploiteerd, met als nevenactiviteiten een minicamping, statische opslag en een handelsonderneming. De handelsonderneming is gericht op de montage en verkoop van speeltoestellen, buitenspeelgoed en houtproducten (tuinmeubelen, tuinhuisen, overkappingen, houten speeltoestellen, schuttingen e.d.). De bedrijfsvoorzieningen voor deze nevenfunctie bestaan uit een werkplaats voor houtbewerking en handel van 180 m², een overdekte houtopslag van 96 m² (totaal 276 m²) en een onverhard deel van de buitenruimte, met een oppervlakte van circa 515 m², waar speeltoestellen worden opgeslagen en uitgesteld ter verkoop (buitenshowroom).

Handelsondernemingen gericht op de montage en handel van speeltoestellen, buitenspeelgoed en houtproducten worden niet concreet benoemd in de VNG-handreiking. Wel zijn diverse bedrijfstypes opgenomen, waarmee de activiteiten gelijkgesteld kunnen worden. Bijvoorbeeld qua aard, omvang en milieubelasting met een aannemersbedrijf met werkplaats met een bedrijfsvloeroppervlakte kleiner dan 1.000 m² of een groothandel in overige consumentenartikelen. Beiden activiteiten worden geclassificeerd als milieucategorie 2. De nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf kan derhalve naar aard en omvang gelijk worden gesteld met milieucategorie 2. Voor milieucategorie 2 geldt in een rustige woonwijk, of een rustig buitengebied een te hanteren richtafstand van 30 meter. Voor functies, zoals onderhavige, is hierbij met name het aspect geluid bepalend. De kortste afstand vanaf de reeds aanwezige nevenfunctie tot het plangebied bedraagt circa 110 meter. Derhalve wordt ruimschoots aan de richtafstanden voldaan. Ook voor wat betreft de akkerbouw- en boomkwekerijactiviteiten, waarvoor eveneens een aan te houden richtlijnafstand van 30 meter tot bedrijfsgebouwen geldt.

In de omgeving van het plangebied zijn geen andere niet-agrarische bedrijven gevestigd. Alle agrarische bedrijven in de omgeving zijn reeds nader toegelicht in paragraaf 5.4. In deze paragraaf is geur de beoordeelde factor. In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen waarvoor een grote richtlijnafstand van 50 meter geldt in het kader geluid, fijnstof of gevaar.

5.5.3 Bedrijvigheid binnen plangebied

Ter plaatse van het plangebied wordt een voormalig agrarisch bedrijf omgezet naar reguliere burgerwoonbestemming met bed and breakfast als nevenactiviteit. Deze bed and breakfast zal zowel binnen de woning als in een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd. Een bed and breakfast kan gezien de aard van de activiteiten gelijk worden gesteld met een bedrijf binnen de milieucategorie 1, waarvoor binnen een gemengd gebied geen richtafstand aangehouden dient te worden tot gevoelige

functies. De beoogde nevenfunctie in de vorm van bed and breakfast binnen het plangebied leidt gezien de kleinschaligheid niet tot belemmeringen voor omliggende gevoelige functies.

5.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat dat ten aanzien van de reeds bestaande woning binnen het plangebied geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd. Ook geldt op basis van jurisprudentie dat bijvoorbeeld hotels en recreatiewoningen in het kader van de Wet geluidhinder niet worden gezien als geluidgevoelig. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen toevoeging van geluidgevoelige bestemmingen tot gevolg. In het kader van de herontwikkeling wordt dan ook geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk geacht.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er ook bij een Bed and Breakfast sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid. Het plangebied is gelegen aan Hoekje. Dit betreft een weg met een geringe verkeersintensiteit. Aannemelijk is dat binnen het plangebied sprake is van een goed leefklimaat voor wat betreft verkeerslawaai.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet implementeert de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in het jaar 2015 voldaan wordt aan de Europese eisen en zodat huidige belemmeringen verdwijnen. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet

wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2).

Aangezien het plan slechts de omzetting van voormalig agrarisch bedrijf naar reguliere burgerwoning met bed and breakfast als nevenactiviteit mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

5.7.2 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu g/m^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu g/m^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu g/m^3$.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.

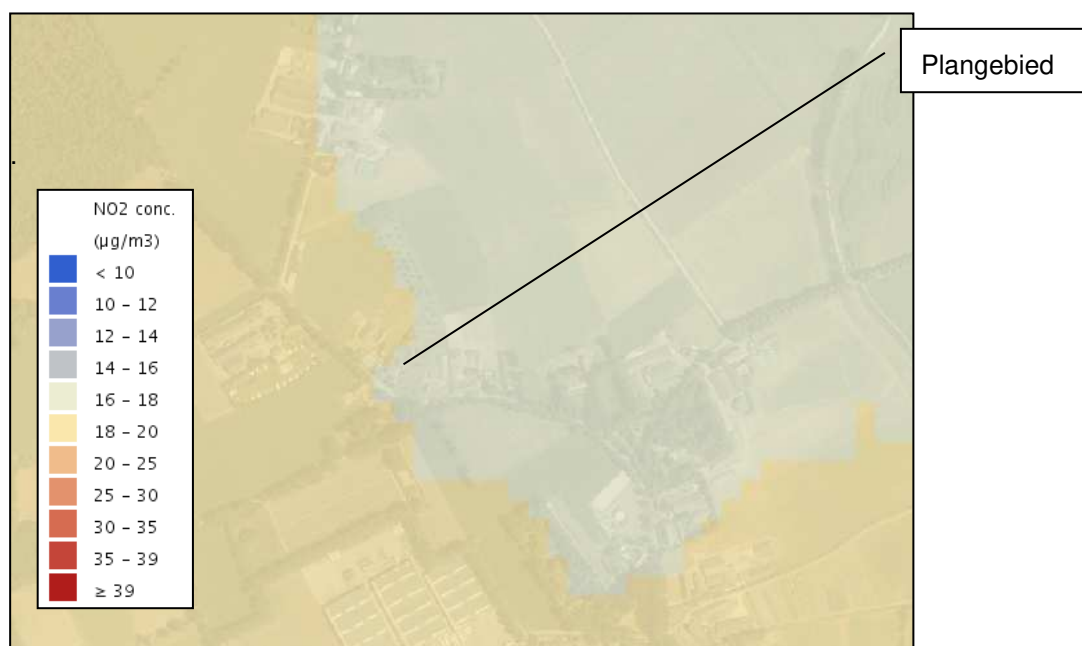


Figuur 28: Fijnstof 2017 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 29: Fijnstof 2017 $\text{PM}_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 18-19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt 11-12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.



Figuur 30: Stikstof 2017 (bron: Atlas leefomgeving)

De stikstofconcentratie binnen het plangebied bedraagt 16-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

5.8 Bodemkwaliteit

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden geen bodemingrepen beoogd. Ook wijzigt de functie van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning, zijnde 'wonen', als gevolg van de beoogde herontwikkeling niet. Buiten de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning zal bed and breakfast worden gerealiseerd binnen het oude bestaande bakhuis. De functie aldaar zal wel wijzigen naar recreatief gebruik met kortdurend nachtverblijf.

Ter plaatse van het plangebied is derhalve een vooronderzoek uitgevoerd op basis van de NEN 5725. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde vooronderzoek:

“Op de onderzoekslocatie is geen sprake (geweest) van bodembedreigende activiteiten die de bodemkwaliteit mogelijk hebben beïnvloed.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de hypothese gesteld dat de onderzoekslocatie onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging en derhalve geen belemmering vormt voor de aanstaande bestemmingswijziging ter plaatse. Verkennend bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Op basis van het vooronderzoek is de locatie onverdacht voor aanwezigheid van asbest in de bodem. Een asbestonderzoek conform NEN5707 maakt derhalve geen deel uit van de onderzoeksstrategie.”

Het uitgevoerde onderzoek (Bodeminzicht, projectnummer B2304, d.d. 12 juli 2019) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

5.9.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10^{-6} /jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij

anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.9.3 Beoordeling plangebied

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen binnen een invloedsgebied van een bedrijf, leiding of transportlijn met betrekking tot de externe veiligheid. Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planvorming.

5.10 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is evenmin vereist.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden. De initiatiefnemer sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente Hilvarenbeek conform artikel 6.12 lid 2 Wro. Door de initiatiefnemer wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Hilvarenbeek waarin is bepaald dat initiatiefnemer de eventuele planschadekosten voor rekening neemt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventueel ingekomen zienswijzen op het bestemmingsplan, vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen of zelfs niet vast te stellen.

7. OVERLEG- EN PROCEDURE

7.1 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vier weken ter inzage gelegen voor inspraak. Gedurende deze termijn zijn geen inspraakreacties ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Navolgend wordt een samenvatting gegeven van de vooroverlegreacties van deze vooroverlegpartners. Een verslag van het gevoerde vooroverleg is tevens als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Waterschap De Dommel

Op 17 oktober 2019 heeft Waterschap De Dommel per brief gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Het waterschap verzoekt om alleen huishoudelijk afvalwater te lozen op het gemeentelijk rioolsysteem. Uitdrukkelijk vernoemd dient te worden dat er geen hemelwater op wordt geloosd. Daarbij verzoekt het waterschap om de eventuele toename van huishoudelijk afvalwater afkomstig van de bed & breakfast af te stemmen met de gemeente en de uitkomst hiervan aan te vullen in onderhavige toelichting.

Onderhavige toelichting is aangevuld op de gevraagde punten. Het hemelwater zal infiltreren in de bodem en niet worden geloosd op het gemeentelijk rioolsysteem. Daarbij is tevens onderzoek verricht naar het afvalwater in de toekomstige situatie. De beoogde herontwikkeling leidt tot niet problemen met hemelwater of afvalwater. De waterparagraaf in onderhavige toelichting is op deze punten tekstueel aangevuld.

Provincie Noord-Brabant

Per brief d.d. 20 november 2019 heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven dat de plannen in principe passen binnen de kader van de Interim omgevingsverordening, mits er nog enkele aanpassingen in de planregels zouden worden doorgevoerd. Een aantal artikelen in het voorontwerpbestemmingsplan conflicteerden met de instandhoudingsdoelstelling van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als ensemble. Algehele sloop werd in het voorontwerp nog

niet uitgesloten. Onderhavig bestemmingsplan is dan ook op een aantal punten aangepast, waarbij nu algehele sloop in het kader van de instandhouding van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt uitgesloten, en alleen gedeeltelijke sloop afweegbaar wordt gemaakt indien gelijktijdig uit een bouwplan blijkt dat het is gericht op het herstel/behoud van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing.

7.3 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het voorontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 4 weken ter inzage;
- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken gepubliceerd ten behoeve van beroep. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening dan wordt het bestemmingsplan geschorst en treedt niet in werking.