

Bestemmingsplan

Lage Haghorst 9

Diessen

Gemeente Hilvarenbeek

d.d.

Vastgesteld

in de Raad:

25 september 2014

Ontwerp:

27 maart 2014

Voorontwerp:

30 januari 2013

Concept:

mei 2012

NL.IMRO.0798.BPLagehaghorst9



Bestemmingsplan

Lage Haghorst 9, Diessen

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Opgesteld door:

ZLTO Advies

Postbus 100

5201 AC 's-HERTOGENBOSCH

T 073 – 217 35 81

AGEL Adviseurs

Oosterhout

INHOUD

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Wettelijk kader	6
1.4 Leeswijzer	6
2. Omschrijving project	8
2.1 Het plangebied	8
2.2 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur	8
2.3 Het programma	9
2.4 Het zorgconcept	10
2.5 Conclusie.....	11
3. Planologisch beleidskader	12
3.1 Provinciaal beleid.....	12
3.2 Gemeentelijk beleid	15
3.3 Kwaliteitsverbetering landschap.....	16
4. Ruimtelijke aspecten	18
4.1 Flora en fauna	18
4.2 Cultuurhistorie en archeologie	22
4.3 Mobiliteit en parkeren.....	23
4.4 Technische infrastructuur.....	25
5. Milieuaspecten.....	26
5.1 MER plicht.....	26
5.2 Bodem	26
5.3 Geluid	26
5.4 Luchtkwaliteit.....	26
5.5 Externe veiligheid	27
5.6 Geurhinder	27
5.7 Ammoniak	29
5.8 Duurzaam bouwen	29
6. Waterparagraaf	30
6.1 Inleiding	30
6.2 Algemene waterhuishoudkundige situatie	30
6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	32
6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten	32
6.5 Overleg Waterschap	34

7. Uitvoerbaarheid	35
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.2 Economische uitvoerbaarheid en planschade	35
7.3 Grondexploitatie	35
7.4 Conclusie	35
8. Juridische planopzet	36
8.1 Uitgangspunten	36
8.2 De gekozen bestemmingen	36
9. De procedure	37
9.1 Te volgen procedure	37
9.2 Uitkomsten vooroverleg	37
Bijlage: Situatietekening	38
Bijlage: SRM1 berekening	39
Bijlage: vooroverleg provincie	41
Bijlage: Landschappelijke inpassing	45

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de familie Reijrink is op 15 april 2010 schriftelijk een verzoek ingediend bij de gemeente Hilvarenbeek om planologische medewerking voor de verbouw van een schuur ten behoeve van een zorgboerderij als nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf gevestigd aan de Lage Haghorst 9 te Diessen.

Op de locatie is het gemengde bedrijf van de familie Reijrink gevestigd (ca. 240 stuks rundvee en ca. 165 zeugen en ca. 1900 vleesvarkens). Naast deze agrarische functie beoogt initiatiefnemer om een zorgboerderij als nevenactiviteit te ontwikkelen.

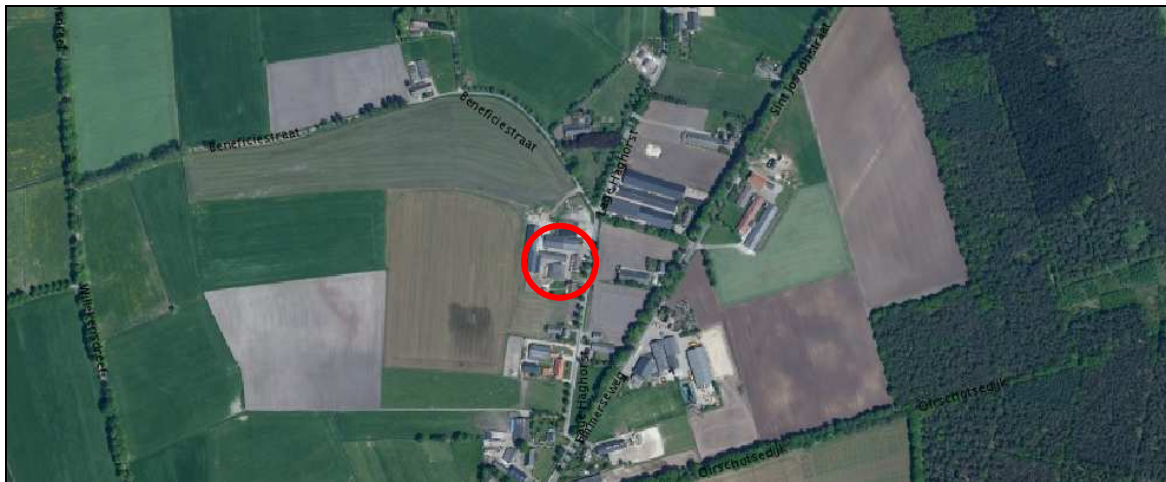
Binnen het huidige bestemmingsplan Buitengebied is geen wijzigingsbevoegdheid voor het oprichten van zorgactiviteiten als agrarische nevenactiviteit opgenomen. De gemeente is echter een nieuw bestemmingsplan Buitengebied aan het opstellen. De Nota van Uitgangspunten voor dit nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Hilvarenbeek is op 23 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. Binnen deze Nota zijn er mogelijkheden om via een herziening medewerking te krijgen voor het initiatief. Deze uitgangspunten zijn inmiddels verwerkt in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

De gemeente Hilvarenbeek heeft per brief van 17 april 2012 (kenmerk 12uit04576) te kennen gegeven om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan het oprichten van een zorgboerderij op de locatie Lage Haghorst 9 te Diessen. Om niet afhankelijk te zijn van de procedurele voortgang van de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, is gekozen voor een partiële herziening, specifiek voor deze locatie. Wel wordt aangesloten op systematiek en methodiek van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

In de bestemmingsplantoelichting wordt een afweging gemaakt waarbij alle ruimtelijk relevante aspecten met betrekking tot het initiatief inzichtelijk gemaakt worden. Uit dit rapport zal blijken dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden en dat het realiseren van de nevenactiviteit zorgboerderij ruimtelijk en milieuhygiënisch inpasbaar is.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied aan de Lage Haghorst 9 is gesitueerd in het buitengebied van gemeente Hilvarenbeek. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Diessen, sectie D nr 727. Het huidige bouwblok is ongeveer 1,4 hectare (120m bij 100m).



Figuur 1 : situering plangebied (bron: Topografische Dienst)

1.3 Wettelijk kader

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor zover voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapport wordt opgesteld waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;

- Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieuaspecten;
- Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 9 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

2. OMSCHRIJVING PROJECT

2.1 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de Lage Haghorst 9 te Diessen. Deze straat maakt deel uit van het buitengebied van Hilvarenbeek. De locatie is gelegen tussen de kernen Diessen en Haghorst en ten noorden van de N395 en ten zuiden van het Wilhelminakanaal. De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter. De omgeving heeft een gemengd karakter met agrarische functies, voormalige agrarische bedrijven, burgerwoningen en kleinschalige bedrijven. De locatie is gelegen binnen een relatief kleinschalig agrarisch cultuurlandschap.

Op de locatie is een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd (varkens en rundvee). Binnen het bedrijf worden ca. 240 stuks rundvee, ca. 165 zeugen en ca. 1900 vleesvarkens gehouden. Naast deze agrarische functie beoogt initiatiefnemer om een zorgboerderij als nevenactiviteit te ontwikkelen. Fysiek is er circa 4650 m² aanwezig aan agrarische bebouwing. Op de locatie is een bedrijfswoning aanwezig (Lage Haghorst 9). Het bedrijfsperceel is circa 1,4 hectare groot.

De locatie wordt ontsloten via de Lage Haghorst. De Lage Haghorst sluit in zuidelijke richting aan op de bebouwde kom van Diessen en de Beerseweg (N395) en in noordelijke richting, via Haghorst en Moergestel, op de A58. Ter hoogte van het plangebied is wegbegeleidende beplanting aanwezig. Ook is groen aanwezig als terreinafscheidingen en op perceelsgrenzen in de vorm van hagen of houtwallen. Aan de oostzijde van het plangebied bevinden zich bosgebied Het Stuk en Landgoed Baest.

2.2 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur

De locatie is gelegen in het buitengebied van Diessen, gemeente Hilvarenbeek. De bebouwing in de omgeving kan als volgt gekenmerkt worden: veelal vrijstaande bebouwing, afwisselende nokrichting, 1 of 2 bouwlagen afgedekt met een kap en georiënteerd op de openbare weg.

De groenstructuur in de omgeving kenmerkt zich door wegbegeleidende beplanting (bomenrijen) en kleine elementen. Veelal betreft dit erfbeplanting van (voormalige) agrarische bedrijven en particuliere tuinen. Grotere eenheden bos zijn niet aanwezig. Het plangebied ligt in een relatief kleinschalig agrarisch cultuurlandschap.

Ruimtelijk-functioneel heeft het gebied overwegend een agrarisch karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op veel plaatsen echter verloren gegaan en overgenomen door de woonfunctie of andersoortige bedrijvigheid.

De beoogde zorgfunctie is een inmiddels gangbare verbreding van de agrarische bedrijfsactiviteiten. De locatie en de omgeving leent zich ervoor, gezien de ligging in agrarisch verwevingsgebied. In dergelijke gebieden is een dergelijke functie aanvaardbaar. De locatie is niet gelegen in een bebouwingsconcentratie en niet in het agrarisch ontwikkelingsgebied.

De gemeente Hilvarenbeek hanteert in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied als beleidslijn dat zorg als vorm van verbrede landbouw wordt toegestaan bij agrarische bedrijven in alle gebieden, behoudens de agrarische ontwikkelingsgebieden.



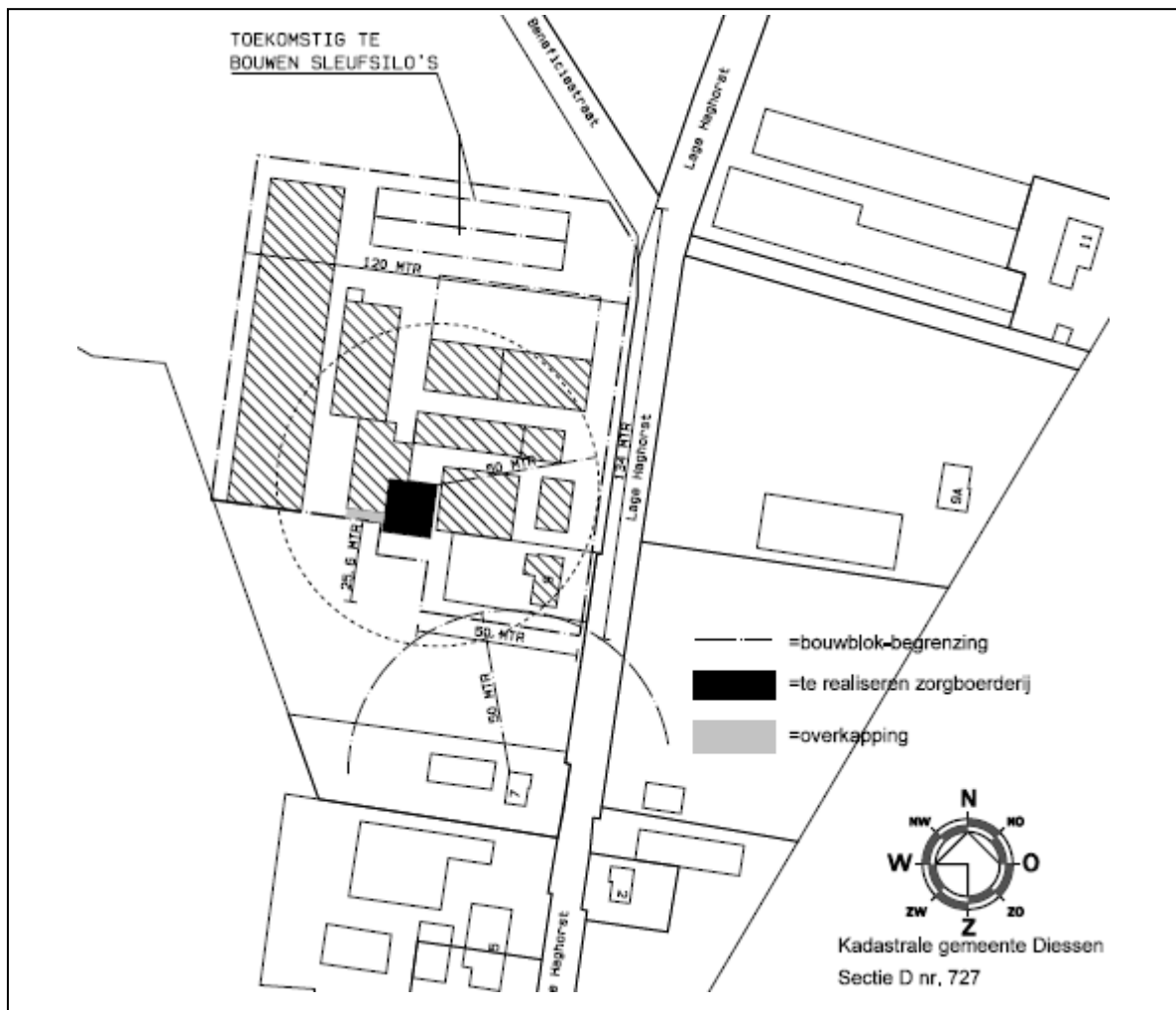
Figuur 2 : Situering Lage Haghorst 9 te Diessen

2.3 Het programma

Men heeft het voornemen om bij het agrarisch bedrijf als ondergeschikte nevenactiviteit zorgaanbod te ontwikkelen voor mensen met een zorgvraag. De doelgroep die men daarbij op het oog heeft zijn ouderen. De bedoeling is om op kleine schaal mensen een werkplek en een dagbesteding op maat te bieden op de boerderij. De werkzaamheden die verricht zullen worden door de zorgvragers zijn eenvoudig van aard en sluiten aan bij de agrarische hoofdactiviteit. Het plan voorziet in het bieden van dagopvang aan een groep van circa 10-12 personen. Voor dit plan zijn contacten met een zorginstelling waarmee het plan samen ingevuld zal worden. Er wordt daarmee voorzien in de maatschappelijke behoefte aan vormen van extramurale zorg, die haar bestaansrecht inmiddels bewezen heeft.

Concreet betekent dit dat een bestaand gedeelte van het bedrijf, zijnde de opslagloods zal worden omgebouwd en uitgebreid tot zorgboerderij (werkplaats, kantine, sanitaire voorzieningen en verblijfsruimte). Het ruimtebeslag voor de zorgboerderij krijgt een omvang van totaal 225 m². Hiervan valt circa 95 m² in de bestaande loods die hiertoe deels verbouwd wordt. Aan deze bestaande loods wordt 130 m² aangebouwd.

Recent zijn er nog plannen ontwikkeld en gerealiseerd die waarborgen dat de agrarische hoofdfunctie van het bedrijf ook voor de langere termijn de hoofddoelstelling is.



Figuur 3 : Gewenste situatie

2.4 Het zorgconcept

Met dit plan wensen de initiatiefnemers een dagbesteding te bieden voor hulpbehoevende ouderen, mensen met een burn-out, herintreders en anderszins hulpbehoevende die geïndiceerd zijn voor dagbesteding of deze zelf vergoeden en hier op een boerderij invulling aan wensen te geven. Dit alles kleinschalig en op elkaar afgestemd op een locatie in het groene buitengebied.

De komende jaren zal er een grote toename van ouderen zijn en ook van dementerende ouderen. Hierdoor dreigen mantelzorgers overbelast te worden. Door middel van een vrije inloop te creëren kunnen mensen die dreigen in een isolement te geraken hun sociale contacten onderhouden. Dit wordt aangeboden voor een kleine vergoeding. Hiervoor krijgen cliënten dan dagbesteding (een kop koffie drinken, samen zijn met anderen, het vee bezoeken, vissen in de vijver met uitzicht over een kilometer groene weide, tot rust komen in de natuur) Ouderen die nog wat hand en span diensten kunnen verrichten zijn zonder vergoeding welkom.

Het initiatief vormt geen extra belasting voor het gemeentelijk budget Wet maatschappelijke ondersteuning (WMO). Hulpbehoevende komen al dan niet in aanmerking voor hulp via de WMO.

Vervolgens wordt bekeken waar de hulp van betrokken wordt. De zorgboerderij is in die zin een extra faciliteit voor de gemeente Hilvarenbeek. Willen geïndiceerden van elders gebruik maken van deze zorgboerderij dan loopt de verstrekking van de vergoeding WMO via de gemeente waar deze mensen woonachtig zijn.

Door effectief te werken met weinig overheadkosten wordt een kwalitatief goede zorg voor weinig geld geboden. De kwaliteit is gewaarborgd door het kwaliteitssysteem van de Federatie Landbouw en Zorg. Samenwerking met de Samenwerkende Zorgboeren Zuid (SZZ) zorgt voor één aanspreekpunt, waarborging van professionaliteit en kwaliteit.

2.5 Conclusie

Aan de hand van de analyse van het project, de omgeving waarin dit project gesitueerd is en de relevante beleidskaders, kan de volgende afweging gemaakt worden omtrent de ontwikkeling van de zorgboerderij aan de Lage Haghorst 9 te Diessen:

- De ontwikkeling van een nevenactiviteit past binnen het ruimtelijke en planologisch beleid van zowel provincie als gemeente;
- het initiatief wordt gesitueerd op een daarvoor gunstige locatie en past binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse (groen blauwe mantel);
- het plan heeft vanwege het kleinschalige karakter geen significante effecten op beschermde gebieden (Natuurbeschermingswet) of soorten in het kader van de Flora- en faunawet;
- het plan is voorzien van een erfbeplantingsplan;
- er zijn geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden in het geding die als gevolg van de aanpassing van het bouwvlak onevenredige schade oplopen;
- het initiatief leidt niet tot ongewenste verkeerseffecten en past binnen het verkeersbeeld ter plaatse;
- het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur;
- agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd doordat de afstand van de zorgboerderij tot andere agrarische bedrijven meer dan 50 meter bedraagt;
- milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van de zorgboerderij. Voldaan kan worden aan de randvoorwaarden vanuit geurhinder, ammoniak, luchtkwaliteit en geluidhinder;
- Waterhuishoudkundig treden er geen relevante effecten op doordat de aanpassing plaats kan vinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater.

Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar is.

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

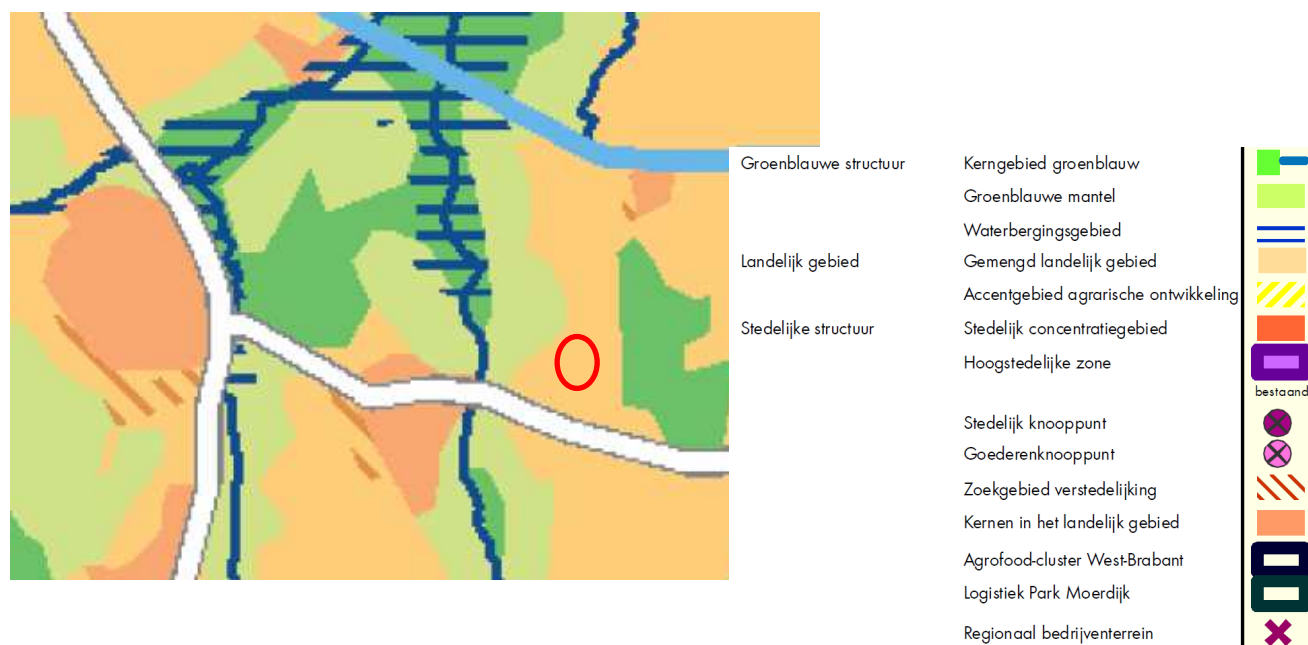
3.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant beschikt over een Structuurvisie Ruimtelijke Ordening die op 1 januari 2011 in werking is getreden. Per 1 maart 2014 is deze herzien. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is het plangebied gesitueerd in het Landelijk gebied binnen het gemengd landelijk gebied. In dergelijke gebieden gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

- alleen ontwikkeling van grondgebonden agrarische bedrijven is mogelijk;
- behoud en ontwikkeling van natuur-, water- en landschapswaarden;
- nieuwe (extensieve) ontwikkelingen zijn mogelijk voor zover deze bestaande natuur, water en bodemfuncties respecteren en bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van deze functies en het landschap;
- ruimte voor de groeiende vraag naar diensten die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden, waaronder vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op beleving van rust en ruimte;
- ruimte voor recreatieve ontwikkelingen.

Het bieden van zorg als onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering kan gezien worden als voorbeeld van het provinciale beleid om ruimte te bieden aan de groeiende vraag naar diensten die het landelijk gebied aan de samenleving kan bieden. Voor de cliënten vormt de beleving van rust en ruimte een essentiële randvoorwaarde van het zorgconcept. Deze cliënten zijn gebaat om uit het stedelijk milieu gehaald te worden. Het plan leidt verder niet tot intensivering van het gebruik in de vorm van verstedelijking.

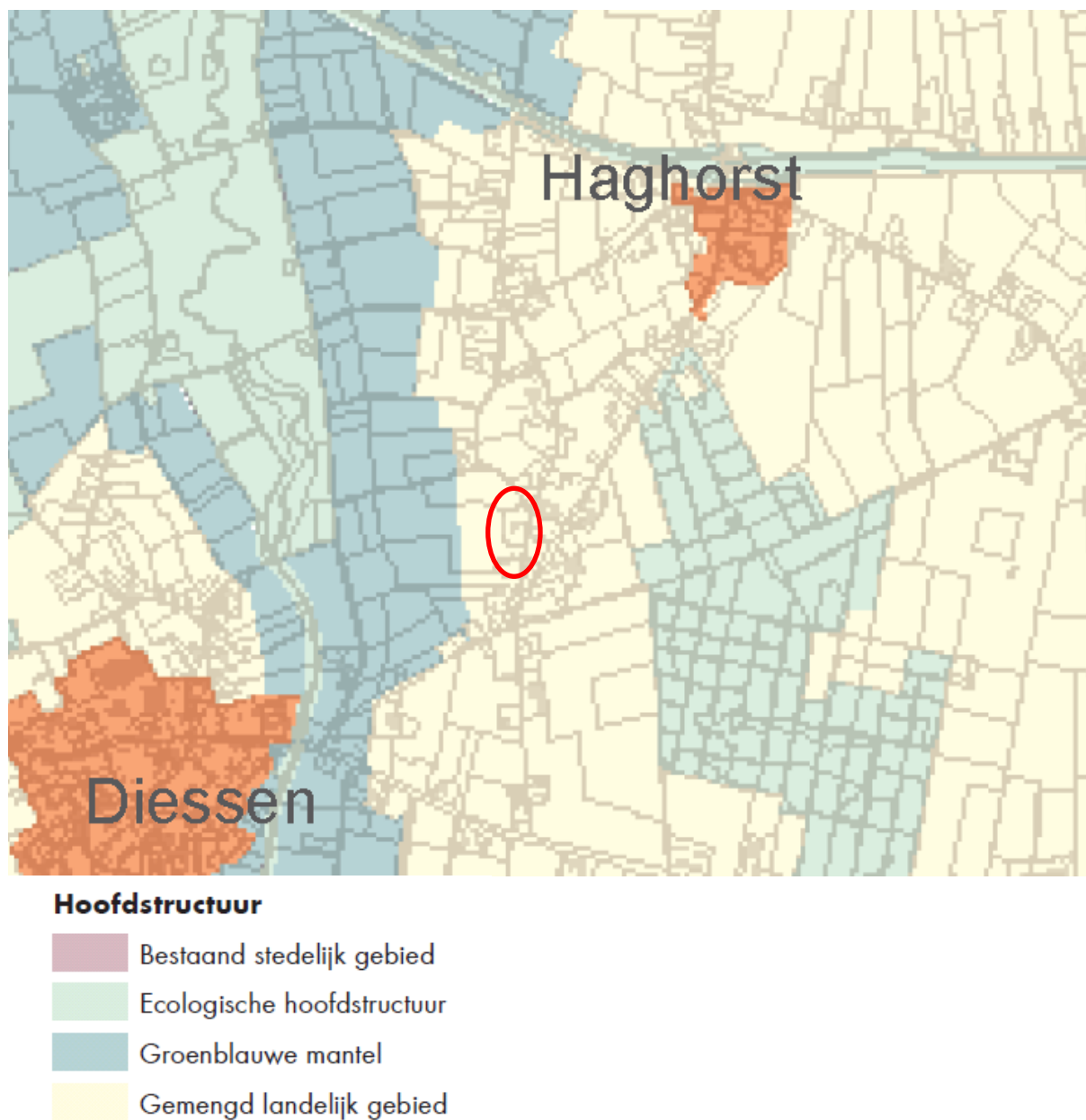


Figuur 4 : Uitsnede Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014, structurenkaart

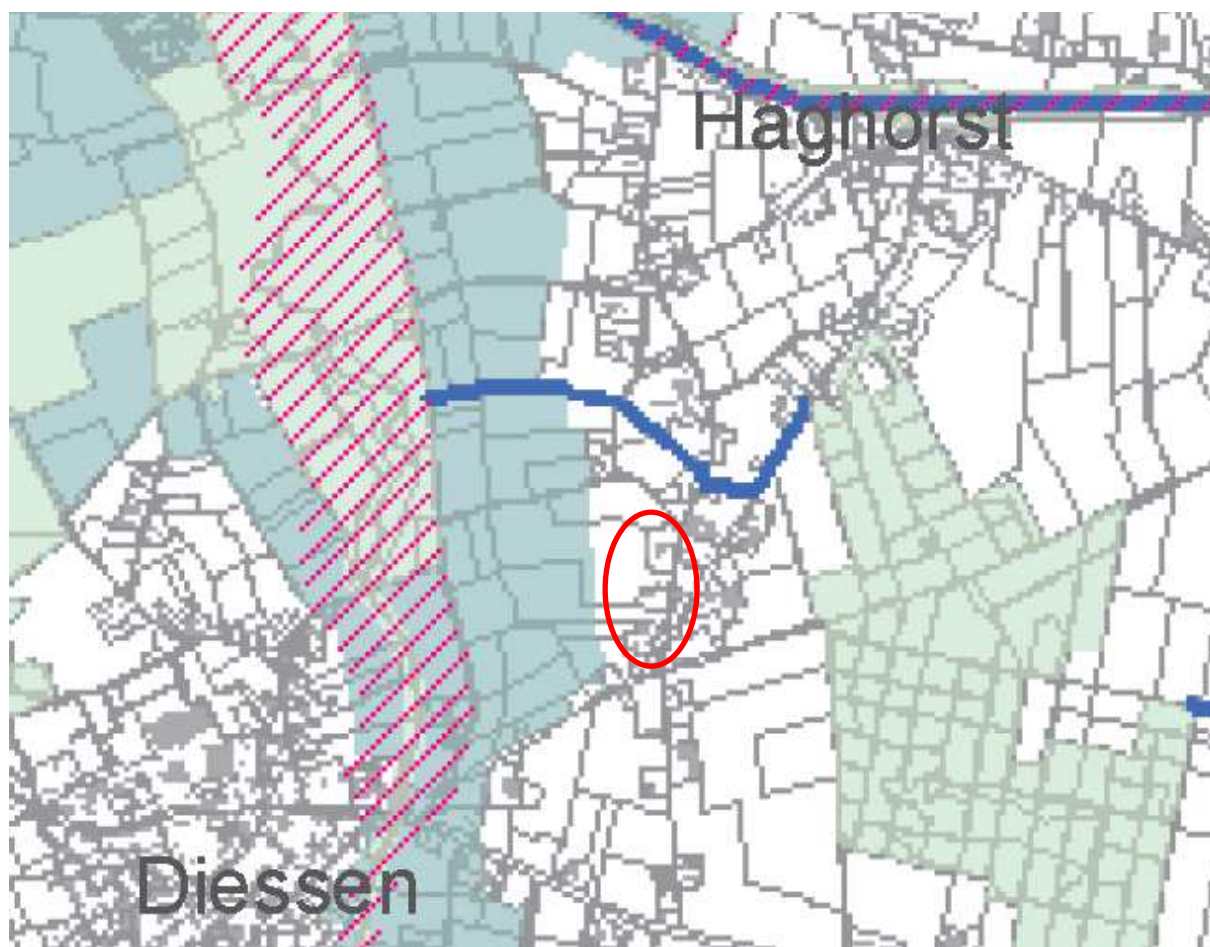
Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant geeft enerzijds instructieregels aan gemeenten voor het opstellen van bestemmingsplannen en anderzijds concrete regels voor ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening is 1 maart 2011 in werking getreden, en geactualiseerd

in 2012. Per 19 maart 2014 treedt een nieuwe geactualiseerde verordening in werking. Op grond van de Verordening ruimte 2014 is het plangebied gelegen in het Gemengd Landelijk Gebied en zijn de aanduidingen Gemengd Landelijk gebied en Attentiegebied EHS van toepassing.



Figuur 5 : Kaart Verordening ruimte 2014, hoofdstructuur



Natuur en landschap

- Ecologische hoofdstructuur
- Zoekgebied voor ecologische verbindingszone
- Attentiegebied ehs
- Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
- Groenblauwe mantel
- Beheergebied ehs

Figuur 6 : uitsnede kaart Verordening ruimte 2014 (Natuur en Landschap)

In het Gemengd Landelijk Gebied is het beleid uit de Structuurvisie RO overgenomen en in regels verwerkt. Dit betekent dat de beleidslijn is overgenomen om ruimte te bieden aan de groeiende vraag naar diensten die het landelijk gebied aan de samenleving kan bieden. In de toelichting op de Verordening wordt als voorbeeld hiervan genoemd de ontwikkeling van zorg- en streekproducten als gewenste economische dragers. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn als ecologische en landschappelijke waarden en de natuur, bodem en waterfuncties worden behouden en er een kwaliteitsverbetering voor deze functies en het landschap optreedt. Artikel 7.4, 4^e lid onder a van de Vr2014 regelt de uitbreiding van bebouwing die niet voor veehouderij bedoeld is, zoals een ruimte voor de zorgboerderij. In het bestemmingsplan is geborgd met de aanduiding 'zorgboerderij' op de verbeelding waar de zorgboerderij gerealiseerd wordt. In de regels is een bepaling opgenomen onder strijdig gebruik dat ter plaatse van die aanduiding de bebouwing niet gebruikt mag worden voor de uitoefening van de gevestigde veehouderij. Zoals hiervoor beschreven past het plan binnen dit provinciale beleid.

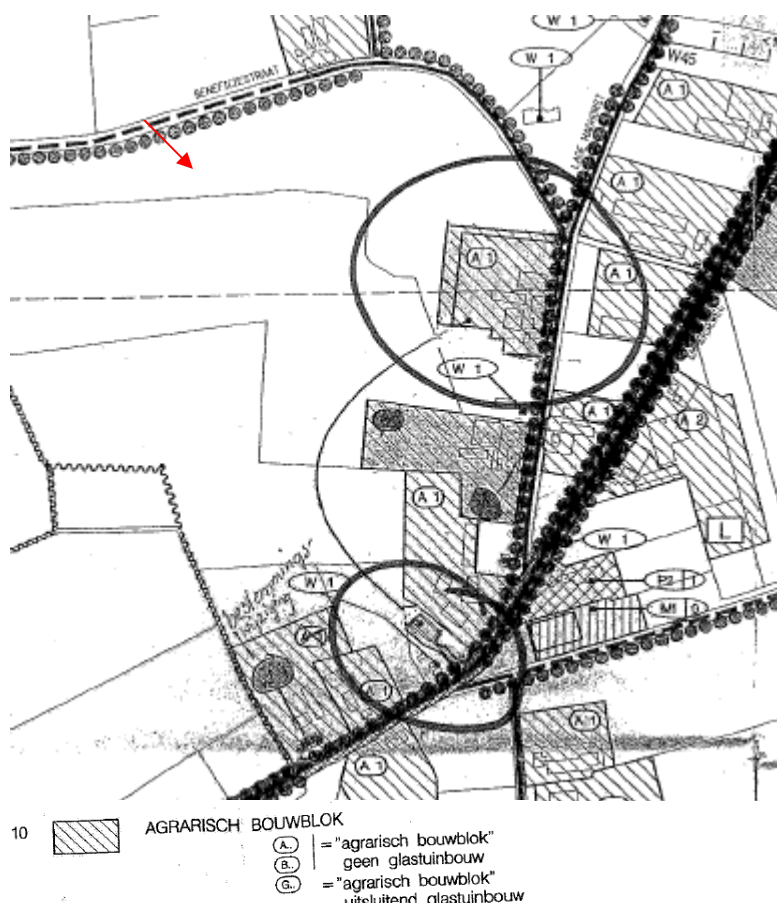
In het attentiegebied EHS is eveneens het beleid uit de Structuurvisie overgenomen. Dit betekent dat er voor ingrepen in de bodem die van invloed kunnen zijn op de waterhuishouding

binnen het gebied regels worden opgenomen in de bestemmingsplannen. Er worden regels gesteld aan het verzetten van grond, het aanleggen van verhardingen buiten het bouwvlak, het aanleggen van drainage en het verlagen van de grondwaterstand. Het plan heeft op de waterhuishouding in het gebied geen invloed. Het past daarmee in het provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het perceel Lage Haghorst 9 ligt in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied en heeft de bestemming "Agrarisch Bouwblok". Het bouwblok Lage Haghorst 9 is gekoppeld aan de locatie Emmerseweg ongenummerd. Hiervoor is op 16 november 2010 een wijzigingsplan vastgesteld waarbij een gedeelte van het bouwblok van de Emmerseweg verplaatst is naar de Lage Haghorst 9.

Op basis van deze agrarische bedrijfsbestemming is het alleen mogelijk om als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf een dierenpension, hoveniersbedrijf, kampeerboerderij, loonwerkbedrijf of paardenhouderij te vestigen, mits het bedrijf gevestigd is binnen 250 meter van de komgrens. Een zorgboerderij valt niet onder de genoemde nevenactiviteiten. Daarnaast ligt de locatie niet binnen 250 meter van de komgrens van Diessen of Haghorst. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan het plan kan hierin voorzien te worden door een afwijking van het bestemmingsplan. De agrarische bestemming van de locatie blijft ongewijzigd. Door het toekennen van een specifieke gebruiksfunctie als zorgboerderij kan hierin voorzien worden.



Figuur 7 : Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied, wijzigingsplan 16-11-2010

In de gemeente Hilvarenbeek is op 23 juni 2011 de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. In de nota wordt vermeld dat in het kader van plattelandontwikkeling verschillende neventakken toegelaten kunnen worden in bestaande bebouwing van agrarische bedrijven. De toelaatbaarheid van de neventak wordt bepaald door de

mogelijke effecten op de omgeving en de bepaalbaarheid daarvan.

Voor een zorgboerderij kan maximaal 250 m² oppervlak worden toegelaten conform de nota. Nevenactiviteiten die een gevoelige functie betreffen (conform de Wet milieubeheer) zijn in het agrarisch gebied niet toegestaan. Deze regeling is in het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied (november 2013) van de gemeente Hilvarenbeek overgenomen.

Toets van het plan aan het gemeentelijk beleid laat zien dat voldaan wordt aan de maximale oppervlaktemaat want het ruimtebeslag is met 225 m² niet meer dan 250 m² en de agrarische hoofdfunctie blijft bestaan. Daarnaast wordt de zorgboerderij gerealiseerd in bestaande loods die daarvoor verbouwd en beperkt uitgebreid wordt.

De zorgboerderij als onderdeel van een intensieve veehouderij krijgt vanuit de Wet geurhinder en veehouderij een beperkte bescherming. Zo dienen bedrijven onderling een minimale afstand van 50 meter in acht te nemen. In deze situatie wordt 50 meter tussen het zorggedeelte en de rand van het bouwvlak van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf aangehouden vanuit het principe van omgekeerde werking.

3.3 Kwaliteitsverbetering landschap

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie Noord-Brabant, op grond van artikel 3.2 van de Verordening Ruimte, dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur. Het doel van de rood- met- groen koppeling is het bewerkstelligen van een landschappelijke kwaliteitsverbetering van het buitengebied middels 'landschapsversterkende maatregelen in brede zin'. Landschapsverbetering kan worden gerealiseerd via een directe koppeling tussen project en omgeving (de zogenaamde binnenplanse verevening) of via de vorming van een op te richten gemeentelijk of regionaal landschapsfonds (de bovenplanse verevening zoals beschreven in de Wro). Dit gaat verder dan de reguliere landschappelijke inpassing die vooral is gericht op het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit. Tevens dienen de maatregelen juridisch te worden verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

Er dient te worden onderbouwd hoe het ruimtelijke initiatief bijdraagt aan de versterking van de basiskwaliteit van het landschap als geheel (bodem, water, ecologie, cultuurhistorie, recreatieve ontsluiting en landschap). Er dient tevens aantoonbaar te worden gemaakt dat de ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een extra versterking van de landschappelijke kwaliteit.

De aanleg van (cultuurhistorische) landschapselementen, het terugbrengen of behouden van ontginningsstructuren, de realisering van nieuwe natuur, ecologische verbindingzones of landschapsversterkende maatregelen van waterstructuren dragen ook bij aan de kwaliteit van het landschap. Dit geldt ook voor sloop van bebouwing, het verbeteren van de recreatieve ontsluiting van een gebied en het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden.

De gemeente heeft voor de lokale uitwerking van dit beleid een (ontwerp) Visie Buitengebied opgesteld (mei 2012). Daarbij worden drie categorieën onderscheiden naar de mate van effecten van de ruimtelijke ontwikkeling:

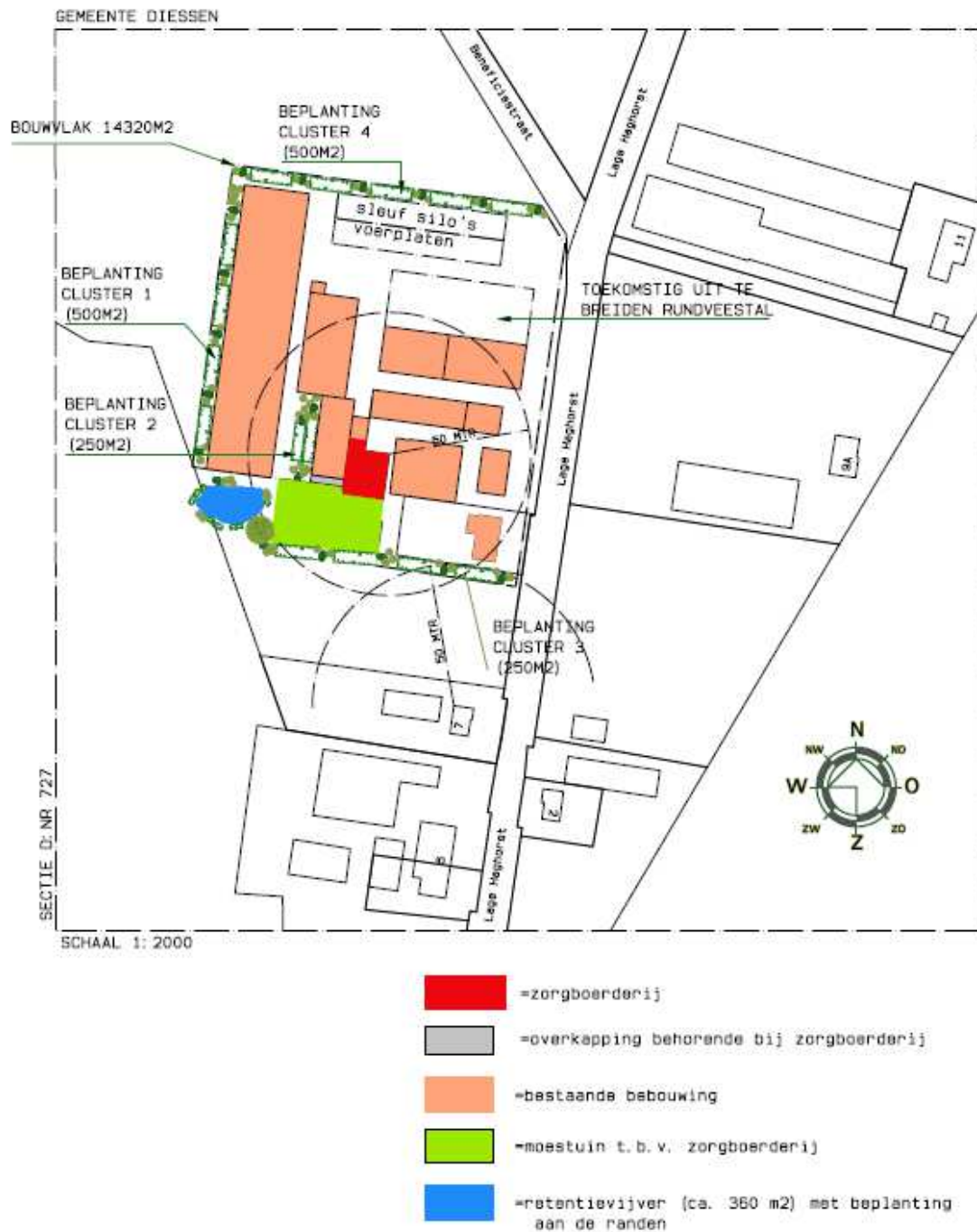
- categorie 1: waar geen inspanning wordt vereist gelet op de beperkte ruimtelijke effecten van de ingreep, of deze bij recht zijn toegestaan;
- categorie 2: ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een basisinspanning vereist wordt voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld in de vorm van een erfbeplantingsplan;
- categorie 3: waarbij een extra inspanning wordt vereist bovenop de basisinspanning, eventueel via een forfaitaire bijdrage.

Onderliggend initiatief bestaat uit de verbouw van een bestaande bedrijfsruimte (de opslagloods) tot zorgboerderij, binnen een bestaand agrarisch bouwvlak. De invloed van deze activiteit op het

omliggende landschap is beperkt. De ruimtelijke ontwikkeling kan daarbij aangemerkt worden als een categorie 2 geval.

Voor het plangebied is reeds een erfbeplantingsplan aanwezig. Deze is en wordt mede gerealiseerd in het kader van de eerdere aanpassing van het bouwblok welke recent heeft plaatsgevonden (2010). In het kader daarvan is voor het gehele perceel een inrichtingsplan opgesteld dat reeds gerealiseerd of nog in uitvoering is. Voor de zorgboerderij, die in het kader van deze procedure geregeld wordt, wordt daarom geen nieuw inpassingsplan opgesteld. Er wordt aangesloten op het reeds bestaande inpassingsplan. Daarmee is er sprake van een goede landschappelijke inpassing en wordt voldaan aan de gevraagde basisinspanning. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage toegevoegd.

Door de nieuwe en bestaande bebouwing landschappelijk in te passen met streekeigen beplanting wordt er voldaan aan de gewenste inspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van artikel 3.2 van de Verordening Ruimte.



Figuur 8 : Landschappelijke inpassing Lage Haghorst 9

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

Bij de bescherming van natuurwaarden in Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet is sinds 2005 van kracht. Op grond van deze wet zijn verschillende gebieden in Nederland beschermd vanwege de voorkomende natuurwaarden. Deze bescherming is gebaseerd op Europese richtlijnen zoals die vastgelegd zijn in de Vogel- en Habitatrichtlijn, en op Nederlandse wetgeving via de Natuurbeschermingswet. Het nationale natuurbeleid is uiteindelijk geïntegreerd in het Natura2000 beleid. In deze gebieden geldt het zogenaamde 'nee, tenzij' principe. Dat wil zeggen dat voor een ruimtelijke ingreep, zoals de uitbreiding van een bouwblok, een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is vereist indien het plan negatieve gevolgen heeft of kan hebben op de beschermde gebieden. Ook indien de ruimtelijke ingreep niet in een beschermd gebied plaatsvindt, moet er gekeken worden naar de mogelijke effecten van de ingreep op de beschermde gebieden (externe werking).

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet (2002). Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen houden in dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten verboden zijn. Op deze verbodsbepalingen zijn ook vrijstellingen en ontheffingen mogelijk. Daarnaast geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.

beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.

beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

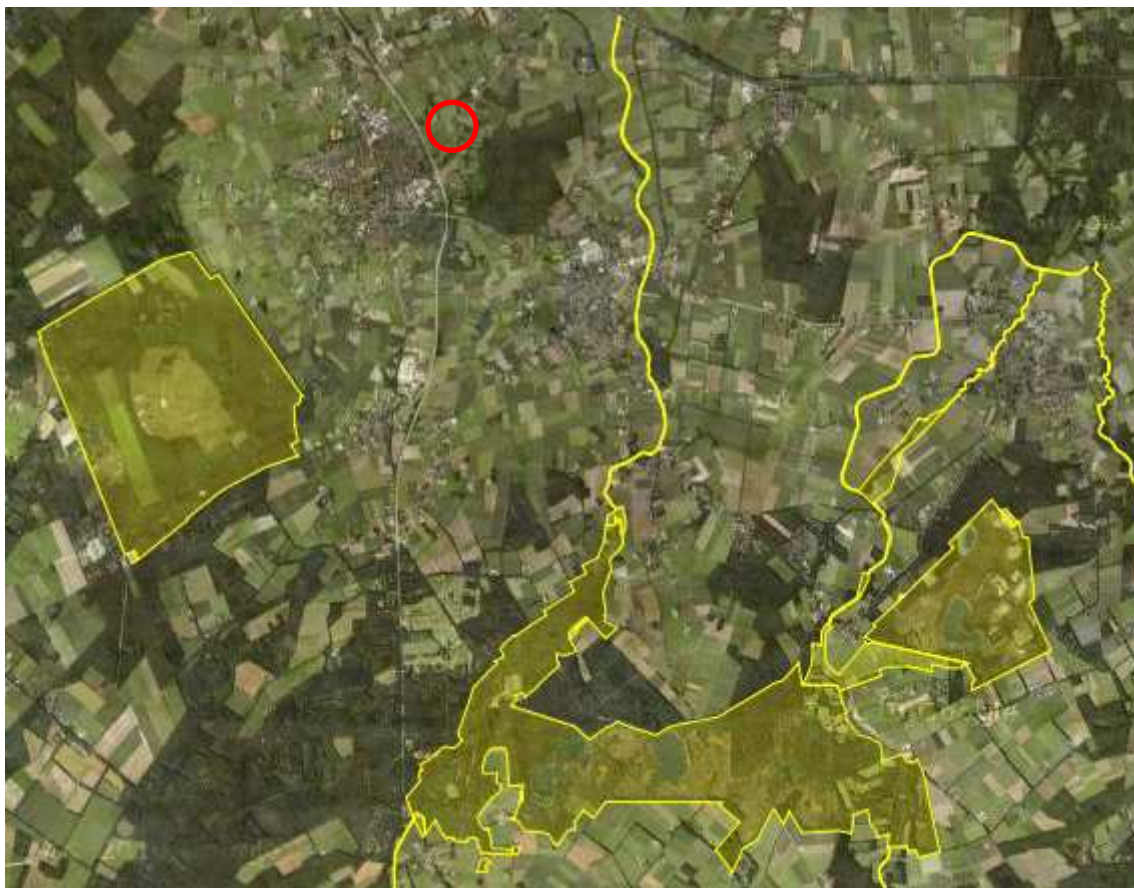
Uitkomsten onderzoek

Gebiedsbescherming

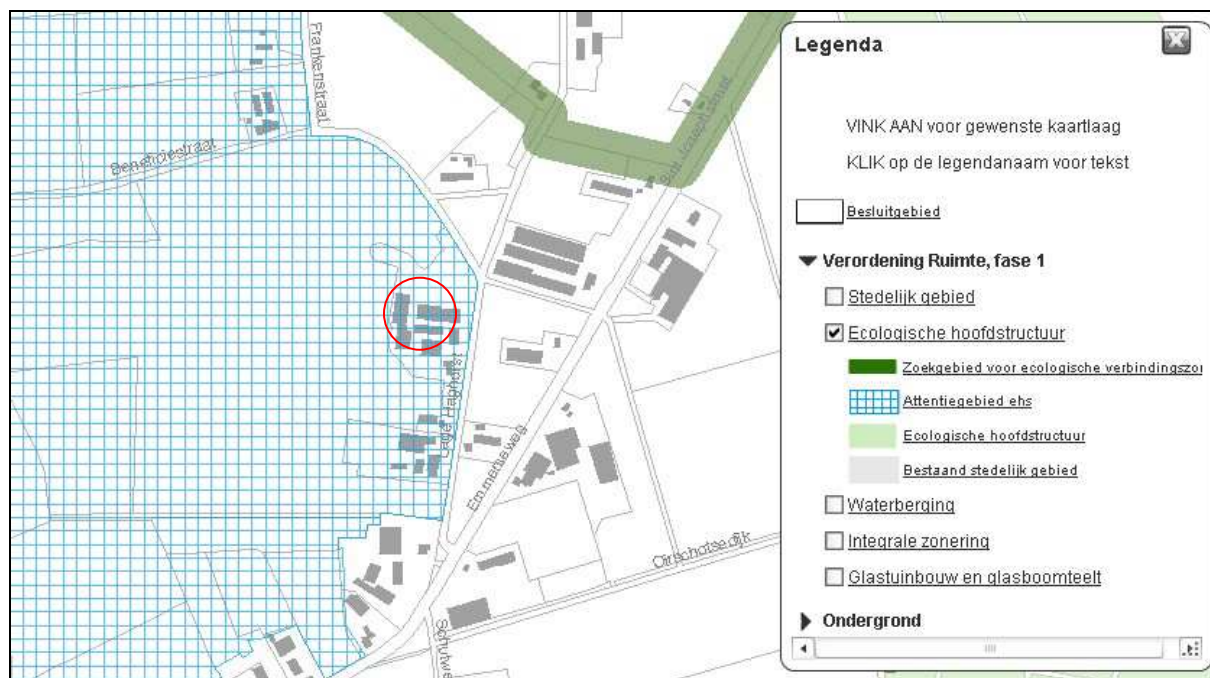
De volgende beschermde gebieden zijn vanwege hun natuurwaarden aangewezen als Natura2000 gebied:

gebied 135: Kempenland West waarvan de beek de Reusel op ca. 800 m ten westen vanaf het plangebied ligt. De overige natuurgebieden, niet zijnde de beken, liggen ten westen en zuiden van het plangebied op een afstand van minimaal 2.500 m.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich verder geen beschermde gebieden in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur of waterhuishouding. Het plangebied valt buiten al deze aanduidingen.



Figuur 9 : situering plangebied (rode cirkel) t.o.v. wettelijk beschermde gebieden (Natura2000)



Figuur 10 : ligging ten opzichte van de EHS

Soortenbescherming

Om een indruk te krijgen van de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied en directe omgeving, is gebruik gemaakt van de inventarisatiegegevens van het Natuurloket. Het plangebied ligt in kilometerhok 142-401. Vooraf dient opgemerkt te worden dat

deze inventarisatiegegevens globaal zijn omdat ze gegenereerd zijn op basis van kilometerhokken (het plangebied is kleiner) en dat ze niet volledig en actueel zijn. Voor een eerste indruk voor de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten volstaan ze echter.

Rapportage voor kilometerhok X:142 / Y:401								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten						slecht	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren		1			1	slecht	0%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels			3			slecht	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						redelijk		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Figuur 11 : Rapportage Natuurloket

Uit de rapportage blijkt dat het betreffende kilometerhok zeer beperkt geïnventariseerd is. Uit de gegevens blijkt het volgende.

Vaatplanten: geen waarnemingen.

Zoogdieren: er zijn waarnemingen gedaan van beschermde soorten.

Vogels: er zijn waarnemingen gedaan van watervogels.

Amfibieën, reptielen en vissen: geen waarnemingen.

Overige diersoorten: geen waarnemingen.

Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch bedrijfsperceel en grotendeels bebouwd, een natuurlijke vegetatielaag ontbreekt. Op het bedrijfsperceel zijn bedrijfsgebouwen aanwezig en erfverharding voor de ontsluiting van het perceel.

Beoordeling

Op basis van de gegevens van het Natuurloket kan de volgende beoordeling gemaakt worden van plangebied en directe omgeving.

Vaatplanten: uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat er geen beschermde plantensoorten voorkomen in het betreffende kilometervak. Vanwege het intensieve agrarische gebruik is het plangebied ook niet geschikt als biotoop voor planten.

Zoogdieren: in het plangebied leven en foerageren waarschijnlijk een aantal algemeen beschermde soorten zoals Veldmuis, Egel, Mol. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Het plan voorziet niet in sloop of bouw, er worden geen bomen gekapt. Vleermuizen zouden het terrein als foerageergebied kunnen gebruiken. Als verblijfplaats voor vleermuizen is het gebied niet geschikt vanwege het ontbreken van geschikte bebouwing en/of holle bomen.

Vogels: uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat in en rond het plangebied geen vogels geïnventariseerd zijn. Wel zijn er waarnemingen van watervogels, deze hebben waarschijnlijk betrekking op het beekdal van de Reusel, aangezien in het plangebied zelf geen oppervlaktewater aanwezig is. Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten zijn echter wettelijk beschermd.

Vanwege het ontbreken van een gedragscode vallen alle vogelsoorten onder beschermingsniveau 3. Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde vogels. Daarbij kan het naast broedende vogels, ook gaan om vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken en ook jaarrond beschermd zijn. Aanwijzingen voor de aanwezigheid van standvogels zoals Kerkuil en Gierzwaluw zijn niet aangetroffen. De aanwezigheid kan echter niet worden uitgesloten.

Amfibieën, reptielen en vissen: er zijn geen waarnemingen bekend van deze soortgroepen. Er zijn geen specifieke biotopen in het plangebied aanwezig voor deze diersoorten zoals oppervlaktewater. De aanwezigheid van algemeen beschermde soorten in het plangebied zoals de Bruine Kikker en Gewone Pad is echter niet uitgesloten. Hiervoor is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet.

Overige diersoorten: de aanwezigheid van beschermde ongewervelde diersoorten is onwaarschijnlijk vanwege het ontbreken van geschikt leefgebied.

Effecten van de ingreep

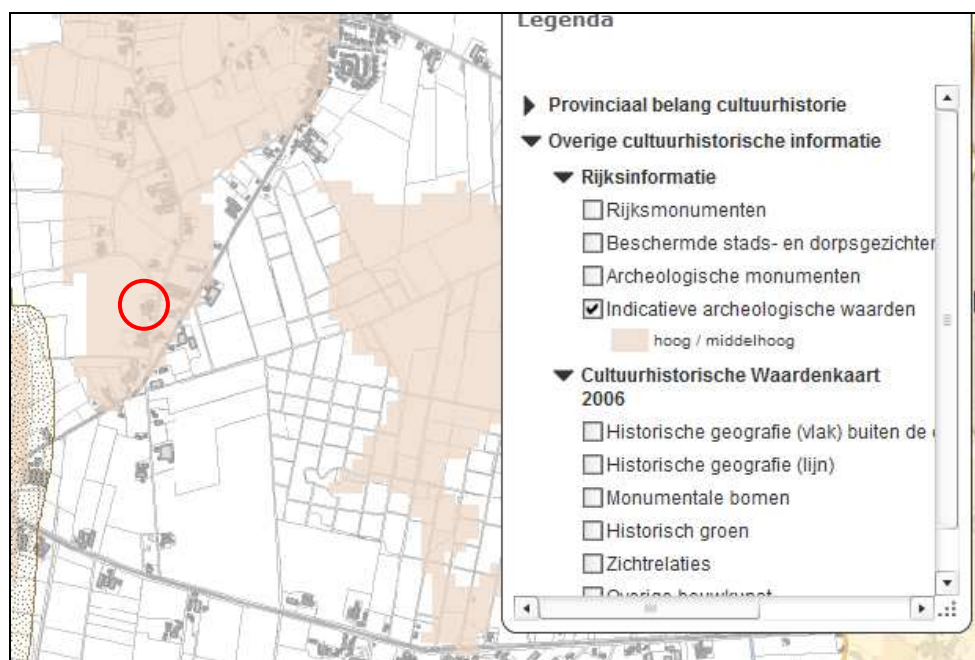
Het ontwikkelen van de nevenactiviteit leidt niet tot handelingen en werkzaamheden die consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Het plan ziet namelijk op een functieverandering van een bestaand gebouw. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht. Op het perceel wordt beplanting toegevoegd en een vijver. Daarmee wordt bijgedragen aan een versterking van de betekenis van het gebied voor natuurwaarden op en rond de boerderij.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied is niet gelegen binnen een cultuurhistorisch landschap. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen archeologische monumenten.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, is de omgeving aangeduid als een gebied met een hoge/middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Naar aanleiding van de eerdere uitbreiding van het bedrijf met stallen en erfverharding is een archeologisch onderzoek verricht (BAAC rapport V-10.0423, februari 2011). Op basis van het selectiebesluit van het bevoegd gezag is besloten geen vervolgonderzoek uit te voeren en het perceel vrij te geven. Wel geldt de algemene zorgplicht op basis van de meldplicht uit de Monumentenwet 1988, aangepast in 2007 in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg art. 53. Bij het aantreffen van archeologische vondsten dient dit gemeld te worden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (via de gemeente of het archeologisch meldpunt van de provincie Noord-Brabant).

De aanleg van de retentievijver in het zuidwestelijk deel van het perceel is reeds gerealiseerd. Bij het uitgraven van deze vijver zijn geen vondsten gedaan.



Figuur 12 : Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (bron: Cultuurhistorische Waardenkaart, provincie Noord-Brabant)

Geconcludeerd kan worden dat het plan geen negatieve effecten heeft op cultuurhistorisch waardevolle aspecten. Archeologisch heeft het plan evenmin negatieve effecten.

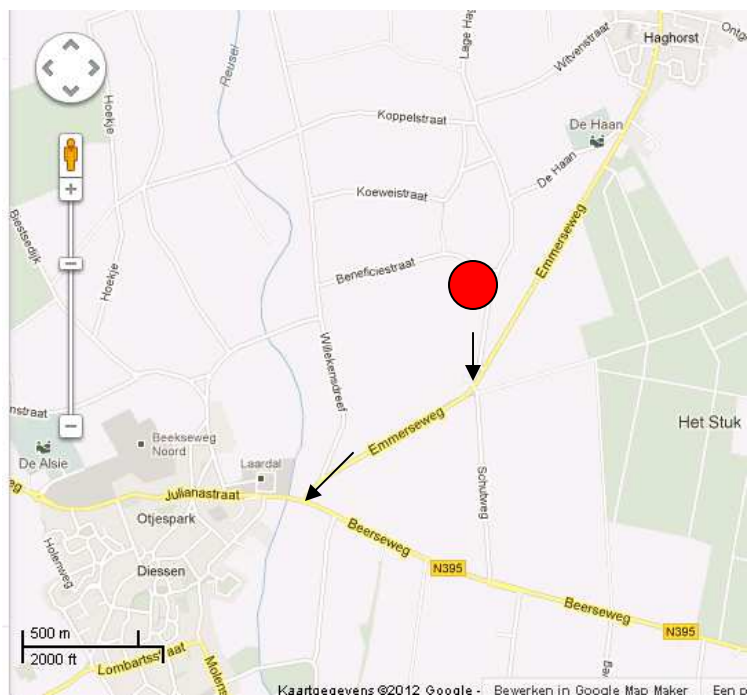
4.3 Mobiliteit en parkeren

Het plangebied kent een goede bereikbaarheid voor autoverkeer in de regio. Via de Emmerseweg wordt in zuidelijke richting aangesloten op de provinciale weg N395 Hilvarenbeek – Oirschot. De kern Diessen ligt op een afstand van circa één kilometer van het plangebied. Ten noorden van het plangebied ligt de kern Haghorst op een afstand van ruim één kilometer.

De ontsluiting van het perceel blijft ongewijzigd via de Lage Haghorst. Het plan (zorgboerderij) leidt niet tot significant extra verkeersbewegingen. De deelnemers zullen met kleine busjes gebracht en gehaald worden. Hiervoor zullen 2 à 3 kleine busjes vanuit de zorginstelling ingezet worden. Op eigen terrein is aan de voorzijde, naast de woning en het bijgebouw, voldoende ruimte om deze busjes te parkeren.



Figuur: situering zorgboerderij in regionaal verband



Figuur: ontsluiting plangebied



Figuur: ontsluiting perceel en parkeren

4.4 Technische infrastructuur

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals nutsvoorzieningen (gas, water en elektra). De uitbreiding van het plangebied wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur. Hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving van het plangebied zijn geen zakelijke rechtsstroken in verband met de aanwezigheid van ondergrondse leidingen die planologische bescherming behoeven.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 MER plicht

Het plan ziet op de uitbreiding van agrarisch bedrijf met een zorgtak. Dit maakt dat het plan niet MER (beoordelings)plichtig is.

5.2 Bodem

Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek, moet hier uitsluitel over geven. In het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning zal nader onderzoek gedaan worden naar de milieuhygiënische geschiktheid van de bodem voor de beoogde functie. Het bodemonderzoek (conform NVN5725 en NEN5740) zal moeten uitwijzen dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen voor het beoogde gebruik aanwezig zijn. Dit om vast te stellen of de bodem op onderhavige locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

5.3 Geluid

De te verbouwen schuur tot zorgboerderij wordt in het kader van de Wet geluidhinder aangemerkt als een geluidsgevoelig object. De Lage Haghorst is een verkeersluwe weg met enkel een lokale ontsluitingsfunctie. De verkeersintensiteit bedraagt minder dan 1000 mvt/etmaal. De zorgboerderij bevindt zich op 70 meter uit de as van de weg. Daarnaast wordt het gebouw afgeschermd door een voorliggende schuur. Op basis hiervan mag geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de maximale gevelwaarde van 48 dB en de maximale binnenwaarde van 33 dB.

Het plan leidt tot de oprichting van een nieuw geluidsgevoelig object, de zorgboerderij. Een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai is daarom noodzakelijk. Gelet op de zeer geringe verkeersintensiteiten ter plaatse kan in eerste instantie volstaan worden met een verkennende studie conform Standaard Rekenmethode I (SRM-I). Uit een berekening conform SRM-I volgt dat de geluidbelasting op de zorgboerderij (Lden) maximaal 44 dB bedraagt (inclusief correctie van 5 dB op grond van artikel 110 g van de Wet geluidhinder). De berekening is als bijlage bijgevoegd. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de zorgboerderij voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

5.4 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Voor wat betreft veehouderijen is vooral de uitstoot van fijn stof (PM10) van belang. Op basis van de milieuvergunning mogen ter plaatse rundvee en varkens gehouden worden. Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie PM10 in de buitenlucht (NIBM), hoeft een project niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekenende mate bijdragen. Na inwerkingtreding van het NSL op 1 augustus 2009, is de definitie van NIBM 3% van de grenswaarde, dat is 1,2 µg/m³.

De functiewijziging en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt dan 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

Met behulp van de zogenaamde NIBM tool is een berekening gemaakt van de effecten van de extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat bij een aanname van een weekdaggemiddelde van 10 extra voertuigbewegingen per dag, waarvan 5% vrachtwagens, het plan niet in betekenende mate bijdraagt.

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

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		10
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 13 : berekening luchtkwaliteit

5.5 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die een belemmering vormen voor het plan. In de omgeving van de beoogde locatie zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.

5.6 Geurhinder

De geurwet zegt onderstaande m.b.t. geurgevoelige objecten.

3.1.3 Geurgevoelig object

Alleen een 'geurgevoelig object' wordt tegen overmatige geurhinder beschermd.

Artikel 1, van de Wgv:
 Geurgevoelig object: gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Op basis van het bovenstaande kan worden vastgesteld dat een gebouw met zorgfuncties een

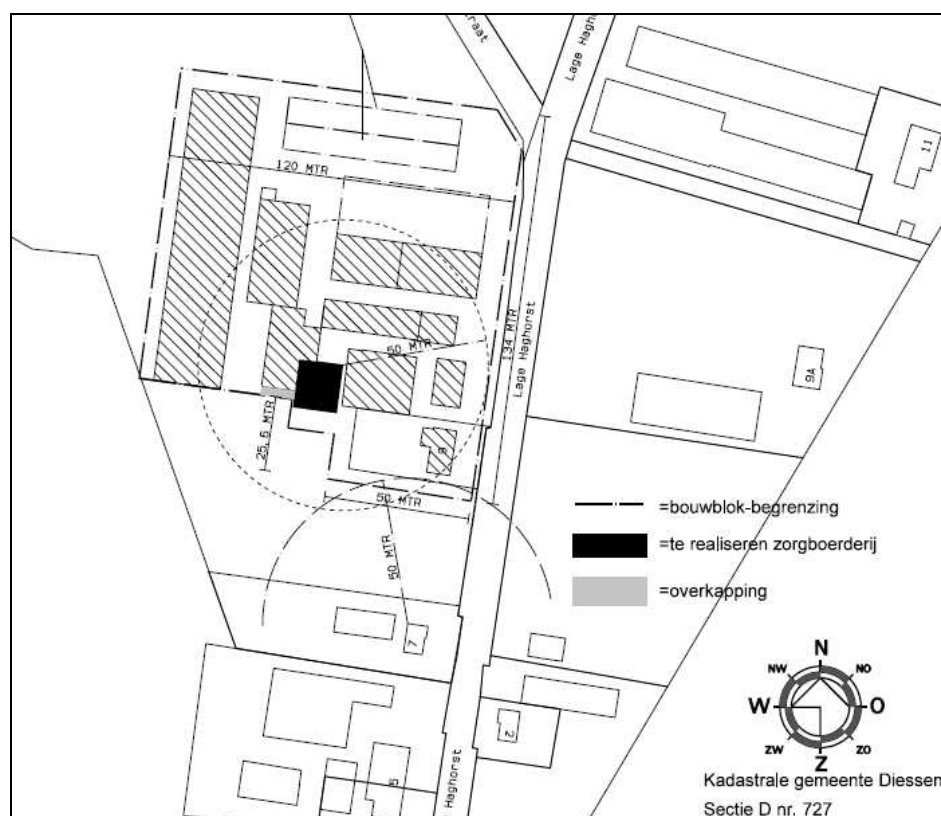
geurgevoelig object is. Daarnaast is het volgende opgenomen:

Alleen geurgevoelige objecten die geen onderdeel uitmaken van de inrichting waarvoor vergunning wordt aangevraagd, kunnen voor bescherming in aanmerking komen. De Wm beoogt immers uitsluitend de gevolgen van een inrichting (in casu: een veehouderij) voor haar omgeving te reguleren, zodat de eigen geurgevoelige objecten (zoals de bedrijfswoning of eventuele logies) niet worden beschermd tegen geurhinder van de eigen dierenverblijven.

Ook in het geval dat een veehouderij slechts gedeeltelijk buiten werking is gesteld, er nog wel sprake is van “(voormalige) eigen stallen” en sprake is van een woning zoals bedoeld in artikel 14, tweede lid van de Wgv, dan wordt deze woning niet beschermd tegen de geurhinder afkomstig van de (eigen) stallen.

Op basis van bovenstaande definitie volgt dat een geurgevoelig object dat deel uitmaakt van een inrichting waarvoor vergunning wordt aangevraagd beperkt wordt beschermd. De zorgboerderij kan binnen de inrichting worden opgestart, zonder dat dit belemmerend is voor de eigen bedrijfsvoering. Een zorgboerderij als onderdeel van dezelfde inrichting als de eigen veehouderij wordt gezien als geurgevoelig object, maar wordt qua bescherming gelijk gesteld met een bedrijfswoning bij een veehouderij.

Een woning bij een veehouderij (dus ook zorgboerderij) krijgt vanuit de Wet geurhinder en veehouderij een beperkte bescherming. Zo dienen bedrijven onderling een minimale afstand van 50 meter in acht te nemen tussen woning veehouder (buurman) en emissiepunt stallen. Voor de gevel van de woning (zorgboerderij) en de gevel van de stallen geldt een minimale afstand van 25 m.



Uitgangspunt bij beoordeling op starten van zorgfunctie aan de Lage Haghorst 9

Indien er een ruimtelijke afweging gemaakt moet worden om een nieuwe functie toe te staan, dient er beoordeeld te worden of deze nieuwe activiteit een belemmering vormt voor overige veehouderijbedrijven in de omgeving. In dit specifieke geval is de veehouderij aan de overzijde van de weg (Emmerseweg 9a), het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf. In de bijgevoegde

situatietekening blijkt dat de zorgboerderij zich op een afstand van meer dan 50 meter van de rand van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf Emmerseweg 9a bevindt. Daarmee kan te allen tijde voldaan worden aan de minimaal benodigde afstand van 50 meter tot dit bedrijf. Het agrarisch bedrijf Emmerseweg 9a (en alle andere agrarische bedrijven in de omgeving) wordt dus niet beperkt in de ontwikkelingsmogelijkheden.

5.7 Ammoniak

Binnen een zone van 250 meter rondom de zeer kwetsbare gebieden gelden op grond van de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) beperkingen voor veehouderijen. De uitbreiding van het bedrijf betreft geen uitbreiding met dieren. Een toetsing aan de Wet ammoniak en veehouderij is derhalve niet relevant.

5.8 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer de omgevingsvergunning wordt aangevraagd moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

6. WATERPARAGRAAF

6.1 Inleiding

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap De Dommel, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Hilvarenbeek is in handen van het Waterschap De Dommel.

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap De Dommel. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

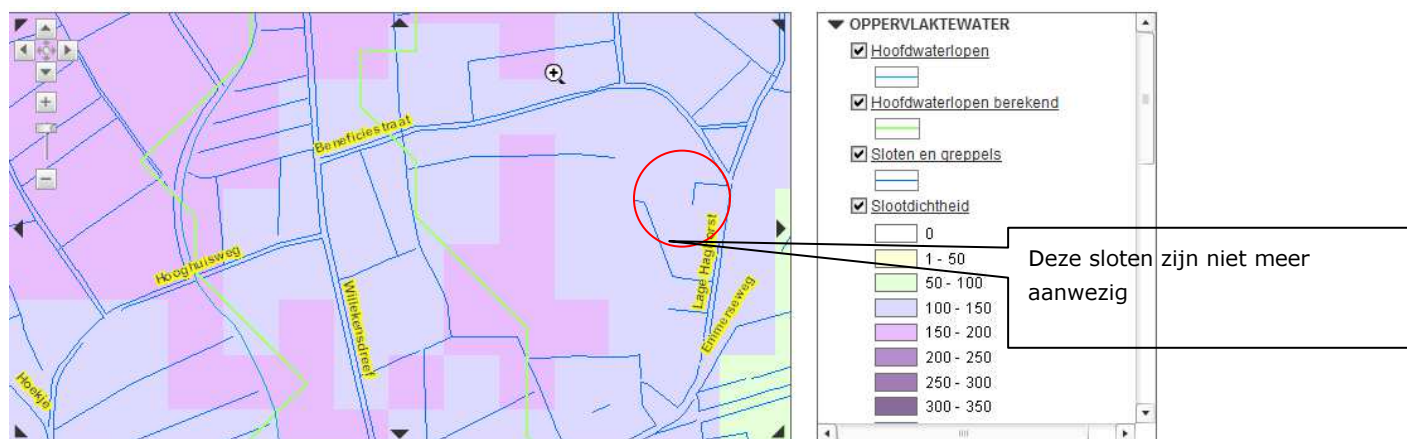
- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De realisering van de zorgboerderij dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

6.2 Algemene waterhuishoudkundige situatie

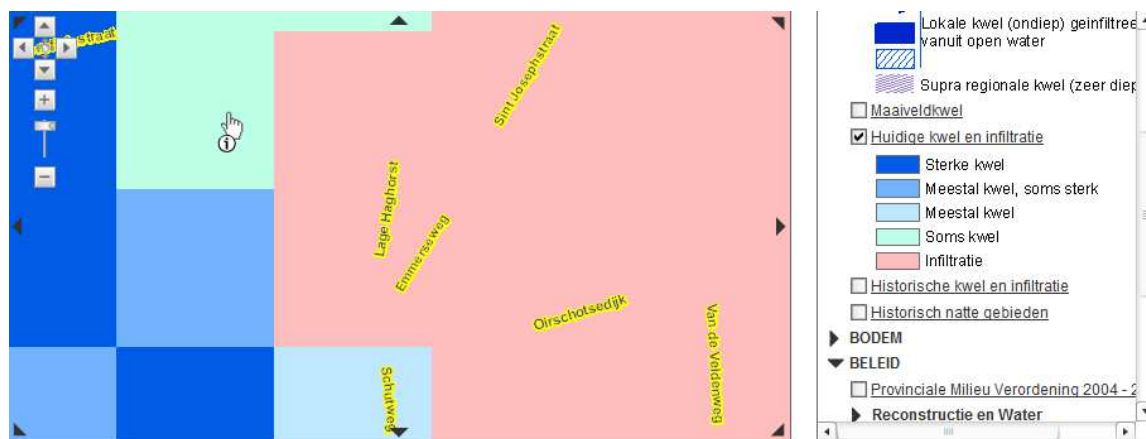
De omgeving Lage Haghorst is gelegen binnen het stroom- en afwateringsgebied van de Beerze (Waterschap De Dommel). De Beerze is de belangrijkste watergang in de omgeving, ten westen van de Lage Haghorst. Rondom het perceel liggen diverse sloten en greppels die niet zijn opgenomen op de legger van het Waterschap.



Figuur 14 : sloten in de omgeving (bron: Wateratlas Provincie Noord-Brabant)

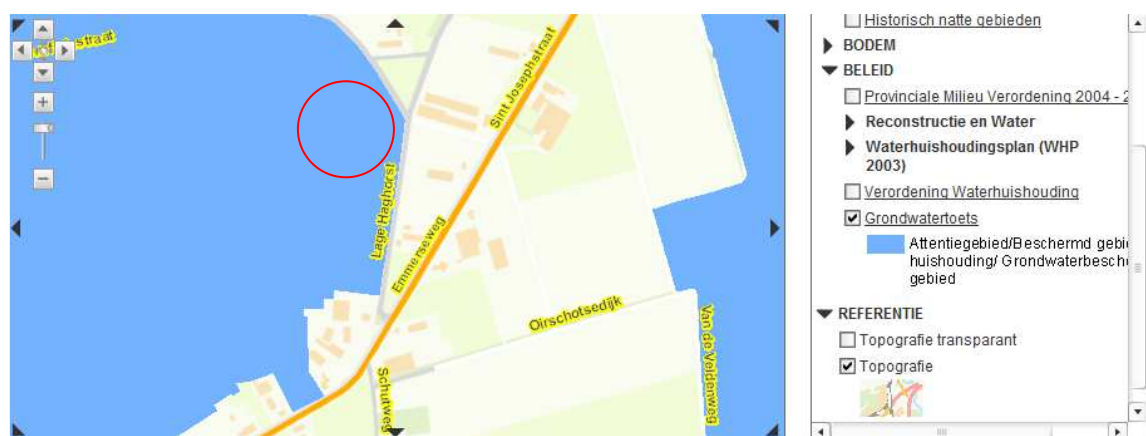
De locatie is gesitueerd in infiltratiegebied.

In infiltratiegebieden vindt het merendeel van de grondwateraanvulling naar diepere watervoerende pakketten plaats.



Figuur 15 : Kwel- en infiltratiegebieden (bron: Wateratlas Provincie Noord-Brabant)

Grondwaterbeschermingsgebied / attentiegebied

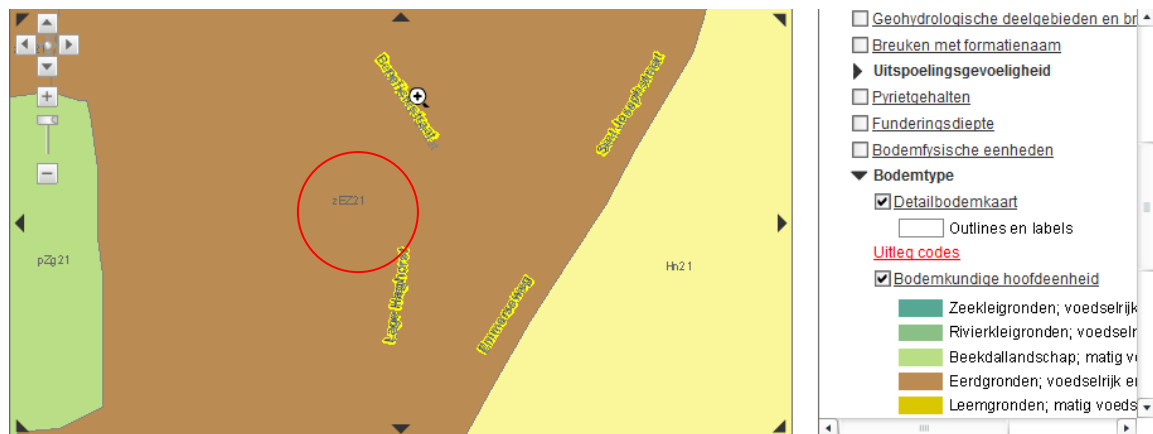


Figuur 16 : grondwatertoets (bron: Wateratlas Provincie Noord-Brabant)

De locatie is gelegen in het attentiegebied voor grondwater (beschermingszone natte natuurparel)



Figuur 17 : grondwatertrappen (bron: Wateratlas Provincie Noord-Brabant).



Figuur 18 : bodentype (bron: Wateratlas Provincie Noord-Brabant)

De locatie is volgens de Bodemkaart gelegen op enkeerdgronden (type EZ21). Dit zijn zandgronden met fijn zand wat duidt op een goede doorlatendheid van de bodem. Het grondwater zit diep in deze bodems.

Het gebied heeft grondwatertrap IV/V. Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse tussen 60-100 cm beneden maaiveld ligt. Ervaring ter plaatse leert dat de bodem een grote doorlatendheid heeft als gevolg van de textuur van de bodem. Het water zakt snel de bodem in. De k-waarde (in m /dag) is echter niet bepaald.

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

De verbouw van de schuur tot zorgboerderij leidt tot een kleine toename van de hoeveelheid verhard oppervlak (130 m2 uitbreiding loods en 30 m2 overkapping), binnen het bestaande bouwvlak.

6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

De locatie is aangesloten op het drukrioleringsstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater geniet de voorkeur en mag bovendien niet geloosd worden op het drukrioleringsstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone

hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

De capaciteit van het drukgemaal is afgestemd op de nieuwe functie ten behoeve van de afvoer van het vuilwater (DWA). Deze capaciteit bedraagt 10 m³/h. In de nieuwe situatie is er sprake van een debiet van 18 personen (12 cliënten, 2 begeleiders en een gezin van 4 personen). Bij een gemiddeld debiet van 50 liter per persoon per dag (tussen 7 en 23 uur) bedraagt het totale debiet 900 liter per dag. Daarmee wordt binnen de capaciteit van 10 m³/h van het drukgemaal gebleven.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse. In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd naar de omliggende sloten. Dit blijft ongewijzigd het geval. Tevens wordt voorzien in de aanleg van een infiltratievijver.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft voor HNO vanaf 1 februari 2008 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Om na te gaan of een plan hieraan voldoet wordt naar 3 situaties gekeken:

Norm bij situatie	Gebruik van de norm
"normaal nat jaar" Verminderd met de maatgevende afvoer én infiltratie	Voorziening dient hieraan te voldoen (ook te gebruiken om in te schatten wat waterstanden in een normaal jaar kunnen zijn)
T=10 + 10% Regenduurlijn verminderd met maatgevende afvoer	Voorziening dient hieraan minimaal te voldoen
T=100 + 10% Regenduurlijn verminderd met 2x maatgevende afvoer	Te hanteren als doorkijk naar zeer extreme situaties

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien er nagenoeg geen sprake is van toename van verhard oppervlak worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Het is wel de bedoeling om het schone hemelwater af te koppelen en af te voeren naar de infiltratievijver die op het perceel gerealiseerd is. Deze is groot genoeg (circa 350 m²) om het schone hemelwater van de beperkte uitbreiding te ontvangen.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

de opvang van schoon hemelwater in een vijver is een vorm van meervoudig ruimtegebruik.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

Op de locatie zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

6.5 Overleg Waterschap

In het kader van het vooroverleg wordt het plan voor advies voorgelegd aan het Waterschap De Dommel.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

Aangenomen mag worden dat de beoogde nevenactiviteit als zorgboerderij maatschappelijk draagvlak heeft. Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente Hilvarenbeek zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Realisering zal marktconform plaatsvinden. Tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin wordt de verrekening van de kosten met betrekking tot de plankosten, planschade en aanverwante kosten vastgelegd. Met een dergelijke anterieure overeenkomst hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden.

7.3 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen.

Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7.4 Conclusie

Er is sprake van een uitvoerbaar plan omwille van de volgende redenen:

- tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten, waarin door initiatiefnemer eventuele planschade voor zijn rekening zal worden genomen;
- de kosten voor uitvoering van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de gronden waarop de bestemmingswijziging ziet zijn in eigendom van initiatiefnemer;
- er is niets gebleken van reële financiële, planologische of maatschappelijke belemmeringen.

8. JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de op te richten zorgboerderij als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf. Voor de juridische regeling is aangesloten op de methodiek van het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied (2013) en de daarin opgenomen regels. De planregels en verbeelding sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) en de IMRO2012.

8.2 De gekozen bestemmingen

Aan het plangebied wordt de volgende bestemming toegekend:

- Agrarisch

Agrarisch

Deze bestemming betreft het gehele perceel. De gronden worden bestemd voor agrarische doeleinden en ondergeschikte agrarische nevenactiviteiten. Daarbij is het bouwvlak uit het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied overgenomen, inclusief de koppeling met de locatie aan de Emmerseweg. Dit geldt ook voor de juridische regeling van alle bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Aanduidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende aanduidingen toegekend:

- Intensieve veehouderij, aangezien ter plaatse een intensieve veehouderij gevestigd is;
- zorgboerderij, dit betreft het daarvoor omgebouwde zorggebouw en bijbehorende terrein;
- bebouwingsconcentratie
- attentiegebied EHS
- archeologie 2/3.

Voor wat betreft de zorgboerderij is een regeling opgenomen die er in voorziet dat er maximaal 250 m2 oppervlak aan bebouwing gebruikt mag worden voor een zorgboerderij. In de regels is geborgd dat deze zorgboerderij niet gebruikt mag worden voor de uitoefening van de gevestigde veehouderij. Dit in aansluiting op het vastgestelde beleid uit de Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

9. DE PROCEDURE

9.1 Te volgen procedure

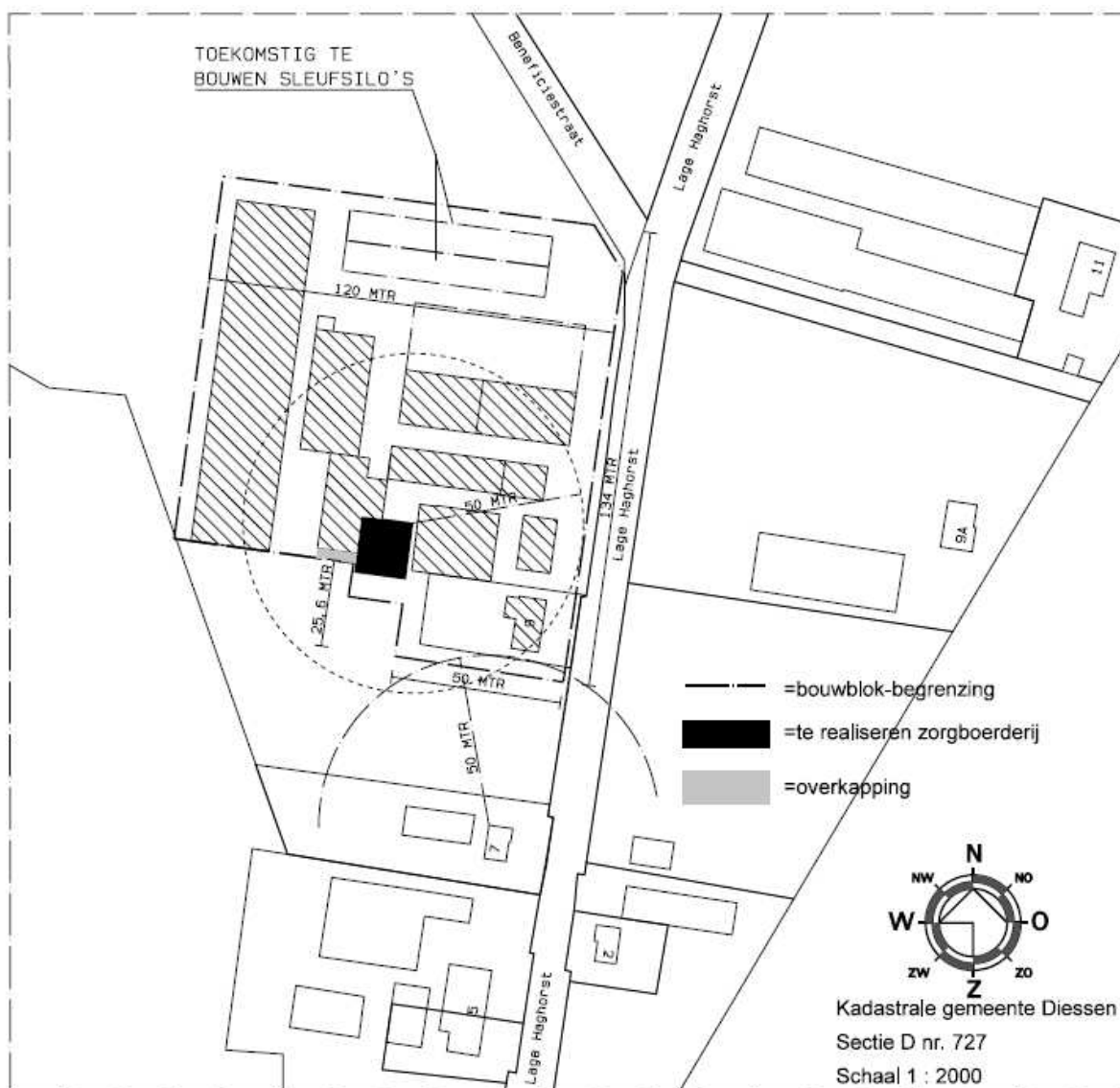
Het bestemmingsplan zal als voorontwerp in de inspraak gebracht worden. Na verwerking van inspraakreacties en vooroverleg zal het plan als ontwerp gepubliceerd worden.

Het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan een ieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

9.2 Uitkomsten vooroverleg

Door de provincie Noord-Brabant is in het kader van het vooroverleg een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan (zie bijlage). Deze reactie had met name betrekking op het adequaat regelen van de bepalingen uit de Verordening ruimte. Aangezien het voorontwerp van dit bestemmingsplan gebaseerd was op het oude bestemmingsplan Buitengebied, waren de bepalingen uit de Verordening hierin niet afdoende verwerkt. Bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan Lage Haghorst 9 is aangesloten op de regeling en opzet van het bestemmingsplan Buitengebied. Hierin is het provinciale beleid op een adequate manier verwerkt. Op deze manier is tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de provincie op het voorontwerp,

BIJLAGE: SITUATIETEKENING



BIJLAGE: SRM1 BEREKENING

Standaard Rekenmethode I RMG 2012

Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 is bedoeld om voor eenvoudige situaties de geluidberekeningen uit te voeren. In deze sectie is een tool opgenomen waarmee u zelf voorbeeldberekeningen kunt doen.

Gebruik

In deze tabel is het mogelijk eenvoudig volgens de Standaard Rekenmethode I, het equivalente geluidniveau op de gevel van een woning te berekenen. De reikwijdte van de methode wordt omschreven in het bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Het berekeningsprogramma is op deze plaats bedoeld om de effecten van stille wegdekken te kunnen bepalen. In het programma wordt geen rekening gehouden met de snelheidsintervallen waarin de wegdekcorrectietermen statistisch verantwoord gebruikt mogen worden; hiertoe kan deze [actuele lijst](#) als verificatie voor de geldigheid benut worden. Let er ook op dat niet voor alle wegdekken gegevens voor vrachtwagens bekend zijn; het programma gebruikt dan een reductie van 0 dB(A). Decimale waarden dienen met een punt te worden ingevoerd (dus 0.7 en geen 0,7). Ook zijn de correcties conform artikel 110g van de Wet geluidhinder en conform artikel 3.5 van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 niet toegepast op het eindresultaat van de rekenmodule.

SRMI in het RMG 2012

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	30	10	10
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	10	5	5
Zware vrachtwagens per uur	2	1	0
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	70
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.8
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm	49.193
Berekende geluidniveau in Lden	46.533
Berekende geluidniveau in Lnight	39.193

BIJLAGE: VOOROVERLEG PROVINCIE

Provincie Noord-Brabant

Het college van burgemeester
en wethouders van Hilvarenbeek
Postbus 3
5080 AA HILVARENBEEK

gemeente Hilvarenbeek		
ingek. 23 JUL 2013		
Afd. 20		
B	S	Raad

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043



13INK04286

VERZONDEN 22 JULI 2013

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Lage Haghorst 9'

Datum

18 juli 2013

Ons kenmerk

C2110132/3407686

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

A.J. Eliazer

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 681 24 35

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

aeliazer@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Lage Haghorst 9'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het voorontwerp bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Plangebied is gelegen aan de Lage Haghorst 9 in het buitengebied van Hilvarenbeek.

Voorliggend plan betreft het toevoegen van de aanduiding zorgboerderij aan een agrarisch bedrijf IV in verwevingsgebied. Het agrarisch bedrijf bestaat uit een gekoppeld bouwvlak met de aanduiding IV van ca. 1,25 ha omgeven door een bestemmingsvlak. De zorgboerderij wordt gerealiseerd binnen het bestaand bouwblok daarbij wordt deels gebruik gemaakt van bestaande bebouwing.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



Provinciaal beleidskader

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2012 (Verordening) vastgesteld, die op 1 juni 2012 in werking is getreden. Daarnaast hebben Provinciale Staten op 17 mei 2013, de Wijziging Verordening ruimte 2012, zorgvuldige veehouderij vastgesteld, die op 1 juni 2013 in werking is getreden. Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Datum

18 juli 2013

Ons kenmerk

C2110132/3407686

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's.

Ten aanzien van het onderhavig voorontwerp-bestemmingsplan hebben wij de volgende opmerkingen.

Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

De Verordening kent twee hoofduitgangspunten ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied waar onze opmerkingen in relatie tot onderhavig bestemmingsplan op terug te voeren zijn:

- Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2)

Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2)

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij dient verantwoord te worden de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied.

Wij constateren dat in het voorliggende bestemmingsplan in artikel 3.4.4 (kleinschalig kamperen- beperkte verblijfsrecreatieve functie) geen toepassing is gegeven aan art. 2.2 van de Verordening. Wij verzoeken u artikel 2.2 van de Verordening alsnog te vertalen in artikel 3.4.4 van het bestemmingsplan. Tevens verzoeken wij het begrip kleinschalig kamperen in het plan nader te bepalen.



Intensieve veehouderij

Hoofdstuk 9 van de Verordening stelt regels met betrekking tot de intensieve veehouderij.

Artikel 9.3 bepaalt de regels met betrekking tot verwevingsgebied

Onderhavig plan betreft een intensieve veehouderij gelegen in verwevingsgebied.

Wij constateren dat artikel 9.3.1.b van de Verordening, dat bepaalt dat ten hoogste één bouwlaag van de gebouwen gebruikt mag worden voor het houden van dieren, in onderhavig plan geen doorvertaling heeft gevonden. Hierdoor ontstaat strijd met artikel 9.3 van de Verordening.

Voorts sluit de in het plan opgenomen regelgeving niet expliciet uit dat bebouwing/bouwwerken worden opgericht buiten het bouwvlak. Door het toelaten van voorzieningen buiten het bouwvlak worden aan de intensieve veehouderij indirect extra bouw- en gebruiksmogelijkheden geboden.

Hierdoor ontstaat strijd met artikel 2.1 en 9.3 van de Verordening.

Teeltondersteunende kassen

Op basis van artikel 3.2.2 van het bestemmingsplan constateren wij dat het plan ter plaatse kassen toelaat. Wij merken op dat op basis van de Verordening op onderhavige locatie slechts (teeltondersteunende) kassen binnen het bouwvlak worden toegestaan met een maximale omvang van 5.000m² netto glas. Deze vereisten zijn niet juist doorvertaald in het bestemmingsplan waardoor strijd ontstaat met artikel 8.3, lid 2 van de Verordening.

Niet-agrarische activiteiten buiten bestaand stedelijk gebied

Hoofdstuk 11 van de Verordening stelt regels ten aanzien van niet-agrarische activiteiten buiten bestaand stedelijk gebied. Wij constateren dat het bestemmingsplan op onderdelen ontwikkelingen bevat ten aanzien van niet-agrarische activiteiten die strijdig zijn met het bepaalde in hoofdstuk 11 van de Verordening.

Artikel 11.1 Regels voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied

De Verordening bevat regels voor het wonen in het buitengebied. Uitgangspunt is dat er geen woningen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal in de Verordening omschreven situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe waaronder de mogelijkheid om (onder voorwaarden) ten hoogste één bedrijfswoning te realiseren ten behoeve van een op op grond van de Verordening toegelaten bedrijf. Wij constateren echter dat artikel 3.4.1 van het bestemmingsplan eveneens een tweede agrarische bedrijfswoning mogelijk maakt. De mogelijkheid voor een tweede agrarische bedrijfswoning is strijdig met artikel 11.1 lid 2 van de Verordening. Tevens constateren wij dat artikel 3.1 van het bestemmingsplan één bedrijfswoning per bouwvlak toelaat. Aangezien onderhavig bedrijf een gekoppeld bouwvlak/ bestemmingsvlak betreft dient het plan veilig te stellen dat slechts één bedrijfswoning is toegestaan ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Artikel 3.1.d van het bestemmingsplan is strijdig met artikel 11.1 lid 2 van de Verordening.

In artikel 11.1 lid 3.b van de Verordening is de mogelijkheid opgenomen om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te splitsen in meerdere woonfuncties,

Datum

18 juli 2013

Ons kenmerk

C2110132/3407686



mits de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Wij constateren dat de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om een bedrijfswoning te splitsen (artikel 3.4.2) niet de voorwaarde van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing kent. Hierdoor ontstaat strijdigheid met artikel 11.1 lid 3b van de Verordening.

Datum

18 juli 2013

Ons kenmerk

C2110132/3407686

Artikel 11.6 regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

Artikel 11.6 van de Verordening maakt niet-agrarische ontwikkelingen onder voorwaarden mogelijk. Uit artikel 3.1.f van het bestemmingsplan blijkt dat ter plaatse bedrijfsmatige opslag van caravans, kampeerauto's, woon- of stacaravans en pleziervaartuigen is toegestaan in bestaande gebouwen.

Wij verzoeken u de voorwaarden als opgenomen in artikel 11.6 Vr ten behoeve van de genoemde opslag veilig te stellen.

Artikel 3.1.h van het bestemmingsplan maakt aan-huis- verbonden beroepen mogelijk. In het plan worden de vereisten van artikel 11.6 van de Verordening, gemist. Met name de omvang en het vereiste dat de activiteit slechts mogelijk is in de milieucategorie 1 en 2.

Artikel 3.5.2 van het bestemmingsplan maakt het gebruik voor agrotourisme mogelijk. Wij missen in de regelgeving de vereisten van artikel 11.6 van de Verordening.

Conclusie

Wij vragen u het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen en daarbij rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Cluster Ruimte,
namens deze,

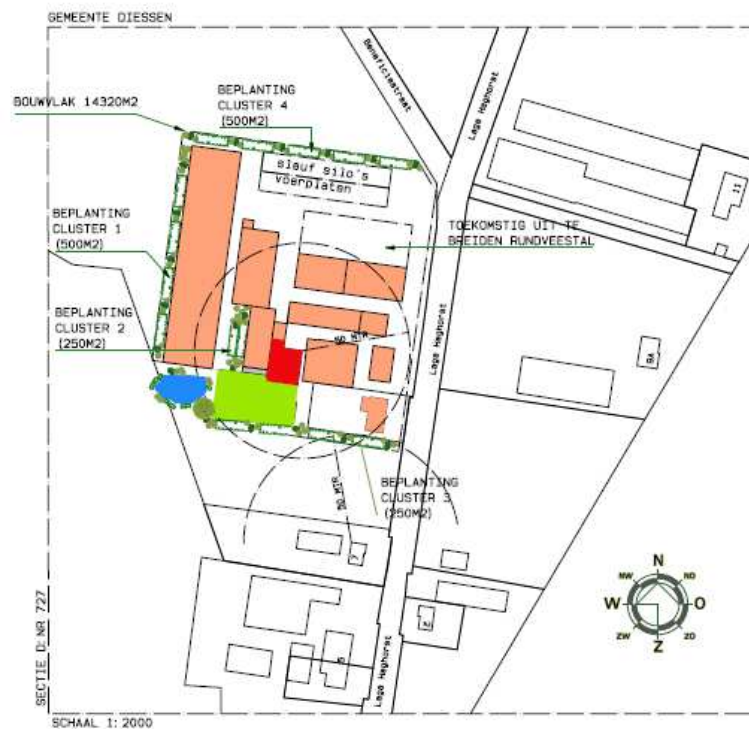


P.M.A. van Beek,
hoofd van de Afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.



BIJLAGE: LANDSCHAPPELIJKE INPASSING



- =zorgboerderij
- =overkapping behorende bij zorgboerderij
- =bestaande bebouwing
- =moestuin t.b.v. zorgboerderij
- =retentievijver (ca. 360 m2) met beplanting aan de randen

NIEUWE BEPLANTINGSTROOK AAN TE PLANTEN
IN DRIEHOEKSVERBAND.

PLANTAFSTAND -LAAGPLANT +/-1,5M
-BOMEN +/-10M

CLUSTER 1: LENGTE 100MTR GEMENGD TE PLANTEN, BREEDTE 5 MTR (500M2)

20 QUERCUS ROBUR	STRIJKEN IN 2 RIJEN
80 ACER CAMPESTRE	GEMENGD TE PLANTEN
50 VIBURNUM OPULUS	
50 RHAMNUS FRANGULA	
20 PRUNUS PADUS	

CLUSTER 2: LENGTE 50MTR GEMENGD TE PLANTEN, BREEDTE 5 MTR (250M2)

10 QUERCUS ROBUR	STRIJKEN IN 2 RIJEN
40 ACER CAMPESTRE	GEMENGD TE PLANTEN
25 VIBURNUM OPULUS	
25 RHAMNUS FRANGULA	
10 PRUNUS PADUS	

CLUSTER 3: LENGTE 50MTR GEMENGD TE PLANTEN, BREEDTE 5 MTR (250M2)

10 QUERCUS ROBUR	STRIJKEN IN 2 RIJEN
40 ACER CAMPESTRE	GEMENGD TE PLANTEN
25 VIBURNUM OPULUS	
25 RHAMNUS FRANGULA	
10 PRUNUS PADUS	

CLUSTER 4: LENGTE 100MTR GEMENGD TE PLANTEN, BREEDTE 5 MTR (500M2)

20 QUERCUS ROBUR	STRIJKEN IN 2 RIJEN
80 ACER CAMPESTRE	GEMENGD TE PLANTEN
50 VIBURNUM OPULUS	
50 RHAMNUS FRANGULA	
20 PRUNUS PADUS	

ALLE BOMEN VOORZIEN VAN ONBEHANDELTE PAAL EN SAND
BOMEN IN DE MAAT 8-10
LOOFHOUT IN DE MAAT 60-80



Zij deeltje Land- en
Tuinbouworganisatie

Specialisten Bouw en Milieu

Onderwijsbeoordeling 225
Postbus 100
5201 AC s-Hertogenbosch
www.zlto.nl

Telefoon 079-217 3664
Telefax 079-217 3001

Project Landshappelijk inpassingsplan behorende bij het
bouwplan voor het verbouwen / uitbreiden van een
bestaande loods t.b.v. zorgboerderij

Opdrachtgever C.M.J. Reijrink-Rajmakers
Lage Haghorst 9
5087 TX Diessen

Onderdeel INPASSINGSPLAN

Tek. nr. 02

Getekend MvdW
Projectnr. 2011-036
Schaal 1:100
Datum 15 sept. 2011
Gewijzigd 1 juni 2012