

Bestemmingsplan Laarstraat 16 en Laarstraat 18 te Diessen

Toelichting dd. 21 november 2013



INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	
1.1. Aanleiding	1
1.2. De procedure	1
1.3. Inhoud en leeswijzer	1
2. Beschrijving plangebied	
2.1. Inleiding	2
2.2. Ligging en omvang plangebied	2
2.3. Huidige planologische situatie	3
3. Beschrijving project	
3.1. Inleiding	4
3.2. Het plan	4
3.3. Afwijkingen ten opzichte van vigerende planologische situatie	8
4. Vigerend ruimtelijk beleid	
4.1. Algemeen	9
4.2. Rijksbeleid	9
4.3. Provinciaal beleid	11
4.4. Gemeente	16
4.5. Conclusie	16
5. Uitvoeringsaspecten	
5.1. Toetsing besluit MER	18
5.1.1 Milieuhygiënische bodemkwaliteit	19
5.1.2 Externe veiligheid	19
5.1.3 Geluid	20
5.1.4 Luchtkwaliteit	21
5.1.5 Bedrijvigheid en milieuzonering	22
5.2 Kabels en Leidingen	25
5.3 Waterhuishouding	25
5.4. Flora en fauna	26
5.5. Cultuurhistorie en archeologie	27
5.6. functionele aspecten	27
5.7. ruimtelijke aspecten	28
5.8. verkeer & parkeren	29
6. Juridische toelichting	31
7. Procedure	34
8. Economische uitvoerbaarheid	35
9. Conclusie	36

BIJLAGEN

Bijlage 1. Structuur ontwerp	Bo.2
Bijlage 2. Rapportages hindercirkels	SRE
Bijlage 3. Watertoets De Laarhoeve	Grontmij
Bijlage 4. Quickscan Natuur De Laarhoeve	Grontmij
Bijlage 5. Luchtkwaliteit De Laarhoeve	Grontmij
Bijlage 6. Archeologisch vooronderzoek Plangebied Laarhoeve	RAAP
Bijlage 7. Landschappelijke inpassing	Brabants Landschap/Bo.2
Bijlage 8. Investeringsraming landschappelijke inpassing	ZLTO
Bijlage 9. Vooroverleg reactie Provincie Noord-Brabant	Provincie
Bijlage 10. Zienswijze Provincie Noord-Brabant	Provincie

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Zorgboerderij De Laarhoeve is voornemens haar werkzaamheden uit te breiden. Naast de bestaande dagopvang/werkvoorziening zal op het terrein een woonzorg voorziening worden opgericht. Het melkveebedrijf van Fam. Janssen, gelegen aan de Laarstraat 18 wordt door de vorm van haar bouwvlak beperkt en zou tevens door de voorgenomen uitbreiding van De Laarhoeve gehinderd worden, het wijzigen van de vorm van het bouwvlak op Laarstraat 18 heft beide beperkingen op

Momenteel heeft Laarstraat 18 de bestemming “agrarisches” binnen deze bestemming zal het bouwvlak verlegd moeten worden.

De locatie van De Laarhoeve heeft de bestemming “agrarisches” met de functieaanduiding “zorgboerderij”. Voor het realiseren van een woonzorg voorziening ter plaatse van het plangebied dient derhalve een bestemmingsplanprocedure gevolgd te worden.

1.2 De procedure

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan Kern Diessen”, vastgesteld 29 januari 2009, onherroepelijk geworden op 5 juni 2009. In dit bestemmingsplan is het de kavel op Laarstraat 16 bestemd als “Agrarisch” met de aanduiding “zorgboerderij”. De bestemmingsplanregels bieden geen ruimte voor de beoogde ontwikkeling op de Laarstraat 16. De Laarstraat 18 heeft de bestemming “agrarisches”, in deze bestemming vindt geen wijziging plaats wel dient in verband met mogelijke geurhinder en toekomstige vergroting van de opstallen het bouwvlak verplaatst te worden.

1.3 Inhoud en leeswijzer

In deze toelichting zal allereerst in hoofdstuk 2 een beschrijving van de ligging en omvang van het plangebied worden gegeven. Tevens wordt de vigerende planologische situatie beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt het voor ogen staande project beschreven, waarbij zowel de ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde komen. Tevens komt in het hoofdstuk aan de orde welke onderdelen het project afwijkt van het vigerende bestemmingsplan.

In hoofdstuk 4 worden de criteria op een rij gezet die gebruikt worden voor de ruimtelijke onderbouwing en afweging. Bij het vaststellen van deze criteria is het de vraag welke aspecten bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie, maar ook van de directe omgeving. De te hanteren criteria zijn samen te vatten tot de hoofdthema's beleid, milieu, water, flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie, functionele en ruimtelijke aspecten, verkeer en parkeren en de economische uitvoerbaarheid.

In hoofdstuk 5 wordt een integrale afweging gemaakt ten aanzien van de aanvaardbaarheid en wenselijkheid van het project.

Hoofdstuk 2. Beschrijving plangebied

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van zowel de fysieke als de planologische situatie ter plaatse van het plangebied en zijn omgeving. Hiervoor is onder andere gebruik gemaakt van het door de opdrachtgever opgestelde structuurontwerp en het bestemmingsplan "Kern Diessen" dd. 29 januari 2009 door de raad vastgesteld, onherroepelijk geworden op 5 juni 2009.

2.2 Ligging en omvang plangebied

Gebiedsbeschrijving

Het kerkdorp Diessen is een van oorsprong agrarische dorp op de kruising tussen de Middelbeersche dijk (nu Beerse weg) en de Tongerlose weg/ Echternachstraat, de laatste vormen samen een historisch pad parallel aan de Reusel. De Laarstraat loopt evenwijdig aan de Echternachstraat, beide wegen komen bij elkaar bij een naast de locatie gelegen gras driehoek.

Kenmerkend voor het karakter van de Laarstraat is de combinatie tussen agrarisch lint, met hoge bomen en individuele boerderijen, en een dorpse woonstraat met grondgebonden woonhuizen.

Bij de aansluiting op de Beerse weg zijn grotere gebouwen opgenomen zoals het appartementengebouw van Amarant.

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van Diessen en loopt van de Laarstraat tot de Reusel. Het plangebied omvat twee percelen, Laarstraat 16; dat kadastraal bekend staat als gemeente Hilvarenbeek, sectie N, nummer 1311 en heeft een totale oppervlakte van circa 37740m².

Laarstraat 18; Het perceel staat bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie N, nummer 1313



Fig.1 situatie plangebied binnen de Diessen.

Rondom het plangebied vormt wonen de belangrijkste functie. Op de Laarstraat 16 en 18 na zijn alle voormalige boerenbedrijven aan de Laarstraat gewijzigd in woonbestemmingen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de Reusel en onderbreekt hier de geplande ecologische hoofdstructuur.

Naast de zuidelijke buurkavel is een klein bedrijventgebied gerealiseerd (Julianastraat).

Aan de Laarstraat grenzen de kavels aan een kruising van drie wegen die een driehoekig grasveld omsluiten.

2.3 Huidige planologische situatie

Bestemmingsplan "Kern Diessen"

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het vigerende bestemmingsplan

"Kern Diessen" vastgesteld op 29 januari 2009, onherroepelijk geworden op 5 juni 2009.

Op onderstaande kaart is de ligging van het plangebied binnen het vigerende bestemmingsplan "Kern Diessen" weergegeven. Het overige gedeelte van het plangebied is gelegen in het ontwerp bestemmingsplan 'buitengebied'

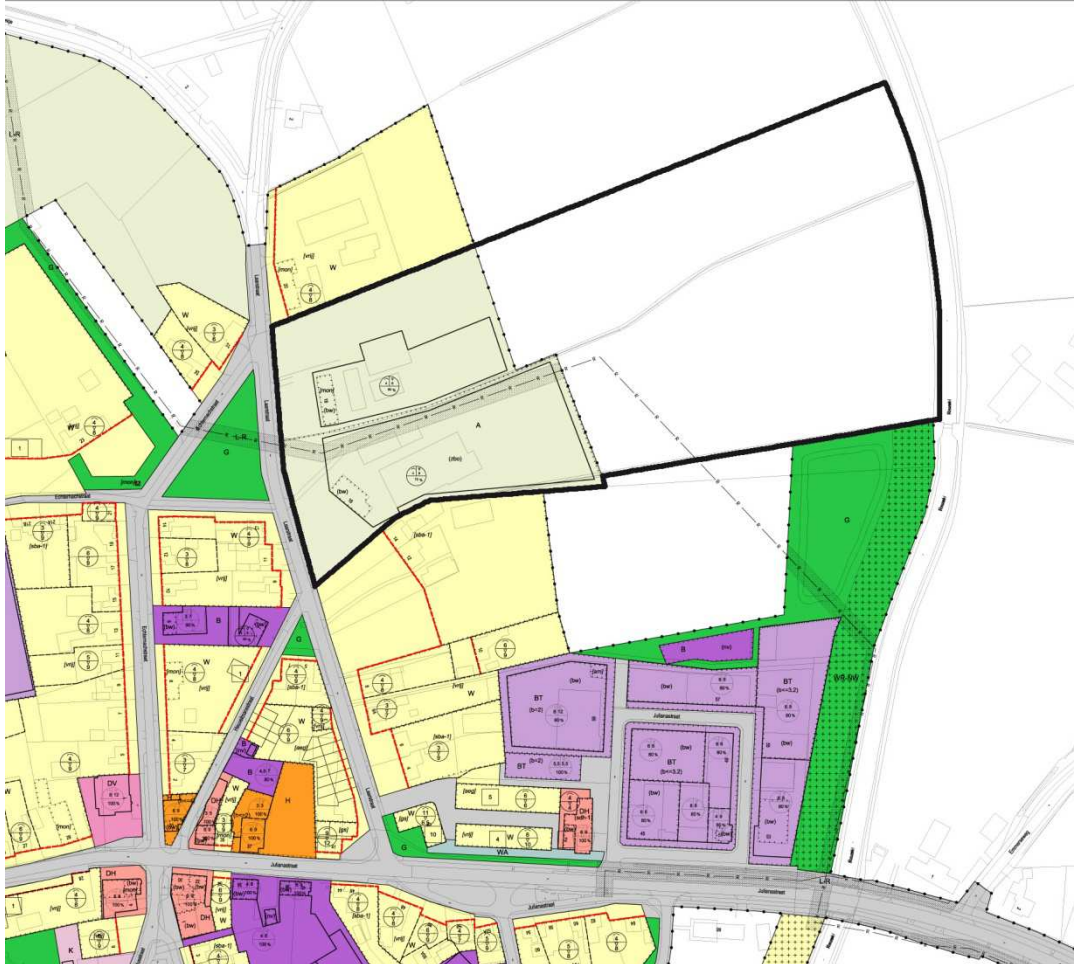


Fig. 2 verbeelding vigerend bestemmingsplan "Kern Diessen" inclusief locatie plangebied

Het plangebied is bestemd als 'agrarijsch' met op Laarstraat 16 een gedeeltelijke dubbelbestemming 'leiding-riool' en specifiek bestemd als zorgboerderij. De omschrijving van de aanduiding zorgboerderij is: "de opvang van personen, al dan niet als niet-agrarische neventak, waarbij het meewerken in het agrarische bedrijf of bij het kleinschalig houden van dieren, een wezenlijk onderdeel is van de resocialisatie of therapie van deze personen."

Op de huidige gronden zijn dan alleen gebouwen toegelaten met bedoelde voorziening, bouwwerken geen gebouw zijnde en verhardingen, groen- en parkeervoorzieningen. Daarnaast gelden de volgende bepalingen:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- het bouwvlak mag voor max. 70% bebouwd worden.
- de bouwhoogte bedraagt maximaal 8m en de goothoogte 4m.

Het plangebied van Laarstraat 18 is volledig bestemd als 'agrarijsch'. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd:

- Het bouwvlak mag voor max. 80% bebouwd worden.
- De bouwhoogte bedraagt maximaal 8m en de goothoogte 4m.

Hoofdstuk 3. Beschrijving van het project

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het voor ogenstaande plan, waarbij zowel de ruimtelijke als functionele aspecten aan de orde komen. Tevens geeft dit hoofdstuk een beschrijving van de onderdelen van het plan welke afwijken van het vigerende bestemmingsplan.

3.2 Het plan

Par. 3.2.1

De Laarhoeve, Laarstraat 16.

Op het terrein van de Laarhoeve is van oudsher een boerderij gevestigd. In 2003 is de toenmalige varkenshouderij opgeheven en vanaf 2000 is men reeds gestart met een zorgboerderij; De Laarhoeve. Dit bedrijf verzorgt dagbesteding voor zorgbehoevenden in de vorm van een arbeidsplaats naar vermogen. De activiteiten die binnen de Laarhoeve worden verricht bestaan uit het telen, voorbereiden en verkopen van heesters en sierplanten en het verwerken van geteelde vruchten en groenten tot streekproducten onder het merk 'de Laarhoeve'.

Het aantal werknemers van de Laarhoeve varieert, er is ruimte voor ongeveer 25 zorgbehoevende medewerkers.

De huidige bestemming van het terrein is 'Agrarisch' met als nevenactiviteit 'zorgboerderij'.



Fig.4 situatie plangebied; Laarstraat 16 en 18.

Op het kavel staat:

- de langgevelboerderij met daarin een woonhuis, een grootkeuken die onderdeel uitmaakt van de dagbesteding en een winkeltje voor de verkoop van de producten die in de dagbesteding worden geproduceerd,
- Een dubbele garage behorend bij de woning.
- Een schuur met daarin kantine, opslag en werkschuur voor het dagbestedingbedrijf.
- een plantkas.

Het terrein bevat verder parkeerplaatsen (o.a. voor bezoekers), de tuin behorende bij het woonhuis, een pluktuin en het grootste deel van het terrein zijn productievelen waar de dagbesteding plaats vindt.

Het initiatief

De Laarhoeve is een landbouw- en zorgbedrijf met de focus op een regionale benadering van de markt. Sinds 2003 wordt aan de Laarstraat 16 te Diessen een arbeidsplaats geboden aan mensen die op de arbeidsmarkt 'net' niet of tijdelijk niet kunnen werken.

De op het werk aanwezige ruimte en de diversiteit aan activiteiten maakt het mogelijk een cliënt- en momentgerichte aanpak te volgen. Cliënten worden door dit maatwerk zoveel mogelijk gestimuleerd actief deel te nemen terwijl tegelijkertijd een rustige sfeer en continuïteit worden bewaard.

De afgelopen tien jaar waarin dagbesteding aan cliënten wordt gegeven, hebben geleerd dat de aanpak werkt. Deze op activering gerichte aanpak wil De Laarhoeve nu ook vertalen naar een woonzorgfunctie.

De cliënten van de Laarhoeve wonen tot 30km afstand van hun werk. De momenten van halen en brengen van de cliënten zijn een verstoring voor de rust en continuïteit bij de cliënt in kwestie en bij zijn of haar collega's. Tevens worden de reiskosten, door bezuiniging op het zorgbudget, voor een aantal cliënten een te grote hindernis. Voor de doelgroep van de Laarhoeve heeft een kleinschalige woonomgeving en continuïteit van het dagelijkse leven een positieve uitwerking op de geestesgesteldheid. Uit de ervaringen met de dagbesteding blijkt dat cliënten, mits goed begeleid, kunnen groeien in hun zelfstandigheid.

De Laarhoeve heeft het voornemen haar dagbesteding uit te breiden met een kleinschalige woonzorgomgeving, waar ieder op zijn/haar eigen niveau op een zo normaal mogelijke manier aan de maatschappij kan deelnemen. De doelgroep voor deze woonzorgfunctie wordt als volgt omschreven: personen die bij hun normale dagelijkse functioneren 24 uur per dag zijn aangewezen op zeer intensieve en permanente zorg, begeleiding en gedragsregulering en/of verzorging behoeven, zoals personen met een indicatie Zorg Zwaarte Pakket (ZZP) 6 en 7, met uitzondering van ZZP's binnen de sector GGZ (Geestelijke Gezondheidszorg), zoals die in 2014 gelden.

Het plan omvat de realisatie van 25 niet-zelfstandige wooneenheden en een herschikking van het werkbedrijf. De 25 wooneenheden worden gerealiseerd in een bijzondere woonvorm, die op het perceel (gefaseerd) gebouwd zal worden. In dit woongebouw komen woongroepen onder begeleiding te wonen en zorgappartementen waar cliënten zelfstandig kunnen leren wonen. De verdeling in woongroepen zorgt voor een huiselijke woonomgeving, waarin de persoonlijke benadering en het sociale aspect van het samenwonen centraal staan. Het totale aantal zorgeenheden is gebaseerd op de te bieden zorg, 25 eenheden kunnen in nachtsituatie door één persoon verzorgd worden.

De combinatie van woongroepen en appartementen maakt het mogelijk om een zogenaamde wooncarrière te faciliteren.

Met de aanwezigheid van verschillende woonvormen is het woonaanbod optimaal afgestemd op de cliënt en zijn/haar ontwikkeling. De cliënten zijn gebaat bij een wooncarrière en uiteindelijke maatschappelijke integratie, waarbij de cliënten geactiveerd en gestimuleerd worden richting zelfstandigheid en maatschappelijk functioneren.

De integratie van de woonzorgeenheden met de dagbestedingsfaciliteit combineert het beste van twee werelden, de locatie op het erf van de Laarhoeve biedt een beschermde, rustige omgeving. De activiteiten van het werkbedrijf brengen het dagelijks leven en de 'publieke wereld' op een veilige manier in de nabijheid van het wonen.

Voor het werkbedrijf biedt de directe aanwezigheid van potentiële cliënten (potentieel, het is voor werknemers geen verplichting op De Laarhoeve te wonen en vice versa) een onafhankelijker positie ten opzichte van de grotere zorginstellingen die nu optreden als tussenpersoon tussen de Laarhoeve en hun bewoners.

Het ruimtelijke plan bevat 4 elementen.

- de bestaande boerderij.
- het werkgebouw
- een 'woonzorghoeve'
- een plantkas.

Boerderij,

De bestaande langgevel boerderij wordt herontwikkeld zodat hierin ook een theeschenkerij wordt gevestigd. Op de begane grond zal de noordkant van de stal worden ingedeeld als Theeschenkerij, deze functie wordt gekoppeld aan het dagbestedingsbedrijf. Door het bedrijf actief open te stellen voor het publiek wordt een optimale integratie voor de cliënten gerealiseerd. Ook wordt hierin de verkoop van de eigen productie gerealiseerd; deze vorm van verkoop is dusdanig beperkt dat geen behoefte meer bestaat aan een separate winkel.

Werkgebouw,

De bestaande schuur met opslag en kantine zal plaats maken voor een nieuw werkgebouw met daarin alle voorzieningen voor het dagbestedingsbedrijf. Het gebouw bestaat uit drie delen, Aan de oostzijde een werkschuur met daarin naast opslag van tuinbouwmaterieel ook een werkruimte waar door 15 personen gewerkt kan worden in het geval van slecht weer.

Aan de zuidzijde de grootkeuken met opslag van voedsel en emballage, hierin worden producten als jam gemaakt maar ook volledige maaltijden gekookt.

Tussen deze delen ligt de kantine met daarbij kleed en kantoorruimte voor het bedrijf.

Dit gebouw krijgt een zadeldak, de nokhoogte is maximaal 8 meter en de goothoogte van dit gebouw is 3 meter. Dakhoek tussen de 25 en 40 graden.

Woonzorghoeve,

In de nieuw te bouwen woonhoeve worden de woonzorggroepen gerealiseerd in maximaal 25 niet-zelfstandige eenheden.

Het werkgebouw heeft enerzijds te maken met bezoekers en het werkverkeer (leveranciers en afnemers), anderzijds heeft het een belangrijke functie voor de dagbesteding die verderop op het perceel plaatsvindt.

De boerderij vervult een belangrijke functie richting maatschappelijke integratie van de cliënten.

De hoeve wordt op afstand van het werkgebouw en de boerderij gesitueerd om rust en regelmaat te creëren voor haar bewoners.

Eén van de groepen heeft haar oriëntatie en buitenruimte op het binnenhof van de hoeve, de andere groep oriënteert zich naar het zuiden, afgewend van de bedrijvigheid.

De hoeve wordt vormgegeven als een object, een overkoepelende dakvorm bindt de hoeve tot één geheel in haar omgeving. Ook in de architectuur van de gevels zal gestreefd worden naar een éénduidig, rustig geheel. De goothoogte is maximaal 3 meter, de nokhoogte 7meter.

Kas,

De nieuwe kas is een fractie groter dan de bestaande en zal, om de woonrust te bevorderen dicht bij het werkbedrijf geplaatst worden.

Uitstraling,

De architectuur van de nieuwbouw refereert aan haar omgeving; als basis voor de gebouwworm gelden de archetypische schuur en boerderijvormen van de streek, deze archetypes worden gestileerd en op een rustige manier gematerialiseerd. De materialisering van de Hoeve zal aansluiten bij de klassiekere bouwmaterialen; hout, pannen, bakstenen.

De materialisering van het werkgebouw zal meer refereren aan moderne opstallen en een mix zijn met glas, metaal maar ook hout of bakstenen.

Voor een beeld van de nieuwe situatie wordt verwezen naar Bijlage 1 waarop de situering, maatvoering en ontsluiting van de nieuwe situatie is weergegeven.

3.2.2

Fam. Janssen, Laarstraat 18

Aan de Laarstraat 18 is het melkvee bedrijf van de familie Janssen gevestigd. Aan de voorzijde van het terrein staat de boerderij die in gebruik is als woning, achter de boerderij staan een werktuigenberging en een opslag schuur voor voedsel. Tot 2001 was het bedrijf een gemengd veebedrijf met zowel kippen als melkvee. In 2001 is de milieuvergunning aangepast, er mogen nu geen kippen meer gehouden worden, wel biedt de vergunning plaats aan 85 melk- en kalfkoeien en 43 stuks vrouwelijk jongvee.

Het vee is gehuisvest in de stal die achter de werkschuren staat. Rond de stal zijn verder een drietal bovengrondse kuilplaten gelegen. Op dit moment zijn minder stuks vee aanwezig dan de vergunning toestaat.

Plangebied

Op het kavel staan;

- De bedrijfswoning waarin gewoond wordt.
- Een schuur met daarin opslag van voedsel en materiaal ter ondersteuning van de functie veeteelt.
- Een stal
- Een materieel schuur

Initiatief

De bedrijfsomvang van Laarstraat 18 wordt begrensd door haar milieuvergunning van 26 november 2001. Het bedrijf kan niet meer melkveeunderen of ander vee houden dan in deze vergunning is vastgelegd. Op dit moment zijn in het bedrijf minder stuks vee aanwezig dan de vergunning toestaat. Het bedrijf is voornemens de vergunde capaciteit uit te nutten. In het huidige bestemmingsplan is een bouwvlak gedefinieerd binnen dit bouwvlak iserschikking of uitbreiding van de opstallen mogelijk.

De activiteiten die De Laarhoeve ambieert zijn een directe aanleiding om het bouwvlak te wijzigen. Om het bouwvlak van de familie Janssen ligt een hindercirkel met een vaste afstand van 50m. De plannen van De Laarhoeve zijn gedeeltelijk binnen die 50 meter gelegen en beperken daarmee de mogelijkheden van de fam. Janssen. De vormverandering voorkomt dit conflict, terwijl ook de woningen aan de Laarstraat 20 buiten de hindercirkel blijven.

3.3 Afwijking plan ten opzichte van vigerende planologische situatie

Het onderhavige plan wijkt op een aantal punten af van de vigerende planologische situatie. Navolgende zijn de verschillen tussen de huidige en toekomstige planologische situatie benoemd:

Laarstraat 16;

- De bestemming wordt gewijzigd van bestemming 'Agrarisch met aanduiding Zorgboerderij' naar de bestemming 'Maatschappelijk' binnen de bestemming maatschappelijk is ruimte voor wonen met een zorgcomponent en de dagbesteding c.q. het werkbedrijf zoals dat nu aanwezig is.
- De maximale bouwhoogte wordt niet aangepast, maximale nokhoogte en goothoogte worden gehandhaafd.
- Het bebouwbare oppervlakte van het bouwvlak wordt verkleind in het voorgestelde bouwplan wordt het neemt het bebouwd oppervlak met 1.900m² toe.
- Er wordt een deel van de kavel 2511m² bestemd als groen, aansluitend op de Ecologische Hoofdstructuur.

Laarstraat 18;

- Het bouwvlak met de functie 'Agrarisch' wordt gedeeltelijk verplaatst, het aantal m² blijft gelijk.

Hoofdstuk 4 Vigerend Ruimtelijk beleid

4.1 Algemeen

Om te kunnen verantwoorden dat de beoogde ontwikkeling ter plaatse niet alleen ruimtelijk inpasbaar is, maar ook aan het vigerende ruimtelijke beleid voldoet, is een toetsing aan diverse beleidsdocumenten vereist. Dit hoofdstuk betreft een toetsing aan de relevante beleidsdocumenten van zowel de rijksoverheid, de provincie Noord-Brabant als de gemeente Hilvarenbeek.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd door veranderende omstandigheden, zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden.

De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn;

-het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening, het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond.

Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang.

Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

De onderhavige ontwikkeling van een woonzorgboerderij binnen het bestaande bouwvlak en het vernaderen van het bouwvlak van een agrarisch bedrijf raken geen van deze onderwerpen.

Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro).

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen (bv. voor defensie en waterveiligheid) de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', zijn gemoeid.

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

De SVRO is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de vroegere beleidsstukken (Interimstructuurvisie / Paraplunota / Uitwerkingsplannen) is ongewijzigd gebleven. Voorbeelden hiervan zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vier rollen: ontwikkelen, beschermen, stimuleren en regionaal samenwerken.

voor het onderhavige plan is met name de beschermende rol van belang.

Bij de beschermende rol hoort de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. Dit houdt in dat;

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit

Voor het stedelijk gebied is dit principe uitgewerkt door de toepassing van de zogenaamde SER-ladder. Voor het landelijk gebied wordt een vergelijkbare werkwijze uitgewerkt. Daarnaast geldt dat het bieden van nieuwe planologische ruimte aan ontwikkelingen (al dan niet met bouw mogelijkheden) in beginsel niet mogelijk is. De verwachting is dat veel agrarische bedrijven in de nabije toekomst de bedrijfsvoering beëindigen. Daardoor ontstaat veel ruimte voor hergebruik op de vrijkomende locaties.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar.

Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Daardoor wordt aantasting van de basiskwaliteit (bodem, water) en verlies aan ecologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden voorkomen. Ontwikkelingen die passen bij de aard, schaal en functie van het landelijk gebied, zoals agrarische en recreatieve ontwikkelingen en kleinschalige dienstverlening zijn mogelijk. Ook de ontwikkeling van andere functies is daarbij onder voorwaarden mogelijk.

In het tweede deel van de structuurvisie "Ruimtelijke structuren" wordt de wijze beschreven waarop de provincie haar visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. De structuren geven een hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Tevens geven de structuren aan waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

Het plangebied is weliswaar gelegen in het bestemmingsplan 'Kern Diessen' maar valt op de provinciale structuren kaart buiten het stedelijk gebied, in de groen blauwe mantel.

Binnen de groenblauwe structuur zijn behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is belangrijk. Daarnaast biedt deze structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig.

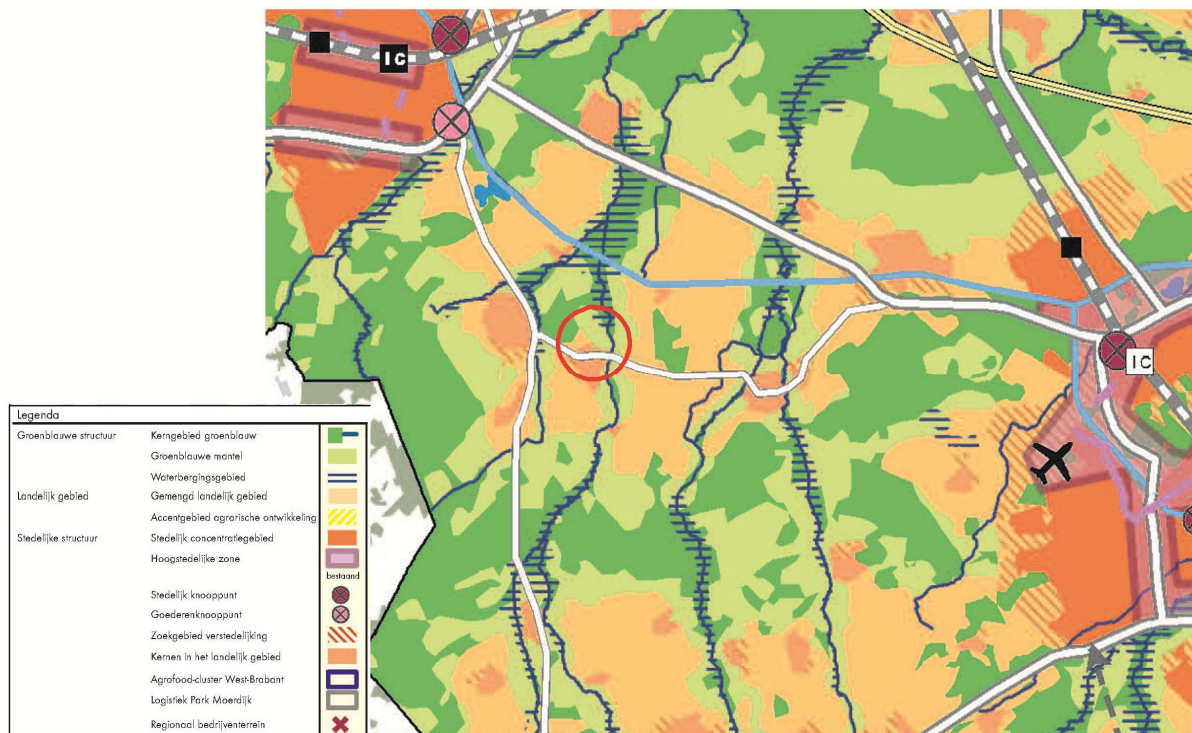


Fig. 6 Uitsnede structurenkaart structuurvisie Noord-Brabant.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

In de groenblauwe mantel biedt de provincie ruimte aan de groeiende vraag naar “diensten” die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden

Het onderhavige plan zorgt voor instant houding van het agrarisch gebruik van de beide kavels;

- De continuïteit en stabiliteit van de huidige zorgboerderij wordt verbeterd door het toevoegen van de bij de functie passende, woonzorg component.
- De continuïteit van het melkveebedrijf wordt door het verleggen van het bouwvlak verbeterd.

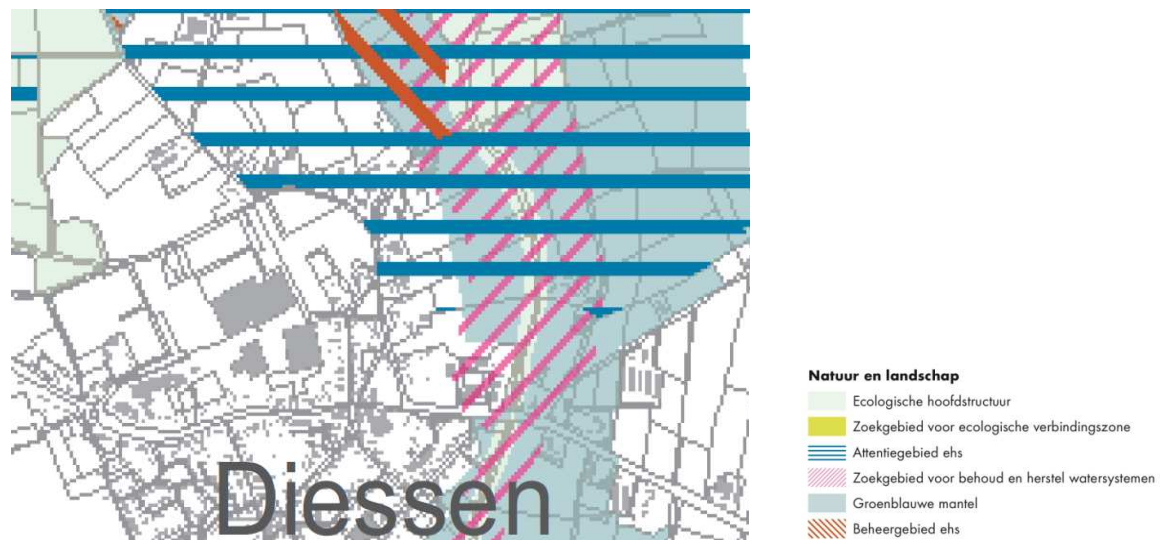
De toegevoegde bebouwing op Laarstraat 16 past binnen het aanwezige bouwvlak, ter compensatie van de toevoeging van bebouwd oppervlakte wordt aan de oever van de Reusel 2600 m² terrein ingericht als natuur en natuuroever, in aansluiting op de in de nabijheid gelegen EHS (zie ook bijlage 1)

Een dergelijke vorm van planontwikkeling kan worden gezien als een consolidatie van de agrarische en natuurlijke waarden van de groenblauwe mantel. Het plan voldoet daarmee aan het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Tevens is, door het hergebruik van het perceel, sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

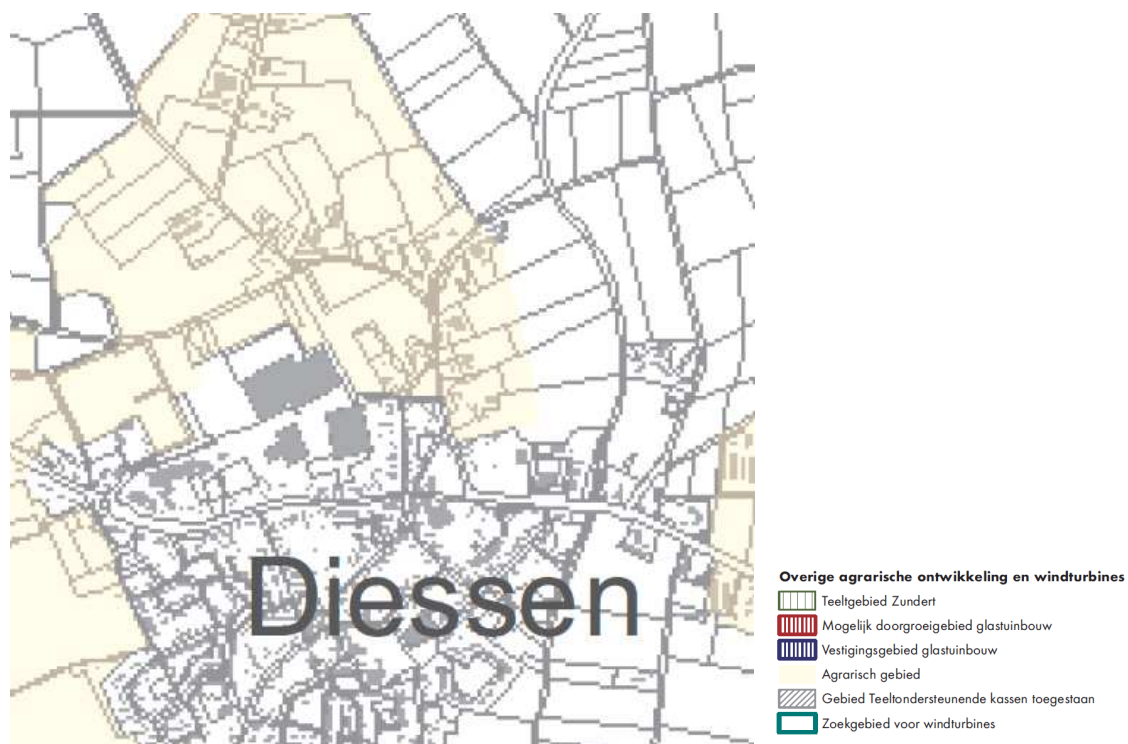
Verordening ruimte 2012 (Vr 2012)

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte.

De door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgestelde en op 1 juni in werking getreden 1 juni 2012 Verordening ruimte 2012, verder te noemen Vr 2012 vormt het provinciale kader voor dit bestemmingsplan.



Figuur 7.1 Groenblauwe mantel Uitsnede kaart natuur en landschap VR2012



Figuur 7.2 Agrarisch gebied Uitsnede kaart natuur en landschap VR2012

Op grond van de Vr2012 is het plangebied aan de westzijde gelegen in agrarisch gebied, de oostzijde ligt in de groenblauwe mantel. De Oostzijde van het plangebied grenst uiteindelijk aan de ecologische hoofdstructuur.

Het Plan bestaat uit een verandering van het bouwvlak op Laarstraat 18 en een verandering van een agrarische naar een maatschappelijke bestemming op Laarstraat 16. Deze wijzigingen vinden plaats op het deel van de kavels dat in het agrarisch gebied valt.

Door de ligging in de groenblauwe mantel zijn voor dit bestemmingsplan artikel 2.1 en 2.2. van de Vr2012 van toepassing.

Door de nabijheid van de EHS dienen artikel 4.2 en 4.4. geadresseerd te worden.

Voor de vormverandering van het bouwvlak op de Laarstraat 18 is artikel 8.3 van toepassing.

Tot slot is ten aanzien van de bestemmingswijziging op Laarstraat 16 artikel 11.6 en 11.8 van toepassing.

In artikel 2.1 en 2.2 schrijft de Vr2012 voor dat iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens moet aangetoond worden dat de ontwikkeling gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit moet ook geborgd zijn.

De zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door zorg te dragen voor een goede landschappelijke inpassing.

In de notitie “werkafspraken kwaliteitsverbetering van het landschap Hart van Brabant”, dd september 2013, deelt de Provincie ruimtelijke ontwikkelingen op in categorieën. De kwaliteitsverbetering van het landschap ter compensatie van de ruimtelijk ontwikkeling is gekoppeld aan de categorie waarin de ontwikkeling valt. In dit geval valt Laarstraat 18 onder categorie 2 en Laarstraat 16 onder categorie 3.

Voor Laarstraat 18 betekent dit dat er bij de wijziging van het bouwvlak een plan voor de landschappelijke inpassing van gemaakt moet worden. De agrarische bestemming en de totaal oppervlakte van het bouwvlak blijven ongewijzigd er is derhalve geen sprake van bestemmingswinst.

Het bouwvlak ligt in de nieuwe situatie verder van het bouwvlak van Laarstraat 16 waardoor het zicht vanaf de Laarstraat op het buitengebied wordt vergemakkelijkt. Zo wordt, zeker in combinatie met een mogelijk wandelpad op Laarstraat 16, de basis gelegd om de beleving van het landschap te verbeteren.

Een nadere inrichtingsplan kan nu nog niet gemaakt worden aangezien de uiteindelijke positie van de opstallen binnen het bouwvlak nog niet bekend is. In de regels behorende bij het bestemmingsplan is vastgelegd dat, nog op te richten, nieuwbouw niet gebruikt mag worden voor de landschappelijke inrichting gerealiseerd is.

Voor Laarstraat 16 betekent de categorisering in categorie 3 dat er een inrichtingsplan opgesteld dient te worden waarin vastgelegd wordt dat er een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap gedaan wordt. Deze investering dient 20% van de bestemmingswinst te bedragen. Dus 20% van de waardeverhoging van de kavel door de wijziging van de bestemming..

Voor de inrichting van terrein is een groenplan opgesteld waarbij rekening wordt gehouden met de ecologische hoofdstructuur. Dit plan is opgesteld door ‘Brabants Landschap’ en bestaat uit een inrichtingsplan voor de rivieroever, het erf rond de bebouwing en de verbinding van deze twee door een bomenrij (vleermuizen pad). De rivieroever grenst aan de naastgelegen ingevulde Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Door een strook van 2600 m2 van het perceel aan de rivier passend in te richten wordt de ontbrekende schakel van de EHS ingevuld.

Het structuurplan van Brabants Landschap is opgenomen in bijlage 7, “landschappelijke inpassing”.

De elementen waarmee dit plan wordt ingevuld zijn in overleg tussen de initiatiefnemers en de gemeente financieel afgewaardeerd zodat vastligt wat de economische waarde van de investering behelst. De balans van bestemmingswinst en investering is bijgevoegd als bijlage 8.

In de regels behorende bij het bestemmingsplan wordt de uitvoer van het inrichtingsplan tot voorwaarde gesteld voor het verstrekken van een bouwvergunning.

In een anterieure overeenkomst tussen de Gemeente Hilvarenbeek en Zorgboerderij De Laarhoeve zijn wordt dit plan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Deze overeenkomst heeft de titel ‘Anterieure overeenkomst laarstraat 16&18 te Diessen’ en is door alle partijen ondertekend op 7 augustus 2013.

In artikel 4.2 wordt de bescherming van de ecologische hoofdstructuur geregeld. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de ecologische hoofdstructuur strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Het onderhavige bestemmingsplan ligt voor een deel in de EHS, het gaat daarbij om de zone direct gelegen aan de westoever van de Reusel op Laarstraat 16 wordt onder begeleiding van ‘Brabants landschap’

ingericht conform de uitgangspunten van de EHS. Waarbij speciale aandacht aan het oever ecosysteem van de Reusel wordt besteed.

In het bestemmingsplan wordt in deze zone naast de aanduiding 'groen' ook de natuurwaarde bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande biotopen;
- c. de bescherming en het beheer van de watergang, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en met inachtneming van de keur van het waterschap. de natuurwaarde

In artikel 4.4 van de verordening wordt het attentie gebied EHS beschermd. De kavels van zowel Laarstraat 16 als Laarstraat 18 liggen beiden deels in dit attentie gebied, de delen van de kavels die in het attentie gebied liggen maken echter geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

In artikel 8.3 van de verordening zijn regels aangegeven voor grondgebonden agrarische bedrijven in de agrarische gebieden. In dit artikel wordt aangegeven dat alle bijbehorende gebouwen bij een grondgebonden agrarisch bedrijf worden geconcentreerd in een bouwblok. Tevens wordt aangegeven dat een uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk is mits deze uitbreiding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

In het onderhavige geval is geen sprake van uitbreiding, maar van vormverandering omwille van de bedrijfsvoering.

De in artikel 11.6 neergelegde regels voor niet agrarische ruimtelijke ontwikkelingen maken het mogelijk om een VAB-vestiging of uitbreiding van een niet agrarische functie in een bestemmingsplan gelegen in agrarisch gebied te realiseren. Bij het bestemmingsplan aan Laarstraat 16 is sprake van een VAB vestiging, de agrarische hoofd bestemming wordt omgezet naar een maatschappelijke bestemming. bij Laarstraat 18 vindt uitbreiding noch bestemmingswijziging plaats dit artikel is derhalve voor Laarstraat 18 niet van toepassing.

Het plan voldoet niet aan de uitgangspunten onder 11.6 a. daar wordt de omvang van het bestemmingsvlak beperkt tot 5.000m². In artikel 11.8 wordt het gestelde onder 11.6.a. voor een maatschappelijke functie opgerekt tot een bestemmingsvlak met een afmeting van 1,5 ha. Het voorliggende plan heeft een bestemmingsvlak van 8.815m² op Laarstraat 16.

In artikel 11.6.2. wordt aanvullend nog gevraagd dat de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert

Dat er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling

Dat de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Het plan is opgedeeld in drie gebouwen, de bestaande boerderij en twee bijgebouwen. Omwille van het ongehinderd door elkaar kunnen functioneren zijn de woonzorg voorzieningen en de werkvoorziening van elkaar gescheiden. De plaatsing van de gebouwen binnen het bouwvlak laat echter een nuttig gebruik van het bouwvlak binnen de agrarische functie van het werkbedrijf toe. De plaatsing voorkomt versnippering van het gebied. De beoogde opstallen hebben een totaal oppervlak van 2400 m² hun footprint blijft daarmee ruim binnen de 40% die bebouwing die het bestemmingsplan toelaat binnen het bouwvlak.

De in het plan opgenomen regels voor dakhoek en nokhoogte zorgen ervoor dat de gebouwen in vorm en volume aansluiten bij de typische stallen en bijgebouwen in het gebied.

4.4 Gemeente

Bestemmingsplan 'Kern Diessen'

Het plangebied valt binnen het vigerende bestemmingsplan "Kern Diessen" van juni 2009. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als "Agrarisch, zorgboerderij". Zorgboerderij heeft de volgende aanduiding; de opvang van personen, al dan niet als niet-agrarische neventak, waarbij het meewerken in het agrarisch bedrijf of bij het kleinschalig houden van dieren een wezenlijk onderdeel is van resocialisatie of therapie van deze personen.

De regels van het bestemmingsplan bieden geen ruimte voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied, zorgwonen is nu niet toegestaan.

Een deel van de Kavel in het bestemmingsplan 'buitengebied'. Dit bestemmingsplan is in ontwikkeling. Op het deel van het plangebied dat binnen dit bestemmingsplan valt kavel vinden geen wijziging plaats anders dan het toevoegen van 2511m² natuurcompensatie aan de oever van de Reusel, aansluitend op de EHS.

Structuurvisie Hilvarenbeek

De structuurvisie is vastgesteld op 5 februari 2010. In de structuurvisie staat het gebied rond de Laarstraat en de Echternachstraat vermeld als 'Diessen landschapsverbinder'.

De wegen in dit gebied hebben oorspronkelijk alleen de functie gehad om Diessen in functionele zin te verbinden met het agrarisch gebied en de dorpen Haghorst en Baarschot. Ten aanzien van de landschapsverbinders wordt aangegeven dat nieuwe initiatieven de ruimtelijke structuur niet mogen verstoren. Dat wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt. Voorkomen moet worden dat er aan de linten grote aaneengesloten gebouwen worden gerealiseerd. Aaneengesloten bebouwing moet zich beperken tot de gevellengtes in de directe omgeving. Ontwikkeling van nieuwe commerciële voorzieningen dienen voorkomen te worden. Uitzonderingen zijn winkels die een directe relatie hebben met een nog aanwezige agrarische bedrijvigheid elders in de gemeente. Voorzieningen op het gebied van zorg zijn voorstelbaar; Ten aanzien van wonen zijn geen nadere criteria ten aanzien van doelgroepen of woonvormen opgenomen.

Woonvisie

De Woonvisie gemeente Hilvarenbeek van 4 november 2009 besteed beperkte aandacht aan zorgwonen. Er wordt doorverwezen naar de woonzorgvisie 'Heerlijkheid door vitaliteit' (2007) hierin wordt als een van de hoofdlijnen aangegeven dat de marktvraag van ouderen en zorgvragers een groeimarkt is en dat de gemeente de woonomgeving en woningvoorraad wil voorbereiden op de veranderende vraag van deze doelgroep. Het voorliggende plan is een voorbeeld van de veranderde vraag binnen het zorgwonen, de vraag naar individualiteit en kleinschaligheid vanuit de bewoners en de vraag van vereenvoudiging van de vergoedingen structuur.

Bij het type zorgwonen dat de Laarhoeve voor ogen heeft gaat het om het huisvesten van mensen die niet zelfstandig wonen en/of kunnen wonen.

De toekomstige bewoners komen vanuit een gezinssituatie naar de Laarhoeve of verhuizen vanuit een instelling (intramuraal) naar de Laarhoeve. In de provinciale bevolkings- en woningbehoefte prognose 2012 worden de extramurale wooneenheden die gebouwd worden ter vervanging van de intramurale woningen niet meegeteld, deze komen boven op de provinciale woning behoefte raming.

De woonzorgvoorziening van de Laarhoeve kan worden gezien als een vervanging van een deel van het wonen wat nu (nog) intramuraal gebeurt. De toevoeging van de vijftientig wooneenheden heeft daardoor geen directe invloed op het woonprogramma van de gemeente Hilvarenbeek zoals dat is vastgelegd in de woonvisie en wordt aangehaald in het 'actieplan wonen Hilvarenbeek (voorlopige versie 15 mei 2013)

4.5 Conclusie beleid

Op basis van het voorgaande kan worden gesteld dat het voorgenomen initiatief voor De Laarhoeve niet past binnen het vigerend bestemmingsplan. De realisatie van de zorgboerderij inclusief zorgwonen ter plaatse van het plangebied is echter wel in te passen binnen het ruimtelijk beleid op Rijks- en Provincie niveau.

De koppeling van het zorgwonen aan de bestaande zorgboerderij is een vanzelfsprekende versteviging van het bestaande bedrijf. Voor de doelgroep van bewoners is een kleinschalige beschermde omgeving die wel

verbonden is met het openbare leven benodigd. De kavel aan de Laarstraat 16 is daarvoor een uitgelezen locatie.

De verandering van het bouwvlak aan de Laarstraat 18 is een wijziging van het bestemmingsplan. Deze verandering lijkt geen strijdigheden te bevatten met het ruimtelijk beleid op Rijks- en Provincie niveau, tegelijkertijd wordt een dergelijke vormverandering in de verordening ruimte ook niet expliciet genoemd.

Hoofdstuk 5. Uitvoeringsaspecten

5.1 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig. Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 9 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan.

In het geval van een landinrichtings is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om betrekking heeft op een functiewijziging met een oppervlakte van 125 hectare of meer of als het gaat om vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollen gebied van 50 ha of meer. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit hoofdstuk 4.3 wordt duidelijk dat het gedeelte van het bestemmingsplan waarop de functieverandering plaats vindt niet ligt in een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Tevens is dit deel van het plangebied niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied.

Wel is dit deel van het plangebied gelegen in de nabijheid van de EHS, gezien de beperkte verandering die de geplande activiteiten te weeg brengen zal er echter geen sprake zijn van nadelige milieugevolgen.

In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Ook daaruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.- beoordeling uit te voeren.

5.1.1 Milieuhygiënische bodemkwaliteit

De kavels van Laarstraat 16 en 18 zijn voor zover dit in de archieven is terug te vinden in gebruik geweest als landbouwgrond. De tweede helft van de 20^e eeuw als veehouderijen waarbij de stallen op het gedeelte van de kavels stond waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft.

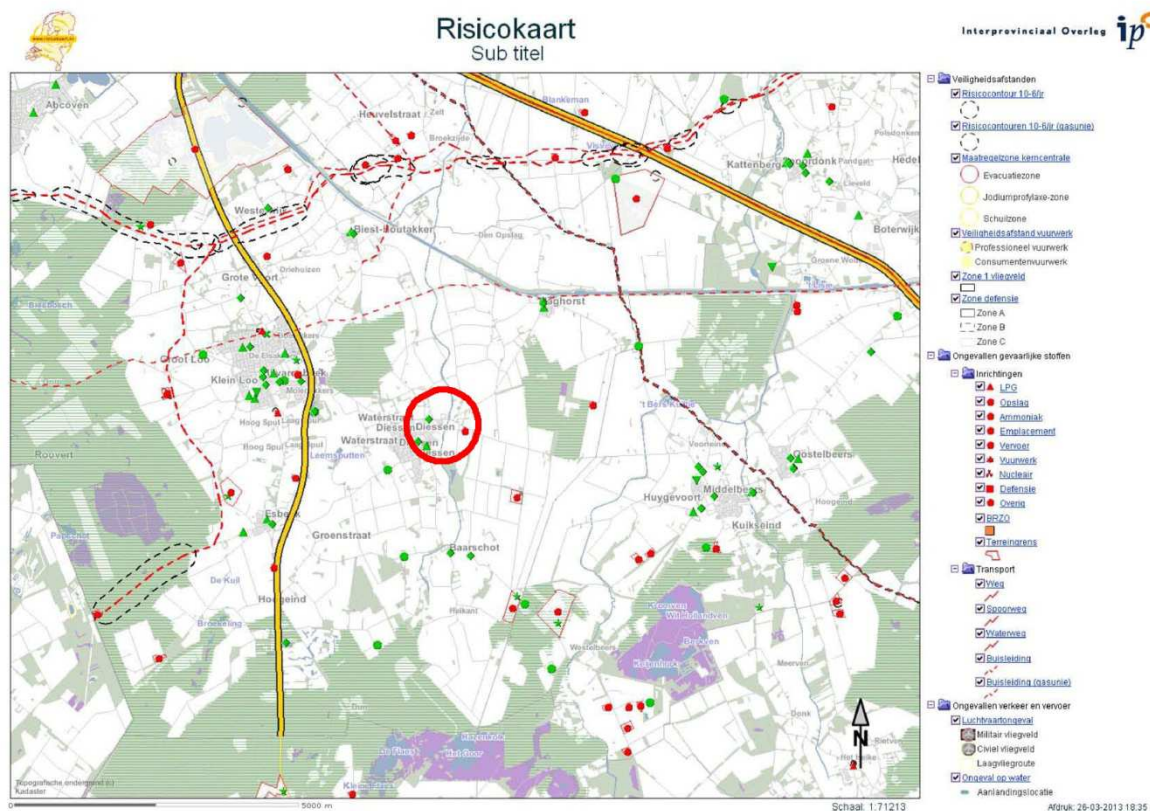
De Laarstraat 16 was tot 2003 in gebruik als varkenshouderij. Op de beoogde projectlocatie hebben tot die tijd stallen gestaan die destijds zijn geruimd. Sindsdien is de kavel in gebruik als kwekerij voor heesters. Gezien het historisch gebruik van de locatie worden geen verontreinigingen in de bodem verwacht. Ook worden er vanuit de omgeving en regio geen verontreinigingen van het grondwater verwacht. Op basis van het historische en het huidige gebruik lijken er geen beperkingen te zijn voor de beoogde woonzorgfunctie. Wel zal, bij aanvraag van een omgevingsvergunning een vooronderzoek conform de NEN 5740 volgens de strategie voor onverdachte locaties dienen te worden uitgevoerd.

De Laarstraat 18 is nu in gebruik als melkveehouderij. Gezien het historische gebruik van de locatie worden geen verontreinigingen in de bodem verwacht. Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een vormverandering van het bouwvlak, de functie blijft dezelfde, aangezien er delen. Ook hier geldt dat wegens een vooronderzoek conform de NEN 5740 volgens de strategie voor onverdachte locaties zal moeten worden uitgevoerd voor aanvraag omgevingsvergunning.

5.1.2 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om gevaren die de directie omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Bij het bepalen van risico's van transport van gevaarlijke stoffen wordt onderscheid gemaakt tussen individueel risico en het groepsrisico.

De provincie Noord-Brabant heeft invulling gegeven aan het beheersen van de risico's middels het opstellen van een risicokaart. Het doel van de risicokaart is om burgers te informeren over de risico's in de woonomgeving. Daarnaast kan de risicokaart ook door hulpdiensten en het openbaar bestuur worden gebruikt, bijvoorbeeld bij rampenbestrijding of bij het opstellen van ruimtelijke plannen en visies. De risicokaart van Diessen is hieronder opgenomen.



Figuur 8 risicokaart provincie Noord-Brabant

Volgens de risicokaart liggen in de buurt van de planlocatie geen lpg-vulpunten, industriële koelinstallaties (ammoniakreservoirs) of andere risicovolle inrichtingen die toetsing aan het besluit Externe Veiligheid inrichtingen (Bevi) vereisen. Er bevinden zich in of nabij het plangebied evenmin risicovolle goederentransportroutes voor (frequente aan- afvoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor), die een nadere analyse van de veiligheidsrisico's vereisen. Toetsing aan de richtlijnen in de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Op basis van de risicokaart kan worden geconcludeerd dat er in de omgeving van het plangebied geen belastende bedrijven aanwezig zijn. Het plangebied ligt eveneens ver buiten het onderzoeksgebied van risico's die verbonden zijn aan vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, waterwegen en buisleidingen.

5.1.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij ruimtelijke ontwikkelingen, ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat, rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaï. De hoogst toelaatbare geluidbelasting van een gevel mag, behoudens uitzonderingen, niet meer bedragen dan 48 dB. De Laarstraat en de Echternachstraat zijn de meest nabije straten bij het plan. Beide straten bevinden zich binnen de bebouwde kom en hebben een maximale snelheid van 30km/u. Bij straten met een maximale snelheid van 30 km/u worden in het kader van de Wet geluidhinder geen eisen gesteld aan de hoogte van de optredende gevelbelastingen, Vanuit het Bouwbesluit kunnen bij nieuwbouw toch eisen worden gesteld aan de geluidwering van gevels, maar aangezien de nieuwbouw op het achtererf plaatsvindt is er in het kader van de bestemmingsplanwijziging geen aanleiding de geluidsbelasting nader te onderzoeken. De dichtstbijzijnde weg van een hogere categorie is de Julianastraat (50km/h) De Laarhoeve ligt buiten de invloedssfeer van deze weg.

Ten zuiden van het plangebied ligt een bedrijventerrein, Julianastraat Noord. Op dit terrein zijn bedrijven tot bedrijfscategorie 3.2 toegestaan. Op basis van de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' dient een grootste afstand van 100m tussen een geluidsgevoelige functie als wonen en bedrijven uit deze categorie aan gehouden te worden. De kortste afstand tussen het bedrijventerrein en de kavel van Laarstraat 16 is 112 meter, De Laarhoeve bevindt zich derhalve buiten de invloedssfeer van het bedrijventerrein.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het milieuaspect geluid geen belemmering vormt voor de voorgenoemde bestemmingswijziging van het plangebied.

5.1.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Voor projecten die niet behoren tot één van de categorieën die in de Regeling 'niet in betekenende mate' zijn opgenomen, kan in veel gevallen toch aannemelijk worden gemaakt dat de betreffende ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Zorgboerderij De Laarhoeve heeft plannen om de huidige faciliteiten uit te breiden. Het plan omvat een uitbreiding van de dagbesteding en de realisering van 25 wooneenheden. 2 woongroepen voor 7 bewoners, 1 woongroep voor 5 bewoners en zes 'zelfstandige' appartementen. In totaal is dus sprake van 25 woonzorgunits. Als gevolg van de uitbreiding is de verwachting dat het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied zal toenemen. De precieze verkeersaantrekkende werking van het plan is niet bekend omdat naast de realisatie van 25 wooneenheden ook uitbreiding van de dagbesteding plaatsvindt. De uitbreiding van wooneenheden en uitbreiding van de dagbesteding zal mogelijk in beperkte mate leiden tot een verkeersaantrekkende werking.

Met behulp van de NIBM-tool van de website van Infomil is de maximale verkeersaantrekkende werking bepaald. Hierbij is aangenomen dat de hoeveelheid zwaar verkeer maximaal 1% is aangezien de uitbreiding van de zorgboerderij betrekking heeft op extra wooneenheden uitbreiding van de dagbesteding die extra lichte motorvoertuigen aantrekken. Deze 1% vrachtverkeer betreft dan ook een worst case situatie. Uit de berekeningen blijkt dat 1.500 motorvoertuigbewegingen leiden tot een toename van 1,16 µg/m³ van de NO₂-concentratie. De grens van de toelaatbare toename van 1,2 µg/m³ wordt niet overschreden.

Volgens CROW-publicatie 256 (Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden) levert een woning in het buitengebied op basis van landelijke ervaringscijfers maximaal 8,2 motorvoertuigbewegingen per weekdag op. Bij meer dan 1.500 motorvoertuigbewegingen extra per dag wordt de luchtkwaliteit dermate belast dat een ontwikkeling zonder verdere voorzieningen niet nodig is.

Op basis van 25 zorgappartementen en de voormelde ervaringscijfers betekent dat maximaal 205 motorvoertuigbewegingen extra, ruim onder de 1500.

Luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitbreiding van zorgboerderij De Laarhoeve in Diessen.

Conclusie

Er kan daarom worden geconcludeerd dat het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er wordt daarom voldaan aan artikel 5.16 sub c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor de realisering van het initiatief.

5.1.5 Bedrijvigheid en milieuzonering

Het projectgebied wordt ontwikkeld voor een milieugevoelige functie (zorg + wonen). Er moet worden gekeken naar de eventuele hinder die de gevoelige functie ondervindt van de verschillende belemmeringen in de nabijheid van het projectgebied. Elk bedrijf kent een bepaalde milieuzonering voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Aan de hand van deze zoneringen kan de grootste afstand van het bedrijf worden bepaald, en op die manier de hindercirkel worden bepaald. Binnen deze cirkel is het niet wenselijk om gevoelige functies te plaatsen.

In opdracht van de gemeente Hilvarenbeek heeft het SRE de milieuwzoneringen in de omgeving in kaart laten brengen. Daarbij is gebleken dat de geplande ontwikkeling van Laarstraat 16 de bedrijfsvoering op Laarstraat 18 zou hinderen.

In onderling overleg tussen de initiatiefnemers van Laarstraat 16, het melkveebedrijf van Laarstraat 18, de gemeente Hilvarenbeek en het SRE is gewerkt aan een oplossing waarbij het bouwvlak van Laarstraat 18 gewijzigd is en de geurcontour niet op basis van vaste afstanden maar op basis van odour-units gemeten is.

De onderstaande tekst is een samenvatting uit de rapportage van het SRE. Het oorspronkelijke rapport en het eindrapport zijn als bijlage 2 toegevoegd.

De SRE Milieudienst heeft voor de gemeente Hilvarenbeek de geurcontouren van veehouderijen rond de Laarstraat in beeld gebracht; Rapport "Omgekeerde werking en leefklimaat voor het realiseren van een woonzorggebouw op het perceel aan de Laarstraat 16 te Diessen, gemeente Hilvarenbeek" van 11 september 2012. In het rapport wordt geconcludeerd dat bouwen op deze locatie niet mogelijk is omdat een vaste afstand geurcontour dit in de weg staat. Binnen de geurcontour bouwen schaadt het belang van de veehouder (ontwikkelingsmogelijkheden op zijn bouwblok) en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is in kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling niet te garanderen.

Naar aanleiding van deze rapportage heeft ondergetekende (Fred Stouthart) een email gestuurd aan de heer Li met de volgende strekking.

- In het rapport wordt de gangbare beoordelingslijn gevolgd die door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt geaccepteerd.
- In afwijking daarvan heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 20 juni 2012 (nr. 201109215/1/R3) het bouwen van enkele woningen binnen de afstandscontour toegestaan vanwege de samenhang met het beëindiging van een intensieve veehouderij en woningbouw, dat zwaarder mocht wegen dan het belang van de veehouderij (waarbij ook de belemmering van de bedrijfsvoering is in de uitspraak onderkend).
- Aangehaalde uitspraak kan ook van betekenis zijn voor de situatie aan de Laarstraat 16, maar de uitspraak is een enkele casus. Beoordeeld moet worden of de uitspraak ook op de Laarstraat kan worden toegepast. Mocht de gemeente dit doen, dan is de samenhang met het stoppen van de veehouderij belangrijk en wellicht kan meewegen dat het om een zorgcentrum gaat.
- Om het voorgaande te ondersteunen zou ook via een omrekening de 'werkelijke' geurbelasting in odour units te herleiden zijn om een uitspraak te doen over het al dan niet aanvaardbaar zijn van het woon en leefklimaat op de locatie, binnen de afstandscontour.

Naar aanleiding van het voorgaande heeft de gemeente Hilvarenbeek de SRE Milieudienst de opdracht gegeven om een aanvullende beoordeling op te stellen. Deze aanvulling wordt in deze memo behandeld.

Aansluiten bij recente jurisprudentie

Aansluiten bij de recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 20 juni 2012 (nr. 201109215/1/R3) behoort tot de mogelijkheden. De uitspraak komt in essentie op het volgende neer:

Het bouwen van enkele woningen binnen de afstandscontour is toegestaan vanwege de samenhang met het beëindiging van een intensieve veehouderij en woningbouw, dat zwaarder mocht wegen dan het belang van de veehouderij.

Met betrekking tot de casus Laarstraat 16 kan de volgende motivatie dienen:

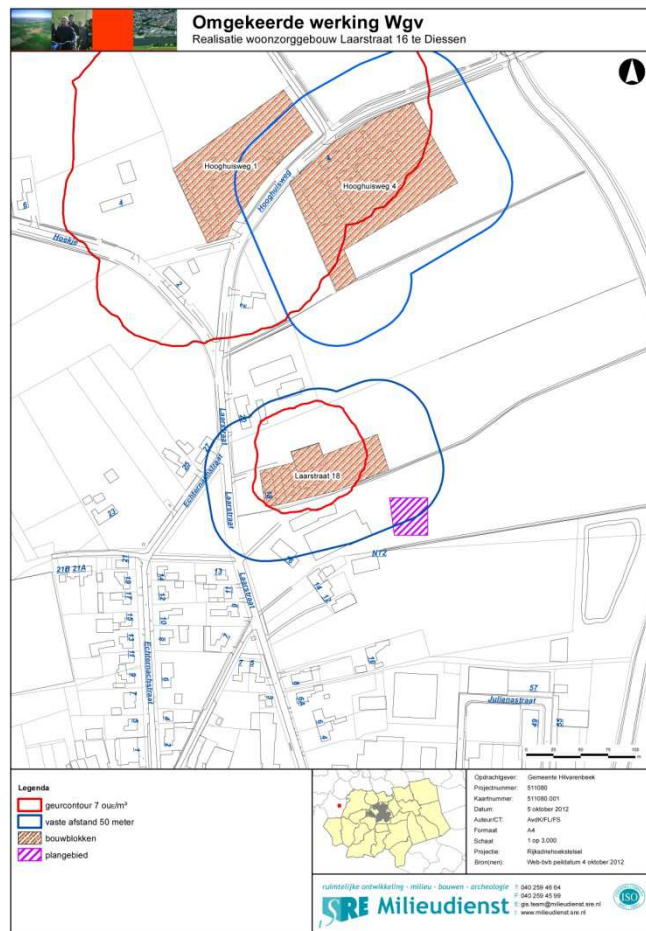
- de intensieve veehouderij op locatie is beëindigd. Dit blijkt uit de status van vergunningen en meldingen van het bedrijf bij het bevoegde gezag. Voorheen werden op de veehouderij 340 zeugen met biggen

gehouden (volgens de milieuvergunning van oktober 2001). Sinds oktober 2011 wordt nog slechts 1 dekbeer gehouden (volgens melding Besluit landbouw);

- in samenhang met deze beëindiging van de veehouderij Laarstraat 16 wordt op deze locatie een woonzorggebouw ontwikkeld;
- de gemeenteraad moet het plan voor het woonzorggebouw vaststellen en in redelijkheid bepalen dat het belang van het mogelijk maken van het woonzorggebouw in samenhang met de beëindiging van de intensieve veehouderij ter plaatse zwaarder mag wegen dan het belang van de veehouderij aan de Laarstraat 18 die belemmerd wordt in zijn mogelijkheid om zijn bedrijf binnen zijn bouwblok te veranderen en uit te breiden (dit geldt voor het deel van het bouwblok in de richting van het geplande woonzorggebouw).

Beoordeling woon- en leefklimaat op grond van odour units

Bouwen binnen geurcontouren is mogelijk als een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd en dit voldoende inzichtelijk wordt gemaakt. Voor diersoorten waarvoor geen geuremissiefactoren gemeten zijn is dit lastig. Immers, of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan alleen worden bepaald als de geurbelasting naar de omgeving inzichtelijk is gemaakt aan de hand van het aantal dieren en de geuremissiefactor per dier(plaats)(zie paragraaf 2). Om hier toch invulling aan te geven kan de geuremissiefactor worden gebruikt van een met melkkoeien meest overeenkomende diersoort. Hiervoor komt de geuremissiefactor van vleesstieren in aanmerking. Deze emissiefactor bedraagt 35,6 ou per dierplaats per jaar. Uitgaande van de vergunning van de veehouderij op de Laarstraat 18 van 85 melkkoeien en 43 stuks jongvee is de bedrijfsemissie van geurstoffen berekend en vervolgens is de geurcontour, behorende bij het voor het gebied¹ geldende geurnorm van 7 ou, inzichtelijk gemaakt en is de voorgrondbelasting naar het geplande woonzorggebouw in beeld gebracht. Zie hiervoor de afbeelding 1.



¹ Conform de kaart bij de geurverordening van de gemeente Hilvarenbeek betreft het een gebied dat wordt betiteld al een extensiveringsgebied met primaat wonen, waarbinnen een geurnorm van 7 ou van toepassing is.

Uit afbeelding 1 blijkt dat de geurcontour van 7 ou ruim buiten het bouwvlak van het geplande woonzorggebouw blijft. Deze geurcontour is ingetekend vanaf het emissiepunt van de melkveestallen (buitenzijde van de stal; zie paragraaf 2). Dit betekent dat de geurbelasting niet hoger is dan de door de gemeente geldende geurnorm voor dit gebied

Het enkele gegeven dat de geurbelasting niet hoger is dan de geurnorm wil in het kader van een goede ruimtelijke ordening nog niet zeggen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor moeten de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting worden beoordeeld zoals dat ook gedaan is in het rapport "Omgekeerde werking en leefklimaat voor het realiseren van een woonzorggebouw op het perceel aan de Laarstraat 16 te Diessen, gemeente Hilvarenbeek" van 11 september 2012. Dienaangaande kan het volgende worden vastgesteld:

- De voorgrondbelasting bedraagt ter plaatse van het plangebied woonzorggebouw 2 tot 3 ou_E/m³ (hinderpercentage < 8%). Het leefklimaat ten gevolge van de voorgrondbelasting kan dan ook als goed worden beoordeeld.
- Uit de berekening van de achtergrondbelasting is gebleken dat deze ter plaatse van het geplande woonzorggebouw maximaal 5,3 ou_E/m³ bedraagt (hinderpercentage 7%). Dit komt overeen met een goed woon- en leefklimaat. Op grond van het voorgaande beoordeling van de voorgrond- en achtergrondbelasting kan worden geconcludeerd dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het geplande woonzorggebouw goed is en daarom het mogelijk maken van het woonzorggebouw niet in de weg staat².

Julianastraat Noord

Ten zuiden van het plangebied ligt een bedrijventerrein, Julianastraat Noord. Op dit terrein zij bedrijven tot bedrijfscategorie 3.2 toegestaan. Op basis van de VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' dient een grootste afstand van 100m tussen een geur en stof gevoelige functie als wonen en bedrijven uit deze categorie aan gehouden te worden. De kortste afstand tussen het bedrijventerrein en de kavel van Laarstraat 16 is 112 meter, De Laarhoeve bevindt zich derhalve buiten de invloedssfeer van het bedrijventerrein.

Conclusies

Het geplande woonzorggebouw is in het licht van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en geurgevoelig object als ieder ander geurgevoelig object. De Wgv maakt geen onderscheid naar functie van een geurgevoelig object, hetgeen betekent dat geen kleinere contour kan worden gehanteerd vanwege de toekomstige functie van de Laarstraat 16.

Het mogelijk maken van het woonzorggebouw is motiveerbaar op grond van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse (zie paragraaf 4) en op grond van recente jurisprudentie. Aansluiten bij de recente jurisprudentie vereist wel een belangenafweging van de gemeenteraad. De gemeenteraad moet in redelijkheid bepalen of het belang van het mogelijk maken van het woonzorggebouw in samenhang met de beëindiging van de intensieve veehouderij ter plaatse zwaarder mag wegen dan het belang van de veehouderij aan de Laarstraat 18 die belemmerd wordt in zijn mogelijkheid om zijn bedrijf binnen zijn bouwblok te veranderen en uit te breiden.

² Dit natuurlijk met de kanttekening dat herleide berekening van de geurbelasting betreft; een geurbelasting voor het aanwezige melkvee op de laarstraat 18 die berekend is door gebruik te maken van de geuremissiefactor van de meest overeenkomende diersoort, vleesstieren..

5.2. Kabels, leidingen en nutsvoorzieningen

Planologische relevante straalpaden, aanliegroutes en dergelijke komen voor zover bekend in het plan gebied niet voor.

Ten behoeve van de realisatie van het plan is er een KLIC-melding verricht. Uit deze melding blijkt dat er geen kabels en leidingen aanwezig zijn, welke de realisatie van de vrijstaande woning belemmeren. Binnen de dubbelbestemming 'Leiding-Riool' is de huidige werkschuur gelegen. Deze schuur en haar fundering zijn ouder dan het riool. Het nieuwe plan volgt de bestaande rooilijn van de huidige werkschuur.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aanwezige kabels, leidingen en nutsvoorzieningen geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Wel vergt het herbouwen van het werkgebouw op de rooilijn van de huidige werkschuur extra aandacht in de uitvoering. De bestaande fundering moet hier met beleid ontgraven worden.

5.3. Waterhuishouding

In verband met de plannen op Laarstraat 16 is door de Grontmij een Watertoets uitgevoerd hierin wordt de waterhuishoudkundige inrichting van het gebied beoordeeld. Bezien wordt of eventuele knelpunten kunnen worden verbeterd, opgelost en/of het watersysteem kan worden geoptimaliseerd.

Voor de Laarstraat 18 is een dergelijk onderzoek niet verricht, de voorgenomen verplaatsing van het bouwvlak heeft geen wijziging in de waterhuishouding tot gevolg

Het belangrijkste uitgangspunt van de waterbeheerders is het zoveel mogelijk vasthouden en infiltreren van hemelwater binnen het plangebied. De waterbeheerders hanteren de voorkeursvolgorde hergebruik water, vasthouden, bergen, afvoeren (Waterbeheer 21e eeuw).

Vanwege vermoedelijk de slechte doorlatendheid en hoge GHG (0,6 meter beneden maaiveld) is de aanleg van een ondergrondse berging en IT-riool niet wenselijk. Daarom wordt gekozen voor een bovengrondse open berging (waterbuffer).

Bij de uitwerking van het hemelwatersysteem wordt daarom uitgegaan van bergen en vertraagd afvoeren van hemelwater naar het nabijgelegen oppervlaktewatersysteem.

Voor het afvoeren van het hemelwater en voor de aanleg van de waterberging zijn verschillende mogelijkheden.

- afvoer naar een berging op het westelijk deel van het terrein.

- afvoer van het hemelwater op het verhard oppervlak via ondiepe watergangen naar een berging op het compensatiegebied in oostelijk deel van het terrein.

- opvang van het hemelwater van de daken naar een berging en van de wegverharding naar een greppel naast de wegen.

Indien wordt uitgegaan van een open berging dient, bij een diepte van 0,6 meter (in verband met de gemiddelde hoogste grondwaterstand), een oppervlak van 216 m² (10 meter bij 21,6 meter) te worden gereserveerd voor waterberging. Het definitieve systeem, zal bestaan uit een combinatie van de opties en dient in de planfase verder te worden uitgewerkt in samenhang met het terrein en gebouw ontwerp.

Conclusie

Het plan is niet strijdig met de door waterschap en provincie gestelde uitgangspunten en voldoet op bovenstaande wijze aan de gestelde uitgangspunten betreffende infiltratie op eigen terrein.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er voor wat dit aspect betreft geen belemmeringen zijn voor de wijziging van de bestemming van het plangebied. Wel geldt de aanbeveling geen uitlogende materialen te gebruiken. In verband met de grondwaterstand aandacht voor ontwateringdiepte ter plaatse van de hoeve (onderkant vloer 0,1m boven maaiveld); - gelet op de grondwaterstand overwogen om kruipruimteloos te bouwen;

5.4. Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op onoverkomelijke bezwaren stuiten door negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren. In ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten. Met andere woorden, in het ruimtelijke ordeningstraject dient te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is.

In verband met de bestemmingsplanwijziging van De Laarhoeve is door de Grontmij een beknopt natuuronderzoek uitgevoerd.

De Planlocatie grenst aan de oostzijde aan de Reusel dit deel van het gebied bevindt zich in de Ecologische Hoofd Structuur (EHS).

De oostelijk gelegen strook van het plangebied dat zich bevindt in de EHS bestaat in de huidige situatie uit een steile civieltechnisch ingerichte oever met voedselrijk bemest grasland. Er wordt een natuuroever aangelegd van circa 2.500 m². Dit betekent dat er plaatse de EHS zal worden geoptimaliseerd. Ten noorden van het plangebied zijn al natuurvriendelijke oevers aangelegd wat heeft geleid tot een duidelijke vergroting van de natuurwaarden. Aangenomen wordt dat bij de aanleg van de natuurvriendelijke oevers in het plangebied dit ook zal gebeuren. Het effect van deze ingreep op de EHS is positief.

De bestaande tuinen bevinden zich in het zoekgebied behoud en herstel watersystemen, in de groenblauwe mantel en in attentiegebied EHS. Hier vinden geen aanpassingen plaats.

Tijdens het veldonderzoek zijn in het plangebied geen beschermde planten aangetroffen. Deze worden ook niet in het plangebied verwacht, omdat deze bestaat uit onderhouden moestuinen, de heesterkwekerij en enkele goed onderhouden gebouwen. Ook op het traject van de Reusel ter hoogte van het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten waargenomen.

Bij het veldonderzoek zijn huismussen en mogelijke invliegopeningen van vleermuizen waargenomen rond de boerderij. Andere vogels, reptielen of zoogdieren zijn niet waargenomen.

De aanleg van de natuuroever dient te worden uitgevoerd buiten het paaiseizoen van de vissen. De aanleg uit te voeren in de periode september- februari.

De aanpassingen aan de boerderij dienen uit te worden gevoerd in de periode september – november, aangezien rond dit gebouw vleermuizen aanwezig zijn, er is een mogelijkheid dat deze vleermuizen nesten in de kap van de boerderij. Bij renovatie zal ook het terugbrengen van broedvoorzieningen moeten worden meegenomen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er voor wat dit aspect betreft aandacht besteedt moet worden aan het inplannen van de werkzaamheden rond de boerderij met aandacht voor de daar aanwezige soorten.

De aanwezigheid van de EHS aan de Oostzijde van het gebied zorgt ervoor dat het bouwplan, wat water betreft, gebouwd wordt binnen een attentiegebied van de EHS. Hiermee dient in de watertoets rekening gehouden te worden.

Een Flora en Fauna onderzoek voor de Laarstraat 18 is niet uitgevoerd, de wijziging van het bouwvlak heeft geen consequenties voor de flora en fauna, zowel het beoogde als het bestaande bouwvlak zijn als erf bij het bedrijf in gebruik, na wijziging van het bestemmingsplan vind hierin geen wijziging plaats.

5.5. Cultuurhistorie en archeologie

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft een bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek uitgevoerd in Plangebied Laarhoeve te Diessen, gemeente Hilvarenbeek. Dit onderzoek is als bijlage 7 toegevoegd.

Het doel van dit onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de archeologische resten die in het plangebied verwacht worden en de fysieke kwaliteit daarvan. Middels het bureauonderzoek zijn gegevens verzameld over de landschappelijke en archeologische context van het plangebied, op basis waarvan een archeologische verwachting is opgesteld. Deze gegevens zijn middels een booronderzoek in het veld getoetst.

Uit de resultaten van het bureauonderzoek is gebleken dat voor het volledige plangebied een hoge archeologische verwachting geldt voor vindplaatsen van jager verzamelaars (Paleolithicum t/m Neolithicum). Voor het bebouwde westelijke deel van het plangebied gold een hoge verwachting voor archeologische resten van landbouwers in het algemeen. Voor het lager gelegen oostelijke gedeelte gold een lage verwachting voor vindplaatsen van de vroegste landbouwers en een middelhoge verwachting voor infrastructurele resten (verkaveling/percelering, agrarisch) uit dezelfde periode.

Op basis van het uitgevoerde veldwerk kon deze verwachting naar beneden worden bijgesteld. Het ontbreken van intacte bodems in het plangebied resulteert in een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen van jager-verzamelaars.

Daarnaast bleek uit het booronderzoek dat er over het gehele terrein een ophoogpakket aanwezig is. De homogeniteit en de vrij grote variatie in de dikte van het pakket, geven duidelijk aan dat het hier geen geleidelijk opgehoogd esdek betreft. Zoals reeds bleek uit het bureauonderzoek werd het terrein omwille van de natte bodemomstandigheden pas in de Nieuwe tijd opgehoogd. Door de aanwezigheid van slecht ontwaterde, niet-intacte bodems geldt voor het hele plangebied eveneens een lage archeologische verwachting voor vindplaatsen van landbouwers.

Conclusie

Op basis van de verzamelde gegevens blijkt dat er in het plangebied geen (behoudenswaardige) vindplaats te verwachten is. Bij de huidige planontwikkeling vindt er dus geen verstoring van (eventuele) archeologische resten plaats.

5.6. Functionele aspecten

Laarstraat 16;

De huidige bestemming 'agrarisch' met een gedeeltelijke dubbelbestemming 'leiding-riool' en specifiek bestemd als zorgboerderij" wordt in de nieuwe planologische situatie omgezet in een maatschappelijke hoofdfunctie.

Ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij', uitsluitend voor een zorgboerderij, met daaraan verbonden en ondergeschikt wonen, verkoop van boerderij gerelateerde producten en ter plaatse vervaardigde goederen/producten.

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'; mede voor maximaal 1 bedrijfswoning.

Laarstraat 18:

Functioneel vindt hier geen verandering plaats, de bestemming 'agrarisch' blijft volledig behouden.

Conclusie

De agrarische bestemming is al jaren in gebruik als zorgboerderij, met dit bestemmingsplan wordt de maatschappelijke functie nu ook formeel leidend, toegevoegd wordt zorgwonen.

Aangezien de omgeving van het plangebied reeds grotendeels van agrarisch naar een woonfunctie is gewijzigd kan gesteld worden dat vanuit ruimtelijk / stedenbouwkundige overwegingen een woonfunctie ter plaatse van het plangebied een logisch vervolg is op een ontwikkeling die gewenst is en al langer plaats heeft.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat de onderhavige functie wijziging de functionele kwaliteit van het plangebied en zijn omgeving ten goede komt.

5.7. Ruimtelijke aspecten

In het project is sprake van een inbreiding op een bestaande kavel. Het ensemble van boerderij met bijbehorende werkschuur wordt, gezien vanaf de Laarstraat niet gewijzigd. Het werkgebouw komt op de plaats van de huidige werkschuur, rooilijn aan west- en noordzijde blijven ongewijzigd en ook de nokrichting en dakhoek passen in de bestaande situatie.

De woonzorghoeve wordt gebouwd op een deel van de kavel waar in het verleden de varkensstallen stonden. In plattegrond is hier sprake van een carré, gevormd door 2 L-vormige gebouwen rond een binnenterrein. Het stedenbouwkundig volume wordt echter gekenmerkt door het grote, continue dakvlak. Dit dakvlak heeft een flauwe helling en ook hier staat de nok, haaks op de laarstraat en de boerderij. Deze positie is typerend voor stallen en schuren in het gebied. Het grote dakvlak, de flauwe dakhoek en het lage volume refereren aan de stallen zoals ze hier ooit stonden.

De nieuwe Laarhoeve refereert in stedenbouwkundige opzet en als architectonische invulling aan het type 'Boerderij met bijgebouwen'.

Het Werkgebouw en de Hoeve zullen worden gerealiseerd in een ingetogen in de omgeving passende architectuur.

De hoeve, die aan de rand van het buitengebied ligt, is ontworpen rond een binnenhof zodat de gevel naar het buitengebied een geslotenheid kan houden die past bij de uitstraling van een schuur of stal.

Gezien de maatschappelijke woonfunctie zal de hoeve echter niet als stal uitgevoerd worden maar zal de esthetiek van een stal opnieuw geïnterpreteerd worden, aangepast aan een leefomgeving.



Fig. 9 impressie gebouwenensemble

Conclusie

Stedenbouwkundig wordt de bestaande structuur van het gebied aangepast. De toevoeging van de woonzorghoeve op de plaats van de voormalige stallen en het werkgebouw op de plaats van de werkschuur zijn weliswaar afwijkende functies, maar voegen zich in de oude structuren. Ook architectonisch wordt de revitalisering van het zorgbedrijf passend in haar omgeving ingevoegd, nieuw maar met respect voor de materialen en contrasten van haar omgeving.

5.8. Verkeer en parkeren

Aan de Laarstraat 18 wordt geen verandering van het aantal verkeersbewegingen, noch van de parkeerbehoefte voorzien. Het plan behelst een vormverandering, de bedrijvigheid blijft ongewijzigd.

Aan Laarstraat 16 vindt wel een wijziging plaats.

Op dit moment bevindt zich hier een woonhuis en een werkbedrijf met een winkeltje, een grootkeuken en een werkloids voor het heesterbedrijf.

In de nieuwe situatie vervalt de woning maar worden 25 woon-zorg eenheden toegevoegd.

Verkeersbewegingen

Binnen het werkbedrijf kunnen 25 cliënten werken, dit gebeurt onder begeleiding van 11 medewerkers. Het merendeel van de cliënten wordt sinds midden 2012 met twee minibuses van de Laarhoeve opgehaald van hun woning en aan het eind van de dag teruggebracht. Voorheen werden de cliënten, individueel, per taxi gehaald en gebracht. De twee bussen staan op het terrein van de Laarhoeve. Op basis van ervaring wordt gerekend op ongeveer 3 cliënten per dag die met eigen vervoer komen. Gemiddeld 8 medewerkers (11 fte, 75% met auto), 3 cliënten en 2 busjes levert 26 verkeersbewegingen op. Daarbij komen de leveringen en afhalen van opdrachten en emballage voor zowel de keuken als het werkbedrijf, op basis van de huidige situatie kan men hier uitgaan van 1 bezorging per dag. Totaal voor het werkbedrijf 28 verkeersbewegingen per dag, tot midden 2012 waren dit er 40 (vanwege de taxi's)

In de woonzorgvoorziening komen 25 mensen te wonen in drie woongroepen, de maximale bezetting van personeel is 11 personen (overdag).

Gezien de achtergrond van de bewoners kan worden aangenomen dat zij niet in het bezit zijn van een auto. Er wordt gerekend op aanwezigheid van maximaal 11 pers. personeel overdag, de dag is echter langer dan 8 uur en derhalve wordt vaak gewerkt in overlappende dagdelen. In 24 uur tijd kan daarom gerekend worden op 22 personeelsleden waarvan 75% met de auto wat resulteert in 33 verkeersbewegingen. Het aantal bezoekers is voor deze doelgroep vergelijkbaar met een verzorgingstehuis, er wordt uitgegaan van 2/3 bezoeken per week, geconcentreerd in het weekend. Doordeweeks 14 verkeersbewegingen dagelijks en 22 op de weekend dagen.

Het totale aantal dagelijkse verkeersbewegingen in de nieuwe situatie wordt geschat op 75, in het weekend 55.

In de situatie voor de overstap op het vervoer per minibus wordt het aantal verkeersbewegingen geschat op 40 voor het werkbedrijf en 6 voor de woning.

Het aantal verkeersbewegingen neemt naar schatting met 31 toe.

Parkeren

Cliënten werkbedrijf.

Bij het werkbedrijf is behoefte aan twee stallingplaatsen voor de personeelsbussen deze staan onder het afdak van het werkgebouw. Cliënten worden met bussen gehaald en gebracht, voor hen is derhalve geen extra parkeervoorziening noodzakelijk.

Medewerkers Werkbedrijf.

Tegelijkertijd aanwezig zijn 8-11 medewerkers. Als, volgens de CROW, met de oppervlakte van de bedrijfsruimte gerekend wordt moet men voor het bedrijf reken op 1 parkeerplaats per 100/m² wat neer komt op 8 parkeerplaatsen.

Gezien het vervoer van de cliënten lijkt dit echter niet correct.

De CROW norm rekent voor een locatie aan de rand van de bebouwde kom in een weinig stedelijke omgeving op ongeveer 0,5 pp per medewerker. In dit geval komt dat uit op 5 parkeerplaatsen.

Woonzorgbedrijf

Ook al zullen de meeste bewoners geen beschikking hebben over een auto wordt door de CROW uitgegaan van 0,6 pp per zorgappartement inclusief het bezoekers parkeren. Dat betekent 15 parkeerplaatsen.

De medewerkers worden daarbij meegerekend in de norm.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Laarstraat. De bestaande inrit wordt naar het noorden verlegd teneinde een overzichtelijkere aansluiting op de Laarstraat te maken.

De huidige zorgboerderij genereert verkeersbewegingen bestaande uit het personeel, bezoekers en het aan en afleveren van goederen. De huidige situatie voorziet in voldoende parkeergelegenheid en manoeuvreerruimte voor de zorgboerderij en de bedrijfswoning.

Voor de nieuwe situatie worden daar een aantal parkeerplaatsen aan toegevoegd voor bewoners, personeel en bezoek van de zorgwoningen.

Uitgaand van de CROW-normen worden 18 parkeerplaatsen voor bewoners personeel en bezoek aangelegd. De overige 8 parkeerplaats zijn voor de bedrijfsruimte (1 per 100m² bedrijfsruimte.)

Deze parkeerplaatsen worden alle gerealiseerd langs het noordelijk gelegen ontsluitingspad op de kavel.

Door alle parkeerplaatsen te combineren wordt optimaal gebruik gemaakt van de verwachte tijdelijkheid van het gebruik (deeltijdpersoneel en bezoekers)

In totaal zijn voor alle onderdelen samen, volgens de richtlijnen van de CROW, 20 parkeerplaatsen benodigd. Er worden op het terrein nu 26 parkeerplaatsen gerealiseerd, hiermee wordt ruim aan de norm voldaan.

Hoofdstuk 6 Juridische Aspecten

6.1 Algemene opzet

Het onderhavig bestemmingsplan is vervat in een eenvoudige juridische regeling, waarbij gebruik is gemaakt van zo min mogelijk bestemmingen. Met deze opzet wordt in sterke mate aangesloten bij de bestaande gemeentelijke systematiek en de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening. Daarnaast is in onderhavig plan rekening gehouden met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en daarbij horende Besluit omgevingsrecht (Bor).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken zijn gebaseerd op de ontwikkelingsschetsen. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

6.3 Toelichting op de bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 1 Begrippen

In het eerste artikel, "begrippen", worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP 2012 en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de "wijze van meten" uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de "wijze van meten" worden in de SVBP2012 richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan het volgende artikel:

Artikel 3 Agrarisch

Het grondgebonden agrarisch bedrijf dat gevestigd is aan de Laarstraat 18 is bestemd met deze bestemming. Ten opzichte van het voorheen vigerende bestemmingsplan (Kern Diessen) is het bouwvlak van vorm veranderd zonder dat dit vergroot is. Om te voorkomen dat de bestaande voorzieningen ten behoeve van de voeropslag juridisch niet meer toegestaan zijn, is ter plaatse van deze voorzieningen een 'wetgevingzone - voorziening buiten bouwvlak' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn dergelijke aan het bouwvlak gerelateerde voorzieningen, niet zijnde gebouwen, zijn toegestaan, en uitsluitend in het bestaande type voorziening en met de bestaande hoogte en situering als maximum.

Artikel 4 Maatschappelijk

De zorgboerderij heeft een maatschappelijke bestemming gekregen. Middels de functieaanduiding 'zorgboerderij' is vastgelegd dat ter plaatse uitsluitend een zorgboerderij is toegestaan. Voor het nieuw te realiseren woonzorgcomplex is de aanduiding 'bijzondere woonvorm' opgenomen. Hier zijn niet-zelfstandige wooneenheden toegestaan voor de huisvesting van personen die bij hun normale dagelijkse functioneren 24 uur per dag zijn aangewezen op zeer intensieve en permanente zorg, begeleiding en gedragsregulering en/of verzorging behoeven, zoals personen met een indicatie Zorg Zwaarte Pakket (ZZP) 6 en 7, met uitzondering van ZZP's binnen de sector GGZ (Geestelijke Gezondheidszorg), zoals die in 2014 gelden.

Het maximaal aantal wooneenheden van 25 is vastgelegd op de verbeelding. Het bebouwingspercentage van 40% is bepaald aan de hand van de bestaande bebouwing en de beoogde nieuwbouw in relatie tot het bouwvlak.

In de bouwregels is een fasering opgenomen dat realisering van de wooneenheden mogelijk is als 2/3 deel van de gevraagde niet-zelfstandige zorgwooneenheden middels productieafspraken en/of contracten daadwerkelijk met cliënten zijn gesloten.

In de regels is verder een voorwaardelijke gebruiksbepaling (artikel 4.4) opgenomen waarbij gesteld wordt dat de voor 'Maatschappelijk' bestemde gronden en daarop aanwezige bebouwing niet als zodanig gebruikt mogen worden als er geen sprake is van landschappelijke inpassing en een natuurcompensatie.

Artikel 5 Natuur

Het oostelijk deel van het plangebied is ten behoeve van de natuurcompensatie bestemd tot 'Natuur'. Hiermee is verzekerd dat voor de gronden geen andere gebruiksmogelijkheden gelden. Door diverse voorwaarden te stellen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, worden de waarden ter plaatse beschermd.

1. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied zoekgebied watersystemen' het beleid is gericht op verbetering en herstel van het natuurlijke watersysteem van bovenregionaal belang. Het betreft de waterlopen met de functie waternatuur, de (natte) ecologische verbindingszones en de gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. Maatregelen worden uitgevoerd op het gebied van de morfologie, zoals het laten hermeanderen van beken, het aanleggen van plas-draszones en het herstel van kwel. Naast de waterloop is ruimte nodig om de maatregelen goed te kunnen uitvoeren;
2. ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – omgevingsvergunning beekdal' de gronden onderdeel uitmaken van een beekdal. Percelen hebben hier van oorsprong een opstrekende (strookvormige) verkaveling, haaks op de beekloop. De bebouwing is hier vooral langs de weg op de beekdal rand gelegen. Van oudsher accentueerden kleine landschapselementen zoals houtwallen, houtsingels en sloten de perceelsgrenzen. Deze perceelsrandbegroeiing is veelal in de loop der jaren verdwenen, waardoor momenteel sprake is van een meer open beekdallandschap, dat slechts op enkele plaatsen onderbroken wordt door een beekbegeleidend bosje danwel enkele nog resterende lijnvormige houtopstanden langs een perceelsgrens of sloot. Er wordt hier gestreefd naar een ruimtelijke verdichting van het gebied en accentuering van het beekdal middels de aanleg van nieuwe landschapselementen;

Deze bescherming vertaalt zich tevens in een dubbelbestemming 'Waarde – Attentiegebied ehs' (artikel 8).

Artikel 6 Leiding - Riool

In het bestemmingsplan is (riool)leiding gelegen welke een beschermingszone heeft. Binnen de dubbelbestemming mag niet zonder meer gebouwd worden, hiervoor is een omgevingsvergunning vereist.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

Het oostelijk deel van het plangebied heeft een archeologische waarden. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van bekende archeologische waarden en archeologische vindplaats. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm en ter plaatse van de bestemming Natuur niet dieper dan 10 cm onder maaiveld;

- b. bouwwerken waarbij grondwerkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte van minder dan 100 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm en ter plaatse van de bestemming Natuur niet dieper dan 10 cm.

Artikel 8 Waarde - Attentiegebied ehs

De voor Waarde - Attentiegebied ehs aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is opgenomen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 10 Algemene bouwregels

De algemene bouwregels bevatten bepalingen ten aanzien van bestaande afmetingen, afstanden en percentages, percentageregeling, ondergronds bouwen, overschrijding van bouwgrenzen en gevellijnen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is geregeld welk gebruik in strijd is met het bestemmingsplan.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Onderhavig plan omvat diverse gebiedsaanduidingen waarvoor in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Maatschappelijk' een specifieke regeling opgenomen is. Deze regelingen zijn gericht op de bescherming van de betreffende waarden of gebiedseigenschappen van de gebiedstypen welke aangeduid zijn.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is geregeld dat burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning af kunnen wijken van het bepaalde in het plan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, voor:

- a. het afwijken van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, mits dat uit een oogpunt van architectuur en/of constructie noodzakelijk is;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de verbeelding, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is geregeld dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen.

Artikel 15 Overige regels

In de overige regels is vastgelegd dat daar waar op de verbeelding aan gronden meerdere bestemmingen zijn gegeven, de regels bij de dubbelbestemming(en) prevaleren. Daar waar tevens op de verbeelding aan gronden meerdere dubbelbestemmingen zijn gegeven, gelden de regels bij deze dubbelbestemmingen naast elkaar.

Artikel 16 Algemene procedureregels

In dit artikel worden de procedureregels omschreven welke verbonden zijn aan de toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheden of wijzigingsmogelijkheden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

Dit artikel heeft betrekking op bestaande legale situaties (bestaande bouwwerken en bestaand gebruik) die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de gevestigde belangen of rechten

bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie. Voorheen illegale bebouwing en illegaal gebruik worden met het overgangsrecht niet gelegaliseerd.

Artikel 18 Slotregel

In de Slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als “Regels van het bestemmingsplan ‘Laarstraat 16’ ”.

Hoofdstuk 7 procedure

Het voorliggende bestemmingsplan heeft de status voorontwerp bestemmingsplan. Het is tot stand gekomen op een initiatief van Zorgboerderij De Laarhoeve.

Participatie

Zorgboerderij de Laarhoeve heeft tijdens de totstandkoming van het voorontwerp een tweetal informatie avonden georganiseerd. Op 21 december 2011 is het initiatief gepresenteerd aan de direct omwonenden en belanghebbenden. Op 13 september 2012 zijn alle bewoners in de aangrenzende straten uitgenodigd en is het voorontwerp bestemmingsplan gepresenteerd.

Inspraak

Onderhavig bestemmingsplan heeft met ingang van 21 juni 2013 ter inzage gelegen voor de duur van 4 weken. Gedurende deze periode zijn er geen inspraakreacties binnen gekomen.

Vooroverleg

Onderhavig plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan de overlegpartijen. Vanuit de provincie Noord-Brabant is een vooroverlegreactie binnen gekomen welke tot aanpassingen aan het bestemmingsplan geleid hebben. Samengevat stelt de provincie in haar reactie dat de aspecten landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering (conform de artikelen 2.1 en 2.2 van de Verordening ruimte 2012) niet voldoende is gewaarborgd. Voor de volledige reactie wordt verwezen naar bijlage 9 van onderhavige toelichting.

In de regels van het ontwerp bestemmingsplan is voor de bestemming 'Agrarisch' in artikel 3.1 geregeld dat in het geval van nieuwbouw er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing alvorens de betreffende nieuwbouw in gebruik mag worden genomen. Voor de bestemming 'Maatschappelijk' is in artikel 4.4 gewaarborgd dat er allereerst invulling gegeven moet worden aan de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in bijlage 2 van de planregels, alvorens de gronden en bebouwing als zodanig in gebruik worden genomen.

Ontwerpbestemmingsplan

Het voorlopig ontwerp bestemmingsplan wordt door de gemeente gedurende zes weken ter visie gelegd. In een periode van kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken aan de gemeente. Na de tervisielegging reageert de gemeente op de ingediende zienswijze en wordt het plan eventueel aangepast.

Zienswijze

De provincie heeft een Zienswijze ingediend (dd. 26 september 2013). Voor de volledige reactie wordt verwezen naar bijlage 10 van onderhavige toelichting.

In aansluiting op de vooroverlegreactie van de provincie wordt in de zienswijze aangegeven dat de landschappelijke inpassing niet voldoende is vastgelegd in de regels en de toelichting. Gesteld wordt dat het plan moet voor de vaststelling duidelijkheid moet bevatten over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de regionale afspraken en zekerheid moet bevatten over de realisering en instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Naar aanleiding van de zienswijze zijn de artikel 4.4 en 5.1 van de regels aangescherpt, tevens is in de toelichting de verwijzing naar 'een op te stellen anterieure overeenkomst' veranderd naar een verwijzing naar de inmiddels gesloten anterieure overeenkomst tussen de gemeente Hilvarenbeek en de initiatiefnemer. (hfstk 4.3 pagina 14 en hoofdstuk 8 pagina 36).

De door de Provincie vermelde waarschuwing aangaande de bouwstop en een bouwvoornemen op Laarstraat 18 is ter harte genomen. Laarstraat 18 heeft op dit moment geen bouwplannen, de wijziging van het bouwblok staat ten dienste van de nieuwe bestemming aan Laarstraat 16. De vermelding van het (mogelijk) verlengen van de opstallen is uit de toelichting verwijderd.

:

Vaststelling

Binnen twaalf weken wordt het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan wordt eveneens ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld

bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze tegen het ontwerp is ingediend, of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Reactieve aanwijzing

De provincie en de minister hebben voordat de beroepstermijn ingaat, de mogelijkheid om in te grijpen. Dit wordt een reactieve aanwijzing genoemd en houdt in dat het onderdeel waarop de aanwijzing betrekking heeft, geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan.

Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het ingestelde beroep.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Uit artikel 6.12 lid 1 WRO in samenhang met artikel 6.12 lid 4 WRO en artikel 6.2.1 WRO vloeit voort dat de gemeenteraad in principe verplicht is een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het bestemmingsplan voor de locatie voor bouwplannen en ontwikkelingen. Dit om de financiële haalbaarheid van een bestemmingsplan aan te tonen.

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Hilvarenbeek heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

Hoofdstuk 9 Conclusie

Het onderhavige plan is in overeenstemming met de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid.

Daarnaast is het plan een verbetering in ruimtelijke kwaliteit.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan is het voorgenomen initiatief niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling doorgang te kunnen laten vinden is de gemeente voornemens mee te werken aan een nieuw bestemmingsplan. Voorliggende notitie betreft de toelichting behorend bij deze bestemmingsplanwijziging. Zowel binnen het provinciaal als gemeentelijk beleid is beoogde functieverandering mogelijk.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past binnen het provinciale en gemeentelijk beleid.

Algemeen kan gesteld worden dat de voorgestelde ontwikkeling ter plaatse van de Laarstraat 16 en 18 in relatie tot de bovengenoemde en beschreven aspecten verantwoord is.