

**Bestemmingsplan
Lage Mierdseweg 6 en 6a
te Esbeek**

INZICHT
&
OVERZICHT

Bestemmingsplan Lage Mierdseweg 6 en 6a te Esbeek

Opdrachtgever : Van Lieshout en Co machinale timmerwerken
Lage Mierdseweg 6A
5085 NC Esbeek

Projectnummer : 20120117

Status rapport / versie nr. : Vastgesteld

Datum : November 2017

Opgesteld door : ing. S. Spapens

Gecontroleerd door : ing. M. van Strien

Voor akkoord : ing. M. van Strien

Paraaf : 

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
C01	29-04-2016	Concept voorontwerpbestemmingsplan	MS	SSp
D01	31-03-2017	Definitief voorontwerpbestemmingsplan	SSp	SSp
D02	28-07-2017	Definitief ontwerpbestemmingsplan	SSp	SSp
VG01	14-11-2017	Vastgesteld bestemmingsplan	KJ	MvS

INHOUD

blz.

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	DE HUIDIGE SITUATIE	7
2.1	Geschiedenis van het bedrijf	7
2.2	Het plangebied	7
2.3	Omgeving van het plangebied.....	8
3	BELEIDSKADER	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid.....	17
4	PLANBESCHRIJVING	22
4.1	Beschrijving initiatief	22
4.2	Kwaliteitsverbetering	23
4.3	Parkeren.....	23
5	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	26
5.1	Cultuurhistorie en archeologie.....	26
5.2	Akoestiek.....	28
5.3	Bedrijfs- en milieuzonering	29
5.4	Bodem	30
5.5	Lucht.....	30
5.6	Water.....	32
5.7	Flora en Fauna.....	33
5.8	Externe veiligheid.....	34
5.9	Geurhinder	35
5.10	Kabels en leidingen	36
5.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	36
6	JURIDISCHE ASPECTEN	38
6.1	Het juridische plan	38
6.2	Toelichting bestemmingen	38
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	40
8	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	41
8.1	Vooroverleg en inspraak	41
8.2	Zienswijzen.....	41

Bestemmingsplan
Lage Mierdseweg 6 en 6a
Gemeente Hilvarenbeek

20120117
november 2017
blad 2

BIJLAGEN

Interne bijlagen

1. Tabel ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Lage Mierdseweg 6 en 6a

Separate bijlagen

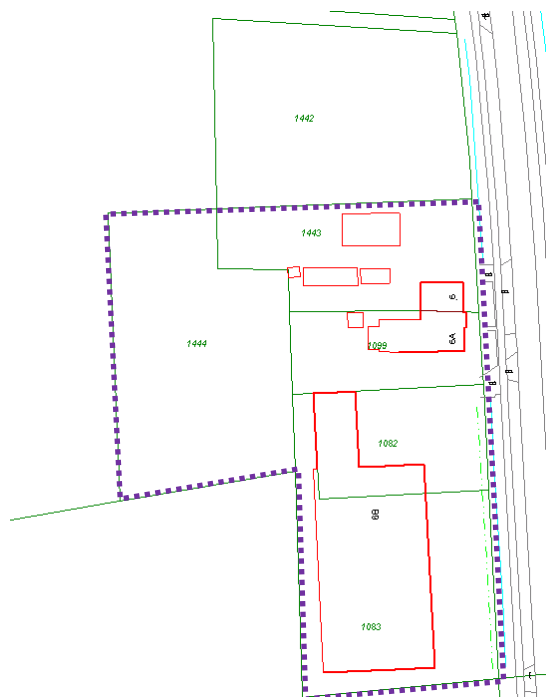
- 1 Haalbaarheidsonderzoek herlocalisering, Leermakers accountants & belastingadviseurs, d.d. 11 juni 2015, kenmerk MR/AH/311836/L020.529
- 2 Landschappelijk inpassingsplan, AGEL adviseurs
- 3 Inventariserend archeologisch onderzoek, Transect
- 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, AGEL adviseurs
- 5 Akoestisch onderzoek bedrijfshinder, AGEL adviseurs
- 6 Verkennend bodemonderzoek, AGEL adviseurs
- 7 Waterparagraaf, AGEL adviseurs
- 8 Quicksan flora en fauna, AGEL adviseurs

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Van Lieshout en Co machinale timmerwerken is voornemens aan de Lage Mierdseweg 6a te Esbeek de bestaande bedrijfsactiviteiten uit te breiden. Het bestaande bedrijfsperceel biedt hiertoe echter te weinig mogelijkheden. Om deze reden is het ten noorden gelegen perceel aan de Lage Mierdseweg 6 aangekocht. Het betreft hier een voormalige paardenhouderij met bedrijfswoning. Vervolgens is met de eigenaar van de gronden ten westen van het bestaande bedrijf een overeenkomst gesloten over een grondruil. Gronden aan de achterzijde van het bedrijf (perceelsnummer 1444) zijn geruild tegen een deel van de gronden die voorheen behoorde bij de paardenhouderij (perceelsnummer 1442)

Middels het voorliggend plan wordt de in onbruik geraakte paardenhouderij gesaneerd. De hier aanwezige bouwmogelijkheden worden aangewend voor de uitbreiding van Van Lieshout en Co machinale timmerwerken, de voormalige bedrijfswoning bij de paardenhouderij wordt herbestemd tot reguliere (burger-)woning. Tenslotte voorziet het voorliggend plan in een passende landschappelijke inpassing van het initiatief waarmee wordt bijgedragen aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Op de luchtfoto is de voormalige situatie weergegeven en op de kadastrale kaart zijn de nieuwe eigendomsgrenzen zichtbaar.



Overzicht kadastrale grenzen (grens eigendom in paars)



Voormalige luchtfoto van het plangebied

De beoogde ontwikkeling is echter niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een actuele en passende juridische/planologische regeling die de beoogde ontwikkelingen mogelijk maakt.

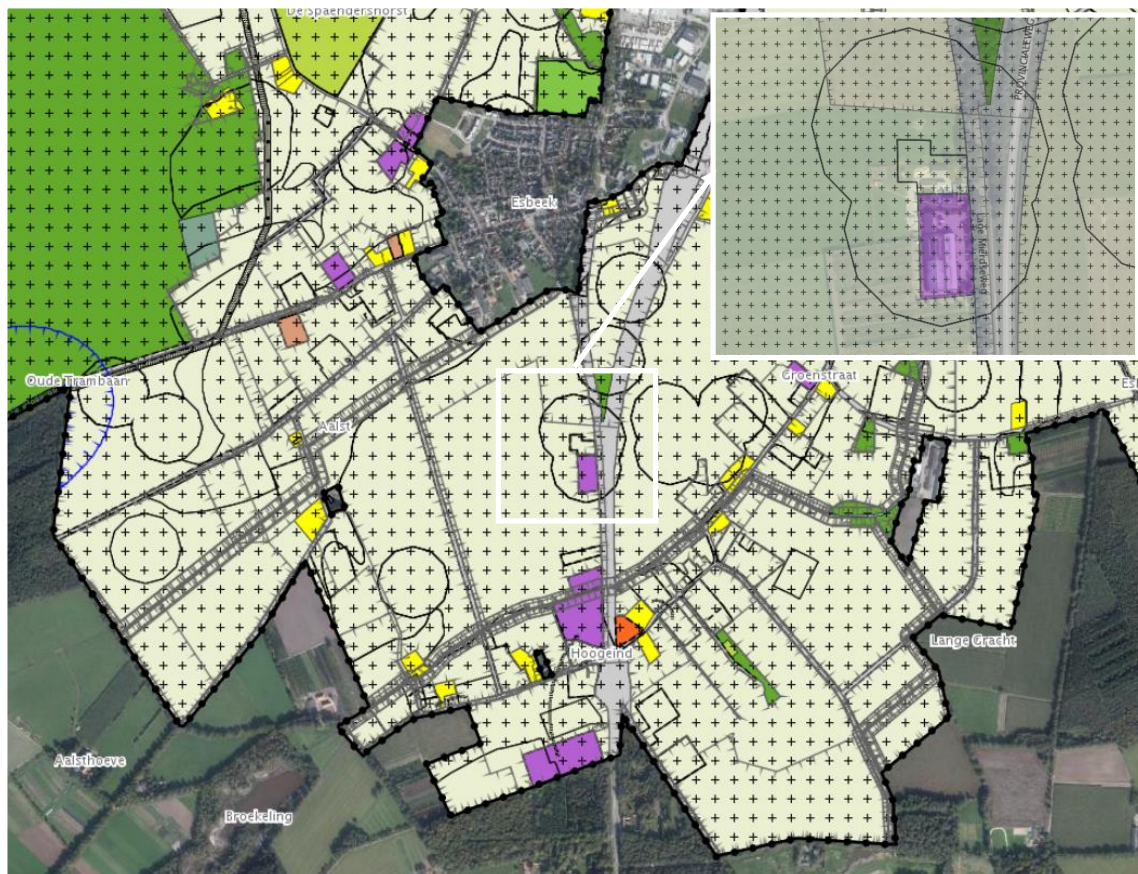
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Lage Mierdseweg 6 en 6a, ten zuiden van de kern Esbeek. In de huidige situatie is het plangebied deels bebouwd ten behoeve van een (voormalige) paardenhouderij met bedrijfswoning en het bedrijfsperceel van Van Lieshout en Co machinale timmerwerken. Daarnaast is het terrein deels verhard en ingericht ten behoeve van de aan de functies gerelateerde opslag- en parkeerruimte. Tenslotte een deel van het plangebied in gebruik als grasland. De onderstaande afbeelding toont de ligging van het plangebied ten opzicht van de kern Esbeek.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 maart 2014. In dit bestemmingsplan zijn de huidige bedrijfsgroonden bestemd als 'Bedrijf'. De gronden, behorende bij de voormalige paardenhouderij, zijn bestemd tot 'Agrarisch' met een nadere aanduiding paardenhouderij. Het onbebouwde perceel ten westen van het bedrijfsperceel is voorzien van een agrarische bestemming. Hieronder is een uitsnede gegeven van de verbeelding.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

Volgens de regels gelden ter plaatse van de bedrijfsgronden de volgende bepalingen:

Type bedrijf	Adres	Vloeroppervlak bedrijfsgebouwen (m ²)	Goothoogte (m)	Bouwhoogte (m)
Timmerbedrijf	Lage Mierdseweg 6A	1945*	4,5	8

* deze bebouwde oppervlakte is exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen. Bovendien is er een afwijkmogelijkheid opgenomen om de oppervlakte met 15% te vergroten.

Per bestemmingsvlak is bovendien 1 bedrijfswoning toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

Oppervlakte vrijstaande bijgebouwen (m ²)	Inhoud woning(m ³)	Goothoogte (m)	Bouwhoogte (m)
100	750	6	10

Ter plaatse van de paardenhouderij gelden de volgende bouw mogelijkheden:

- de afstand van gebouwen tot de bouwperceelgrens bedraagt minimaal 3 m;
- de afstand van gebouwen bedraagt minimaal 15 m tot de as van de weg;
- de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m;
- een rijhal is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' en er is maximaal één rijhal toegestaan; de bebouwde oppervlakte van een rijhal bedraagt niet meer dan 1500 m².

Voor bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen gelden grotendeels dezelfde regels als bij de bedrijfsgroten. Ter plaatse van de voormalige paardenhouderij zou het op grond van het bestemmingsplan derhalve mogelijk zijn om een fors bouwvolume te creëren, zonder dat daarvoor een landschappelijke inpassing wordt vereist. Middels voorliggende bestemmingsplan worden de planologische bouw mogelijkheden ter plaatse van de paardenhouderij grotendeels verwijderd, en ingeruild voor een uitbreiding van het timmerbedrijf.

Reactieve aanwijzing

Op 22 april 2014 heeft de provincie Noord-Brabant een reactieve aanwijzing gegeven tegen het bestemmingsplan. Deze reactieve aanwijzing richt zich tegen de opgenomen bouw mogelijkheden binnen de agrarische bestemming. Ten gevolge van deze aanwijzing treedt artikel 3.3.1.a niet in werking. Deze bepaling laat toe dat er buiten bebouwingsconcentraties schuilgelegenheden buiten bouwvlakken worden gerealiseerd. Dit is in strijd met het provinciale beleid. De reactieve aanwijzing heeft geen gevolgen voor de beoogde ontwikkelingen in het plangebied. In dit bestemmingsplan worden de bouw mogelijkheden ter plaatse van de voormalige paardenhouderij gesaneerd. Een deel van deze gronden wordt opgenomen in een Agrarische bestemming zonder bouwvlak. In dit bestemmingsplan is, qua inhoud van de regels, rekening gehouden met de reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hierbij gaat het zowel om de ruimtelijke structuur als de aanwezige functies. Hoofdstuk 3 beschrijft het relevante beleid en geeft een verantwoording ten aanzien van de planologische en juridische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 komen de planuitgangspunten naar voren. De milieutechnische randvoorwaarden worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven welke regels binnen dit bestemmingsplan zijn opgenomen en welke werking hiervan uitgaat. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Hier wordt de wijze waarop het kostenverhaal is verzekerd, toegelicht. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voorliggend plan, waarbij de resultaten van het overleg met overheden en belanghebbenden wordt toegelicht.

2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Geschiedenis van het bedrijf

De oorsprong van het timmerbedrijf 'Van Lieshout & Co' gaat terug naar de jaren 80. In 1984 besloot Gust van Lieshout om voor zichzelf te gaan beginnen. Hij startte daarbij eenvoudig in een garage aan de Dorpsstraat in Esbeek. Al gauw kreeg hij steeds meer opdrachten en bleek de garage te klein voor de diverse machines en kreeg hij te maken met een gebrek aan opslagcapaciteit. Het werd in 1986 dan ook tijd voor uitbreiding en het bedrijf werd verplaatst naar de Lage Mierdseweg in Esbeek. In 1987 is gestart met de bouw van de eerste werkplaats. Ook in de jaren die daarop volgden, groeide het bedrijf en heeft er uitbreiding plaatsgevonden. Ook is zijn zoon, Jan van Lieshout, in het bedrijf gekomen.

De laatste uitbreiding van het bedrijf dateert uit 2009. Omdat het bedrijf exclusieve diensten aanbiedt was modernisering van het machinepark nodig. Hiertoe is een nieuwe loods gebouwd, met daarin ruimte voor een spuiterij, opslag en een werkplaats. Door de steeds gefaseerde uitbreidingen is de interne logistiek echter verre van optimaal. Maar niet alleen de interne logistiek vraagt om aandacht. Het bedrijf kampt met structureel ruimtegebrek. Om de productie te kunnen waarborgen moet een deel van de kozijnen en deuren buiten drogen, is er gebrek aan opslagruimte en kan een noodzakelijk nieuwe machine niet geplaatst worden. Voor de droogruimte is circa 250 - 300 m², voor de uitbreiding van de noodzakelijke machines is 400 m² benodigd en voor aanvullende opslag 300 m². De totale uitbreidingsbehoefte is dan ook 950 – 1.000 m². In de nieuwe machines (CNC gestuurde houtwerkbewerking) moet geïnvesteerd worden omwille van de kostprijs van het te maken product, de mogelijkheden van deze machine en de eisen van de klant hierin. Een nieuwe uitbreiding van het bedrijf is derhalve onontbeerlijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

2.2 Het plangebied

Het plangebied valt feitelijk uiteen in twee delen: de gronden die behoren tot het timmerbedrijf en de gronden die onderdeel uit maken van de voormalige paardenhouderij.



Luchtfoto

2.2.1 *Timmerbedrijf*

Zoals in paragraaf 2.1 al valt te lezen is het timmerbedrijf de afgelopen jaren meerdere keren uitgebreid. In 2008 is een ruimtelijke procedure doorlopen om de bestaande bedrijfsbebouwing aan de voorzijde uit te breiden met circa 575 m². Deze uitbreiding sloot qua uitstraling naadloos aan bij de reeds aanwezige bebouwing. Zowel de oorspronkelijke bedrijfsbebouwing als de uitbreiding heeft een zadeldak, waarbij de bouwhoogte van de uitbreiding iets lager is dan van het oorspronkelijke pand. De bouwhoogte van de uitbreiding bedroeg circa 6 meter, terwijl de oorspronkelijke bedrijfsbebouwing een bouwhoogte van circa 8 meter kent. Binnen het bestaande bedrijfsgebouw is ruimte voor een showroom, magazijn, kantine, wasruimte, machinale werkplaats en een kantoor. Voor de herbouw van het kantoor is in 2015 een omgevingsvergunning verleend. Het kantoor is vernieuwd en enigszins gedraaid op het perceel. Door deze gewijzigde positionering is de weg vrij gemaakt voor de nieuwbouw van de nieuwe loods op de achterzijde van het perceel.

Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich nog een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak. De bedrijfswoning is tegen de bedrijfsbebouwing, behorende bij de paardenhouderij, gebouwd. Deze bestaat eveneens uit één bouwlaag met een zadeldak. De bouwhoogte van deze bedrijfswoning is echter iets lager, waardoor er een kleine sprong in de nok valt waar te nemen.

2.2.2 *Voormalige paardenhouderij*

Ten noorden van het timmerbedrijf bevond zich een paardenhouderij. De bebouwing, behorende bij deze paardenhouderij is nog steeds aanwezig en bestaat uit enkele grotere en kleinere bouwvolumes, die met name geconcentreerd zijn aan de achterzijde van het perceel. De bouwhoogte beperkt zich tot de hoogtes die voorkomen ter plaatse van het timmerbedrijf. De, voorheen aanwezige, rijbak is inmiddels gesaneerd. Ter plaatse zijn de gronden in agrarisch gebruik gegeven aan de omliggende agrariër. Deze gronden maakte onderdeel uit van de grondruil, die eerder in deze toelichting is beschreven.

2.3 **Omgeving van het plangebied**

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich grotendeels door het agrarische grondgebruik. Ten zuiden van het plangebied, eveneens aan de Lage Mierdseweg, komen echter ook enkele grotere bedrijfsperven voor. Het betreffen een houtzagerij en -handel aan de Lage Mierdseweg 10 en 14a en een gevelreinigingsbedrijf en paardenhouderij aan de Lage Mierdseweg 8.



Lage Mierdseweg 10



Lage Mierdseweg 8

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie benoemt nationale belangen. De (boven) lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

3.1.2 Bro (Ladder duurzame verstedelijking)

Het Rijk heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.



Schematische weergave van de Ladder duurzame verstedelijking

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven terrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit deze begripsbepaling is op te maken dat in onderhavig plan sprake is van een stedelijke ontwikkeling omdat sprake is van de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

Trede 1

Blijkens het rapport 'Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant 2014-2040' van Bureau Buiten van oktober 2014 bestaat er een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in de regio Midden-Brabant waarin het plangebied is gelegen. Voor de periode 2014-2020 is in dit rapport een behoefte van 169 hectare bedrijventerrein berekend voor de regio Midden-Brabant.

In hetzelfde rapport van Bureau Buiten is berekend dat de werkgelegenheid in de industrie en de bouwnijverheid, de sectoren waar Van Lieshout onder geschaard kan worden de komende jaren afneemt. De kwalitatieve behoefte aan bedrijventerreinen voor deze sectoren neemt hierdoor in de periode 2014-2020 af. Van Lieshout wijkt af van deze generieke verwachtingen.

De ontwikkelingen gaan namelijk snel, ook in de houtbewerkingsbranche. Dit betekent dat ondernemers telkens weer nieuwe en grotere machines aan moeten kunnen schaffen om de omzet op peil te houden en de klantenkring te kunnen blijven uitbreiden. De afgelopen jaren is het bedrijf hier goed in geslaagd. De werkgelegenheid bij het bedrijf stijgt al jaren consequent. Deze groei aan werkgelegenheid komt doordat het bedrijf maatwerk levert. Ook stijgt de vraag naar hout de laatste jaren. Op dit moment ontbreekt echter de fysieke ruimte om het machinepark te blijven vernieuwen. Door de opslag onder te brengen in een aparte loods kan de huidige loods efficiënter worden gebruikt en kan het machinepark uitgebreid worden. De uitbreidingsruimte is dus niet alleen op langere termijn noodzakelijk, maar lost ook een acuut probleem op. Zonder deze uitbreidingsruimte zal het voortbestaan van het, nu gezonde, bedrijf onzeker worden. Er bestaat aldus een reële, aantoonbare, kwalitatieve uitbreidingsbehoefte voor het timmerbedrijf Van Lieshout.

Trede 2

Het timmerbedrijf bevindt zich in het buitengebied van Hilvarenbeek, waardoor de mogelijkheden zijn bekeken om het bedrijf te verplaatsen naar een binnenstedelijke locatie. De haalbaarheid is hiervan is mede onderzocht door Leermakers accountants en belastingadviseurs. Dit rapport is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusie verwoord.

Het bedrijf is, sinds de oprichting, verbonden aan Esbeek en omgeving. Het merendeel van de klanten bevindt zich ook binnen die regio. Dit blijkt ook uit een geografische analyse van de omzet in de afgelopen jaren. Circa 58% van alle omzet wordt gegenereerd in de gemeente Hilvarenbeek en omliggende agrarische gemeenten, zoals Bladel, Reusel-De Mierden en Oirschot. Door de sterke regionale positionering wordt verwacht dat een verplaatsing naar een regionaal bedrijventerrein grote impact heeft op de omzetcijfers. Daarnaast dient bij een herlokalisering rekening gehouden te worden met ene verkoop van de huidige locatie en de nieuwbouw en aankoop van gronden elders. Dit laat een sterk negatief resultaat zien, waarvoor een financiering gevonden dient te worden. Een analyse van de financiële impact van een verplaatsing toont dat dit financieel niet haalbaar is.

Daarnaast kleven er ook andere sociale, ruimtelijke en planologische bezwaren aan een eventuele verplaatsing. Zo bestaat het personeelbestand van het bedrijf hoofdzakelijk uit lokale gespecialiseerde arbeidskrachten.

Een verplaatsing zal betekenen dat een deel van dit gespecialiseerde personeel elders arbeid zal zoeken. Het vinden van alternatief geschikt personeel is in de houtbranche lastig, waardoor de continuïteit van het bedrijf wordt belemmerd.

Bovendien is het aanbod in de regio niet afgestemd op de ruimtevraag van het timmerbedrijf Van Lieshout. Niet alleen dienen er ruime kavels beschikbaar te zijn, anderzijds is het niet gebruikelijk dat bedrijfswoningen worden toegestaan bij het bedrijf. Gezien de variabele tijden, waarop afnemers hun producten ophalen en leveranciers hun producten brengen is dit zeer onwenselijk. Het bemoeilijkt hiermee de bedrijfsvoering. Bovendien is het niet langer mogelijk om toezicht te houden op de bedrijfslocatie.

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat verplaatsing van het timmerbedrijf Van Lieshout niet reëel is.

Trede 3

In het kader van trede 3 wordt beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten (zogenoemd multimodaal ontsloten) op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Het bedrijf dient ontsloten te zijn voor vrachtverkeer voor de aan- en afvoer van hout. Ook dient het bedrijf ontsloten te zijn voor personeel dat per fiets en auto naar het bedrijf komt en voor klanten die per auto of bestelbus naar het bedrijf komen. De huidige locatie is goed ontsloten voor zowel het auto- als het vrachtverkeer. Ook per fiets is de locatie goed te bereiken vanuit de omliggende kernen. Tot slot bevindt een bushalte zich op circa 600 meter van de bedrijfslocatie. Hierdoor heeft het personeel ook de mogelijkheid om met het openbaar vervoer te reizen. De planlocatie is hiermee goed ontsloten, passend bij de bedrijfsvoering, het personeelsbestand en het klantenbestand.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - partiële herziening 2014

In maart 2014 is de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 in werking getreden. De herziening van de Structuurvisie RO (Svro) 2010 vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie Noord-Brabant is ingeslagen met de vaststelling van de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en de daarop gebaseerde besluitvorming. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water.

De kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant zijn hierbij sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Dit is vertaald in de volgende provinciale ruimtelijke belangen:

- Regionale contrasten;
- Een multifunctioneel landelijk gebied;
- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogte bestrijding;
- Duurzaam gebruik van de ondergrond;
- Ruimte voor duurzame energie;
- Concentratie van verstedelijking;
- Sterk stedelijk netwerk;

- Groene geleidingszones tussen steden;
- Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
- Economische kennisclusters;
- (inter-)nationale bereikbaarheid;
- Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur.



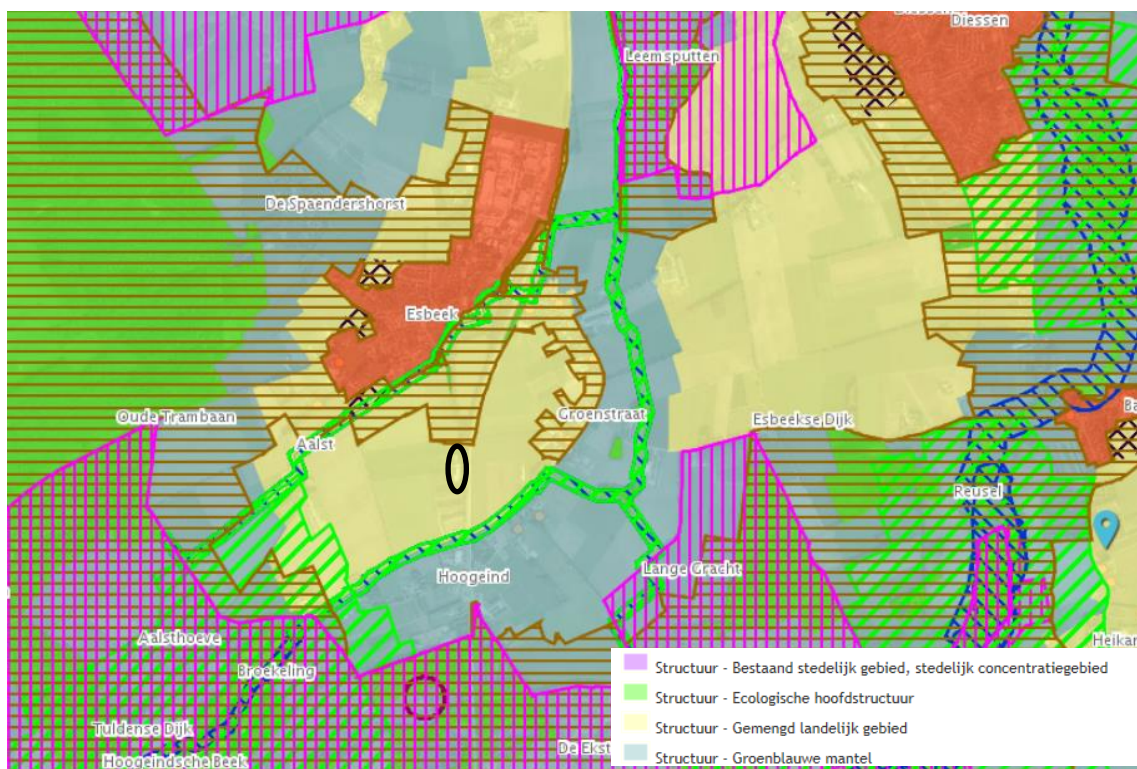
De voorgaande afbeelding toont een uitsnede van de structurenkaart van de SVRO. Hierin is het voorliggend plangebied aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

De SVRO is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014. De Verordening ruimte 2014 is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren en biedt meer concrete handvatten om te beoordelen of de uitbreiding van het timmerbedrijf past binnen de provinciale doelstellingen voor het gemengd landelijk gebied. In de volgende paragraaf wordt hierop in gegaan.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 1 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. De gewijzigde Verordening ruimte 2014 is met ingang van 15 juli 2015 in werking getreden. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan de regels uit de verordening toepassen. Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) zijn er geen wijzigingen in de regels van de Verordening ruimte 2014 doorgevoerd.

Wel zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen waardoor er toch redelijk wat wijzigingen in het kaartbeeld zijn ten opzichte van de versie van juli 2015. Op 1 januari 2016 is door de provincie Noord-Brabant een geconsolideerde versie gepubliceerd.



De verordening onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de Structuurvisie RO) die Brabant dekkend zijn. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, en onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden. Aanvullend zijn er 25 aanduidingen in de Verordening ruimte 2014 opgenomen. Deze aanduidingen kunnen over één of meerdere structuren heen liggen. De onderstaande uitsnede toont een uitsnede van de Integratieplankaart bij de verordening.

Zoals uit het bovenstaand kaartbeeld blijkt is het plangebied gelegen binnen het gebied aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Deze aanduiding biedt ruimte aan niet-agrarische functies. Gemeenten moeten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening houden met de regels uit de Verordening ruimte 2014 voor de ontwikkeling van het 'Gemengd landelijk gebied'. In de navolgende paragrafen worden de relevante passages uit de verordening voor de hier beoogde ontwikkeling toegelicht.

Omzetten bedrijfswoning naar reguliere woning (paardenhouderij)

In artikel 7.7 van de Verordening ruimte 2014 is aangegeven aan welke regels voldaan dient te worden indien een woonbestemming wordt toegevoegd in het buitengebied. Het volgende tekstvak geeft inzicht in de specifieke regels.

Artikel 7.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
 - a) alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
 - b) zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

<..>

5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
 - a) er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - b) overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Het artikel toont dat er mogelijkheden zijn om een voormalige bedrijfswoning te gaan gebruiken als burgerwoning, mits er geen splitsing plaatsvindt van woonfuncties en mits de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het plan van de initiatiefnemers voldoet hier aan, waarbij voorliggend bestemmingsplan de splitsing in meerdere woningen uit sluit.

Bij de realisatie van het voorliggend plan worden de aanwezige stallen en bijgebouwen van de voormalige paardenhouderij gesloopt. Hiervoor in de plaats worden nieuwe bouwmogelijkheden gecreëerd die aansluiten bij een reguliere woonbestemming in het buitengebied van Hilvarenbeek. Deze oppervlakte zijn in dit bestemmingsplan vertaald. Daarnaast wordt de aanwezige bedrijfswoning gesloopt waarvoor elders op het perceel een als reguliere burgerwoning wordt teruggebouwd. De beoogde woning wordt gerealiseerd binnen de reguliere de bouwmogelijkheden van de woonbestemming in het buitengebied van Hilvarenbeek past. Om hinder vanuit het bedrijf op de woning te beperken, wordt, in afwijking van de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied, de herbouw toegestaan op een ander deel van het perceel, op grotere afstand van het bedrijf.



Te slopen bebouwing (rood kruis) en te verplaatsen bedrijfswoning (oranje)

Uitbreiding bedrijfsfunctie

In artikel 7.10 van de Verordening ruimte 2014 worden eisen gesteld aan bedrijfsactiviteiten in het buitengebied. Het volgende tekstvak toont een uitsnede van de relevante regels.

Artikel 7.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
 - a) de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
 - b) dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
 - c) is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d) de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - e) de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - f) de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - g) de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
 - h) is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
 - i) de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.
3. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a) de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
 - b) overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
 - c) de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

De beoogde uitbreiding van het timmerwerkbedrijf overschrijdt de maximale omvang van het bouwperceel, zoals genoemd onder 1 sub a. Daarnaast wordt de maximale milieucategorie overschreden, zoals genoemd onder 1 sub d. De Verordening ruimte 2014 biedt dergelijke bestaande bedrijven echter toch de mogelijkheid om uit te breiden. De voorwaarden hiervoor zijn genoemd onder 3. Hierna wordt een beknopte motivering gegeven, waaruit blijkt dat voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden. Aan de overige voorwaarden, zoals genoemd onder 1, wordt voldaan.

De beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen

Het bestaande bedrijfsperceel heeft een oppervlakte van circa 5.750 m², waarvan circa 2.500 m² is bebouwd (inclusief bedrijfswoning). In de beoogde situatie bedraagt de omvang van het bedrijfsperceel circa 7.900 m², waarvan circa 3.500 m² bebouwd is. Het bebouwingspercentage op het bedrijfsperceel blijft daarmee grotendeels gelijk. Voor het totale plangebied geldt dat de hoeveelheid feitelijke bebouwing toeneemt met circa 850 m². Hierdoor is er sprake van zuiniger en efficiënter ruimtegebruik, waardoor het bestemmingsplan een bijdrage levert aan de doelstellingen van de provincie om verdergaande 'versnipperde' versterking in het buitengebied tegen te gaan. Daarnaast is de initiatiefnemer bereid om de gronden ten behoeve van de landschappelijke inpassing om te zetten in een groenbestemming, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Het plan leidt daarom tot zuiniger en efficiënter ruimtegebruik binnen het plangebied.

Overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt

Volgens artikel 4.6 dient aangetoond te worden dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken voor het bedrijf om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid;
- b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
- c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 - i. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of
 - ii. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of
 - iii. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.

Ad a) Zoals in hiervoor reeds is beschreven hebben in het verleden al meerdere uitbreidingen plaatsgevonden op het huidige bedrijfsperceel. Het verder uitbreiden op het huidige bedrijfsperceel is niet alleen bestemmingsplanmatig niet mogelijk, ook de feitelijke mogelijkheden ontbreken hiervoor. Door de gerealiseerde uitbreidingen is er inmiddels al een tekort aan buitenruimte bijvoorbeeld voor de gewenste natuurlijke houtdroging. Daarnaast is er ook ruimte benodigd voor laden en lossen en parkeren. Deze ruimte is reeds in de bestaande situatie beperkt.

Ad b) De ontwikkelingen gaan snel, ook in de houtbewerkingsbranche. Dit betekent dat ondernemers telkens weer nieuwe machines aan moeten kunnen schaffen om de omzet op peil te kunnen houden. Doordat de huidige ondernemers van plan is de bedrijfsactiviteiten nog jaren door te zetten is uitbreidingsruimte noodzakelijk; voor nu en voor de toekomst. De aanschaf van deze machines is alleen mogelijk als er ruimte wordt gecreëerd in de bestaande loods, door de opslag elders te realiseren. De bouw van een aparte loods is derhalve cruciaal om het bedrijf mee te kunnen laten groeien met de huidige ontwikkelingen. Door de grote investeringen die recent zijn gedaan is een verplaatsing naar een andere locatie niet mogelijk. De afschrijvingen zouden in dat geval te groot zijn, wat financiële consequenties zal hebben voor het bedrijf. Dit leidt naar alle waarschijnlijkheid tot een faillissement.

- Ad c) Door Leermakers accountants en belastingadviseurs is het bedrijf beschouwd. Aan de hand van financiële cijfers is inzichtelijk gemaakt wat de consequenties zijn als het bedrijf Van Lieshout & Co daadwerkelijk zal moeten verplaatsen naar een bedrijventerrein in het dichtstbijzijnde concentratiegebied. Ook is aandacht besteed aan de praktische bezwaren, met name door de onmogelijkheid voor het bouwen van bedrijfswoningen op regionale bedrijventerreinen. De volledige notitie is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie luidt dat verplaatsing van het bedrijf financieel niet haalbaar is.

De beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Bij de uitwerking van het voorliggend plan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de landschappelijke inpassing van het initiatief. De onderstaande afbeelding toont een weergave van het landschappelijk inpassingsplan.



Impressies toekomstige bouw mogelijkheden, inclusief landschappelijke inpassing

In de bijlage is, overeenkomstig de verplichting op grond van artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 aandacht besteed aan de beoogde landschappelijke inpassing op het perceel. Een onderbouwing van de wijze waarop invulling is gegeven aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit is nader toegelicht in de bijlage.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek

Op 25 februari 2016 is de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. Een gemeente waarin het voor iedereen goed wonen, goed leven en goed werken is, nu en in de toekomst; daar zet de gemeente Hilvarenbeek op in. Met deze structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Hilvarenbeek van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Een relevante passages hieruit is hierna opgenomen.

"Economische activiteiten worden ontwikkeld door ondernemers en instellingen. Zij komen met initiatieven waarvoor ze de medewerking van de gemeente nodig hebben. De gemeente wil in staat zijn op dergelijke initiatieven en plannen een goede regie te voeren, zodat deze plannen kwantitatief en kwalitatief ook een bijdrage leveren aan de economie in de gemeente Hilvarenbeek."

De plannen van Van Lieshout leveren een bijdrage aan de ontwikkeling van de economie in de gemeente Hilvarenbeek. In de Structuurvisie Buitengebied is een verdere uitwerking van de beleidskoers in het buitengebied opgenomen.

3.3.2 Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek

In januari 2014 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek vastgesteld. Hilvarenbeek kent naast de hoofdkern en de kleinere kernen een groot landelijk gebied waarin veel ontwikkelingen gaande zijn. De functieveranderingen en dynamiek in de agrarische en recreatieve sector, natuurontwikkeling en de wens om de landschappelijke waarden te behouden, vraagt om een samenhangende visie op ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Het gemeentelijk doel is om met deze structuurvisie te beschikken over een eenduidig kader voor ontwikkelingen en tegenprestaties, zoals die in het bestemmingsplan buitengebied zijn vertaald in ontwikkelingsmogelijkheden. Het bevat de kaders voor duurzame kwaliteitsverbetering in Hilvarenbeek.

Het landschap in de gemeente is onderverdeeld in een vijftal landschapstypen, zijnde de beekdalen, kampen- en hoevenlandschap, oud ontginningslandschap, jong ontginningslandschap en bos- en natuurgebieden. Het plangebied is gelegen in het landschapstype 'oude ontginningen'. Van ieder landschap is aangegeven, wat de specifieke kenmerken zijn en hoe hieraan invulling kan worden gegeven.



Ook zijn de ontwikkelingen die voor het gehele landelijk gebied gelden op het gebied van landschap, bos en natuur, archeologie en cultuurhistorie, water, landbouw, recreatie, wonen en niet-agrarische functies weergegeven. Bij de duurzame kwaliteitsverbetering wordt uitgegaan van het proportionaliteitsprincipe; de omvang van de voorwaarden en basisinspanning, het initiatief en (de impact op) de omgeving staan in verhouding tot elkaar. In sommige gevallen is maatwerk nodig. De structuurvisie baseert zich op de Verordening ruimte 2014 van de provincie en geeft invulling aan de 'zorgplicht' die daaruit voortkomt.

Conform de uitwerking van dit beleid op regionaal niveau (Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015 hart van brabant) hanteert de gemeente Hilvarenbeek het volgende uitgangspunt ten aanzien van de zorgplicht;

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

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

- De omvang van de ontwikkeling (vergroting bestemmingsvlak, bouwvlak of bouwvolume).
- Is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing.
- De aard van de locatie en de omgeving.
- De aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie, beperkte gebruiksruimte).
- Betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling, De impact is bepalend voor de wijze en mate van de tegenprestatie die gevraagd wordt voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Deze worden onderverdeeld in 3 categorieën

Geen tegenprestatie

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

De basisinspanning

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

De basisinspanning-plus

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

De beoogde ontwikkeling in het plangebied vallen onderzoek categorie 3, waarvoor een basisinspanning-plus noodzakelijk is. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan deze verplichting is weergegeven in het Landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage is opgenomen. De gemeente Hilvarenbeek heeft voorkeur dat de tegenprestatie fysiek wordt gerealiseerd door de initiatiefnemer die de bestemmingswinst geniet, en dat op, aansluitend op of in de nabijheid van het initiatief.

3.3.3 Toekomstvisie 2030

In het voorjaar van 2012 is in de toekomstvisie 2030 vastgelegd wat de inwoners van Hilvarenbeek belangrijk vinden voor de toekomst. Een toekomst die inwoners en gemeente samen kunnen realiseren, ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid. Op 8 november 2012 heeft de gemeenteraad deze visie vastgesteld. Hierin wordt aangegeven dat het landschap wordt gekenmerkt door afwisseling; het unieke karakter van de kleine kernen die verspreid liggen tussen de bolle akkers en het halfopen, afwisselende landschap, beekdalen, bos en heide, maar ook jonge ontginningen voor de landbouw. Kwaliteiten te over om van te genieten en waar Hilvarenbeek haar identiteit aan ontleent. In de toekomstvisie wordt aangegeven dat bij uitbreiding van bestaande (agrarische) bedrijven goed wordt gelet op de inpassing in de omgeving.

De uitbreiding van timmerbedrijf Van Lieshout en de herontwikkeling van de voormalige paardenhouderij naar een woonfunctie gaat gepaard met een versterking van de ecologische en landschappelijke waarden in het plangebied. De ontwikkelingen sluiten aan bij de hetgeen door bewoners van gemeente Hilvarenbeek waardevol wordt geacht.

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan; *Ons Beeks Buiten. Onze kijk. Onze toekomst*

Het landschapsontwikkelingsplan Hilvarenbeek, opgeleverd op 27 juni 2014, is een plan dat als hulpmiddel kan dienen voor initiatiefnemers. Ook dient het als afwegingskader voor de gemeente Hilvarenbeek en het platform Beeks Buiten bij ontwikkelingen in het buitengebied.

Het buitengebied van Hilvarenbeek wordt gekenmerkt door diversiteit aan typen landschappen. Hierbij vindt een grote afwisseling plaats in het gebruik van het landschap en de activiteiten die hierin plaatsvinden; landbouw, natuur, recreatie, wonen bedrijvigheid, enz. De visie biedt de basis om samen te werken aan een duurzaam en kwalitatief waardevol buitengebied. Het landschapsontwikkelingsplan is gebruikt bij de opstelling van het landschappelijk inpassingsplan, dat in de bijlage is opgenomen.

3.3.5 Nota ruimtelijke kwaliteit

Door de gemeente Hilvarenbeek is in januari 2016 de Nota ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. Deze nota moet een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving, waarbij het beleid in het buitengebied is gericht op het voorkomen van verrommeling en excessen. Concrete welstandseisen zijn opgenomen onder de gebiedstypen.



Kaart bebouwingstypen

Groene gebieden

- G1 parken en sportcomplexen
- G2 buitenplaats landgoed
- G3a agrarisch buitengebied (Grootschalig; jong ontginningslandschap)
- G3b agrarisch buitengebied (Kleinschalig; oud ontginningslandschap, beekdalen & Kampen- en Hoevenlandschap)
- G4 natuurgebied
- G5 recreatiepark / vakantie woningen

Het plangebied behoort tot het 'agrarisch buitengebied (grootschalig)'. Omdat het plangebied zich aan een doorgaande route bevindt, is ter plaatse een kritische toetsing van toepassing. De criteria, zoals opgenomen in de nota onder het betreffende bebouwingstypen, moeten bij de verdere uitwerking van de plannen in acht genomen worden. Door de welstandscommissie zullen de ingediende bouwplannen getoetst worden aan de betreffende criteria. Hierna worden de belangrijkste criteria die worden gesteld aan de bebouwing opgesomd:

Bebouwing woonhuis:

- Eenduidige, heldere bouwvorm;
- Eigentijdse bouwtrant, in aansluiting op het zakelijk-rationele milieu;
- Naast traditionele, is ook toepassing van eigentijdse bouwmaterialen zoals beton, staal, glas en plaatmateriaal denkbaar;
- Gebruik van gedekte kleuren op grotere oppervlakken, met lichte accenten (kozijnen, daklijsten, boeiboorden, etc.).

Bedrijfsbebouwing:

- De schaal van de bebouwing is niet gebonden aan traditionele vormen en typen. Form follows function;
- Eenduidige heldere bouwvorm;
- In principe toepassing van zadeldak met flauwe dakhelling en lage goot;
- Gebruik van gedekte kleuren op grotere oppervlakken;

De plannen van de initiatiefnemer voldoen hier aan.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Beschrijving initiatief

De eigenaar van het bedrijf Van Lieshout en Co ondervindt de noodzaak het bestaande bedrijf, zoals eerder beschreven uit te breiden. In de huidige loodsen vindt opslag van producten en materiaal plaats. Daarnaast is een ruimte in gebruik als spuiterij en als werkplaats. Het drogen vindt nu deels in pandig plaats en deels buiten, in verband met ruimtegebrek binnen de loodsen. Ook is er ondergeschikte kantoorruimte aanwezig. De eigenaar wenst het gebruik van de huidige loodsen te optimaliseren, zodat het bedrijf weer voldoende toekomstperspectief heeft.

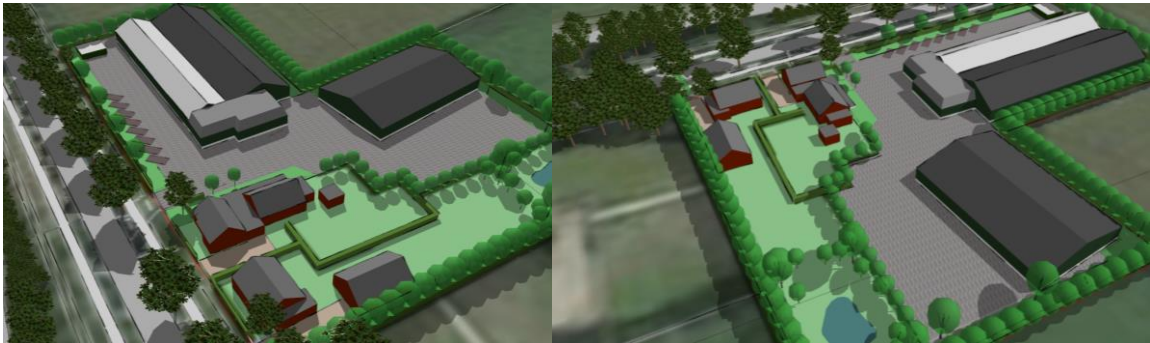
Een optimalisatie betekent in ieder geval dat de spuiterij en de droogruimte naast elkaar worden gepositioneerd. Dit voorkomt onder andere kans op beschadigingen en slechte kwaliteit als gevolg van weersinvloeden. Droging moet hiervoor volledig in pandig plaatsvinden. Een uitzondering hierop vormt een deel van het terrein dat wordt aangewend voor natuurlijk houtdroging. Natuurlijke houtdroging zal zeker in de toekomst, in het kader van duurzaamheid, aan populariteit gaan winnen. Eén droogruimte heeft als grote voordeel dat het klimaat (luchtvochtigheid, temperatuur etc.) ter plaatse beter kan worden afgestemd op het vereiste drogingsproces. Daarnaast gaat de bestaande loods ruimte bieden aan het machinepark en wordt de werkplaats hier gesitueerd. Het bedrijf heeft behoefte aan nieuwe machines, waardoor het huidige machinepark uitgebreid dient te worden. Hiervoor dient binnen de bestaande loods ruimte gevonden te worden. Voor opslag is dan niet langer ruimte binnen de bestaande loodsen.

Om te voorkomen dat de opslag buiten plaats gaat vinden, wat overigens zowel ruimtelijk als bedrijfstechnisch ongewenst is, is de bouw van een loods van 950 - 1.000 m² noodzakelijk. Deze loods wordt gesitueerd nabij de bestaande loodsen. Hierdoor kan de interne logistiek van het bedrijf worden verbeterd en de hoeveelheid transportbewegingen worden beperkt. Door de situering achter de bestaande loodsen wordt de loods uit het zicht onttrokken en blijft de ruimtelijke en visuele impact vanaf de Lage Mierdseweg beperkt.

De volgende afbeeldingen laten de beoogde landschappelijke inpassing en de indeling van de bestaande loods op schetsniveau zien. In de bijlage is deze landschappelijke inpassing verder uitgewerkt.



Globale toekomstige inrichting



Impressies toekomstige bouwmogelijkheden, inclusief landschappelijke inpassing

4.2 Kwaliteitsverbetering

Om te voorkomen dat de bouwmogelijkheden in het buitengebied worden verruimd stelt de initiatiefnemer voor om de bouwmogelijkheden ter plaatse van de voormalige paardenhouderij te verwijderen. Zo vindt er een uitwisseling van bouwmogelijkheden plaats die niet leidt tot een uitbreiding van de bouwmogelijkheden in het buitengebied en die tegelijkertijd een optimalere inrichting van het bestaande bedrijf mogelijk maakt. Door de sloop van de paardenhouderij is echter niet langer sprake van een bedrijfswoning. De initiatiefnemer is derhalve voornemens om de huidige bedrijfswoning, behorende bij de paardenhouderij, om te zetten in een reguliere woning en de situering enigszins aan te passen. De omzetting in een woonbestemming biedt kansen om de verrommelde situatie ter plaatse aan te passen en een stuk kwaliteitsverbetering te realiseren.

Enkele voordelen van het initiatief zijn hierna op een rij gezet:

- Door de omzetting van een paardenhouderij naar een woonfunctie is het ter plaatse niet langer mogelijk om agrarische bedrijfsbebouwing te realiseren, zoals een rijhal van 1.500 m², die ingevolge de regels rechtstreeks is toegestaan. In plaats daarvan wordt er ruimte geboden aan de bouw van een loods van maximaal 1.000 m² die landschappelijk optimaal wordt ingepast. In de regels van het bestemmingsplan is de maximaal te bebouwen oppervlakte worden gemaximeerd op 2.945 m² (=bestaande bedrijfsbebouwing + uitbreiding) voor het betreffende bestemmingsvlak.
- Door de realisatie van een nieuwe loods is het niet langer nodig om een deel van de opslag uitpandig plaats te laten vinden. De mogelijkheid om de opslag inpandig plaats te laten vinden heeft derhalve een positieve uitwerking om de ruimtelijke belevingswaarde ter plaatse.
- De beoogde uitbreiding is voldoende om te kunnen voorzien in de toekomstige ruimtebehoefte. Er bestaat op termijn geen noodzaak tot verdere uitbreiding van het bedrijfsoppervlak. Door deze uitbreiding is de werkgelegenheid voor Esbeek ter plaatse ook voor de toekomst geborgd.

4.3 Parkeren

Het timmerbedrijf is ontsloten via de Lage Mierdseweg 6a. Deze ontsluiting blijft, ook na realisatie van het initiatief, gehandhaafd. Op het voorterrein is ruimte voor parkeren opgenomen.

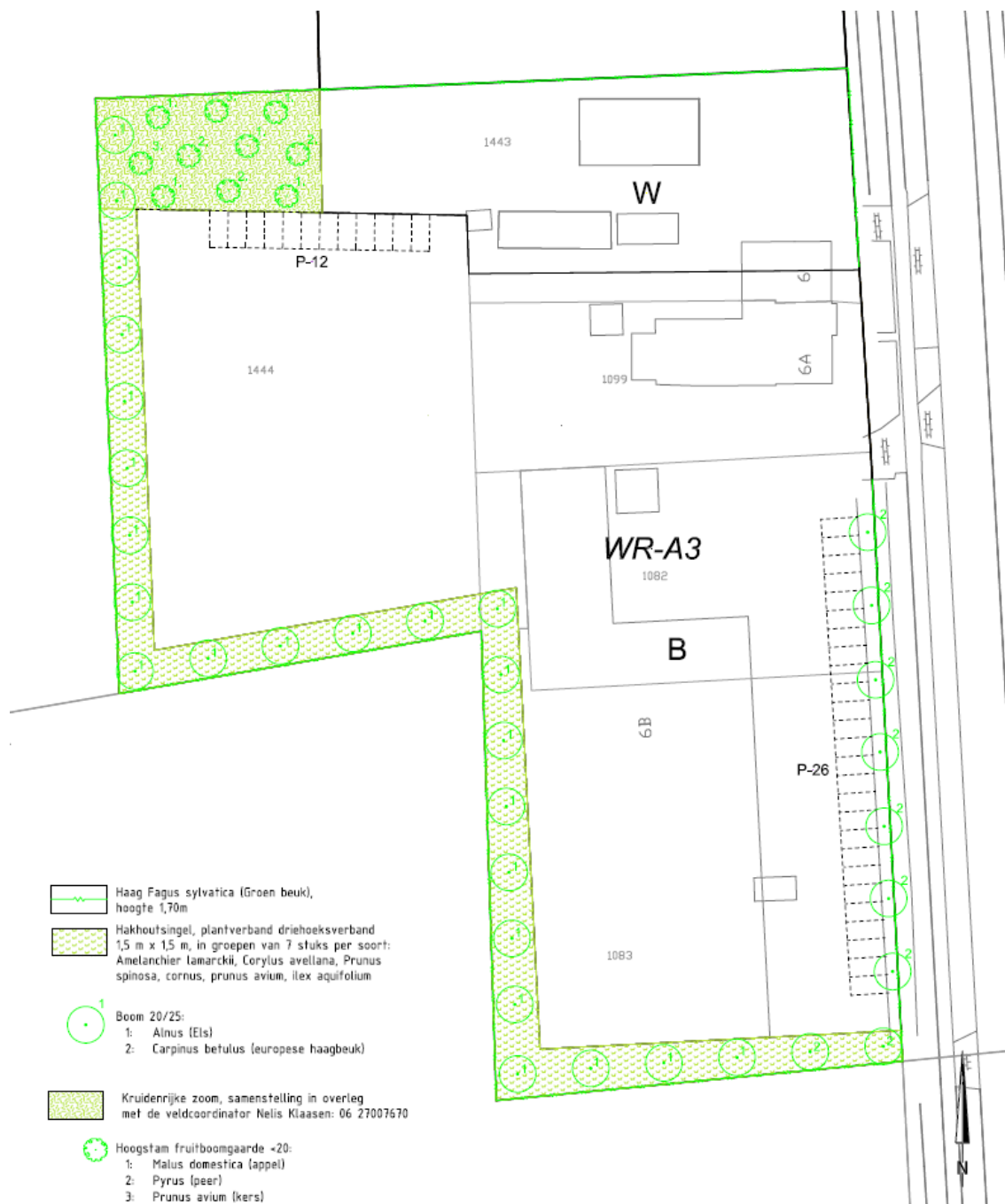
Op 28 april 2015 is het concept parkeerbeleid van de gemeente Hilvarenbeek door het college van B&W vastgesteld. Hierin is met name gefocust op parkeren binnen de bebouwde kom. Wel wordt aangegeven, dat bij ruimtelijke ontwikkelingen parkeernormen worden opgenomen in het bestemmingsplan conform de CROW. Conform de CROW gegevens dient een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf (industrie/werkplaats) in het niet stedelijk buitengebied minimaal 2,1 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen te realiseren per 100 m² bvo. Voor arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijven (loods/opslag) geldt een parkeernorm van minimaal 0,8 tot 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

Het totale perceel heeft een oppervlakte van circa 9.332 m², waarvan 1.176 m² in gebruik is bij de bedrijfswoning. De bestaande bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van circa 1.945m² (op een perceel van 4.614 m²) en de nieuwe loods krijgt een oppervlakte van maximaal 1.000 m² (op een perceel van 3.542 m²). Op basis hiervan kan de volgende parkeerbehoefte worden berekend. Voor Van Lieshout is uit gegaan van de minimale normen. Dit is gebaseerd op de huidige bezoekersaantallen, waarbij het meeste klantcontact plaats vindt op locatie. In de praktijk is er tijdens piekmomenten, ook in de huidige situatie, ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Functie	Oppervlakte	Norm (minimaal)	Totaal
Bedrijfswoning	1 woning	1,8 per woning	2
Werkplaats en buitenruimte (50% bestaande loods)	972,5 m ²	2,1 per 100 m ² bvo	20
Loods en buitenruimte (nieuwe loods + 50% bestaande loods)	1.972,5 m ²	0,8 per 100 m ² bvo	16
			38 parkeerplaatsen

Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig om het parkeren op te lossen. Zowel aan de straatzijde als aan de oostzijde van de nieuwe loods is ruimte gereserveerd voor parkeren (circa 38 parkeerplaatsen). Op de afbeelding op de volgende pagina zijn de parkeerplaatsen globaal ingetekend. Uit de tekening blijkt dat op het terrein nog voldoende ruimte is om extra auto's te parkeren, indien een pieksituatie hier om vraagt.

Deze extra vraag naar parkeerplaatsen lijkt echter niet aan de orden, omdat de uitbreiding van het bedrijf met een loods niet leidt tot hogere bezoekersaantallen. De parkeerbehoefte neemt derhalve niet toe. In de huidige situatie is er al voldoende parkeergelegenheid aanwezig om de parkeervraag op te vangen. Door de uitbreiding neemt het aantal parkeerplaatsen zelfs nog toe, waardoor een parkeertekort uitgesloten is.



Overzicht parkeerplaatsen Van Lieshout

5 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Cultuurhistorie en archeologie

5.1.1 Cultuurhistorie

Sinds 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg hiervan is het Bro (artikel 3.6.1. lid 2) gewijzigd. Kort gezegd geldt nu voor cultuurhistorie, wat als sinds 2007 voor archeologie geldt. Ook voor cultuurhistorie moet nu in elk bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de, in het gebied aanwezige, cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Het gaat daarbij niet alleen om cultuurhistorische objecten, ook historische geografie hoort hierbij.

Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van cultuurhistorische elementen waarmee rekening dient te worden gehouden, is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Deze kaart is eveneens via de Verordening ruimte 2014 een verplicht te raadplegen onderdeel. Op de kaart is zichtbaar dat binnen het plangebied geen relevante cultuurhistorische objecten aanwezig zijn.



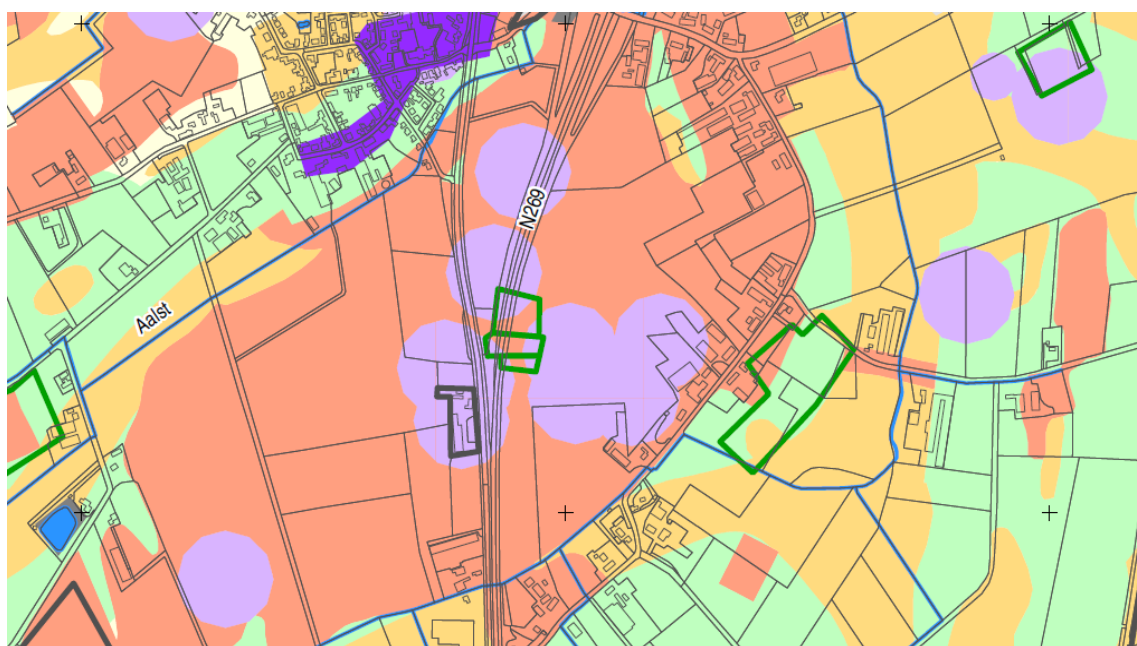
Het plangebied is gelegen binnen een gebied aangewezen als 'Cultuurhistorisch landschap'. Dit landschap bestaat uit een ensemble van oude en jongere landgoederen. Bijzonder voor dit gebied zijn de middeleeuwse hoeves en buurtschappen (met kleine akkercomplexen) die de kern vormden van de landgoederen of die daarin zijn opgenomen. Dun, Teulder, Gorp en Lamenaakker zijn grotendeels verdwenen buurtschappen met beboste akkercomplexen (wüstungen). Daarnaast betreft de Lage Mierdseweg een historische geografische lijn (route) welke onderdeel is van de ontstaansgeschiedenis van dit gebied.

Het voorliggend plan voorziet echter niet in de aantasting van de historische geografische lijn (Lage Mierdseweg) en heeft enkel betrekking op de aangrenzende gronden. Omdat binnen het plangebied geen cultuurhistorische objecten aanwezig zijn, welke onderdeel uitmaken van het historisch landschap worden vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen voorzien.

5.1.2 Archeologie

Het gemeentelijke archeologiebeleid wordt gestuurd door het beleid en de wet- en regelgeving op hogere niveaus. Voor het gemeentelijk archeologiebeleid zijn de Monumentenwet (Mw 1988) en de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz 2007) van belang. De Wamz is een wijzigingswet van verschillende andere wetten waaronder de Mw. De wet regelt de zorg voor ons bodemarchief en is de vertaling van het Verdrag van Malta, dat Nederland in 1992 mede ondertekende.

In de wet is vastgelegd dat gemeenten bij (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen rekening dienen te houden met niet alleen de bekende maar ook met te verwachten archeologische resten. Om de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden inzichtelijk te maken is door de gemeente Hilvarenbeek een gemeente specifieke archeologische beleidskaart opgesteld. Deze kaart vormt de vertaling van het beleid dat de gemeente hanteert in het kader van de archeologische monumentenzorg. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de gemeente specifieke archeologische beleidskaart.



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
middelhoge/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				

Op basis van de beleidskaart is het voorliggend plangebied aangewezen als 'Archeologische vindplaats'. De beleidsdoelstelling voor deze categorie is archeologisch vooronderzoek, zodat kan worden vastgesteld of er sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden. Om te bepalen of een archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is, zijn ontheffingscriteria van toepassing. De onderhavige ontwikkeling overstijgt de ontheffingscriteria. Derhalve is door Transect een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn weergegeven in de bijlage. Hierna is een beknopte samenvatting weergegeven.

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied een hoge verwachting heeft op de aanwezigheid van archeologische resten uit de periode Paleolithicum tot Late Middeleeuwen. Echter, gebaseerd op het booronderzoek kan een hoge mate van versterking van de oorspronkelijke bodemopbouw in het plangebied verondersteld worden. Op basis hiervan kan de verwachting worden bijgesteld naar laag. Op grond hiervan zijn ten aanzien van de geplande ontwikkeling geen aanvullende maatregelen noodzakelijk voor wat betreft de berging van archeologische waarden. Wel geldt als er tijdens de graafwerkzaamheden toch zaken aan het licht komen, deze op grond van de Monumentenwet artikel 51 bij de gemeente dienen te worden gemeld.

5.2 Akoestiek

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een nieuw geluidsgevoelig object wordt mogelijk gemaakt binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. In dit geval voorziet het bestemmingsplan een verplaatsing van een voormalige (bedrijfs)woning naar elders op het perceel. Aangezien het plangebied zich bevindt binnen de zone van de Lage Mierdseweg en de N269 is een akoestisch onderzoek noodzakelijk om aan te tonen dat wordt voldaan aan de grenswaarden die zijn opgenomen in de Wet geluidhinder. Door AGEL adviseurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de N269 ter plaatse van de woning aan de voor-, noord- en zuidzijde worden overschreden. De overschrijding is respectievelijk 10, 5 en 6 dB. Aan de achterzijde van de woning wordt ruim voldaan aan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de parallelweg wordt ter plaatse van de woning uitsluitend aan de voorzijde overschreden. Hier bedraagt de overschrijding 5 dB. De maximale ontheffingswaarde van 58 dB voor vervangende nieuwbouw buiten de bebouwde kom wordt niet overschreden.

Conform de Wet geluidhinder zijn de mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren met betrekking tot stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen nader onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat maatregelen om de geluidbelasting te verlagen niet doelmatig zijn. Omdat geluidbeperkende maatregelen als niet doelmatig aangemerkt kunnen worden kan de situatie in beginsel aangemerkt worden als aanvaardbaar.

Omdat in dit stadium van het plan geen gedetailleerde gegevens omtrent de gevelindeling beschikbaar zijn valt een toetsing van de karakteristieke geluidwering buiten het kader van dit onderzoek. Op grond van de hoogte van de geluidbelastingen kan er van worden uitgegaan dat met behulp van gevelmaatregelen het voldoen aan de vereiste karakteristieke geluidwering technisch mogelijk is. Dit onderzoek kan daarom worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning activiteit bouw.

Omdat sprake is van een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling is op grond van de Wet ruimtelijke ordening het akoestische klimaat ter plaatse van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat de kwaliteit van de akoestisch omgeving geclassificeerd kan worden als goed aan de achterzijde tot tamelijk slecht aan de voorzijde. Echter de woning beschikt over een geluidluwe gevel en een geluidluwe tuin (achterzijde). Verder wordt in de woning middels gevelmaatregelen (noodzakelijk in het kader van het Bouwbesluit) een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd, zodat kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

5.3 Bedrijfs- en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de aanwezige functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. In deze handreiking is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

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

Voor een timmerwerkplaats geldt milieucategorie 3.2, waarvoor een richtafstand geldt van 100 meter ten opzichte van omliggende milieugevoelige functies. Aan deze afstand kan niet worden voldaan, waardoor een specifiek onderzoek naar de milieubelasting van de inrichting noodzakelijk is. Door AGEL adviseurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Uit de berekeningen blijkt dat de langtijdgemiddelde equivalente geluidbelasting, alsmede ten gevolge van de indirecte hinder, ter plaatse van het bouwvlak voldoet aan de gehanteerde grenswaarden.

Gedurende de dagperiode wordt voldaan aan de grenswaarde ten aanzien van het maximale geluidniveau. Gedurende de avondperiode wordt de grenswaarde met maximaal 5 dB overschreden. Middels goed housekeeping zijn deze overschrijdingen te voorkomen zodat deze niet zullen leiden tot een onacceptabele situatie. Ook kan men in de avondperiode de heftrucklepels vast zetten. De initiatiefnemer zal deze maatregelen doorvoeren in haar bedrijfsvoering, omdat dit eveneens ten goede komt aan het woon- en leefklimaat ter plaatse van de huidige bedrijfswoning.

Uit het onderzoek op basis van de omschreven uitgangspunten blijkt dat de door Van Lieshout na uitbreiding gewenste bedrijfsvoering mogelijk is zonder dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woning hiermee wordt beperkt. De milieuaspecten vormen geen beperking voor zowel de uitbreiding van Van Lieshout als de realisatie van de woning.

5.4 Bodem

Bij elke functiewijziging dient aangetoond te worden dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In dit geval dient voor de uitbreiding van de 'bedrijfslocatie' en ter plaatse van de huidige paardenhouderij een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Voor de bestaande bedrijfslocatie is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk. Door AGEL adviseurs is een verkennend bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd. De volledige rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de onderzoekslocatie, met uitzonder van de voormalige ondergrond HBO tank, aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, onverdachte locatie. Dit betekent dat conform de NEN 5740 de strategie ONV van toepassing is en er geen overschrijdingen van de streefwaarden respectievelijk lokale achtergrondwaarden worden verwacht. De deellocatie van de voormalige ondergrond HBO tank wordt aangemerkt als een, voor bodemverontreiniging, verdachte locatie. Dit betekent dat conform de NEN 5740 de strategie VEP-OO (Onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met één of meer ondergrondse opslagtanks) van toepassing is.

Tijdens het uitvoeren van de veldwerkzaamheden is plaatselijk een stabilisatielaag onder een klinkerverharding aangetroffen. Voor het overige zijn er geen zintuigelijke waarnemingen gedaan.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Ter plaatse van de voormalige ondergrondse tank zijn in de grond en in het grondwater geen van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetoond;
- In de bovengrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten;
- In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten;
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium, zink aangetoond.
- De resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen geen beletsel voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie;
- De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de aard, omvang en risico's van de tijdens onderhavig onderzoek aangetoonde verontreinigingen.

5.5 Lucht

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen. Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan is er sprake van de uitbreiding van een bedrijfsbestemming waarbij tegelijkertijd een paardenhouderij wordt gesaneerd. Daarnaast wordt één (bestaande) bedrijfswoning herbestemd tot reguliere (burger-)woning. Gezien de omvang van deze ontwikkeling kan de ontwikkeling als NIBM kan worden beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven. Ter onderbouwing is de NIBM-tool ingevuld.

Om de NIBM tool in te vullen zijn twee invoergegevens benodigd:

- De toename van het totale aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal, uitgaande van het "weekdaggemiddelde", als gevolg van het plan. Hiervoor is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (zie volgende tabel).
- percentage van de verkeersintensiteit dat bestaat uit middelzwaar en zwaar vrachtverkeer. Indicatief wordt het aandeel vrachtverkeer in de NIBM tool gesteld op 10%.

Functie	Oppervlakte	Norm (maximaal)	Totaal
Bedrijfswoning	1 woning	8,2 per woning	8,2
Werkplaats en buitenruimte	1.945 m ²	10,9 per 100 m ² bvo	212
Loods en buitenruimte	1.000 m ²	5,7 100 m ² bvo	57
			277 mvt/etmaal

Deze verkeersgeneratie is ingevuld in de NIBM-tool. De resultaten hiervan zijn hierna zichtbaar gemaakt. Uit de berekening blijkt dat de ontwikkeling Niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		277
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,62
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,08
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

5.6 Water

Het doorlopen van het watertoetsproces is wettelijk verplicht. Door AGEL adviseurs is een waterparagraaf opgesteld. De volledige rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

De beoogde ontwikkeling leidt tot het vergroten van het bouwkaal ten behoeve van het aannemersbedrijf. Achter de bestaande bebouwing zal een loods worden gebouwd die voor voldoende opslagruimte moet zorgen. Het bestaande bedrijfsgebouw kan hierdoor efficiënter worden gebruikt. Het naastgelegen perceel (paardenhouderij) is aangekocht om de bouw mogelijkheden onderling uit te ruilen. Hierbij komt het merendeel van de bouw mogelijkheden ter plaatse van de paardenhouderij te vervallen. De bestaande bedrijfswoning, behorende bij de paardenhouderij, wordt omgezet naar een reguliere woning. Met de voorgenomen ontwikkeling zal de paardenstal worden gesloopt. Voor de reguliere woning wordt uitgegaan van een verhard oppervlak van 400 m², waarvan 250 m² aan dakoppervlak en 150 m² tuinverharding. Gezien het huidige verhard oppervlak van de bedrijfsbestemming wordt voor de nieuwe bestemming 'bedrijf' 100% verharding aangehouden. De verdeling van de oppervlaktes ten opzichte van de huidige en toekomstige situatie zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Tabel 1.4.1: Oppervlakteverdeling.

Huidige situatie		Toekomstige situatie	
Oppervlaktes	m ²	Oppervlaktes	m ²
Dakoppervlak	2.696	Agrarisch (100% onverhard)	3.538
Verharding	3.812	Bedrijfsbestemming (100% verhard)	7.645
-	-	Wonen:	
		- Verhard	400
		- Onverhard	1.569
Groen/ onverhard	8.331	Groen/ onverhard	1.687
Totaal	14.839		14.839

Op basis van deze gegevens is er sprake van een verhardingstoename van 1.537 m² (huidig (6.508 m²) – toekomstig (8.045 m²)). Met een verhardingstoename van 1.537 m² valt de planontwikkeling onder de grenswaarde van minder dan 2.000 m². Bij een verhardingstoename kleiner dan 2.000 m² is er vanuit de Algemene Regel geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap.

Vanuit het waterschap De Dommel dan wel de gemeente Hilvarenbeek worden geen aanvullende voorzieningen in het kader van berging/infiltratie van regenwater geëist. Het regenwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater of, in overleg met de gemeente, naar het rioolstelsel (indien er een RWA-stelsel aanwezig is) worden afgevoerd. Het rioolstelsel ter plaatse betreft een persriool, vanuit de gemeente is het niet toegestaan hier het regenwater op aan te sluiten. Het regenwater zal direct worden geloosd op de waterloop aan de straatzijde van het plangebied. Dergelijke voorzieningen dienen te voldoen aan de (algemene) regels van het waterschap.

5.7 Flora en Fauna

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient aangetoond te worden dat er geen belemmeringen zijn in het kader van de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Door AGEL adviseurs is een quickscan flora en fauna uitgevoerd opgesteld. De volledige rapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies weergegeven.

5.7.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand 1,2 kilometer ten noordwesten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Kempenland-West". Het Natura 2000-gebied betreft een habitatrichtlijngebied. Het plangebied is gelegen binnen de mogelijke effectenafstand voor stikstofdepositie. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuwe bedrijfsloods. Deze vergroting kan leiden tot een toename in uitstoot van stikstofdepositie door cv-ketels en verkeersbewegingen. Echter, gedurende het inwerkingtreden van de PAS op 1 juli 2015 was de Natuurbeschermingswet-vergunning (NB-wet) voor de paardenhouderij van kracht, waardoor deze is meegenomen in de PAS-beoordeling. In dat geval mag de stikstofdepositie vanuit deze NB-wetvergunning in mindering worden gebracht, omdat deze vergunning komt te vervallen. Op basis hiervan zijn significant negatieve effecten door stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied uit te sluiten. Andere versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN betreft de Hoozeindse Beek, type: 'Beek en Bron' gelegen ten zuiden van het plangebied. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN en geen verbindende functie vervult zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk is met de voorgenomen planontwikkeling geen sprake.

5.7.2 Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. Concreet zijn de volgende conclusies getrokken:

- Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig.
- Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt, dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten (tabel 1) zoals, de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten (bos- en huisspitsmuis en veldmuis (tabel 1)) voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie.
- Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen, op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen (*vleermuisprotocol*), onderzocht. Eventuele vaste rust-, verblijf-, kraam- of paarplaatsen van gebouwbewonende soorten kan in de te slopen paardenstal worden uitgesloten.

- Met de voorgenomen planontwikkeling zullen geen bomen van enige omvang (> 3 dm op borsthoogte) worden gerooid, waardoor het aantasten van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen niet aan de orde is.
- Naast verblijfplaatsen zijn ook essentiële vliegroutes en foerageergebieden beschermd. Met de voorgenomen planontwikkeling zullen geen bomen gerooid worden. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op vast vliegroutes van vleermuizen.
- Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (half maart tot en half juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.
- Het aanwezige groen (met name de bomen) in het plangebied kon goed worden geïnspecteerd gedurende het veldbezoek, doordat deze rondom goed bereikbaar waren. Nesten (of nesten van voorgaande jaren) van in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels zijn ten tijde van het oriënterend veldbezoek niet waargenomen. Gezien de impact van de ontwikkeling en de aanwezige natuur/landbouwgronden in de ruimere omgeving zijn negatieve effecten voor roofvogels op populatieniveau niet te verwachten.
- De daken van de gebouwen zijn niet toegankelijk voor vogels. Nesten van huismussen en gierzwaluwen kunnen hierdoor worden uitgesloten. Ook gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten (zoals kerkuilen) en eventuele sporen (braakballen, roetsplaats etc.) zijn niet aangetroffen in de te slopen paardenstal. Aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten is uitgesloten.
- Het plangebied vormt een zeer marginaal leefgebied voor algemeen voorkomende amfibieën gezien de afwezigheid van een geschikt waterhabitat. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.
- Het aanwezige groen in het plangebied kent een hoge betredings- en onderhoudsfrequentie. Gezien de terreingesteldheid van het plangebied en het gebruik is niet te verwachten dat het plangebied een cruciale rol vervult voor reptielen. Het is niet aannemelijk dat er in het plangebied beschermde ongewervelde voorkomen. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect 'flora en fauna' geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Activiteiten met gevaarlijke stoffen leveren risico's op voor de omgeving. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) vormen op dit moment het wettelijk kader voor het omgaan met deze risico's. Door het stellen van eisen aan afstanden tussen de activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten (woningen, kantoren, scholen, enz.) worden de eventuele gevolgen van deze risico's zoveel mogelijk beperkt.

Blijkens de provinciale risicokaart komen er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of buisleidingen voor die een belemmering kunnen vormen voor de beoogde uitbreiding. Er vindt wel minimaal transport plaats van de gevaarlijke stoffen over de N269. De plaatsgebonden risicocontouren reiken echter niet tot aan het plangebied. Aangezien de personendichtheid in het plangebied niet toeneemt ten gevolge van het initiatief vormt het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.9 Geurhinder

Toetsingskader¹

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt voor de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten.

Om te beoordelen of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat wordt bij een ruimtelijke ordeningstoets voor de omgekeerde werking eveneens de Wet geurhinder en veehouderij toegepast. De geurbelasting is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld (bijvoorbeeld varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten). De geurbelasting wordt uitgedrukt in odour units per kubieke meter lucht ($\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$). De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of niet-concentratiegebieden en binnen of buiten de bebouwde kom).

Naast geurnormen houdt de Wgv ook rekening met (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Bij deze afstanden gaat het om dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld (bijvoorbeeld melkrundvee en paarden). De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt. De te toetsen afstand wordt gemeten tussen de buitenzijde van een geurgevoelig object en het dichtstbijzijnde emissiepunt.

Beoordeling

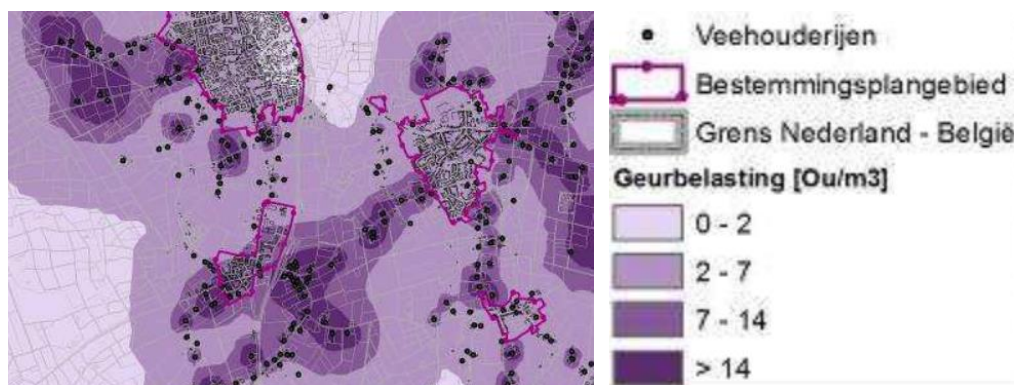
Bedrijven zijn geurgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij. In de Wet Geurhinder en Veehouderij worden normen gegeven voor geurbelasting op geurgevoelige objecten. Ter plaatse van het plangebied geldt een maximale geurbelasting 10,0 odour units per kubieke meter lucht.

Voor de uitvoering van het onderzoek is als uitgangspunt genomen dat veehouderijbedrijven alleen relevant kunnen zijn, indien zij gelegen zijn binnen een straal van 1.000 meter rondom het plangebied. Binnen een straal van 1.000 meter komen op basis van de gegevens van de website van Provincie Noord-Brabant (de Kaartbank) meerdere veehouderijen voor. Deze bedrijven kunnen uitgesplitst worden in veehouderijen met dieren met emissiefactoren en veehouderijen waarvoor vaste afstanden gelden. Voor de vaste afstandsbedrijven geldt dat deze allen zijn gelegen buiten de wettelijk aan te houden afstand.

Uit vergelijkbare situaties blijkt dat bij een emissie van circa 50.000 Ou/s op een afstand van circa 240 meter wordt voldaan aan de norm van 14,0 odour units per kubieke meter lucht en op een afstand van 350 meter wordt voldaan aan de norm van 8,0 odour units per kubieke meter lucht. In de omgeving van het plangebied komen weliswaar enkele grotere intensieve veehouderijen voor, maar een emissie van 50.000 Ou/s wordt niet gehaald. Omdat de dichtstbijzijnde veehouderij met een relevante emissiefactor (circa 10.000 Ou/s) zich bevindt op een afstand van circa 300 meter kan worden geconcludeerd dat wordt voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderij en de gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij.

¹ De gemeente Hilvarenbeek heeft in 2012 de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. In deze verordening zijn voor gebieden specifieke geurnormen opgenomen, met uitzondering van het Buitengebied. Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad de Geurverordening aangevuld. De aanvulling houdt in dat de geurnorm voor het buitengebied is verlaagd van 14 odeur units ($\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$) naar 10 odeur units ($\text{ou}_\text{E}/\text{m}^3$)

In de planMER bij het bestemmingsplan Buitengebied is eveneens aandacht besteed aan het aspect geurhinder. De volgende afbeelding geeft inzicht in de geursituatie in het plangebied.



Huidige situatie

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van een geurbelasting tussen de 2 en 7 odour units per kubieke meter lucht. Naast de inzet van techniek gaat de gebruiksregeling die in het bestemmingsplan is opgenomen uit van saldering en is hervestiging en omschakeling niet mogelijk. Voor het scenario dat een dergelijke gebiedsontwikkeling benadert is een cumulatieve geurverspreidingsberekening uitgevoerd. Deze is vergeleken met de rekenresultaten voor de huidige situatie. Hieruit blijkt dat de geurbelasting in het plangebied zelfs nog af neemt. Op basis hiervan kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat een uitgebreid onderzoek niet noodzakelijk is.

5.10 Kabels en leidingen

Om een goede belangenafweging mogelijk te maken over de nieuwe functie binnen het voorliggend plangebied is het noodzakelijk om de ligging en eigenschappen van de binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen inzichtelijk te maken. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het bestemmingsplan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang. Voor dergelijke leidingen gelden bepaalde afstanden die aangehouden dienen te worden en waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

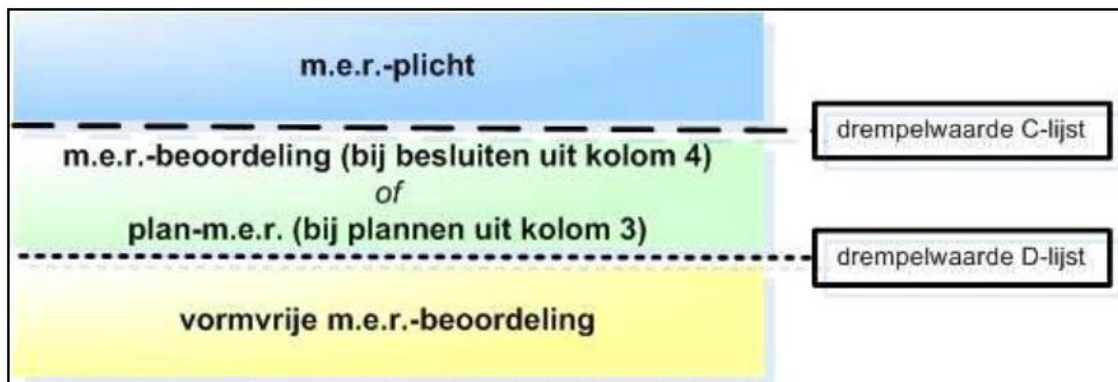
Buiten de reguliere huisaansluitingen bevinden zich binnen het plangebied echter geen relevante kabels en leidingen, welke een belemmering kunnen vormen voor de hier voorgestane ontwikkeling. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient er een KLIC-melding te worden aangevraagd om definitief te bepalen waar zich mogelijk leidingen bevinden.

5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd naar aanleiding van een uitspraak van Europees Hof in oktober 2009. Het Hof was van oordeel dat de Nederlandse Staat de drempelwaarden in het Besluit m.e.r. ten aanzien van de m.e.r.-procedure onjuist toepast. Naast de drempelwaarden dient tevens een beoordeling plaats te vinden van de kenmerken van een project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect. Deze drie aspecten maakten geen onderdeel uit van het Besluit m.e.r.

De uitspraak van het Hof heeft geleid tot een nieuw Besluit m.e.r. In het nieuwe besluit is niet alleen de richtlijn beter geïmplementeerd, maar heeft tevens een heroverweging plaatsgevonden voor welke categorieën van gevallen de m.e.r.(beoordelings)plicht moet blijven gelden. Daarnaast is de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling in het leven geroepen. Samengevat kan niet langer worden volstaan met toetsing van m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten aan de drempelwaarden. Indien een activiteit onder de drempelwaarde ligt zal alsnog moeten worden getoetst aan de Europese richtlijn.

Het Besluit m.e.r. schrijft voor wanneer een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden. Bepalend zijn de activiteit en het besluit dat de activiteit mogelijk maakt. De onderdelen C en D van de Bijlagen bij het Besluit m.e.r. (de 'C- en D-lijst') geven aan of er sprake is van directe m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht. Hierin is per categorie van activiteiten een drempelwaarde voor de omvang van de activiteit (en enkele andere kenmerken) gegeven.



Bovenstaande afbeelding laat zien dat boven de C-drempel direct de m.e.r.-plicht geldt. Tussen de C- en D-drempel geldt de formele m.e.r.-beoordelingsplicht en onder de D-drempel geldt dat het bevoegd gezag via een vormvrije beoordeling dient na te gaan of een formele m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

Op de D-lijst van het Besluit m.e.r. is in categorie 11 opgenomen dat de aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is, indien de activiteit betrekking heeft op:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- De ontwikkeling van 2.000 woningen of meer;
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In het plangebied wordt de uitbreiding ontwikkeling van een bedrijfsperceel en de herbestemming van één bestaande bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Dit aantal blijft ruimschoots onder de drempelwaarden. Het plangebied maakt bovendien geen deel uit van een kwetsbaar gebied, zoals de ecologische hoofdstructuur, een cultuurhistorisch waardevol gebied of een Natura-2000 gebied. De ontwikkeling is bovendien niet van dusdanige aard en schaal dat er sprake is van significante milieubelastende effecten. Uit de uitgevoerde onderzoeken is bevestigd dat er geen sprake is van belemmeringen voor de haalbaarheid omdat de effecten acceptabel zijn. Er wordt dan ook geconcludeerd dat een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Het juridische plan

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De indeling en inhoud van dit bestemmingsplan zijn op maat gesneden voor het BCT. De plansystematiek is gebaseerd op en sluit aan bij SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012).

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (algemene bepalingen), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsbepalingen), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkingsmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene bepalingen), met daarin algemene afwijkings-, wijzigings-, en gebruiksbepalingen, een procedurebepaling en een aantal min of meer standaardregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotbepalingen), met daarin de overgangsbepalingen, een strafbepaling en de slotbepaling.

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

Inhoudelijk is in dit bestemmingsplan zoveel mogelijk aangesloten op het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek.

6.2 Toelichting bestemmingen

6.2.1 Agrarisch

Een deel van de voormalige paardenhouderij is betrokken bij een grondruil, waardoor deze agrarisch wordt gebruikt. Deze gronden zijn voorzien van de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak. De gronden mogen uitsluitend agrarisch worden gebruikt. Daarnaast dient deze bestemming ter bescherming van aanwezige landschaps- en natuurwaarden; te weten het akkercomplex. Binnen het bestemmingsvlak is het bouwen van gebouwen niet toegestaan. Wel zijn ter plaatse bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, zoals perceelsafscheidings-, teeltondersteunende voorzieningen en bouwwerken voor extensief medegebruik.

6.2.2 *Bedrijf*

Binnen de bestemming Bedrijf is uitsluitend een timmerbedrijf toegestaan, inclusief een bedrijfswoning. Detailhandel is uitsluitend gerelateerd aan de bedrijfsactiviteit toegestaan, tot een maximum van 100 m². Alvorens de loods gebouwd mag worden dient te worden voorzien in een passende landschappelijke inpassing. Dit is als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Het beplantingsplan is als bijlage aan de regels toegevoegd. Ook het voorzien in voldoende parkeergelegenheid is als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Voor het bouwen is zoveel mogelijk aangesloten bij de vigerende bouwmogelijkheden. In afwijking hiervan is het maximaal te bebouwen oppervlak vergroot tot 2.945 m². Deze uitbreiding is noodzakelijk voor de beoogde bouw van de loods. Daarnaast is gebruik gemaakt van de 'Specifieke bouwaanduiding – bedrijfsgebouwen'. Enkel ter plaatse van deze aanduiding mogen bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken gerelateerd aan de bedrijfsvoering worden gerealiseerd.

6.2.3 *Groen*

Ter verankering van de aanwezige en beoogde landschappelijke inpassing binnen het plangebied is de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen op de verbeelding en in de regels. Er is in de regels van de bestemming Bedrijf een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor aanleg, beheer en instandhouding van deze landschappelijke inpassing.

6.2.4 *Wonen*

De bestemming Wonen is opgenomen voor de beoogde nieuwe woning. Deze woning vervangt de reeds bestaande bedrijfswoning bij de paardenhouderij. Inhoudelijk is zoveel mogelijk aangesloten bij de woonbestemmingen die elders in het buitengebied voorkomen. Dat betekent dat naast 'woningen' bijvoorbeeld ook aan huis verbonden beroepen en recreatieve voorzieningen zijn toegestaan. Voor woningen zijn maximale goot- en bouwhoogtes en een maximale inhoudsmaat opgenomen. Daarnaast is een dakhelling en een afstand tot diverse perceelgrenzen beschreven. Daarnaast gelden ook specifieke regels voor vrijstaande bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Voor de realisatie van het voorliggend plan wordt door de gemeente Hilvarenbeek geen investering gedaan. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Hilvarenbeek heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor de kosten is vastgelegd. Hierin is vastgelegd dat de kosten voortvloeiend uit planschade, planrealisatie en exploitatie volledig voor rekening komen van de initiatiefnemer. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd waardoor geen exploitatieplan is vereist.

8 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

8.1 Vooroverleg en inspraak

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het onderhavige bestemmingsplan aan de daarvoor in aanmerking komende instanties gezonden. De betreffende instanties hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het plan.

8.2 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 augustus 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode stond voor een ieder de mogelijkheid open om hun zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

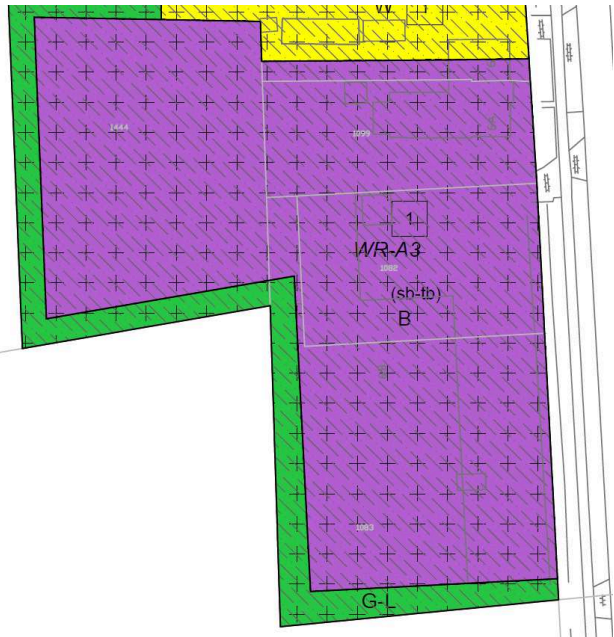
Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad uiteindelijk gewijzigd vastgesteld. De gemeente heeft het wenselijk geacht om vast te leggen dat de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen niet voor de huidige bebouwing kan plaatsvinden. Om deze reden is de 'specifieke bouwaanduiding – bedrijfsgebouwen' opgenomen. Deze bouwaanduiding regelt dat bedrijfsbebouwing enkel in lijn en achter de bestaande bedrijfsbebouwing mag worden opgericht. Deze wijziging is zowel in de regels, toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan verwerkt.

INTERNE BIJLAGE

BIJLAGE 1

TABEL AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN LAGE MIERDSEWEG 6 EN 6A

TABEL AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN LAGE MIERDSEWEG 6 EN 6A

Ontwerp bestemmingsplan	Vastgesteld bestemmingsplan
Toelichting -	Toelichting In de juridische plantoelichting wordt een uitleg gegeven over de werking van de 'specifieke bouwaanduiding – bedrijfsgebouwen'
Regels <i>4.3.4 Bedrijfsgebouwen</i> Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen: - de goothoogte bedraagt niet meer 4,5 meter; - de bouwhoogte bedraagt niet meer 8 meter; - de dakhelling bedraagt minimaal 12° en maximaal 45°.	Regels <i>4.3.4 Bedrijfsgebouwen</i> Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen: - bedrijfsgebouwen en overige bouwwerken welke gerelateerd zijn aan de bedrijfsvoering mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bedrijfsgebouwen' gerealiseerd worden. - de goothoogte bedraagt niet meer 4,5 meter; - de bouwhoogte bedraagt niet meer 8 meter; - de dakhelling bedraagt minimaal 12° en maximaal 45°.
Verbeelding 	Verbeelding Bouwaanduidingen [sba-bg] specifieke bouwaanduiding - bedrijfsgebouwen 