

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN KROMSTRAAT 2 EN ONG. HILVARENBEEK



Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld, 5 juli 2018

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	Kromstraat 2 en ong. Hilvarenbeek
IMRO-idn	NL.IMRO.0798.BPKromstraat2-VG01
Ingediend	25 februari 2016
Versie voorontwerp	22 juli 2016
Versie ontwerp	8 augustus 2017
Versie vastgesteld	5 juli 2018
Opgesteld door	Mat Crijns
Tweede contactpersoon	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Plangebied	6
1.3 Doel van het bestemmingsplan	7
1.4 Vigerend bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer	8
2. BELEIDSKADER	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	9
2.2 Provinciaal beleid	9
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	9
2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	11
2.3 Gemeentelijk beleid	16
2.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek	16
2.3.2 Visie Ruimte voor Ruimte gemeente Hilvarenbeek	16
2.3.3 Voorgangsnotitie Wonen: Kiezen én delen	18
2.3.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek'	19
3. PROJECTPROFIEL	21
3.1 Ruimtelijke structuur	21
3.1.1 Ruimtelijke structuur Hilvarenbeek	21
3.1.2 Ruimtelijke structuur van het plangebied	21
3.2 Huidige situatie plangebied	22
3.3 Toekomstige situatie plangebied	24
3.3.1 Inleiding	24
3.3.2 Stedenbouwkundige inpassing	25
3.4 Beeldkwaliteit	26
3.4.1 Inleiding	26
3.4.2 Ruimte voor Ruimte woning	27
3.4.3 Bijgebouwen	27
3.5 Landschappelijke inpassing	27
3.6 Ontsluiting & parkeren	29
4. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	30
4.1 Watertoets	30
4.1.1 Inleiding	30
4.1.2 Beleid	30

4.1.3	Waterparagraaf	33
4.1.4	Vergunningen	34
4.2	Flora en fauna	34
4.2.1	Natuurbeschermingswet 1998 en Vogel- en Habitatrichtlijngebieden	34
4.2.2	Natuurnetwerk Nederland	35
4.2.3	Flora- en faunawet	35
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	37
4.3.1	Cultuurhistorie	37
4.3.2	Archeologie	37
4.4	Geurhinder	38
4.4.1	Veehouderijen in de omgeving	38
4.4.2	Wet geurhinder en veehouderij	39
4.4.3	Activiteitenbesluit	40
4.4.4	Voorgrondbelasting	40
4.4.5	Achtergrondbelasting	41
4.4.6	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	42
4.5	Bedrijven en milieuzonering	42
4.6	Geluid	43
4.7	Luchtkwaliteit	44
4.8	Bodemkwaliteit	44
4.9	Externe veiligheid	45
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Algemene toelichting verbeelding	47
5.3	Algemene toelichting regels	47
5.4	Toelichting bestemmingen	48
5.4.1	Agrarisch	48
5.4.2	Bedrijf - Agrarisch verwant bedrijf	48
5.4.3	Groen – Landschappelijke inpassing	48
5.4.4	Wonen	48
5.4.5	Waarde – Archeologie 2	48
6.	UITVOERBAARHEID	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	50
7.1	Inspraak	50
7.2	Wettelijk vooroverleg	50
7.3	Ontwerpbestemmingsplan	50

7.4 Procedure 50

BIJLAGEN:

- | | |
|-----------|---|
| Bijlage 1 | Verkennd bodemonderzoek; Bodeminzicht, d.d. 12 juni 2018, projectnummer B2098 |
| Bijlage 2 | Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, 7 oktober 2016, rapportnummer 1606/125/RV01 |
| Bijlage 3 | Bouwtitel Ruimte voor Ruimte. |
| Bijlage 4 | Tabel ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan. |

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Crijns Rentmeesters bv is opdracht verleend tot het opstellen van het bestemmingsplan voor het plangebied aan Kromstraat ong. te Hilvarenbeek. De eigenaar van het plangebied, hierna de initiatiefnemer genoemd, is woonachtig aan Kromstraat 2 te Hilvarenbeek. De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek, nabij de kern van Hilvarenbeek. Op de locatie is in de huidige situatie een intensieve veehouderij aanwezig met een omvang van 1.035 m² aan stallen. De initiatiefnemer is voornemens deze veehouderijtak van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse te saneren en bijbehorende milieurechten in te leveren. In samenhang met deze sanering zal de initiatiefnemer één bouwtitel ten behoeve van de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning realiseren. Deze woning zal in het noordelijke deel van het plangebied opgericht worden. Om de Ruimte voor Ruimte woning aan de Kromstraat 2 te Hilvarenbeek te realiseren dient het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek te worden herzien. Per brief d.d. 14 september 2015 heeft de gemeente Hilvarenbeek laten weten in principe medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling als wordt voldaan aan gestelde voorwaarden.

De initiatiefnemer exploiteert aan de Kromstraat 2 naast de intensieve veehouderij tevens een agrarische tak voor jongvee, schapen en akkerbouw met als nevenfunctie een kleinschalig bedrijf voor grondwerk. Alle bedrijfsmatige veehouderijactiviteiten zullen gesaneerd worden met de beoogde ontwikkeling. Deze bedrijfsactiviteiten zullen met de ontwikkeling in stand worden gehouden maar verkleind worden. De agrarische bestemming met aanduiding 'iv' zal ter plaatse omgezet worden naar een bestemming voor een agrarisch verwant bedrijf ten behoeve van het grondverzetbedrijf met ondergeschikt een akkerbouwtak.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Kromstraat 2 te Hilvarenbeek, ten zuiden van de kern Hilvarenbeek. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 1: Luchtfoto omgeving plangebied waarbij het plangebied is uitgelicht (Bron: BingMaps)

Het perceel is gelegen, op de hoek Kromstraat/Laag Spul. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie P nummer 1785. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 15.220 m². Navolgende figuur geeft een beeld van het plangebied.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de oprichting van één woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte en herbestemming van het plangebied ten doel. Hiermee wordt een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied opgesteld.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied Kromstraat 2 te Hilvarenbeek is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 13 maart 2014. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak en een functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De locatie kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone - beperkingen veehouderijen', 'overige zone kampenlandschap' en 'overige zone - bebouwingsconcentratie'. Op het perceel is één bedrijfswoning en een intensief veehouderijbedrijf toegestaan en aanwezig.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting worden de relevante beleidskaders voor de beoogde ontwikkeling nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt het projectprofiel beschreven. In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische- en planologische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het project aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het overleg, de inspraak en procedure beschreven.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en het Rijk werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Er zal sprake zijn van de oprichting van één woning in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Deze regeling is verankerd in de provinciale Verordening ruimte. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de SVIR.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening

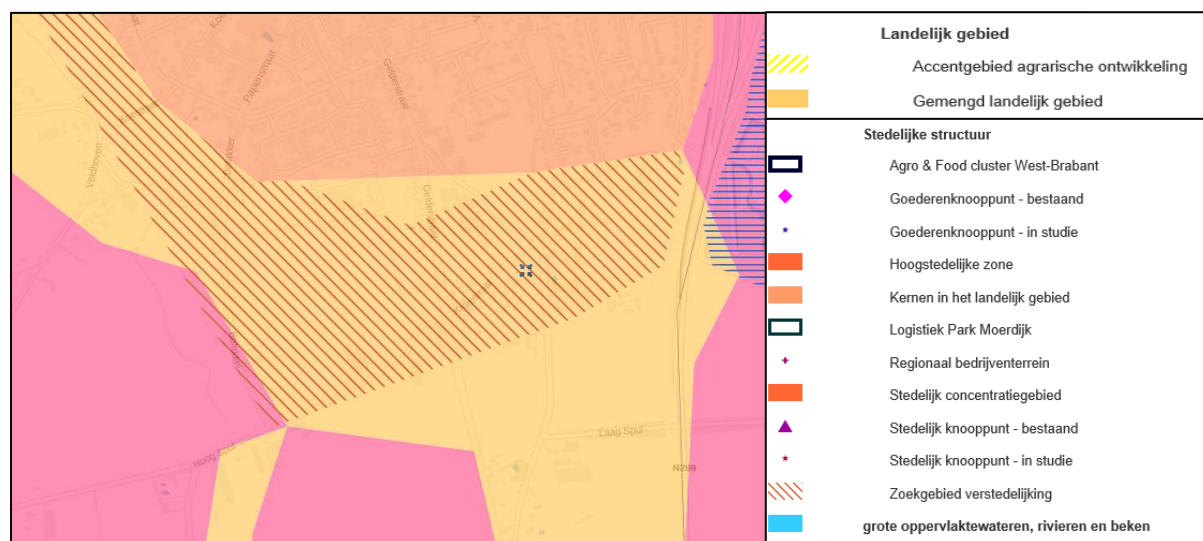
2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014. De Verordening ruimte 2014 is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren.

De locatie aan Kromstraat 2 is aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' binnen een 'zoekgebied verstedelijking'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de structurenkaart uit de Structuurvisie waarop het plangebied met een blauwe marker is aangeduid.



Figuur 3: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie waarop het plangebied met een blauwe marker is aangeduid

Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. De provincie Noord-Brabant biedt ruimte aan een breed georiënteerde plattelandseconomie met een menging van functies met ontwikkelingsmogelijkheden voor land- en tuinbouw, toerisme en recreatie en verbreding van agrarisch activiteiten met streekproducten, zorgverblijven en recreatief verblijf. Landbouw, toerisme en recreatie zijn belangrijke dragers van de plattelandseconomie. Binnen de aanduiding 'zoekgebied verstedelijking' is ruimte voor het toevoegen van stedelijke functies. De beoogde herontwikkeling past binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De structuurvisie wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

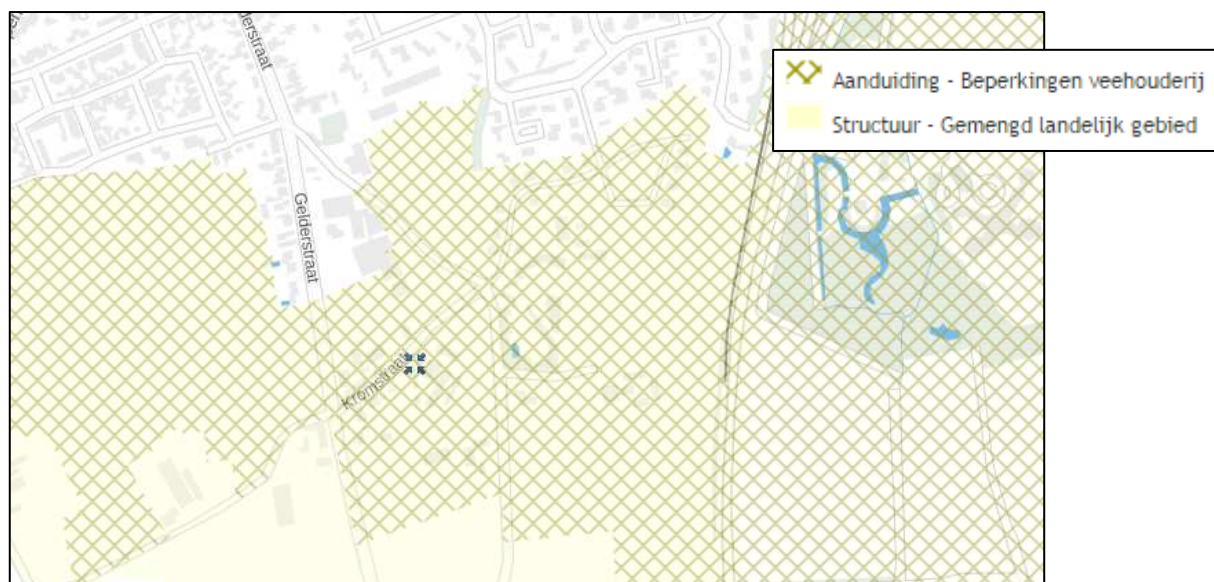
2.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte Noord-Brabant, hierna de Verordening ruimte genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen:

- de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

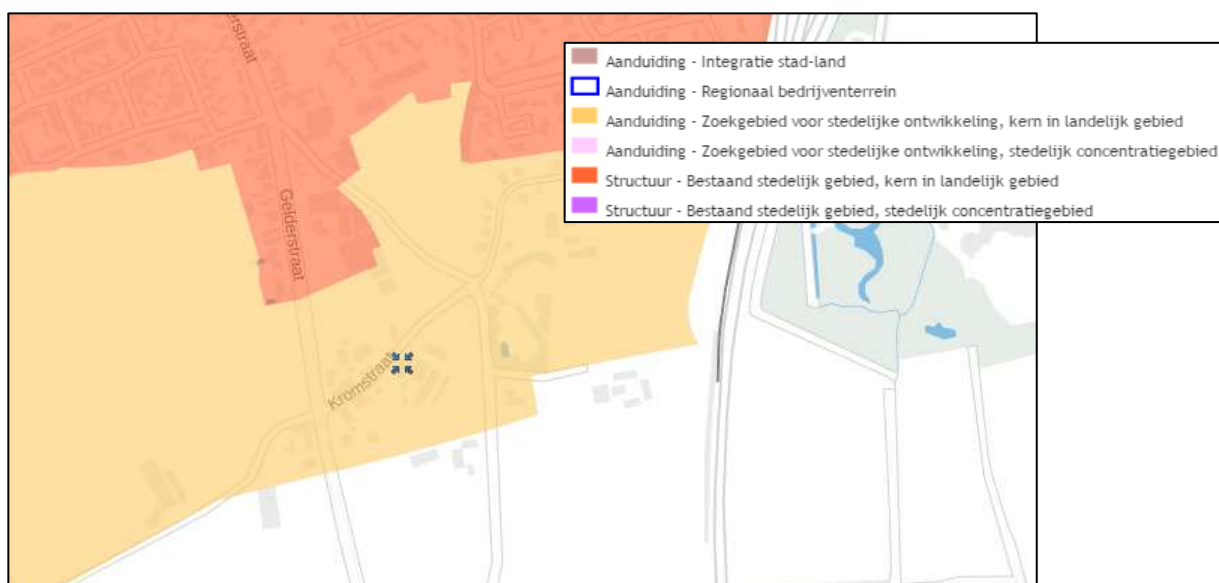
2.2.2.2 Aanduidingen plangebied op themakaarten van de Verordening ruimte

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. In deze gebieden wordt een gemengde plattelandseconomie beoogd. De herbestemming van de intensieve veehouderij naar een bedrijfsbestemming in samenhang met de ontwikkeling van een woonfunctie is passend binnen deze aanduiding. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart uit de Verordening ruimte waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 4: Aanwijzing plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte op de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' aangeduid als gelegen binnen de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning is mogelijk binnen deze structuur. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'Stedelijke ontwikkeling' ter plaatse van het plangebied.



Figuur 5: Aanwijzing plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'Stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is niet aangeduid op overige kaarten van de Verordening ruimte. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen aanduidingen gelegen afkomstig van de themakaarten 'cultuurhistorie', 'water' of 'natuur en landschap'.

2.2.2.3 Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Inleiding

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt. De gemeente Hilvarenbeek hanteert de 'Notitie Regionale toepassing kwaliteitverbetering van het landschap' als toepassingskader voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimte voor Ruimte

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen al bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing. De benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt verkregen in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse en de inlevering van de betreffende milieuvergunning en milieurechten. Deze bouwtitel behoort als separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Artikel 7.10 en 7.11 Agrarisch verwant bedrijf

De aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt verwijderd van de locatie Kromstraat 2 en het bouwvlak wordt substantieel verkleind. Slechts gebouwen die aanwezig zijn blijven aanwezig en in gebruik voor de bedrijfswoning met bijgebouwen, grondverzetwerkzaamheden en de akkerbouwtak. De locatie krijgt, conform de bestemmingsplansystematiek van de gemeente Hilvarenbeek, de bestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant bedrijf'. Op grond van de 'Notitie Regionale toepassing Kwaliteitverbetering van het landschap' geldt dat de kwaliteitverbetering wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Deze inpassing is weergegeven in paragraaf 3.5 van deze toelichting. Daarbij wordt het bestemmingsvlak substantieel verkleind. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan het vereiste voor kwaliteitverbetering van het landschap. Hierna wordt de ontwikkeling getoetst aan de artikelen 7.10 en 7.11 van de Verordening ruimte.

In de Verordening ruimte zijn in artikel 7.10 regels opgenomen voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. De vestiging van een niet-agrarische functie is mogelijk mits voldaan wordt aan de regels hiervoor uit de Verordening ruimte. In artikel 7.11 worden deze regels aangevuld voor wat betreft agrarisch verwante bedrijven. De beoogde omschakeling van het bedrijf aan Kromstraat 2 wordt hierna aan deze regels getoetst.

- *De totale omvang van het bouwperceel bedraagt ten hoogste 1,5 hectare*
De beoogde bedrijfsbestemming heeft een omvang van 3.716 m² en voldoet hiermee aan de maximum omvang zoals gesteld in de Verordening ruimte.
- *De ontwikkeling draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengd landelijk gebied*
De planlocatie is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. De neventak bij de intensieve veehouderij wordt door sanering van de intensieve veehouderij de hoofdtak voor de bedrijfsvoering. De beoogde ontwikkeling past binnen de dynamiek in de omgeving van het plangebied en draagt bij aan de ontwikkeling van een gemengd landelijk gebied.
- *Er is verzekerd dat overtollige bebouwing is gesloopt*
Binnen het plangebied wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. Deze sanering vindt plaats middels toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. Alle gebouwen die in gebruik zijn voor de intensieve veehouderij wordt gesloopt. Binnen het plangebied is alle bebouwing reeds in gebruik voor bewonen van de bedrijfswoning, het bedrijf dat resteert binnen het plangebied en als bijgebouwen bij de woning. Deze opstallen worden met deze herontwikkeling bestemd binnen een bedrijfsbestemming.
- *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie*
Er is geen sprake van een kantoorvoorziening binnen het plangebied.
- *De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²*
Er is geen sprake van detailhandel binnen het plangebied.
- *Aangetoond wordt dat de ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze Verordening toegestane omvang.*
Binnen het plangebied wordt de bebouwing voor de neventak positief bestemd. Deze omvang is voldoende voor de feitelijke werkzaamheden van dit bedrijf. Met de beoogde bestemming zijn alle voorzieningen binnen het bestemmingsvlak gelegen. Daar het bedrijf deelneemt aan de regeling Ruimte voor Ruimte is uitbreiding van het bedrijf niet meer toegestaan. Hiermee is ook zeker gesteld dat het bedrijf niet meer uitbreidt in de toekomst en dat het beoogde bestemmingsvlak voldoet.
- *De ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling*
De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling. De agrarische neventak wordt middels dit bestemmingsplan en deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte bestemd tot de hoofdtak van het bedrijf.

De beoogde vestiging van het agrarisch verwant bedrijf voldoet aan de voorwaarden voor herbestemmen naar een agrarisch verwant bedrijf uit de Verordening ruimte.

2.2.2.4 Artikel 7.8 Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen

De regels in de Verordening ruimte schrijven voor dat er geen mogelijkheden zijn voor de nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning. Artikel 7.8 maakt op deze regel een uitzondering voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels voor Ruimte voor Ruimte woning binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

- *er is sprake van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;*
Door sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied en aanlevering van de bewijstukken hiervoor is zeker gesteld dat er sprake is van ruimtelijke milieu- en kwaliteitswinst. Voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning is een omvang van 1.035 m² aan stallen gesloopt en zijn bijbehorende fosfaatrechten uit de markt gehaald.
- *De Ruimte voor Ruimte kavel is op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gelegen;*
Het plangebied betreft een bebouwingsconcentratie aan de rand van de kern Hilvarenbeek en is in de Verordening ruimte aangewezen als 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling – kern in landelijk gebied'. De beoogde woning zal optimaal worden ingepast in het straatbeeld ter plaatse. De betreffende locatie, als bebouwingsconcentratie tegen de kern Hilvarenbeek, is stedenbouwkundig een geschikte plek voor ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning. De beoogde ontwikkeling is dan ook passend binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente Hilvarenbeek.
- *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
In samenhang met de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Dit is verankerd in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan.
- *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*
Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van een Ruimte voor Ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie.

Per Ruimte voor Ruimte kavel moet zijn aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
- de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;

- er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
- de ten behoeve van de eerder bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- de rechten als hiervoor genoemd moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
- de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
- een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
- in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.

Een door de provincie geaccordeerd bewijstukkendossier Ruimte voor Ruimte voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woning maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat de mogelijkheid tot het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte woningen vervalt indien er in totaal 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn ontwikkeld. Deze omvang is nog niet behaald. Tenslotte is in de regels voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen opgenomen dat artikel 3.2 (regels inzake kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing zijn.

2.3 Gemeentelijk beleid

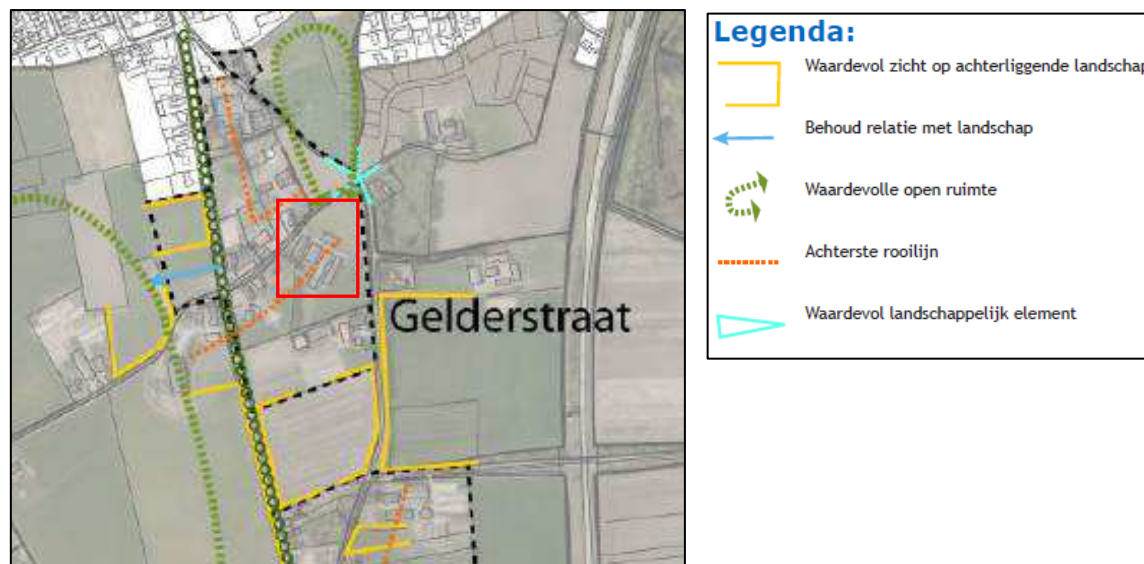
2.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek

De Structuurvisie Hilvarenbeek is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 februari 2010. De Structuurvisie is een toekomstvisie als ook een toetsingskader voor initiatieven op de kortere termijn. In de Structuurvisie Hilvarenbeek zijn kaders opgenomen voor ontwikkelingen op het gebied van wonen en woonomgeving, welzijn en voorzieningen, economie en werken en mobiliteit en bereikbaarheid. In het kader van de beoogde herontwikkeling is met name beleid voor wonen en de woonomgeving van belang. In de Structuurvisie zijn de kaders uit de Woonvisie van de gemeente Hilvarenbeek verwerkt. De gemeente Hilvarenbeek wil zich in de toekomst meer toespitsen op de specifieke doelgroepen ouderen, zorgbehoevenden en starters. Ontwikkelingen in de woningmarkt moeten de maatschappelijk hoog gewaardeerde woonkwaliteiten van Hilvarenbeek versterken of minimaal behouden. Dit betreft woningbouw in de vorm van laagbouw en passend binnen het dorpse karakter van de kern. Met de regeling Ruimte voor Ruimte worden woningen ontwikkeld buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma om. De ontwikkeling draagt bij aan de sanering van een intensieve veehouderij in de gemeente, in de directe nabijheid van de kern Hilvarenbeek. Het ontwikkelen van een vrijstaande woning is daarmee passend binnen de structuurvisie Hilvarenbeek.

2.3.2 Visie Ruimte voor Ruimte gemeente Hilvarenbeek

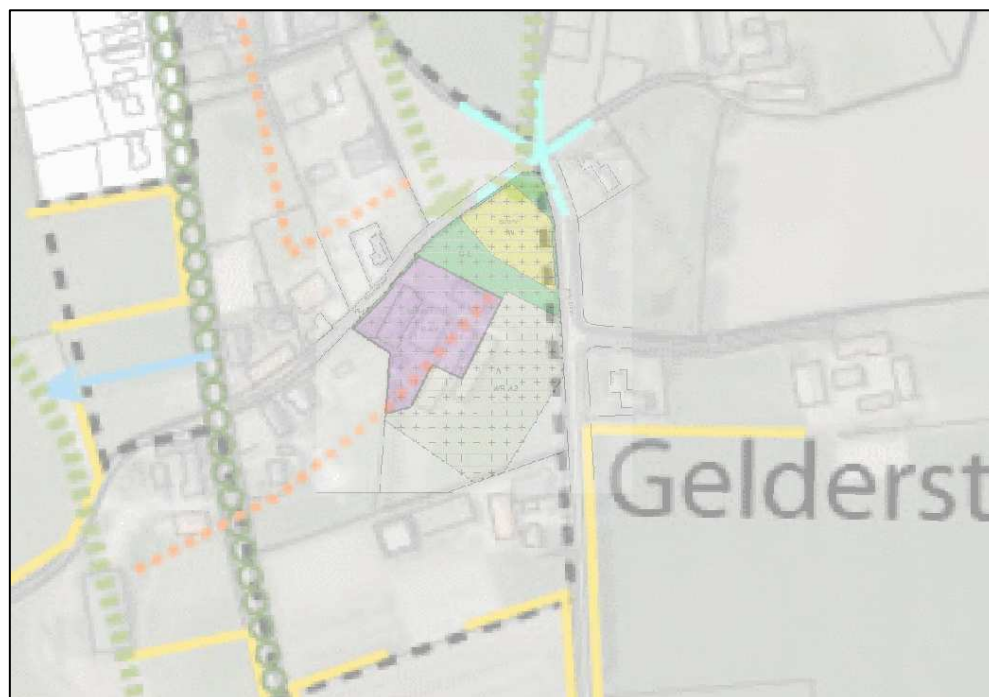
De gemeente Hilvarenbeek heeft in september 2011 de "Visie Ruimte voor Ruimte Gemeente Hilvarenbeek" opgesteld. Deze gebiedsvisie wordt gehanteerd als handreiking bij het toetsen van

Ruimte voor Ruimte initiatieven binnen de gemeente Hilvarenbeek en bevat voorwaarden waaronder Ruimte voor Ruimte woningen binnen bebouwingsconcentraties kunnen worden gerealiseerd. Navolgende figuur geeft de kaart uit deze visie van de gemeente Hilvarenbeek met de ligging van het plangebied binnen bebouwingsconcentratie 'Gelderstraat' weer.



Figuur 6: Uitsnede Visie Ruimte voor Ruimte met daarop aangegeven het plangebied

Op de kaart is voor het plangebied een achterste rooilijn aangegeven, hiermee zal met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning rekening worden gehouden. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde woning ten opzichte van de achterste rooilijn.



Figuur 7: Beeld van de beoogde woning ten opzichte van de achterste rooilijn

Tevens is in het noordelijkste deel van het plangebied een 'waardevolle open ruimte' en een 'waardevol landschappelijk element' aangeduid. Met de landschappelijke en stedenbouwkundige

inpassing van de ontwikkeling zullen deze waardes in tact blijven en waar mogelijk versterkt worden. Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen zijn in deze bebouwingsconcentratie onder voorwaarden mogelijk. De voorwaarden die hiervoor worden gesteld luiden als volgt:

- *aanvullen lintbebouwing vanuit kern met landelijke bebouwing voor een geleidelijkere overgang naar landelijke gebied en wegnemen van het zicht op bedrijfsbebouwing;*
Met de ontwikkeling zal een landelijke woning worden opgericht in het uitloopgebied van de kern Hilvarenbeek. Samen met de beoogde sloop van de intensieve veehouderij ter plaatse zorgt dit voor een meer geleidelijke overgang van de kern naar het landelijke gebied. Met het wegnemen van de bedrijfsbebouwing zal tevens het zicht op 1.035 m² aan varkensstallen verdwijnen.
- *behoud zicht op open landschap*
Het aantal vierkante meters aan bebouwing binnen het plangebied zal met de ontwikkeling substantieel afnemen. Een groot oppervlakte aan bedrijfsbebouwing zal verdwijnen, daarvoor in de plaats zal één burgerwoning opgericht worden. Het zicht op het omliggende landschap zal met de ontwikkeling om die reden vergroten.
- *erfbeplanting en goede landschappelijke inpassingen;*
De bestaande landschappelijke beplanting zal behouden blijven en wordt versterkt. De nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning zal landschappelijke ingepast worden door omzoming van de percelen met een haag. Daarnaast zullen opgaande landschapsbomen het groene raamwerk verder versterken.
- *bebouwing dient de structuur en richting van de wegen te ondersteunen.*
De op te richten Ruimte voor Ruimte woning wordt gesitueerd in het noordelijke deel van het plangebied en zal worden ontsloten op de Kromstraat en parallel aan deze weg gesitueerd worden. Hiermee wordt de structuur en richting van de wegen ondersteund.

2.3.3 Voorgangsnotitie Wonen: Kiezen én delen

De voortgangsnotitie Wonen: Kiezen én delen is door de gemeenteraad van de gemeente Hilvarenbeek vastgesteld op 5 november 2015. Deze voortgangsnotitie geeft een beeld van de ontwikkelingen in de woningbouw in de gemeente Hilvarenbeek sinds de vaststelling door de gemeenteraad van de Woonvisie in 2009 en het Actieplan Wonen in 2013. Het merendeel van de locaties voor woningbouw in de gemeente Hilvarenbeek staat al wel vast. Immers de harde plancapaciteit en de niet afweegbare zachte plancapaciteit betreffen concrete plannen op concrete locaties. Enkel voor de afweegbare zachte plancapaciteit speelt nog de locatiekeuze. Bij die keuze wil het college vasthouden aan één belangrijk uitgangspunt, dat al vele jaren in het Hilvarenbeekse woningbouwbeleid wordt gehanteerd. Namelijk dat in al de kernen van de gemeente Hilvarenbeek naar behoefte moet kunnen worden gebouwd. Vooral voor de kleine kernen is regelmatige nieuwbouw van woningen van levensbelang, behoud van voorzieningen en leefbaarheid hangen ervan af.

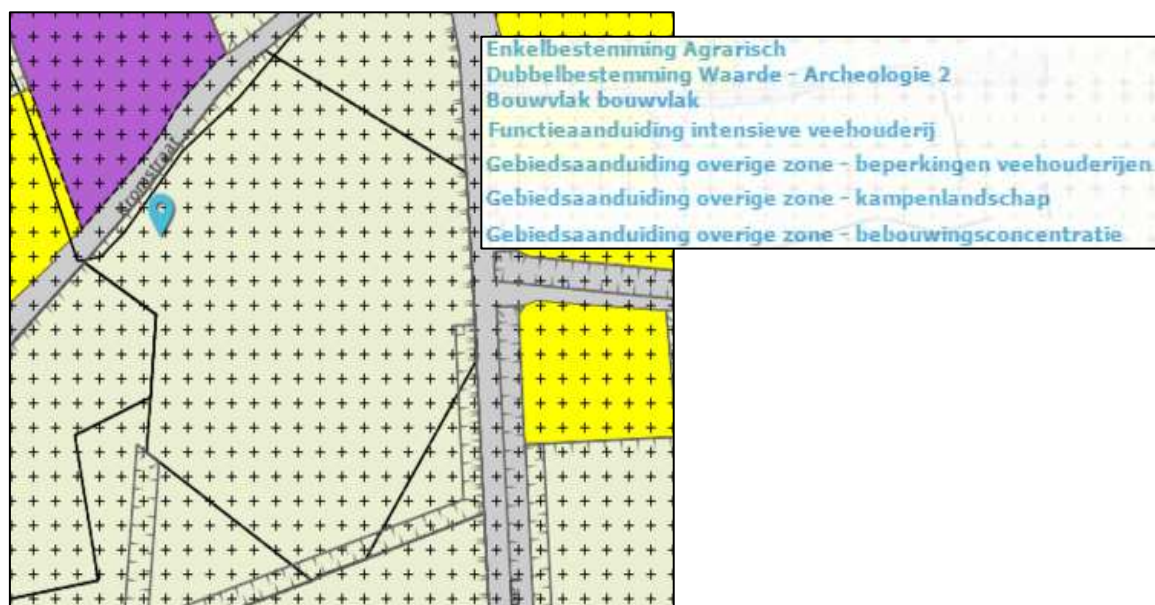
Al lange tijd, ook al vóór de Woonvisie 2009, werkt de gemeente Hilvarenbeek met het doelgroepenbeleid waarin drie doelgroepen worden onderscheiden: starters, doorstromers, senioren. De grootste prioriteit gaat naar de doelgroep starters, 45% van de nieuw te bouwen woningen wil de gemeente voor die groep bestemmen. Vervolgens komen de senioren met 30% van de nieuwbouw en

de doorstromers met 25%. De meest recente provinciale prognose van de woningbehoefte geeft aan dat tot het jaar 2030 er nog behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad met 808 woningen.

Daarnaast kunnen er nog woningen worden gerealiseerd met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. Deze Ruimte voor Ruimte woningen gaan niet ten koste van de richtgetallen. De beoogde woning binnen het plangebied wordt ontwikkeld in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte en kan derhalve worden gerealiseerd zonder dat dit ten kosten gaat van de plancapaciteit voor woningen binnen de gemeente Hilvarenbeek.

2.3.4 Bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek' van de gemeente Hilvarenbeek is op 13 maart 2014 vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan, waarbij het plangebied Kromstraat 2, met een blauwe indicator is aangegeven.



Figuur 8: Vigerend bestemmingsplan plangebied en omgeving

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. De voor 'Agrarisch' en 'intensieve veehouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. *"agrarisch bedrijf en agrarisch gebruik, met dien verstande dat:*
 - 1. *uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij is toegestaan;*
- (...)
- En onder voorwaarden:
- f. *nevenactiviteiten welke ondergeschikt zijn aan het agrarische bedrijf als bedoeld onder a."*

Op de locatie Kromstraat 2 te Hilvarenbeek is reeds één vrijstaande woning in de vorm van een langgevelboerderij aanwezig daar waar één vrijstaande woning als bedrijfsgebouw op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. De oprichting van een extra woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt daarmee binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks

toegestaan. Voorliggende herziening van het bestemmingsplan maakt de oprichting van deze extra woning mogelijk. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn in hoofdlijnen in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. De agrarische bestemming met aanduiding 'iv' zal ter plaatse omgezet worden naar een agrarisch verwant bedrijf met een akkerbouwtak. Het bouwvlak wordt in samenhang hiermee substantieel verkleind.

3. PROJECTPROFIEL

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Ruimtelijke structuur Hilvarenbeek

Het plangebied is in agrarisch gebied direct ten zuiden van de kern Hilvarenbeek gelegen. Het van oudsher boerendorp is gelegen tussen verschillende bosgebieden 'Gorp en Rovert' en 'Landgoed Utrecht' en de beekdalen 'Roodloop' en 'Spruitenstroompje'. Hilvarenbeek is ontstaan op een hoger gelegen dekzandrug en heeft vanaf de 15^e eeuw aan volume gewonnen door de ligging aan belangrijke handelsroutes. Vanuit de kern, De Vrijthof, lopen linten naar omliggende dorpen, deze linten vormden vroeger de belangrijke handelsroutes van en naar Hilvarenbeek. De bebouwingsconcentratie 'Gelderstraat' waarbinnen het plangebied is gelegen, betreft één van deze linten. Na 1900 begint de bebouwing van de kernen zich uit te breiden. Ook worden er vanaf deze tijd steeds meer boerderijen bijgebouwd in de bestaande clusters van boerderijen in het buitengebied. Uitbreiding vindt eerst plaats langs de bestaande wegen. Pas in de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw wordt een begin gemaakt met planmatige aanleg van nieuwe straten. Vanaf de jaren '60 volgt een snelle groei van de kernen waarbij planmatige uitbreidingen worden gerealiseerd op de akkers rondom de oude kernen. Bij de kern Hilvarenbeek zijn dit bijvoorbeeld de wijken 'Gelderakker' en 'Laag Spul'.

3.1.2 Ruimtelijke structuur van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Hilvarenbeek en betreft, zoals eerder aangegeven, een bebouwingslint. Dit lint verbindt via de Gelderstraat en de Esbeekseweg de kern Hilvarenbeek met de kern Esbeek. De linten ten zuiden van Hilvarenbeek worden gekenmerkt door een hoge dynamiek en een diversiteit aan functies. Ook bebouwingsconcentratie Gelderstraat kent een zeer gevarieerd karakter. Door haar diversiteit in bebouwing en functies heeft de bebouwingsconcentratie niet een eenduidige samenhang op het gebied van schaal of oriëntatie van de bebouwing. De menging van functies kenmerkt zich onder andere door een hoge aanwezigheid van bedrijfshallen afgewisseld met burgerwoningen en agrarische bedrijven.

Een belangrijke waarde binnen de bebouwingsconcentratie is de vijfsprong van wegen in het oosten van de bebouwingsconcentratie Gelderstraat. Hieraan is ook het betreffende plangebied gelegen. Het noordelijke deel van de bebouwingsconcentratie kent een hoge bebouwingsdichtheid, naar het zuiden toe is het karakter van de bebouwingsconcentratie meer open en gericht op het achterliggende landschap. Het plangebied ligt in dit overgangsgebied. De ontwikkeling zal de overgang tussen het dichtbebouwde noordelijke deel van de bebouwingsconcentratie en het meer open en ruimtelijke zuidelijke deel verbeteren. Door de afname van bebouwing binnen het plangebied en de spreiding van de resterende bebouwing zal de overgang naar het landelijke gebied met open karakter meer geleidelijk verlopen. Op navolgende afbeelding uit 1899 is de structuur met de vijfsprong en de bebouwing binnen het plangebied terug te zien.



Figuur 9: Historische kaart uit 1899 met daarop een overzicht van het plangebied en de omgeving

3.2 Huidige situatie plangebied

Ter plaatse is in het noordelijke gedeelte van het plangebied in de huidige situatie één woning in de vorm van een langgevelboerderij aanwezig, te weten Kromstraat 2. Tevens is circa 1.600 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig, gedeeltelijk in dienst van het intensieve veehouderijbedrijf. Navolgende figuur geeft een overzicht van de huidige situatie ter plaatse weer, de huidige bebouwing is hierop weergegeven.



Figuur 10: Luchtfoto van het plangebied

De nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning zal in het noordelijke deel van het plangebied opgericht worden.

Navolgende figuur geeft de huidige milieuvergunning aan de Kromstraat 2 te Hilvarenbeek weer.

5081 EE, Kromstraat 2, HILVARENBEEK

Beschikingsdatum: 16-10-2012

RAV-tabelversie: RAV 2011-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e 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)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	30	117	0	8	0	1
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.15.4.1		bedrijf	0,09	124	11	6	5	148,80	2
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.2		bedrijf	0,75	560	420	51	24	4368	41
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.1		bedrijf	0,60	412	247	37	18	3213,60	30
D3.	vleesvarkens, opfokkeren van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.4.1		bedrijf	0,38	480	182	343	21	2784	15
Totalen						1606	977	437	76	10514,40	89

Figuur 11: Vergunde dieren en dieren aantallen aan Kromstraat 2 te Hilvarenbeek

Navolgende figuren geven een beeld van de bebouwing binnen het plangebied.



Figuur 12: Beeld van de aanwezige bedrijfsbebouwing vanaf de inrit van het plangebied

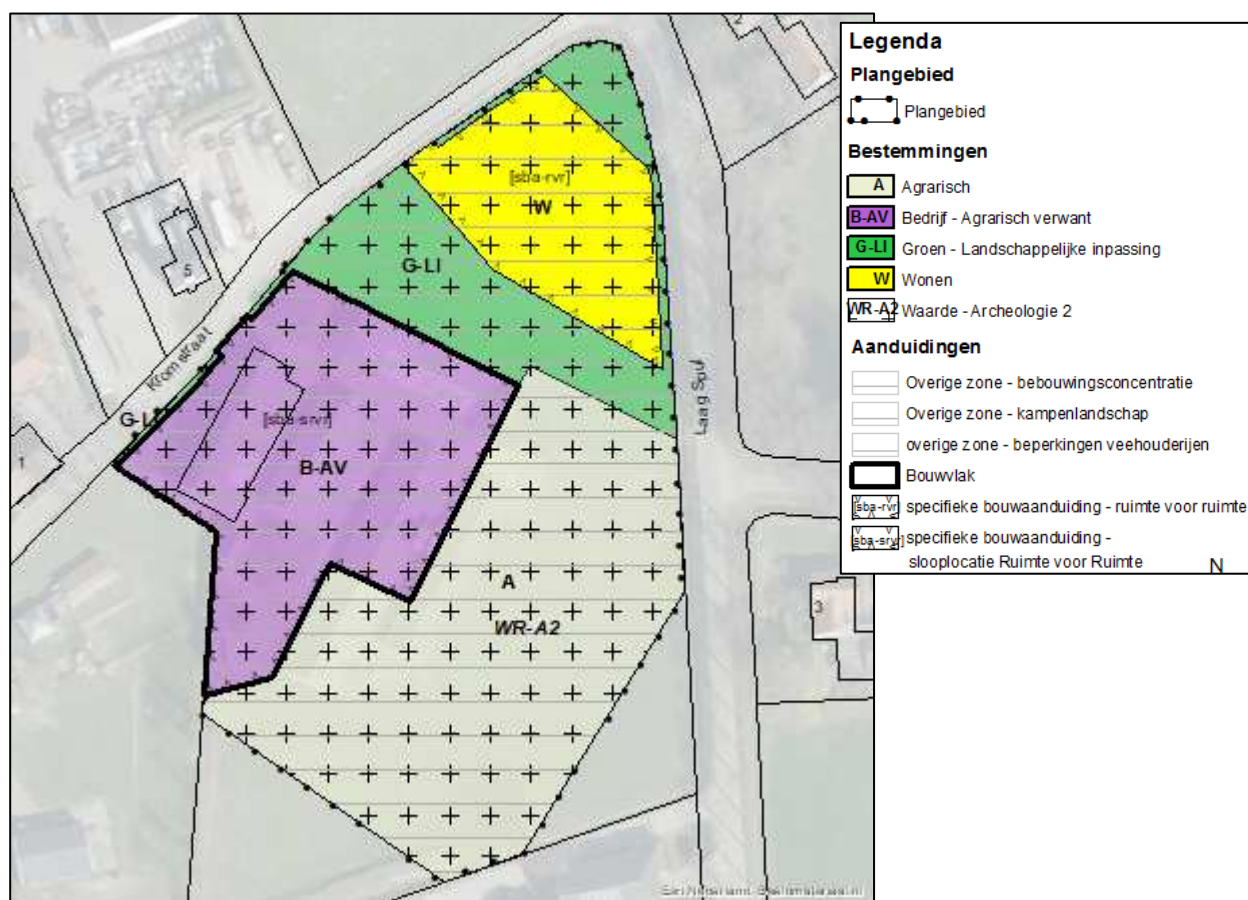


Figuur 13: Beel van de langevelboerderij aan de Kromstraat 2 te Hilvarenbeek

3.3 Toekomstige situatie plangebied

3.3.1 Inleiding

De herontwikkeling van het plangebied betreft de realisatie van één nieuwe woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte en herbestemming van de veehouderij aan Kromstraat 2 naar een agrarisch verwant bedrijf. De nieuwe woning wordt gerealiseerd ten noorden van de locatie Kromstraat 2. De woning wordt georiënteerd op de Kromstraat. Wat betreft de maatvoering wordt aangesloten bij de maatvoering voor Ruimte voor Ruimte woningen in de gemeente Hilvarenbeek en de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek'. Navolgende figuur betreft een beeld van de beoogde herbestemming voor het plangebied.



Figuur 14: Beeld beoogd bestemmingsplanregime voor het plangebied met legenda

Navolgende figuur geeft een beeld van het gedeelte van het plangebied waar de nieuwe woning opgericht zal worden.



Figuur 15: Deel plangebied waar de nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning wordt beoogd

3.3.2 Stedenbouwkundige inpassing

3.3.2.1 Inleiding

De verspreid gelegen bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie 'Gelderstraat' is lastig te typeren. De bebouwing varieert sterk qua stijl, functie en situering ten opzichte van de weg. Ook de bebouwingsdichtheid en het zicht op het achterliggende landschap variëren sterk binnen deze bebouwingsconcentratie. De gemeente beoogt de overgang naar het landelijke gebied beter te laten verlopen. Rond de vijsprong bij het plangebied zou een kleinschaliger karakter van de inrichting passend zijn. De sloop van bedrijfshallen of grootschalige stallen kan hieraan bijdragen. De ontwikkeling zal de bebouwingsdichtheid ter plaatse verminderen. Ook zal de plaatsing van de woning parallel aan de Kromstraat en de erfbeplanting bijdragen aan de structuur en leesbaarheid van het landschap en een duidelijke definitie van het perceel.

3.3.2.2 Bouwvolume en kavelgrootte

Het nieuwe bouwvolume dient zich te voegen naar de directe omgeving. De reeds aanwezige bouwvolumes in de omgeving (nieuw en oud) zijn variabel, waarbij telkens een min of meer rechthoekig grondplan overheerst en zijn gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat variatie, maar zadeldaken, eventueel met wolfseinden of een laag afgeschild dakeind overheersen.

Er wordt aangesloten op de algemene kenmerken van de bebouwingsconcentratie, namelijk ruime vrijstaande woningen op grote kavels met vrijstaande bijgebouwen in een erfopzet. Slechts een deel van de nieuwe kavel zal bebouwd worden. Dit is vastgelegd in de bestemmingsplanregels. De Ruimte voor Ruimte kavel heeft een omvang van 2.000 m². De maximale inhoud van de nieuwe woning bedraagt 1.000 m³ exclusief aan-, uit- en bijgebouwen, exclusief kelder. De totale oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) bedraagt maximaal 100 m² voor de woning. De woning bestaat uit maximaal 2,5 bouwlaag.

Op de locatie aan Kromstraat 2 resteert een agrarisch verwant bedrijf met een bedrijfsbestemming met een omvang van 3.716 m². Naast de bedrijfswoning blijft een omvang van maximaal 500 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan.

3.4 Beeldkwaliteit

3.4.1 Inleiding

Het is de bedoeling dat de nieuwbouw past bij de omgeving. De bestaande en geplande bebouwing in de omgeving is divers van karakter. Navolgende figuur geeft een voorbeeld van woningen in de omgeving van het plangebied.



Figuur 16: Woning en schuur aan de Kromstraat 1



Figuur 17: Woning aan Laag Spul 2



Figuur 18: Nieuwbouwwoning tegenover Kromstraat 2 met op de achtergrond bedrijfshallen

3.4.2 Ruimte voor Ruimte woning

De oude en meer recente landelijke bebouwing kent vooral gelijkbenige zadeldaken. De kleurstelling van de landelijke bebouwing in de omgeving kent veel variatie. De positionering en bouwstijl van de bijgebouwen bij de woningen is eveneens gevarieerd. Voor de basiskarakteristiek van de beoogde woning geldt:

- Een ruim hoofdvolume met een inhoud tot 1.000 m³ met de voorgevel parallel aan de weg gelegen;
- gedekt met een zadeldak, geknikt zadeldak (mansarde) of wolfseinden mogelijk;
- dakhelling tussen 12° en 60°
- maximaal 2,5 bouwlaag;
- gevelopbouw asymmetrisch;
- ambachtelijke details;

Het bovenstaande betekent dat er geen platte daken mogen worden toegepast, ook niet voor aanbouwen en bijgebouwen. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en bij voorkeur onder een doorlopend dakvlak te vallen. Bijgebouwen dienen los te staan van het hoofdvolume of middels een ondergeschikt bouwdeel daaraan gekoppeld te worden.

Het beoogde ambachtelijke en landelijke karakter dient ook tot uiting te komen in het materiaalgebruik:

- De nieuwbouwwoning wordt gedekt met een pannendak of (gedeeltelijk) met riet.
- Gebakken, ongeglazuurde pannen in antraciet of rood. Een eventuele nokvorst van een rieten dak is eveneens gebakken, ongeglazuurd.
- De gevels worden uitgevoerd in baksteen aan de straatzijde. De kleur van de toe te passen baksteen kan variëren.
- De materialisering van de gevels rondom bij voorkeur in hetzelfde materiaal. Aanbouwen mogen ook in hout worden uitgevoerd.

3.4.3 Bijgebouwen

Het bijgebouw wordt uitgevoerd in één bouwlaag met kap. Bijgebouwen staan bij voorkeur los van het hoofdgebouw. Indien wordt besloten het bijgebouw vast te bouwen aan het hoofdgebouw dient het bijgebouw duidelijk ondergeschikt te zijn (door een lagere nokhoogte). De verbinding tussen hoofd- en bijgebouw dient te worden vormgegeven als een ondergeschikt koppelstuk. Ieder bijgebouw dient met een kap te worden gedekt. Een zadeldak heeft daarbij de voorkeur. Afgewolfde dakeinden zijn mogelijk. De daken dienen te worden gedekt met gebakken ongeglazuurde pannen. De toepassing van snijriet als dakbedekking is ook mogelijk. Een eventuele nokvorst van een rieten dak is eveneens gebakken, ongeglazuurd.

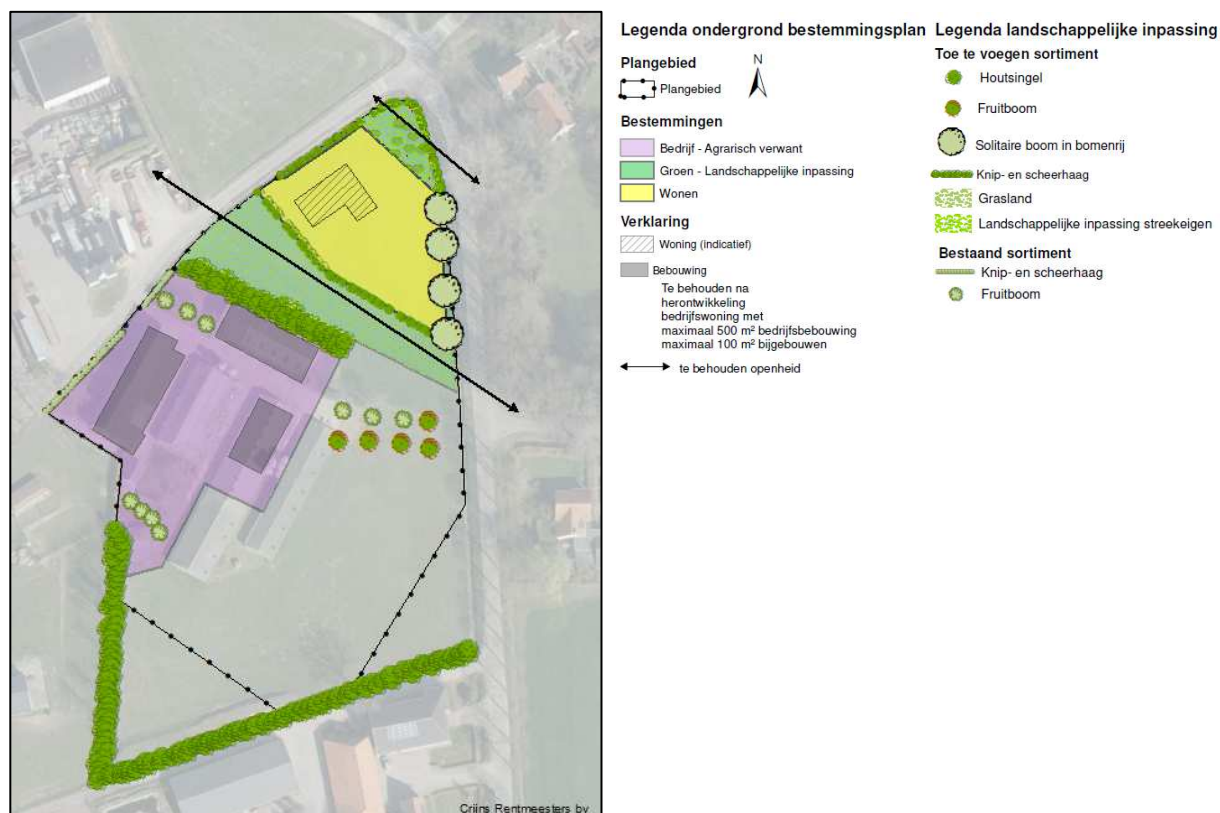
3.5 Landschappelijke inpassing

De bestaande landschappelijke beplanting waaronder de ten zuiden en zuidwesten gelegen houtsingels worden binnen het plan gehandhaafd en verankerd in de regels. De beoogde woning wordt landschappelijke ingepast door omzoming van de percelen met een knip- en scheerhaag. Een aantal opgaande landschapsbomen zullen het groene raamwerk verder versterken. Tenslotte is ten behoeve van verankering van de beoogde openheid vastgelegd dat ten zuiden van de woning, tussen de woning en de bedrijfsbestemming grasland wordt aangelegd en in stand wordt gehouden. In navolgende figuur worden enige sfeerbeelden weergegeven.



Figuur 19: Beeld van de beoogde landschappelijke inpassing plangebied

Op navolgende afbeelding is tevens een indicatieve schets van de situatie na herontwikkeling weergegeven. Hierop is te zien dat de in de huidige situatie aanwezige landschappelijke inpassing met de herontwikkeling behouden en versterkt zal worden.



Figuur 20. Inpassing van de woning en bedrijfsbestemming in het plangebied

De uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

3.6 Ontsluiting & parkeren

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt ontsloten op de Kromstraat. Het uitgangspunt bij de realisatie van de woningbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De garage in bijvoorbeeld een bijgebouw kan voorzien in parkeerruimte maar ook opstelplaatsen op de inrit geven ruimte aan het parkeren van voertuigen. Een garage telt niet mee bij de parkeernorm. Deze worden tegenwoordig zelden gebruikt om een auto in te parkeren. Naast parkeren op eigen terrein is er ook behoefte aan bezoekers parkeren. De norm hiervoor bedraagt in de gemeente Hilvarenbeek 0,3 parkeerplaats per woning. Ruimte kan hiervoor gevonden worden in het parkeren op de inrit. De parkeernorm voor deze ontwikkeling is daarmee 2,0 parkeerplaats. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

De ontsluiting en de wijze voor parkeren voor de bedrijfslocatie aan Kromstraat 2 blijft ongewijzigd. Doordat een groot gedeelte van de opstallen wordt gesloopt en de gehele veehouderijtak verdwijnt zullen de verkeersbewegingen op het perceel verminderen. Het beoogde bedrijf betreft een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf. Op grond van de gemeentelijke parkeernormen dient er bij het bedrijf tenminste ruimte gevonden te worden voor 0,8 parkeerplaats per 100 m² bvo. Het bedrijf heeft een omvang van 500 m² aan bvo. Het bedrijf heeft ruimschoots de ruimte voor het parkeren van tenminste 5 voertuigen bij het bedrijf en twee voertuigen voor de bedrijfswoning.

4. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Watertoets

4.1.1 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.

4.1.2 Beleid

4.1.2.1 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.

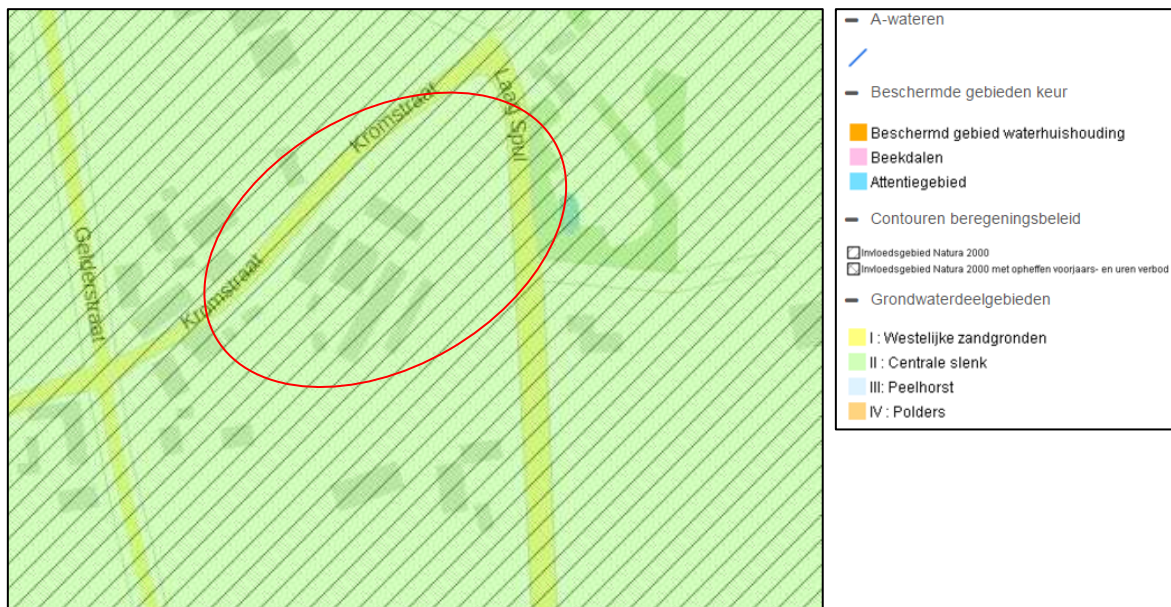
De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- 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.

4.1.2.2 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 rood is aangeduid.



Figuur 21: 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 attentiegebied, een beekdal of een beschermd gebied voor de waterhuishouding. De bouw van één Ruimte voor Ruimte woning en herbestemming van het bedrijf aan Kromstraat 2 heeft geen consequenties voor de op enige afstand van het plangebied gelegen beschermde gebieden.

4.1.2.3 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 tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied afnemen. Binnen het plangebied wordt één Ruimte voor Ruimte woning bestemd. De geschatte verharding bedraagt hierbij circa met circa 400 m², bestaande uit 160 m² hoofdgebouw, 100 m² bijgebouw en 150 m² aan erfverharding. In samenhang hiermee worden alle stallen die binnen het plangebied aanwezig zijn voor de intensieve veehouderij gesloopt. Deze stallen hebben een omvang van circa 1.077 m². Per saldo neemt de bebouwing binnen het plangebied af met een omvang van circa 677 m². Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

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 afname van verhard oppervlak. 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.

4.1.2.4 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 lediging van de voorziening bedraagt circa 24 uur. Uitgangspunt is dat perceeleigenaren redelijkerwijs trachten te voldoen aan de retentienormen voor hemelwater.

4.1.3 Waterparagraaf

4.1.3.1 Bodem

Ter plaatse van het plangebied is sprake van hoge zwarte enkeerdgronden met lemig fijn zand. Het plangebied ligt op circa 17,9 meter boven NAP. Indien er meer dan 500 m² wordt verhard, kan onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem nodig zijn. Binnen het plangebied vindt een substantiële afname van het verhard oppervlak plaats. Een onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem is dan ook niet benodigd.

4.1.3.2 Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 60-80 centimeter beneden maaiveld. De GLG bedraagt 180-250 centimeter beneden maaiveld.

4.1.3.3 Verhard oppervlak

Na de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak binnen het plangebied toenemen met circa 400 m², bestaande uit 260 m² daken en 150 m² erfverharding. In samenhang hiermee vindt afbraak van stallen voor de intensieve veehouderij plaats met een omvang van 1.035 m². Per saldo is er sprake van een afname van het verhard oppervlak met een omvang van 225 m². Er is derhalve geen sprake van een toename van het verhard oppervlak.

4.1.3.4 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 substantieel afnemen.

4.1.3.5 Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie

Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Hiertoe zal worden aangesloten op het plaatselijke rioleringssysteem.

4.1.3.6 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.

4.1.4 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 woning of het bijgebouw wordt niet opgericht binnen een afstand van 5 meter tot een leggerwatergang. Een vergunning hoeft dan ook niet te worden aangevraagd.

4.2 Flora en fauna

4.2.1 Natuurbeschermingswet 1998 en Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

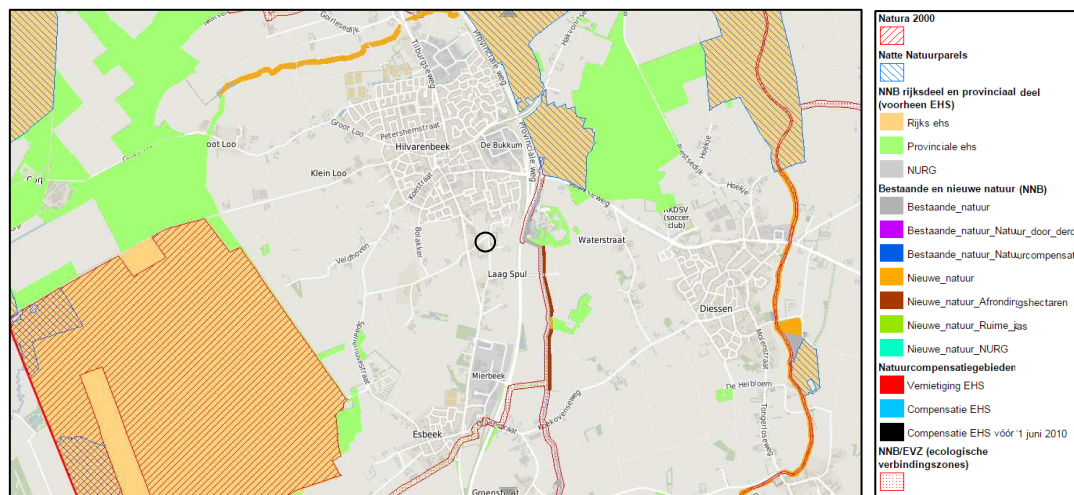
De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien 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 deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het dichtstbijzijnde Vogel- of Habitatrichtlijngebied betreft het Habitatrichtlijngebied 'Kempenland' (NL 1000022) gelegen op een afstand van circa 2 kilometer van het plangebied. Met de beoogde ontwikkeling wordt een intensieve veehouderijtak gesaneerd en wordt een bedrijfsbestemming verkleind en één woning opgericht. De vergunning voor het houden van dieren wordt ingetrokken. De ontwikkeling levert derhalve geen belemmeringen op in het kader van de Vogel- en habitatrichtlijn. De ontwikkeling heeft eerder een positief effect op dit gebied door het verdwijnen van ammoniakdepositie. Navolgende figuur betreft een overzicht van de ligging van het plangebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Kempenland West'.



Figuur 22: Habitatrichtlijngebied Kempenland-West ten opzichte van het plangebied

4.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland of op korte afstand hiervan. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met het Natuurnetwerk Nederland voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 23: Uitsnede kaart Natuurnetwerk Nederland voor de omgeving van het plangebied

4.2.3 Flora- en faunawet

4.2.3.1 Inleiding

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

4.2.3.2 Agrarisch verwant bedrijf

Het plangebied wordt herbestemd van een intensieve veehouderij naar een agrarisch verwant bedrijf. De landschappelijke inpassing ter plaatse wordt versterkt met streekeigen beplanting. Voor de te behouden opstallen wijzigt het gebruik niet. De stallen voor de intensieve veehouderij zijn niet geschikt voor flora en fauna. Navolgende figuur geeft een beeld van een gedeelte van de opstallen voor de intensieve veehouderij.



Figuur 24: Gedeelte van de opstallen voor de intensieve veehouderij binnen het plangebied

De sloop van de bedrijfsgebouwen zal niet plaatsvinden binnen het broedseizoen. Thans zijn de stallen nog in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij. In de varkenstallen zijn flora- en fauna waarden aanwezig. Voorafgaand aan de sloop zullen de stallen na leegdraaien direct worden gesloopt. Hiermee wordt zeker gesteld dat er geen flora- en fauna waarden verloren gaan met de beoogde ontwikkeling.

4.2.3.3 Ruimte voor Ruimte woning

De Ruimte voor Ruimte woning wordt opgericht op het perceel behorende bij het bedrijf, waarop thans schapen en melkvee wordt gehouden. Op deze gronden is geen sprake van de aanwezigheid van de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Navolgende figuur geeft een beeld van het perceel waarop de Ruimte voor Ruimte woning wordt opgericht.



Figuur 25: Beeld van perceel waarop een Ruimte voor Ruimte woning wordt opgericht

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

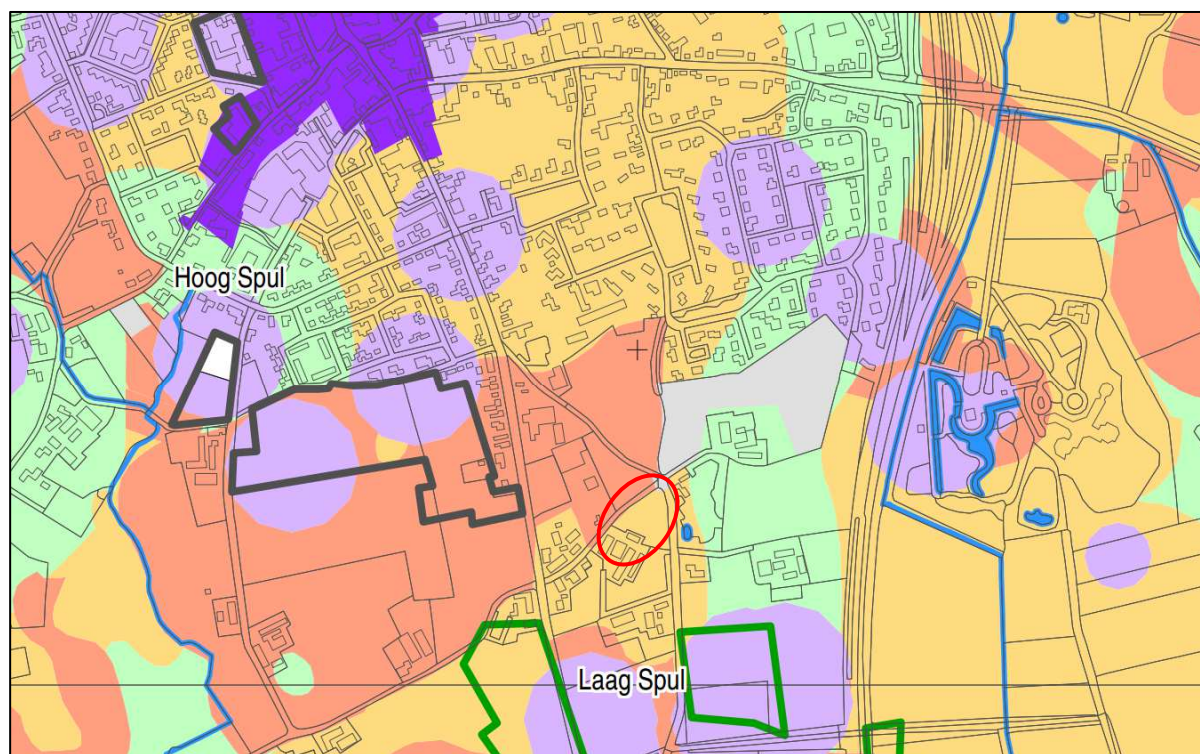
4.3.1 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen binnen de regio 'Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Naast de aanduiding 'Kempen' heeft het plangebied zelf geen eigen aanduidingen op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant toegekend gekregen. De aangrenzende historische lijnen, Laag Spul en Kromstraat worden door de ontwikkeling niet aangetast en blijven behouden.

4.3.2 Archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta verankerd in de Nederlandse wetgeving. Sinds de invoering van de (Wamz) en de daaruit voortvloeiende wijziging van de Monumentenwet hebben de gemeenten de plicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het archeologisch erfgoed met als doel archeologische waarden te beschermen.

De gemeente Hilvarenbeek heeft het archeologiebeleid voor de gemeente verankerd in door RAAP opgestelde rapport 'Verborgen tussen het groen' en de opgestelde archeologische verwachtingswaardekaart en middel een archeologische beleidskaart. Navolgende figuur geeft een beeld van de archeologische beleidskaart voor het plangebied en de omgeving, waarop het plangebied is aangeduid.



legenda				
omschrijving	categorie	beleidsadvies	ondergrens omvang	ondergrens diepte
AMK-terrein (archeologisch monument); terrein van hoge archeologische waarde	1	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-/uitvoering.	50 m ²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 40 cm
historische kern	2	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-/uitvoering.	100 m ²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 40 cm
archeologische vindplaats	3	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-/uitvoering.	100 m ²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 50 cm
hoge archeologische verwachting (m.u.v. categorie 5)	4	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-/uitvoering.	500 m ²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 50 cm
hoge archeologische verwachting voor uitsluitend vindplaatsen van jager-verzamelaars	5	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-/uitvoering.	Bestaand natuurgebied: 500 m ² Buiten natuurgebied: 2500 m ²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 50 cm
middelhogel/onbekende archeologische verwachting	6	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-/uitvoering.	2500 m ²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 50 cm
lage archeologische verwachting	7	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-/uitvoering. De ondergrens van 25.000 m ² geldt alleen bij ontwikkelingen die afwijken van het bestemmingsplan.	25.000 m ²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 50 cm
onderzoeksgebied: AMZ afgerond	8	Er gelden geen restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen.	Geen restricties	Geen restricties
vergraven/ontgrond gebied				
overig				
onderzoeksgebied: AMZ niet afgerond of onbekend				
mate van ontgronding onduidelijk				
water				
gemeentegrens				

Versie september 2012

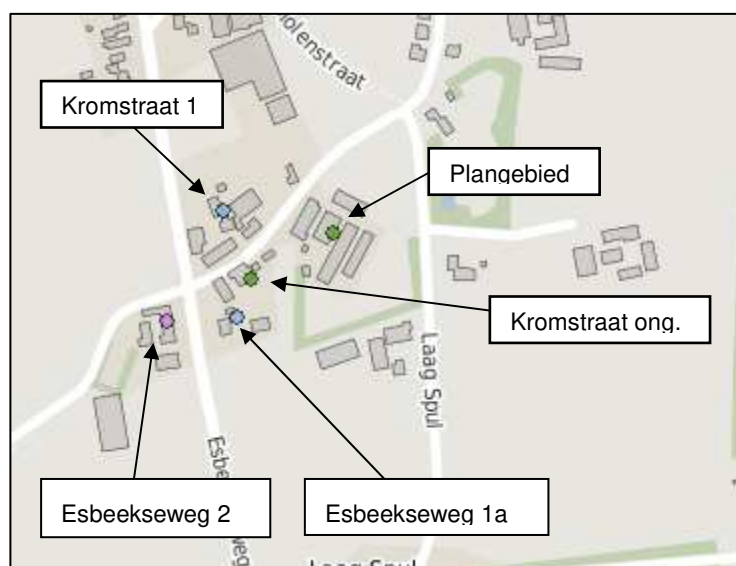
Figuur 26: Archeologische verwachtingswaardekaart voor de omgeving van het plangebied

Het plangebied is aangeduid als een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 6). Deze verwachtingswaarde is verankerd in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming is conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen in dit bestemmingsplan. Hiermee is een vergunningenstelsel gekoppeld aan het plangebied, waarmee verankerd is dat geen roering van de bodem met een omvang van meer dan 2.500 m² en een diepte van 0,50 cm plaatsvindt zonder dat hiervoor archeologisch onderzoek is gedaan. Deze normen worden met de ontwikkeling niet overschreden, een archeologisch onderzoek voorafgaand aan de ontwikkeling is daarom niet nodig.

4.4 Geurhinder

4.4.1 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven aanwezig. Navolgende figuur betreft een beeld van de ligging van deze bedrijven ten opzichte van het plangebied.



Figuur 27: Ligging veehouderijbedrijven in de omgeving van de locatie Kromstraat 2

De milieurechten aan de 'Kromstraat ong.' zijn reeds doorgehaald. Op de overige veehouderijen zijn de volgende dierenaantallen vergund:

5081 EE, Kromstraat 1, HILVARENBEEK

Beschikingsdatum: 12-04-2005
RAV-tabelversie: RAV 2004-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e 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)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	8	40	0	12	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	2,10	5	11	0	1	0	0
Totalen						13	51	0	13	0	0

Figuur 28: Dieraantallen veehouderij aan Kromstraat 1

5081 ED, Esbeekseweg 2, HILVARENBEEK

Beschikingsdatum: 19-10-2009
RAV-tabelversie: RAV 2007-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e 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)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	50	265	0	13	0	4
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A5		bedrijf	2,50	10	25	10	1	356	0
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	16	11	5	1	124,80	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	4	20	0	6	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	2,10	4	8	0	1	0	0
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3		bedrijf	3,10	4	12	0	6	0	0
K4	pony's in opfok (jonger dan 3 jaar)	K4		bedrijf	1,30	4	5	0	1	0	0
A6	vleestieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6		bedrijf	7,20	20	144	20	3	712	3
Totalen						112	490	35	32	1192,80	7

Figuur 29: Dieraantallen veehouderij aan Esbeekseweg 2

5081 EC, Esbeekseweg 1A, HILVARENBEEK

Beschikingsdatum: 16-06-2009
RAV-tabelversie: RAV 2009-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e 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)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	20	78	0	5	0	1
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	2	10	0	3	0	0
Totalen						22	88	0	8	0	1

Figuur 30: Dieraantallen veehouderij aan Esbeekseweg 1A

4.4.2 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk per gebied maatwerk te leveren. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De gemeente Hilvarenbeek heeft een geurverordening vastgesteld. Deze stelt een norm van 7 oue/m³ als maximale geurbelasting vast voor het plangebied.

4.4.3 Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. Het Besluit landbouw milieubeheer, Besluit mestbassin milieubeheer, Besluit glastuinbouw milieubeheer, Lozingenbesluit open teelt en veehouderij en Lozingenbesluit bodembescherming zijn hiermee komen te vervallen. Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. Dit geldt voor alle veehouderijen waar niet meer dieren worden gehouden dan:

- 1.200 vleesrunderen;
- 2.000 schapen of geiten;
- 3.750 gespeende biggen;
- 200 stuks melkrundvee (exclusief vrouwelijk jongvee);
- 340 stuks vrouwelijk jongvee (inclusief overig melkvee);
- 100 paarden;
- 50 overige landbouwhuisdieren;
- 750 zeugen;
- 2.000 vleesvarkens;
- 40.000 stuks pluimvee.

De Wgv en de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de Wgv en Wav zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit. Er zijn echter twee verschillen met de Wgv:

- Als sprake is van een overschrijding van de geurbelasting is de toegestane geurbelasting bij het uitbreiden of wijzigen van de veehouderij het gemiddelde van de bestaande geurbelasting en de geurnorm.
- Voor woningen bij een (voormalige) veehouderij en Ruimte voor Ruimte woningen welke worden gerealiseerd op een kavel die in gebruik was als veehouderij, geldt de minimumafstand van 50 of 100 meter. Dit leidt soms tot meer bescherming voor deze woningen dan tot naastgelegen burgerwoningen waar de norm voor de geurbelasting van toepassing is. Uit artikel 3.116, lid 3 van het Activiteitenbesluit volgt dat als de afstand tot een woning bij een (voormalige) veehouderij korter is dan de vereiste minimumafstand, maar wel aan de norm voor de geurbelasting wordt voldaan, de minimumafstand niet van toepassing is.

Bepaalde veehouderijen hebben daarbij tevens een omgevingsvergunning nodig. De Wet ammoniak en veehouderij en de wgv zijn, naast het Activiteitenbesluit, tevens van toepassing op deze veehouderijen.

4.4.4 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, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. Voor alle bedrijven behalve het bedrijf aan de Esbeekseweg 2 geldt dat er dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor deze veehouderij dient een afstand van minimaal 50 meter aangehouden te worden tot een geurgevoelig object. De veehouderijen zijn allen gelegen op een afstand van meer dan 50 meter tot de beoogde woning binnen het plangebied en vormen daarmee geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

Aan de Esbeekseweg 2 worden dieren gehouden waarvoor wel een geuremissie is vastgesteld. Derhalve dient voor deze veehouderijen de voorgrondbelasting te worden berekend. Met behulp van het programma V- stacks-Vergunning is de geurhinder van dit bedrijf op het plangebied berekend. Navolgende figuur geeft de uitkomst van deze berekening weer.

Brongegevens:

Nr	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb . hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aan-vraag
1	Esbeekseweg 2	137 845	387 641	6,0	6,0	0,50	4,00	1193

Geur gevoelige locaties:

Nummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Kromstraat 2	138 042	387 661	7,0	0,2
3	Kromstraat 2 ZW	138 031	387 660	7,0	0,3

Figuur 31: Berekening V-Stacks Vergunning voor geurbelasting op plangebied vanuit de veehouderij aan Esbeekseweg 2

Uit deze berekening blijkt dat de geurbelasting op de beoogde woning, afkomstig van het omliggende veehouderijbedrijf Esbeekseweg 2, maximaal 0,3 oue/m³ bedraagt. De gemeente Hilvarenbeek hanteert voor het plangebied (gelegen in een invloedsgebied zoekgebieden wonen) een voorgrondbelasting van maximaal 7 oue/m³. De geurbelasting binnen het plangebied ligt ruim onder deze norm.

4.4.5 Achtergrondbelasting

De geurbelasting van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. De gemeente Hilvarenbeek streeft naar een achtergrondbelasting met een waarde die gelegen is tussen 10 oue/m³ en 14 oue/m³. Dit betekent dat er sprake zal zijn van een goed tot een redelijk goed leefklimaat.

De achtergrondbelasting wordt berekend met 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. De emissie op de saneringslocatie aan Kromstraat 2 is hierbij verwijderd.

De volgende uitgangspunten zijn hierbij genomen:

Berekende ruwheid: 0,52 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Rasterpunt linksonder x: 137 489 m

Rasterpunt linksonder y: 387 266 m

Gebied lengte (x): 1.000 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 1.000 m , Aantal gridpunten: 50.

In navolgende tabel is het resultaat van de berekende achtergrondbelasting weergegeven:



Figuur 32: Beeld van de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied.

Uit de berekening blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de het plangebied ten hoogste 0,9 oue/m³ bedraagt. Dit komt overeen met een zeer goed woon- en leefklimaat. De oprichting van een nieuwe woning is geen bezwaar binnen deze categorie. Tevens geldt dat de veroorzakende veehouderijen beide hun milieurechten reeds hebben doorgehaald of in samenhang met deze ontwikkeling zullen doorhalen. Met de ontwikkeling zal de situatie op het gebied van geurhinder daarom sterk verbeteren, voor de toekomst wordt een 'zeer goed' leefklimaat verwacht.

4.4.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Op grond van artikel 14 Wgv geldt voor de zogenaamde Ruimte voor Ruimte woning en daarmee vergelijkbare geurgevoelige objecten een afwijkend toetsingskader. De artikelen 3 tot en met 6 van de Wgv zijn niet van toepassing op deze woning. Voor deze woning geldt een minimumafstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object:

- binnen de bebouwde kom 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Binnen een straal van 50 meter rondom het plangebied is geen veehouderij gelegen. Tussen veehouderijbedrijven en het plangebied zijn ook reeds andere burgerwoningen gelegen. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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'. De locatie aan Kromstraat ong. 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.

In de nabije omgeving van de locatie is één niet-agrarisch bedrijf gevestigd. Aan Kromstraat 9 is een constructie-/transportbedrijf (milieucategorie 3.2) gevestigd, waarvoor binnen een gemengd gebied een afstand van minimaal 50 meter tot een gevoelig object aangehouden dient te worden. Dit niet-agrarische bedrijf bevindt zich op een afstand van ruim 50 meter tot de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de Kromstraat ong. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt ter plaatse van de locatie dan ook geen probleem.

De nevenfunctie binnen het plangebied, een bedrijf voor graafwerkzaamheden, is te classificeren als maximaal een categorie 2 bedrijf (loonbedrijf met een omvang $\leq 500 \text{ m}^2$). Het feitelijke gebruik zal echter beduidend extensiever zijn dan een loonwerkbedrijf. Het bedrijf wordt immers alleen gebruikt voor de stalling van graafmachines. De initiatiefnemer vertrekt 's morgens met de machines naar het werk en komt 's avonds weer terug. Het aantal vervoersbewegingen is dan ook beperkt. Voor een categorie 2 bedrijf dient een afstand van 30 meter ten opzichte van gevoelige functies aangehouden te worden. De nieuwe ruimte voor ruimte woning ligt op een afstand van ruim 50 meter. Hiermee is er sprake van voldoende afstand tussen de bedrijfslocatie aan Kromstraat 2 en de beoogde Ruimte voor Ruimte woning.

4.6 Geluid

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur en woonerven daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Het plangebied is gelegen aan de Kromstraat, waar een maximumsnelheid geldt van 60 km/uur.

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 7 oktober 2016 met rapportnummer 1606/125/RV-01 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen.

"Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd ten behoeve van de beoogde nieuwbouw voor de locatie Kromstraat ong. (ten noordoosten van huisnummer 2) te Hilvarenbeek. De locatie is thans onbebouwd en in gebruik als weiland. Beoogd wordt om ter

plaatse een Ruimte voor Ruimte woning op te richten. Het akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd ten behoeve van de hiervoor noodzakelijke juridisch-planologische procedure. De exacte locatie en afmeting van de beoogde woning is nog niet bekend. Derhalve is voor de modellering van de gevelrooilijn van de woning, uitgegaan van een afstand van 15 meter tot de weg van de nabij het plangebied gelegen wegen.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Esbeekseweg, Godfried Bomanslaan, Heerkenslaan, Kromstraat en Laag Spul. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Gelderstraat en Molenstraat. Voor alle bovengenoemde wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Derhalve is een hogere waarde procedure niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een hogere waarde procedure, is voor de woning geen aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat”.

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning uit het oogpunt van wegverkeerslawaaï.

4.7 Luchtkwaliteit

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 betekende 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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Aangezien het plan de bouw van slechts één nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip ‘niet in betekende mate’ valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet Luchtkwaliteit. Daarbij verbetert de luchtkwaliteit door sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied.

4.8 Bodemkwaliteit

Conform de NEN 5740 dient bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een bodemonderzoeksrapport gevoegd te worden waaruit blijkt dat de grond niet verontreinigd is. Dit bodemonderzoek, uitgevoerd door Bodeminzicht d.d. 12 juni 2018 met rapportnummer B2098 is uitgevoerd na sloop van de opstallen binnen het plangebied en behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

“Resultaten NEN5740 weiland

In de visueel schone bovengrond van de vaste bodem (BG1 en BG2) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de visueel schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 01 is een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Resultaten NEN5740 erf

In de zwak baksteenhoudende bovengrond van de vaste bodem (BG3) zijn gehalten aan zink en PCB's gemeten boven de achtergrondwaarden. De verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de bijmenging van baksteen en het gebruik van het erf door de jaren heen. In de visueel schone bovengrond van de vaste bodem (BG4) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de visueel schone ondergrond van de vaste bodem (OG2) zijn geen gehalten aan gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van 12 zijn gehalten aan zink en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. De overschrijdingen vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

Resultaten NEN5707 erf

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden. In het geanalyseerde grondmengmonsters mmAB 1, mmAB 2 en mmAB 3 is geen asbest aangetroffen. De concentratie bevindt zich beneden de detectielimiet.

Conclusie en advies

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de gestelde hypothesen. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde herbestemming van het plangebied.”

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

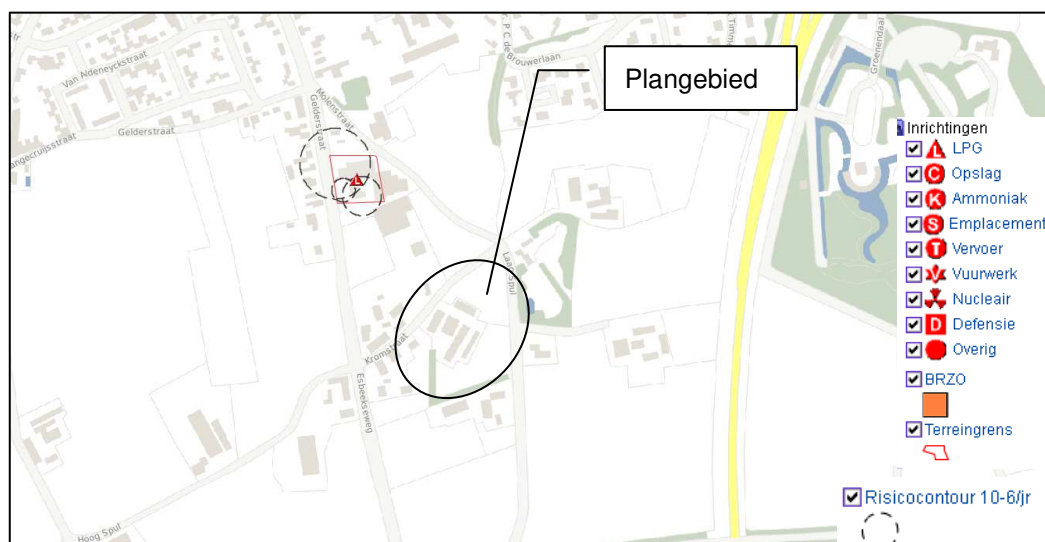
Het uitgevoerde bodemonderzoek leidt niet tot belemmeringen voor het beoogde gebruik. De bodem is geschikt voor de gebruik van de gronden conform de beoogde bestemmingen.

4.9 Externe veiligheid

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, het water) en hoogspanningslijnen en buisleidingen.

In de omgeving van het plangebied liggen een benzinestation aan de Gelderstraat 89 en een bedrijf in afvalbehandeling aan de Notelstraat 51. Het plangebied ligt niet binnen de risicocontouren van deze bedrijven. Verder zijn er in de omgeving van het plangebied geen risico-objecten gelegen. Binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied binnen een straal van 1.000 meter worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het water, het spoor of door buisleidingen. Ook zijn er geen hoogspanningsleidingen gesitueerd in het plangebied of de directe omgeving. Derhalve is de bouw van de beoogde woning in het kader van externe veiligheid geen bezwaar. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid voor het plangebied en omgeving.



Figuur 33: Uitsnede risicokaart externe veiligheid waarop het plangebied is aangeduid

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsopties in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functieaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de antidubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting per hoofdstuk.

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2012 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

- 1 bestemmingsomschrijving
- 2 bouwregels
- 3 nadere eisen
- 4 afwijken van de bouwregels
- 5 specifieke gebruiksregels
- 6 afwijken van de gebruiksregels
- 7 omgevingsvergunning voor het bouwen van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 8 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- 9 wijzigingsbevoegdheid

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen overzichtelijk is.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Agrarisch

De gronden die gelegen zijn rondom het agrarisch bedrijf zijn bestemd als 'Agrarisch' zonder bouwvlak. Het bouwvlak voor het bedrijf wordt substantieel verkleind ten opzichte van het bouwvlak van de intensieve veehouderij. De gronden die voorheen behoorden tot het agrarische bouwvlak maar waarop de bebouwing voor de intensieve veehouderij aanwezig is, wordt bestemd naar 'Agrarisch' zonder bouwvlak.

5.4.2 Bedrijf - Agrarisch verwant bedrijf

De locatie aan Kromstraat 2 wordt herbestemd naar een agrarisch verwant bedrijf ten behoeve van het juridisch-planologisch verankeren van de huidige niet-intensieve bedrijfsactiviteiten ten behoeve van grondverzet en de akkerbouw. Omdat de Ruimte voor Ruimte een ontsteningsdoelstelling heeft, is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – saneringslocatie Ruimte voor Ruimte' voor de locatie opgenomen. Tevens zijn geen bouw mogelijkheden in de bestemming opgenomen. De bestaande bebouwing ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten anders dan de intensieve veehouderij blijven bestemd.

5.4.3 Groen – Landschappelijke inpassing

Deze bestemming is opgenomen ter verankering en van de landschappelijke inpassing en borging van de instandhouding hiervan binnen het plangebied.

5.4.4 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van woningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroepsactiviteit en daarbij behorende tuinen, erven, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Een Ruimte voor Ruimte woning kent een ruimere inhoud dan reguliere woningen in het buitengebied. Derhalve heeft deze woning de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – ruimte voor ruimte'. De woning met deze aanduiding mag een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Bij de woning zijn bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 100 m² toegestaan.

5.4.5 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde voorkomende of te verwachten archeologische waarden.

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 niet vast te stellen.

7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. De gemeente Hilvarenbeek heeft bij raadsbesluit van 4 mei 2004 de inspraakverordening vastgesteld. Conform de gemeentelijke inspraakverordening is onderhavig bestemmingsplan voor een termijn van vier weken ter inspraak gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen inspraakreacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan.

7.2 Wettelijk vooroverleg

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 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 in het vooroverleg.

De provincie Noord-Brabant heeft bij vooroverlegreactie kenbaar gemaakt dat voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de Raad de door de provincie geacordeerde bouwtitel als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd moet worden. Dit bestemmingsplan wordt aangevuld met een bouwtitel Ruimte voor Ruimte voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Waterschap De Dommel heeft bij vooroverlegreactie kenbaar gemaakt in te stemmen met het voorliggende bestemmingsplan.

7.3 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij behorende stukken hebben met ingang van vrijdag 6 oktober 2017 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze ter inzage termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Voor vaststelling van dit bestemmingsplan zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben met name betrekking op het versterken van de landschappelijke inpassing binnen het plangebied. Deze inpassing wordt middels een voorwaardelijke verplichting in de regels verankerd. Tevens is een bodemonderzoek en is de benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte toegevoegd. De tabel met ambtshalve wijzigingen is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

7.4 Procedure

Het bestemmingsplan vangt in de gemeente Hilvarenbeek aan door publicatie van het voorontwerpbestemmingsplan voor een periode van vier weken. 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 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;
 - o Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - o De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijze 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 zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. 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.