

Bergs Advies B.V.

Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07

Fax (0475) 49 23 63

E-mail info@bergsadvies.nl

Internet www.bergsadvies.nl

BIC code: RABONL2U

IBAN: NL76RABO0144217414

K.v.K. Roermond nr. 12065400

BTW nr. NL817604844B01



Bestemmingsplan

Spaaneindsestraat 21 Esbeek

11 juni 2020



Bestemmingsplan

Spaaneindsestraat 21 Esbeek

Opgesteld door:

ing. M.J. Volbeda

Planstatus:

Vastgesteld bestemmingsplan

IMRO code:

NL.IMRO.0798.BPSpaaneindsestr21-VG01

Datum:

11 juni 2020

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	1
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3.	Leeswijzer	3
2.	Beschrijving initiatief	4
2.1.	Huidige situatie	4
2.2.	Nieuwe situatie	4
2.3.	Bedrijfsplan	6
3.	Beleidsaspecten	7
3.1.	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	7
3.2.	Bestemmingsplan	10
3.3.	Kwaliteitsverbetering	12
4.	Sectorale aspecten	16
4.1.	Inleiding	16
4.2.	Milieuaspecten	16
4.2.1.	Milieu-invloed bedrijvigheid	16
4.2.2.	Geluid	17
4.2.3.	Luchtkwaliteit	17
4.2.4.	Bodemkwaliteit	18
4.2.5.	Externe veiligheid	19
4.2.6.	Geurhinder en ammoniak	21
4.3.	Waterhuishouding	22
4.3.1.	Beleid	22
4.3.2.	Afvalwater	23
4.3.3.	Hemelwater	23
4.4.	Natuurbeschermingswet	23
4.5.	Flora en Fauna	24
4.6.	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.7.	Verkeer en parkeren	27
4.8.	Duurzaamheid	27
5.	Uitvoerbaarheid	28
5.1.	Economische uitvoerbaarheid	28
5.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6.	Juridische planopzet	30
6.1.	Inleiding	30
6.2.	Hoofdpopzet	30
6.2.1.	Bestemmingsplannen algemeen	30
6.2.2.	Indeling regels	30
6.3.	Regels	31
6.3.1.	Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'	31

6.3.2.	Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels	31
6.3.3.	Hoofdstuk 3 'Algemene regels'	31
6.3.4.	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	32

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Quickscan flora en fauna

Bijlage 3 Externe veiligheid buisleidingen

Bijlage 4 Verantwoording groepsrisico plan Spaaneindsestraat 21 te Esbeek

Bijlage 5 Advies externe veiligheid Brandweer Midden- en West-Brabant, sector Risicobeheersing

Bijlage 6 Bestemmingswinst en Kwaliteitsverbetering van het landschap

Bijlage 7 Tabel vooroverleg

Bijlage 8 Tabel zienswijze

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Aan de Spaaneindsestraat 21 te Esbeek, gemeente Hilvarenbeek, bevindt zich een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Het betreft een fraaie locatie aan de rand van Esbeek. Het voormalige bedrijf kenmerkt zich door de aanwezigheid van twee rijksmonumenten, de oude boerderij en de schuur. De locatie is niet geschikt om verder als agrarisch bedrijf ontwikkeld te worden. Het bouwvlak is zeer klein en beschikt over zo weinig grond dat er geen volwaardig grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk is. Verder is een deel van de bebouwing Rijksmonument en dient behouden te worden maar deze bouwwerken zijn niet geschikt voor een moderne agrarische bedrijfsvoering. De initiatiefnemer wenst op de locatie een kleinschalige verblijfsrecreatieve onderneming te starten.

Om de voormalige boerderij een passende bestemming te geven wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Het vigerend bestemmingsplan beschikt over een wijzigingsbevoegdheid om de functie te wijzigen naar de bestemming 'Recreatie'. Om regeltechnische redenen kan geen gebruik gemaakt worden van deze bevoegdheid. Een principeverzoek is positief door de gemeente ontvangen.



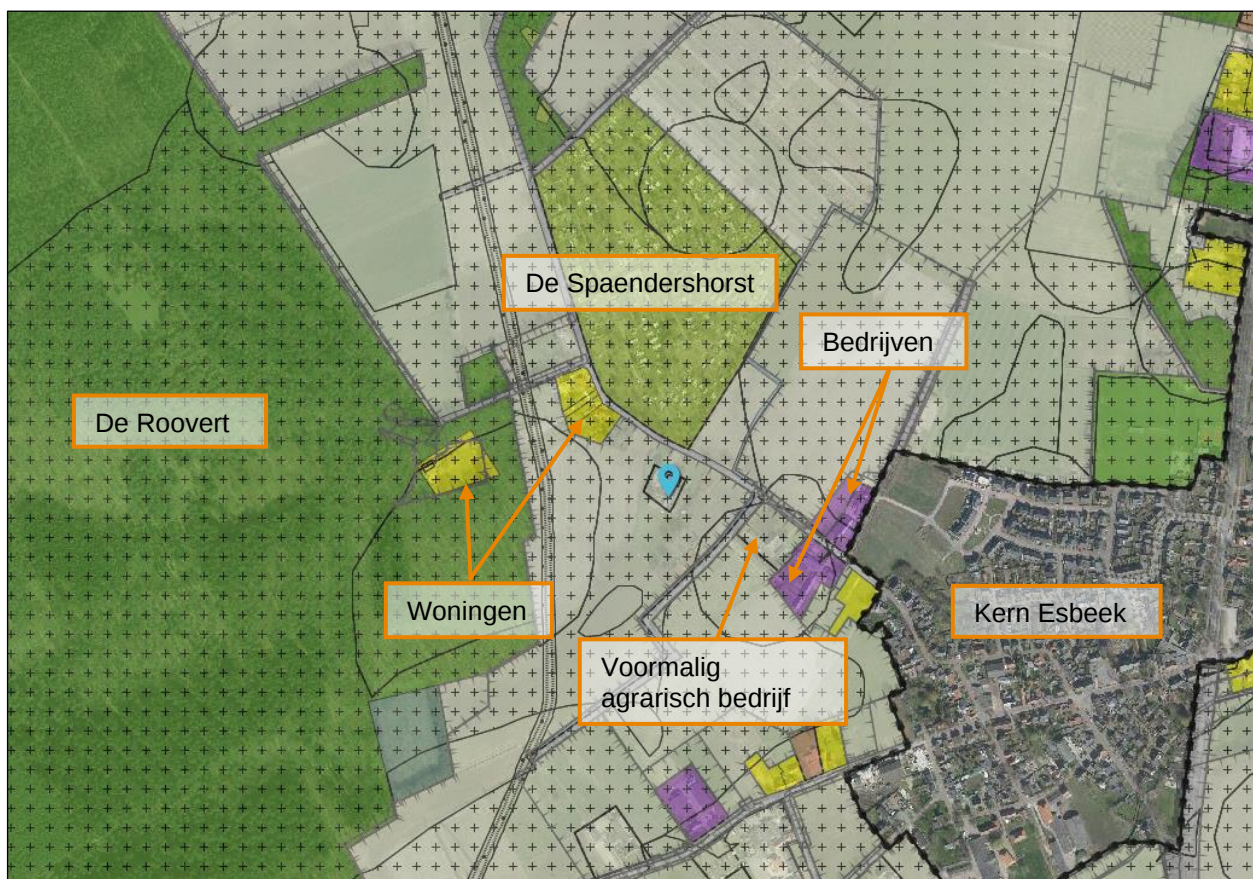
Figuur 1: Aanzicht vanuit de wegzijde op de monumentale boerderij en schuur (bron: Google streetview).

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het projectgebied bevindt zich in het buitengebied ten noordwesten van de kern Esbeek. De Spaaneindsestraat is smalle landbouwweg die de kernen Esbeek en Hilvarenbeek met elkaar verbindt. De Spaaneindsestraat wordt veel gebruikt door recreatief fietsverkeer.

Ten westen van de locatie ligt het natuurgebied De Roover. Dit gebied ligt op wandel en fiets afstand van de planlocatie.

Ten noorden van de locatie ligt een groter verblijfsrecreatief bedrijf 'De Spaendershorst'. Dit is een camping en bungalowpark.



Figuur 2: Ligging van de planlocatie (blauwe pijl) en omliggende functies.



Figuur 3: Afstanden van de initiatieflocatie tot dichtstbijzijnde omliggende functies

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk twee van onderhavig bestemmingsplan wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk drie gaat in op het provinciale beleid en het vigerend bestemmingsplan. Het vierde hoofdstuk geeft een beschrijving de sectorale en (milieu)aspecten die relevant zijn voor de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid uiteengezet en tot slot is in hoofdstuk 6 de juridische planbeschrijving opgenomen.

2. Beschrijving initiatief

2.1. Huidige situatie

De locatie betreft een voormalige agrarisch bedrijf die al geruime tijd buiten gebruik is. De huidige bebouwing staat nu leeg. De bestaande bebouwing op de locatie is beperkt. De grootste gebouwen op het erf zijn aangewezen als rijksmonument. Het betreft hier de oorspronkelijke langgevelboerderij welke ergens tussen de tweede helft 18^e eeuw en eerste helft 19^e eeuw is gebouwd. De cultuurhistorische waarde wordt gevonden in de streekeigen boerderijtype. De schuur is oorspronkelijk opgetrokken samen met de langgevelboerderij en vormt daarmee een eenheid. Het betreft een grote vrijstaande schuur met rieten schilddak met wolfseinde. Beide gebouwen en het ensemble met de boerenbloementuin en fruitbomen is daarnaast nog aangemerkt als gemeentelijk monument. In bijlage 3 behorende bij de regels is een beschrijving van de rijks- en gemeentelijke monumentale waarde opgenomen.

Verder zijn er nog vier andere gebouwen binnen het bouwvlak gelegen. Verder zijn er nog vier andere gebouwen binnen het bouwvlak gelegen. Deze vertegenwoordigen ook allen een cultuurhistorische waarde. Het betreft een varkensstal/washok, twee kippenhokken en een open loods/veldschuur. De bestaande gebouwen zijn ruim in het groen ingepast.

2.2. Nieuwe situatie

Het initiatief is gericht op het realiseren van een kleinschalige kampeervoorziening. Het aantal standplaatsen wordt maximaal 25 plaatsen. De initiatiefnemer richt zich met zijn kampeerterrein vooral op seizoensgebonden recreëren. De doelgroep bestaat uit recreanten die op zoek zijn naar rust en ruimte en die de omgeving te voet en/of per fiets gaan verkennen/beleven. De kern Esbeek ligt zo dicht bij dat de voorzieningen van het dorp eenvoudig te bereiken zijn. De verkeersaantrekkende werking van deze voorziening is slechts beperkt. De ASVV 2012 van de CROW geeft als verkeersgeneratie voor een camping in het buitengebied een verkeersgeneratie van 0,4 motorvoertuigen per standplaats per dag. Voor een minicamping met 25 standplaatsen zou de verkeersgeneratie 10 motorvoertuigen per etmaal zijn. Gezien het gegeven dat het hier om een kleinschalige, seizoensgebonden camping betreft en de norm afgeleid is van een normale en volwaardige camping met alle daartoe behorende voorzieningen, is deze norm reëel en wellicht zelfs aan de hoge kant. De beoogde kleinschalige camping kent geen centrale voorzieningen of campingwinkel. Er is daarom geen sprake van vrachtverkeer.

De Spaaneindsestraat is een weg met een smal profiel. De doelgroep van recreanten is gericht op mensen die rust en ruimte zoeken en veelal per fiets of te voet de omgeving verkennen en beleven. Enkel bij slecht weer kan er meer sprake zijn van verkeersbewegingen per auto. De locatie ligt vlakbij de kern Esbeek. Het gemotoriseerd verkeer zal richting Esbeek rijden om daar via de provinciale weg zich verspreiden. Het verkeer van het kampeerterrein gaat op in het overige verkeer zodra het van het terrein af is. De inrichting en loop van de Spaaneindsestraat is van dien aard dat de snelheden van het gemotoriseerd verkeer laag zijn waardoor er sprake is van een verkeersveilige situatie. De bebouwde kom van Esbeek ligt op ca. 350 meter waardoor het overgrote deel in zuidwestelijke richting zal rijden richting de provinciale weg N269.

De extra inrit dient enkel om een scheiding aan te brengen tussen het privé-deel van het terrein en het kleinschalige kampeerterrein met parkeerplaats. Er is voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om een goede gedimensioneerde inrit te realiseren. Hiervoor zal te zijner tijd een aparte omgevingsvergunning voor aangevraagd worden.

De initiatiefnemer gaat de langgevelboerderij in gebruik nemen als zijn woning. De monumentale schuur zal in gebruik genomen gaan worden als slechtweervoorziening voor de gasten. Deze voorziening zal bij slecht weer de mogelijkheid bieden om overdekt activiteiten uit te oefenen. De initiatiefnemer wil een gezellige zithoek en tafels neerzetten waarbij mensen kunnen lezen of kaart of bordspelen e.d. te kunnen doen. Er zal geen ondergeschikte horeca activiteiten uitgeoefend worden. Bij een oppervlakte van circa 160 m² netto oppervlak kunnen, gebaseerd op 1 persoon per m², maximaal 75 personen in de ruimte verblijven. Gezien de doelgroep voor de mini-camping wordt verwacht dat de meeste gasten met hun tweeën komen en de ruimte dus meer dan voldoende is voor dit doel. Bovendien zal ook niet iedereen gebruik (willen) maken van de geboden ruimte.

De oude varkensstal/washok zal in gebruik genomen worden als privé-berging en garage. Het meest zuidoostelijke gebouw, een oud kippenhok, blijft ook behouden. De ondernemer gaat enkele landbouwhuisdieren houden. Het gaat hierbij om schapen en kippen. De eieren van de vrij rondlopende kippen kunnen door de gasten geraapt worden. De dieren moeten mede bijdragen aan de gewenste sfeer van een gemoedelijke plattelandslocatie. De dieren zullen in dit gebouw gehuisvest worden. Het gebouw zal ook een afsluitbare stallingsmogelijkheid bieden voor de rijwielen van de gasten. Hierbij is ook een oplaadpunt voor elektrische fietsen voorzien.

De overige twee gebouwen met een oppervlakte van 73 m² zullen gesloopt worden en vervangen door een nieuw gebouw van 66 m² groot, in de zuidwestelijke punt van het bouwvlak. Hiermee wordt tevens een beperkte ontstening bereikt. Het nieuwe gebouw betreft een sanitairgebouw voor de gasten. Hiermee blijft het bebouwd oppervlak gelijk. Alle bebouwing blijft ook binnen het bestaande bouwvlak gesitueerd. Met uitzondering van de oude varkensstal/washok en de rijksmonumentale schuur zijn de overige gebouwen in gebruik ten behoeve van de bedrijfswoning. De oude varkensstal/washok is te klein en vooral te laag om hiervoor gebuikt te worden. Het inbouwen van het sanitair in de oude schuur wordt als onwenselijk ervaren omdat hiermee de historische bouwwijze van de schuur aan het oog onttrokken wordt en daarmee de cultuurhistorische waarde van het gebouw geen recht gedaan wordt.

De 25 staanplaatsen voor kampeermiddelen liggen alle achter de bestaande bebouwing. De ondernemer zal de locatie voorzien van een ruime hoeveelheid inheems groen. Hiervoor heeft de ondernemer een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 2 bij de regels. Hierna is een verbeelding opgenomen van de beoogde eindsituatie. Deze afbeelding maakt onderdeel uit van het landschappelijk inpassingsplan. De initiatiefnemer heeft al een deel van het groen vooruitlopend gerealiseerd.



Figuur 4: Beoogde nieuwe situatie



Figuur 5: Overzicht oppervlakte en maatvoering bebouwing

Op figuur 5 is te zien welke gebouwen er op het perceel aanwezig zijn ten tijde van de agrarische bedrijfsvoering. Op deze figuur is tevens aangegeven waar de bestaande gebouwen in de toekomst een rol gaan vervullen. Tevens is aangegeven welke twee gebouwen gesloopt gaan worden en vervangen door een nieuw gebouw van 66 m² ten behoeve van de sanitaire voorzieningen van de camping.

Op de luchtfoto is ook inmiddels het pand te zien dat tijdelijk dienst doet als woning. Na restauratie van de langgevelboerderij zal de tijdelijke woning weer verwijderd worden.

2.3. Bedrijfsplan

Als onderdeel van de beoordeling of er sprake is van een toekomst bestendig initiatief is door de initiatiefnemer een bedrijfsplan opgesteld. Dit bedrijfsplan is door de gemeente beoordeeld en heeft mede een rol gespeeld in de beantwoording van de vraag of er sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling. Het ingediende bedrijfsplan biedt voldoende vertrouwen in de toekomst bestendigheid van de onderneming. Het bedrijfsplan bevat privacy en bedrijfsmatige vertrouwelijke informatie en is daarom niet publiekelijk beschikbaar gesteld.

3. Beleidsaspecten

3.1. Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via een de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met de lov zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De lov bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De lov zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze. Waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Voorliggend plangebied is binnen de Omgevingsverordening gelegen binnen het 'landelijk gebied'. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor ontwikkeling binnen het 'Landelijk gebied'. Daarnaast moet worden voldaan aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3.5 t/m 3.8. De toetsing wordt hierna uitgevoerd.

Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (Paragraaf 3.1.2) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaarderecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - 1) nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - 2) er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;

- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) - meerwaarderecreatie

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a:

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Met onderhavig initiatief is hiervan sprake;
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling..
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van de beoogde bouwvlakken is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Het onderhavig initiatief heeft geen effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. Zie verder hoofdstuk 4. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in paragraaf 4.7.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaarderecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering door een goede landschappelijke inpassing. Verder draagt het plan bij aan het behouden en restaureren van twee Rijksmonumenten alsmede de cultuurhistorische waarde van het ensemble zodat deze voor de toekomst bewaard blijven.

Artikel 3.73: Vestiging niet-agrarische functies in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
- b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Beoordeling

Voorwaarden lid 1:

- a. In dit hoofdstuk is de beoogde ontwikkeling beoordeelt op de inpasbaarheid in het beleidskader van Rijk, provincie en gemeente. Vanuit deze beleidskaders komen diverse gebiedsgerichte aspecten aan bod. Een meer concrete inpasbaarheid op lokaal niveau wordt beantwoord in hoofdstuk 4 waar ingegaan wordt op milieuhygiënische effecten alsmede effecten op natuur en waterhuishouding. In paragraaf 3.3 wordt ingegaan op de wijze waarop bijgedragen wordt aan de kwaliteitsverbetering.
- b. Hiervan is geen sprake.
- c. Voor het slopen van de overtollige bebouwing wordt verwezen naar paragraaf 2.2. Op de locatie is niet veel bebouwing aanwezig en twee van de grotere bouwwerken betreffen Rijksmonumenten.
- d. Niet van toepassing.

Voorwaarden lid 2:

- a. Zie hiervoor hoofdstuk 2 en hoofdstuk 4. In hoofdstuk 2 wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven en in hoofdstuk 4 wordt het initiatief beoordeeld op de effecten op de omgeving.
- b. In het onderhavige bestemmingsplan is vastgelegd dat de verblijfsrecreatie enkel mag bestaan uit een minicamping welke in gebruik mag zijn van 15 maart tot en met 31 oktober.
- c. Buitenopslag is niet toegestaan.
- d. Door het hanteren van een maatwerk bestemming is verdere uitbreiding niet direct mogelijk. Hiervoor zal altijd een nadere planologische procedure voor doorlopen moeten worden. De afweging of een eventuele toekomstige uitbreiding op deze locatie mogelijk is dan wel dat verplaatsing nodig is, zal dan gemaakt worden.

Voorwaarden lid 3.

- a. Niet van toepassing.
- b. Niet van toepassing.
- c. Het bouwvlak waarbinnen gebouwen gerealiseerd mogen worden is slechts 2.136 m² groot. Er wordt ruim voldaan aan deze voorwaarde.

Conclusie

Het initiatief past binnen de kaders van de provinciale regels zoals neergelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2. Bestemmingsplan

Op de locatie vigeren twee bestemmingsplannen. Het eerste plan is het bestemmingsplan “Buitengebied”, welke is vastgesteld op 13 maart 2014. Het tweede bestemmingsplan is “Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan”, welke is vastgesteld op 7 maart 2017.

Voor de gronden aan de Spaaneindsestraat 21 in Esbeek geldt de bestemming ‘Agrarisch’. Als gevolg van de gewenste ontwikkeling, ontstaat er strijdigheid met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6.10) opgenomen die in principe had kunnen voorzien in de beoogde ontwikkeling. De regeling gaat echter uit van nog grote bouwvlakken en dat een mini-camping binnen het bouwvlak gerealiseerd kan worden. Door het zeer kleine bouwvlak, nog geen 2.200 m² is dit echter niet mogelijk. De bebouwing neemt niet toe en blijft binnen het oorspronkelijke (agrarisch) bouwvlak maar de standplaatsen liggen er noodzakelijkerwijs erbuiten. Verder staat de bestemming “Recreatie” enkel herbouw op de locatie van bestaande bebouwing toe. Gezien het bijzondere karakter van de locatie door de aanwezigheid van Rijksmonumenten en het open en groene karakter is dit niet wenselijk. Het gevolg is dat daarom formeel een bestemmingsplan doorlopen moet worden. Echter, het voldoen aan de wijzigingsvoorwaarden is voldoende om de beleidsmatige en ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling aan te tonen. Cursief is aangegeven op welke manier wordt voldaan aan deze voorwaarden.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' en/of de daaraan grenzende gronden wijzigen in artikel 11 'Recreatie', teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theetuin, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed en breakfastvoorzieningen in een grotere omvang e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen; *Het aantal vierkante meters bebouwing wordt niet uitgebreid.*
- b. de omvang van het bestemmingsvlak is passend bij de beoogde functie, met dien verstande dat de omvang niet meer bedraagt dan het voormalige agrarisch bouwvlak tot een maximum van 5000 m²; *Het agrarisch bouwvlak is 2.136 m² groot en voldoet daarmee aan deze bepaling. Ten aanzien van het kampeerterrein gelden de bepalingen onder c.*
- c. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt het volgende:
 1. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn toegestaan in de vorm van vakantieappartementen, bed & breakfast, kampeermiddelen e.d.; *De beoogde ontwikkeling voorziet in 25 standplaatsen voor kampeermiddelen*
 2. bij groepsaccommodatie zijn maximaal 250 bedden toegestaan; *Een groepsaccommodatie wordt niet voorzien.*
 3. voor kampeermiddelen gelden de bepalingen:
 - kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van minimaal 25 m van de bestemming Wonen van derden; *De dichtstbijzijnde woning van derde ligt op 77 meter afstand (Spaaneindsestraat 23). Aan deze voorwaarde wordt voldaan (zie figuur 3, paragraaf 1.2).*
 - uitsluitend kampeermiddelen met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans) zijn toegestaan; *Deze voorwaarde is in de regels vastgelegd (zie figuur 4, paragraaf 3.3 voor locatie).*
 - er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per camping toegestaan, uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober; *Deze voorwaarde is in de regels vastgelegd.*
 - 15% van het nieuwe bestemmingsvlak bestaat uit een robuuste landschappelijke inpassing; *Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Zie hiervoor ook paragraaf 3.3 en bijlage 2 bij de regels.*
- d. ten aanzien van de functies in het algemeen, geldt het volgende:
 1. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten mag niet meer bedragen dan 1000 m² dan wel niet meer dan de bestaande bebouwde oppervlakte indien deze minder bedraagt dan 1000 m²; *Het bestaande bebouwd oppervlak blijft gehandhaafd. Het huidige bebouwd oppervlak bedraagt circa 570 m².*

2. maneges zijn niet toegestaan; *Een manege is niet beoogd en ook niet toegestaan op basis van de bij dit plan behorende regels.*
 3. hotels, conferentievoorzieningen en wellness zijn niet toegestaan; *Het initiatief is niet gericht op deze vorm van voorzieningen. Dergelijke voorzieningen zijn niet toelaatbaar op grond van de regels.*
 4. ten behoeve van de activiteit is ondergeschikte en ondersteunende routegebonden horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.; de verkoopvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m²; *Deze beperking is vastgelegd in de regels. Het initiatief voorziet niet in een dergelijke activiteit.*
 5. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de recreatieactiviteit gerelateerde vorm; de verkoopvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m²; *Deze beperking is vastgelegd in de regels. Het initiatief voorziet niet in een dergelijke activiteit.*
- e. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd; *Het door de initiatiefnemer opgestelde bedrijfsplan is door de gemeente goedgekeurd. Een samenvatting is opgenomen in paragraaf 2.3.*
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
1. Landschappelijke inpassing : er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke tenminste 10% van de omvang van het bouwvlak omvat en welke is gelegen binnen het bouwvlak dan wel dat er sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsontwikkelingsplan; *In bijlage 2 bij de regels is het goedgekeurde landschappelijk inpassingsplan opgenomen. De uitvoering en instandhouding is in de regels geborgd.*
 2. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag. *De locatie beschikt over een klein bouwvlak van 2.136 m². Het initiatief hergebruikt overwegend de bestaande bebouwing. De beoogde nieuwbouw realiseert een sanitairgebouw en voor dit gebouw worden twee bestaande gebouwen geamoveerd zonder dat er sprake is van een toename van het oppervlak aan gebouwen. De inrichting van de gebouwen op het bouwvlak wordt gedomineerd door de twee rijksmonumentale panden. De situering van het sanitairgebouw is zo gekozen dat deze direct naast de toegang tot het kampeerterrein en het als slechtweer voorziening te gebruiken monumentale schuur. Hierdoor is er sprake van zuinig ruimtegebruik.*
 3. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overvloedige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt, met dien verstande dat de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt niet minder mag bedragen dan de oppervlakte aan bebouwing die nieuw wordt gebouwd; *De omvang van de bebouwing blijft in de beoogde situatie gelijk aan de huidige situatie. De twee Rijksmonumenten worden in ere hersteld en blijven behouden. Verder blijft één niet monumentaal bijgebouw staan als bijgebouw bij de (bedrijfs)woning. Verder worden twee bestaande gebouwen met een gezamenlijke omvang van 66 m² gesloopt. Deze gebouwen worden vervangen door een nieuw te bouwen sanitairgebouw van 66 m².*
 4. Parkeren dient binnen het nieuwe bestemmingsvlak plaats te vinden. *Het plan voorziet in 28 parkeerplaatsen voor 25 standplaatsen. De parkeervoorzieningen worden op eigen terrein gerealiseerd.*
- g. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast; *De twee Rijksmonumenten binnen het bouwvlak blijven behouden en zullen gerestaureerd worden. Gezien de slechte bouwkundige staat van met name de langgevelboerderij zal het initiatief de cultuurhistorische waarde van de locatie herstellen. Aan de voorwaarde wordt voldaan.*
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven; *Zie hiervoor hoofdstuk 4 waar uitgebreid ingegaan wordt op de milieuhygiënische aspecten van het initiatief.*
- i. bij toename van verharding van meer dan 500 m² dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: *vasthouden, bergen en afvoeren*; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden; *Er is geen sprake van een toename van de verharding. De toegangsweg naar het kampeerterrein alsmede de parkeervoorzieningen zullen zo uitgevoerd worden dat het water ongehinderd in de bodem kan infiltreren. Zie ook paragraaf 4.3.*
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie; *Het initiatief voorziet in maximaal 25 standplaatsen voor individuele bezoekers. De doelgroep is vooral gericht op mensen die de omgeving per fiets of voet zullen gaan verkennen. De bezoekers zullen ook*

altijd verspreid aankomen en vertrekken. Het is daarmee aannemelijk dat de Spaaneindsestraat geen problemen heeft met het afwikkelen van het verkeer.

- k. de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bestaande voorzieningen' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorziening' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - opslag ruwvoer' worden verwijderd, alsmede er is zekerstelling omtrent het verwijderen van de ter plaatse aanwezige voorzieningen. Tenzij aangetoond wordt dat deze voorzieningen tevens noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie; *Deze aanduidingen komen niet voor op de onderhavige locatie waardoor voldaan wordt aan deze bepaling.*
- l. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 29, beogen te beschermen; *De gronden zijn voorzien van de algemene aanduiding 'overige zone – kampenlandschap'. Deze aanduiding is gericht op het behoud van het kleinschalig, besloten karakter en het behoud en herstel van kleine landschapselementen. Ook eventueel aanwezige bolle maaiveldligging dient beschermd te worden. Ter plaatse is geen bolle akker aanwezig en het behoud van deze waarde is niet in het geding. Het kleinschalig en besloten karakter van het gebied wordt met de uitvoering van dit plan verder versterkt. Zie hiervoor het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 2 bij de regels.*
- m. de beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling; *Een seizoensgebonden camping met slechts 25 standplaatsen is een kleinschalige ontwikkeling waardoor voldaan wordt aan deze bepaling.*
- n. de regels van artikel 11 Recreatie worden van overeenkomstige toepassing verklaard; *Artikel 11 is van toepassing verklaard zie hiervoor de bij dit bestemmingsplan behorende regels.*
- o. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m. *Hieraan wordt voldaan.*

3.3. Kwaliteitsverbetering

Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015

Deze werkafspraken voor de regio Hart van Brabant zijn gericht op het toepassen van de verplichting tot kwaliteitsverbetering in het landschap zoals verlangd in artikel 3 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Om duidelijkheid te verschaffen over welke mate van kwaliteitsverbetering nodig is worden drie categorieën ruimtelijke ontwikkeling onderscheiden:

Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).

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

De nu voorliggende ruimtelijke ontwikkeling valt in categorie 3.

Kwaliteitsverbetering

Het moeten wijzigen van de bestemming leidt automatisch tot een categorie 3 ontwikkeling waarbij ook een afoming van de waardevermeerdering moet plaats vinden. Dit houdt in dat 20% van de waardevermeerdering die ontstaat door de gewenste ontwikkeling terug gegeven moet worden in de vorm van extra verbetering van het landschap of natuur.

Waarde huidige situatie:

De oppervlakte van het totale kadastrale perceel (kadastrale gemeente Hilvarenbeek, Sectie P nummer 2627) bedraagt 11.185 m². De oppervlakte (bron: GML, www.ruimtelijkeplannen.nl) van het agrarisch bouwvlak bedraagt 2.136 m².

De grondprijzen zijn gebaseerd op de door de gemeente gehanteerde lijst 'Bestemmingswinst en Kwaliteitsverbetering van het landschap' zoals deze door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. Hieronder is enkel het overzicht weergegeven. In bijlage 6 is de uitvoer van het rekenblad opgenomen.

De extra kwaliteitsverbetering wordt bij voorkeur gezien op of in de directe nabijheid van het initiatief. Normaliter wordt er dan uitgegaan van kwaliteitsverbetering in de vorm van groene natuur en/of landschappelijke elementen die een algehele versterking van het Hilvarenbeekse landschap tot gevolg hebben. Indien een initiatiefnemer niet beschikt of kan gaan beschikken over gronden waar de kwaliteitsverbetering gerealiseerd kan worden dan is als alternatief mogelijk dat het bedrag ten behoeve van kwaliteitsverbetering gestort wordt in het Groenfonds van de gemeente. Het is vervolgens de taak van de gemeente om deze gelden te benutten voor landschappelijke kwaliteitsverbeteringsprojecten.

C. Overzicht

locatie	Spaaneindsestraat 21	te	Esbeek
	omvang plangebied:	11.185 m2	
bestemmingswinst		€	125.771
te leveren kwaliteitsverbetering landschap (percentage)		20%	
te leveren kwaliteitsverbetering landschap (in euro's)		€	25.154
Minimaal door initiatiefnemer uit te voeren		€	12.577
voldoet aan minimale inspanning?	ja		
Totale kwaliteitsverbetering van het landschap		€	680.000
Voldoet aan totale opgave kwaliteitsverbetering?	ja		
Te storten in gemeentelijk fonds kwaliteitsverbetering landschap		€	-

Er zijn, echter, ook andere vormen van kwaliteitsverbetering mogelijk. In het onderhavige situatie is een deel van de bebouwing aangewezen als rijksmonumenten en gemeentelijk monument. De oude langgevelboerderij met bijbehorende vrijstaande schuur zijn al sinds lange tijd niet onderhouden. Beide panden dienen gerestaureerd te worden waarbij vooral de boerderij in zeer slechte conditie is. Op onderstaande foto's is een korte impressie gegeven van de huidige slechte staat van de langgevelboerderij.



Figuur 6: Conditie langgevelboerderij

Het initiatief draagt bij aan het behoud van de cultuurhistorie. Het behouden van de eigen historie staat ten dienste van de Hilvarenbeekse gemeenschap. Als zodanig mag de extra inspanning voor het behoud van deze panden meegewogen worden in de kwaliteitsverbetering. Om een inschatting te krijgen van de kosten die gemoeid gaan met de restauratie is een bouwbedrijf benaderd die gespecialiseerd is in de restauratie en het onderhoud van Rijksmonumenten. De kosten worden als volgt geraamd:

- restauratie boerderij (binnen en buitenzijde) gebaseerd op een inhoudsmaat van 750 m³: € 430.000,-
- restauratie vrijstaande schuur met name herstel dakconstructie en rietendakbedekking: € 250.000,-

De totale kosten voor het in ere herstellen van de Rijksmonumenten komt daarmee uit op circa € 680.000,-. Het verschil tussen de geschatte kosten en de extra kwaliteitsinspanning is dermate hoog dat in alle redelijkheid gesteld kan worden dat de investering voor de initiatiefnemer daarmee hoger dan de meerwaarde van de grond die ontstaat als gevolg van de functieverandering. Er is sprake van voldoende kwaliteitsverbetering.

Aan de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die vastlegt dat de restauratie ook daadwerkelijk verricht wordt. Als bijlage bij de regels is een 'Toetsingskader cultuurhistorische waarde' opgenomen. Dit toetsingskader geeft aan hoe nieuwe gebouwen (het sanitairgebouw) uitgevoerd moeten worden om te passen in en recht te doen aan het cultuurhistorische waardevolle ensemble. Omdat ook de erfinrichting grote effecten kan hebben op de (beleving van) de cultuurhistorische waarde worden daar ook richtlijnen voor gegeven.

Landschappelijke inpassing

Om een knusse en groene camping te ontwikkelen levert de landschappelijke inpassing een belangrijke bijdrage. De initiatiefnemer is voorstander van een groene omgeving en heeft de gewenste landschappelijke inpassing reeds aangeplant. De westzijde van de locatie is ingericht met een bomenrij bestaande uit groene en rode beuk en een landschappelijke haag van veldesdoorn. Een veldesdoorn haag wordt ook aangebracht ter begeleiding van de nieuwe inrit en de parkeerplaatsen. Om het kampeerterrein te verdelen heeft de initiatiefnemer over het terrein een scheiding van bomen aangeplant. Deze bomen bestaan uit groene beuk en notenbomen.

Op het voorerf is voor een deel een boerenbloementuin aanwezig en verder zijn de daar aanwezige fruitbomen van cultuurhistorische waarde. Deze bestaande inrichtingselementen worden daarom mede beschermd door opname in het landschappelijk inpassingsplan.

De bomen worden op een plantafstand van circa 8 á 10 meter geplaatst en hebben bij aanplant een plantmaat van 12 tot 14 centimeter. Het onderhoud zal extensief zijn om een zo natuurlijk mogelijke verschijningsvorm te krijgen. De bomen worden onderhouden door deze eenmaal in de drie jaar te snoeien. De snoeiwerkzaamheden bestaan uit het verwijderen van takken (opkronen), waterlot en dubbele topscheuten. Takken die de bedrijfsvoering belemmeren worden eveneens weggehaald.

Daarnaast wordt voor de bomen en rondom de inrit en parkeerplaatsen een haag geplaatst. De haagstekken worden op een plantafstand van 30 cm geplaatst en bij aanplant een plantmaat van 80 – 100 cm. De haag wordt jaarlijks onderhouden door deze te snoeien/scheren.

Het waterbergend vermogen zal ten opzichte van de bestaande situatie gelijk blijven. Het opstellen van een waterplan is derhalve niet noodzakelijk. Zie bijlage 2 bij de regels voor het volledige landschappelijk inpassingsplan.



Figuur 7: Landschappelijk inpassingsplan

4. Sectorale aspecten

4.1. Inleiding

Bij de wijziging naar de bestemming 'Recreatie' dient te worden aangetoond dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook mag de functie geen hinder veroorzaken voor omliggende bedrijven. In de volgende paragrafen worden de milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem en grondwaterkwaliteit, milieu-invloed bedrijvigheid en externe veiligheid beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor onder andere aspecten als kabels, leidingen en straalpaden, ecologie, waterhuishouding, archeologie en cultuurhistorie. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.2. Milieuaspecten

Op de locatie Spaaneindsestraat 21, Esbeek is momenteel een bedrijfswoning aanwezig. Het agrarisch bedrijf is al enige tijd beëindigd maar heeft nog wel een agrarische bestemming. Een omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu als gevolg van het omzetten naar een recreatieve bestemming is niet aan de orde. Het voornemen is wel meldingsplichtig op grond van het Activiteitenbesluit.

4.2.1. Milieu-invloed bedrijvigheid

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele (negatieve) gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zelf bedrijvigheid mogelijk maken die een (nadelige) invloed op de omgeving kan hebben.

Een eerste toets heeft plaatsgevonden aan de voorgeschreven afstanden zoals deze zijn opgenomen in de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.

Een kampeerterrein zoals het initiatief komt niet voor op de lijst als een mogelijk hinder veroorzakende activiteit. In de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten)-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' is onder SBI-code 553, 552 opgenomen 'Kampeertreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)'. Deze categorie inrichtingen vallen onder milieucategorie 3.1 waarbij geluid met een richtafstand van 50 meter de bepalende factor is. De richtlijn voor de aan te houden afstand tussen een kampeerterrein en een gevoelige functie zoals wonen is daarmee 50 meter. De kortste afstand tussen de bestemming 'Recreatie' en de dichtstbij zijnde bestemming 'Wonen' bedraagt 55 meter. De richtlijnafstand wordt niet over schreden en daarmee is aangetoond dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van deze woning gewaarborgd is. Verder is in overweging genomen dat de betreffende SBI-code handelt over volwaardige en grote kampeertreinen die het hele jaar geopend mogen zijn. Een volwaardig kampeerterrein kent meer dan 40 standplaatsen met bijbehorende voorzieningen zoals kampeerwinkels en ondergeschikte horeca. Het onderhavig initiatief betreft maximaal 25 standplaatsen en is geopend van 15 maart tot en met 31 oktober. Hiermee is het initiatief kleinschaliger dan een kampeerterrein zoals bedoeld in de VNG-uitgave. De nadelige effecten zullen daarmee feitelijk gezien ook lager zijn.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele functies gevestigd die mogelijk milieuhygiënische invloed hebben op het nieuwe recreatieve bedrijf. Ten noorden van de locatie op circa 40 meter afstand ligt een bungalowpark. Volgens de VNG-lijst heeft deze functie ook geen negatieve uitstraling naar de omgeving. Ten zuidoosten ligt een bedrijfsbestemming. Op Spaaneindsestraat 17 en 17a is een dierenpension, opslagbedrijf met als nevenactiviteit een grondgebonden veehouderij gevestigd. Het dierenpension is de activiteit met de grootste gevolgen voor de omgeving. De VNG-lijst geeft in verband met geluid een aan te houden afstand van 100 meter op. De afstand van de planlocatie tot aan dit bedrijf bedraagt ruim 150 meter. Bovendien ligt er tussen de planlocatie en het bedrijf nog een burgerwoning die voor het bedrijf het meest bepalend is.

Aan de hand van de richtafstandlijst van het VNG kan worden geconcludeerd de bestemmingswijziging niet wordt belemmerd door de in de omgeving aanwezige bedrijven. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe bestemming de aanwezige bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt, nog dat omliggende bedrijven een belemmering vormen voor het initiatief.

4.2.2. Geluid

4.2.2.1. Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten getoetst te worden aan de geluidsbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. Volgens de Wet geluidhinder hebben in principe alle wegen een geluidszone. In het voorliggende plan is er sprake van een bestaande woning die als zodanig in gebruik blijft. In de nieuwe situatie wordt de bestemming gewijzigd, maar wordt er geen nieuw geluidsgevoelig object toegevoegd. Kampeermiddelen zijn namelijk niet geluidsgevoelig. Op het gebied van geluidsbelasting zal er in de nieuwe situatie niets veranderen. Een verdere toets aan de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk.

4.2.2.2. Industrielawaai

De impact van het geluid van omliggende inrichtingen is getoetst in paragraaf 4.2.1. Het projectgebied voldoet aan de gestelde afstandsnormen die het VNG stelt. Vanuit het aspect geluid vindt er geen onevenredige aantasting vanuit omliggende inrichtingen. Verder is het houden van evenementen niet direct toegestaan. Op het gebied van geluid bestaan dan ook geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

4.2.3. Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂).

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwprojecten). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De 3% is als volgt gekwantificeerd:

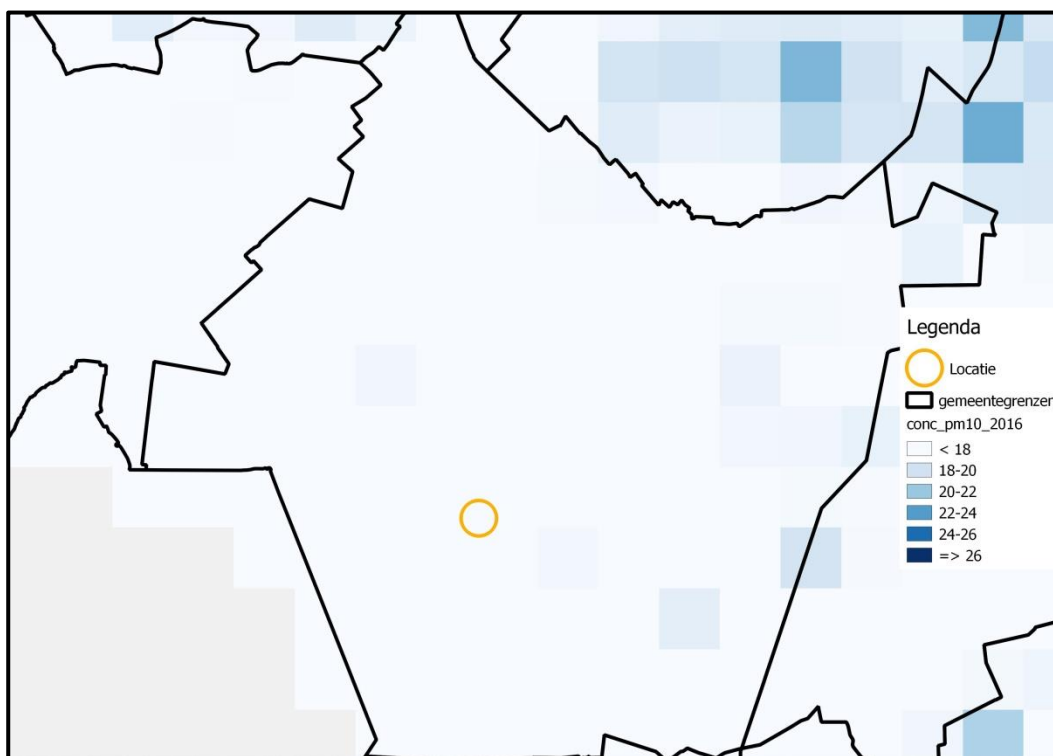
- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens op 1.500 woningen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen is vastgesteld in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;

- Voor kantoren geldt dat de 1% grens op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en bij 200.000 m² kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het planvoornemen betreft de wijziging naar de bestemming 'Recreatie' ten behoeve van een kleinschalige camping. De ontwikkeling valt zeer ruimschoots binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties. Er kan daarom geconcludeerd worden dat de functie verandering nauwelijks tot geen invloed heeft op de luchtkwaliteit. De 3% NIBM-grens wordt niet overschreden. Het plan geldt daarom als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen genomen worden. Anderzijds heeft de geplande activiteit een zeer beperkte verkeer aantrekkende werking, er is derhalve geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit in de directe omgeving.

Verder is gekeken of de luchtkwaliteit in de vorm van fijn stof als gevolg van de aanwezigheid van agrarische bedrijven aanvaardbaar is. Middels de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu kan de fijnstof achtergrond belasting bepaald worden.

Op onderstaande kaart is de fijnstof achtergrond concentratie weergegeven. Op de locatie waar de camping gerealiseerd wordt is de fijnstof (PM₁₀) concentratie lager dan 18 µg/m³.



* Grootschalige concentratie- en Depositiekaarten Nederland (Fijn stof PM₁₀ 2016)

Er kan geconcludeerd worden dat, gezien de ligging van het initiatief, de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende geschikt is voor beoogde functie.

4.2.4. Bodemkwaliteit

De functie op het perceel wordt gewijzigd. Als gevolg hiervan is het noodzakelijk om een Verkennend bodemonderzoek uit te voeren conform NEN 5740. Dit onderzoek is uitgevoerd door Bodeminzicht. De rapportage 'Verkennd bodemonderzoek Spaaneindsestraat 21 te Esbeek', rapportnummer B2014, d.d. 26 april 2018 is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Voor de volledige informatie wordt verwezen naar dit rapport. Hieronder worden de resultaten en de conclusie uit het rapport weergegeven.

Resultaten

In de baksteenhoudende bovengrond van de vaste bodem (BG1) zijn gehalten aan zink en cadmium gemeten boven de achtergrondwaarden.

In de baksteenhoudende bovengrond van de vaste bodem (BG2) en visueel schone bovengrond (BG3) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

De baksteenhoudende grond is op basis van een indicatieve analyse niet asbesthoudend.

In de zintuiglijk baksteenhoudende ondergrond van de vaste bodem (OG1) is een gehalte aan zink gemeten boven de achtergrondwaarden. In de visueel schone ondergrond (OG2) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van 01 zijn, naast een gehalte aan zink boven interventiewaarde, gehalten aan nikkel, cadmium, naftaleen gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. Het gehalte aan zink vormt formeel aanleiding voor nader onderzoek. Op basis van het (voormalig) gebruik van het perceel wordt nader onderzoek niet zinvol geacht.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 02 is een gehalte aan barium gemeten boven de streefwaarde.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde herbestemming van het perceel.

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

De bodemkwaliteit vormt op grond van het Verkennend bodemonderzoek geen belemmering voor het beoogde initiatief.

4.2.5. Externe veiligheid

Wetgeving

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

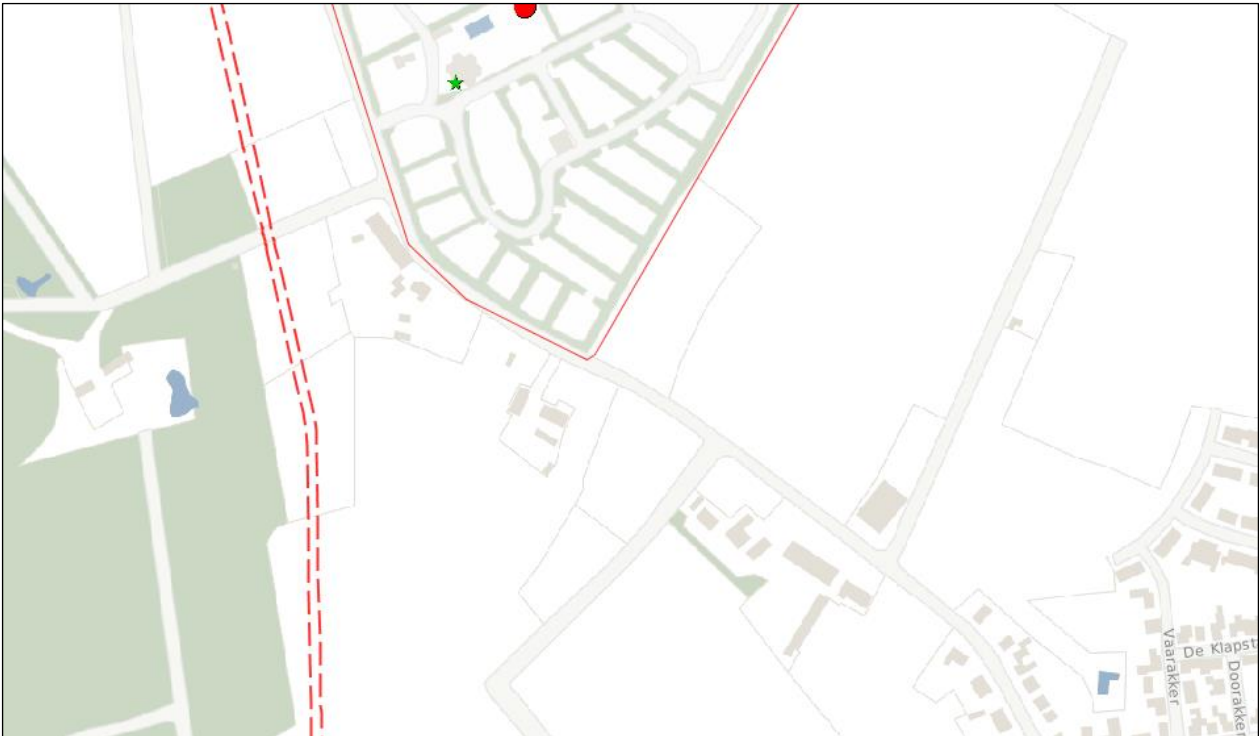
Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Risicobeoordeling



Figuur 8: Ligging van de locatie op de risicokaart. De dichtstbijzijnde risicovolle transportfaciliteit betreft een buisleiding op circa 110 meter afstand ten opzichte van het initiatief.

Inrichtingen:

Het bungalowpark komt op de risicokaart terug door de aanwezigheid van een propaantank van 18 m³. De risicocontour van deze voorziening is zeer klein en valt volledig binnen de eigen inrichting.

Buisleidingen:

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied grenst aan twee gastransportleidingen, waarvoor een beschermingsregime geldt op grond van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Er is nader onderzoek gedaan naar risico effecten van de gastransportleiding op de planlocatie. In bijlage 3 behorende bij deze toelichting is het onderzoek opgenomen. Onderzoek is gedaan naar het plaatsgebonden- en groepsrisico. Hieronder worden kort de conclusies weergegeven. Voor meer informatie wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

Plaatsgebonden risico

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het rekenprogramma CAROLA. Zowel de huidige als de toekomstige situatie berekend. Uit de berekening blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen plaatsgebonden 10-6-risicocontour van de buisleidingen A-525-deel 1 en A-526-deel 1 aanwezig is. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar plaatsgebonden risico.

Groepsrisico

Het plangebied ligt wel binnen de 100% letaliteitsafstand en 1% letaliteitsafstand voor externe veiligheid van deze buisleidingen, zodat de invloed van het plan op de hoogte van het groepsrisico voor deze buisleidingen is bepaald. Uit de berekening van de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná planrealisatie blijkt het de hoogte van het groepsrisico van beide buisleidingen als gevolg van de planvorming toeneemt. Voor beide buisleidingen geldt echter dat de oriëntatiewaarde en de 0,1 x oriëntatiewaarde van de hoogte van het groepsrisico zowel vóór als ná planrealisatie niet wordt overschreden.

Het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormt derhalve geen belemmering voor de planrealisatie.

In artikel 12 lid 3 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen juncto artikel 8 van de Regeling externe veiligheid buisleidingen is opgenomen wanneer sprake is van het verantwoorden van het groepsrisico. In onderhavige situatie is sprake van een beperkte verantwoordingsplicht. Voor een verantwoording van het groepsrisico moet door het bevoegd gezag advies worden gevraagd bij de regionale brandweer. Deze verantwoording is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. Hierover is advies gevraagd bij de regionale brandweer/ veiligheidsregio. Het advies is opgenomen in bijlage 5.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen voor het onderhavig plan. Het advies van de Brandweer Midden- en West-Brabant, Sector Risicobeheersing is als bijlage 5 opgenomen bij deze toelichting.

4.2.6. Geurhinder en ammoniak

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) van 5 oktober 2006 schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. Deze wet is 1 januari 2007 in werking getreden. Er wordt gekeken naar de geurbelasting van veehouderijbedrijven op de in de omgeving liggende geurgevoelige objecten. Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen buiten of binnen de bebouwde kom. Aangezien de begrenzing van het bestemmingsvlak naar 'Wonen' wijzigt is een toets aan het aspect 'geur' noodzakelijk.

In de directe omgeving van de Spaaneindsestraat 21 zijn nauwelijks veehouderijen aanwezig. De dichtst bij gelegen veehouderij ligt op ruim 700 meter afstand ten zuiden van het initiatief aan de Tuldensedijk ong. Gezien de afstand tussen het plangebied en het dichtst bij gelegen veehouderijbedrijf is er geen belemmering op het gebied van de voorgrondbelasting geur te verwachten. Op grond van de Wet geur en veehouderij zijn verblijfsrecreatieve voorzieningen formeel geen geurgevoelige objecten. De achtergrondgeurbelasting is berekend om te kunnen beoordelen of het woon- leefmilieu aanvaardbaar is.

Onder de achtergrondbelasting verstaan we de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat in de omgeving. De berekening van de achtergrondbelasting is middels V-Stacks gebied V2010 uitgevoerd. De verzamelde gegevens zijn voor het rekenen van de achtergrondbelasting ingevoerd in twee rekenbestanden, één voor de bronnen (veehouderijen) en één voor de receptoren (geurgevoelige objecten). Voor de benodigde gegevens over de veehouderijbedrijven is door de gemeente een veehouderijenbestand verstrekt.

Ten aanzien van de veehouderijbedrijven zijn alle veehouderijen met geuremissie^A (intensieve veehouderijen) in een straal van vier kilometer rondom het initiatief bij de berekening van de achtergrondbelasting meegenomen. Voor de benodigde gegevens over de veehouderijbedrijven zijn gegevens van de gemeente Hilvarenbeek geraadpleegd.

Ten aanzien van de receptoren zijn de vier hoekpunten van het perceel meegenomen. In onderstaande tabel staat de achtergrondbelasting op de vier hoekpunten van het perceel vermeld.

Tabel 1: Totaaloverzicht achtergrondbelasting geur

Achtergrondbelasting geur (OU _E /m ³) en beoordeling leefklimaat*		
Geurgevoelig object	Niveau	Milieukwaliteit
Spaaneindsestraat 21 Noord	6%	goed
Spaaneindsestraat 21 Oost	6%	goed
Spaaneindsestraat 21 Zuid	7%	goed
Spaaneindsestraat 21 West	6%	goed

^A Veehouderijbedrijven waar dieren gehouden worden waarvoor in de Rgv emissiefactoren zijn vastgesteld, de intensieve veehouderijbedrijven.

* Volgens bijlage 6 en 7 van de handreiking bij de Wgv (Infomil 1 mei 2007)

In de huidige situatie wordt voldaan aan de geldende normstellingen. Ook wordt voldaan aan de vaste afstanden die voor dit initiatief gelden. De rekenbladen zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.3. Waterhuishouding

4.3.1. Beleid

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect later op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van Waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is in onderhavig plangebied het Waterschap De Dommel verantwoordelijk. Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap De Dommel is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Uniformering Keuren

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06.

Beleid gemeente

Het waterbeleid van de gemeente Hilvarenbeek is onder andere vastgelegd in het “verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan” (vGRP) 2017-2021 en het hemel- en grondwaterbeleid Hilvarenbeek. In het vGRP is schoon water schoon houden één van de belangrijkste pijlers binnen het hemelwaterbeleid. Vertrekpunt in nieuwe situaties is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden worden ingezameld en dus niet wordt aangekoppeld. Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten moeten in principe waterneutraal worden uitgevoerd. Hierbij dient voorkomen te worden dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater optreden.

Verhard oppervlak mag dan ook niet (meer) worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds geborgen en geïnfilteerd. In een waterparagraaf moet worden nagegaan waar hemelwater kan worden ingezet voor de lokale waterhuishouding of voor infiltratie en aan welke eisen daarbij moet worden voldaan. Hiermee wordt het afstromend hemelwater behandeld in de voorkeursvolgorde en worden kansen op klimaatadaptatie ingevuld.

De gemeente Hilvarenbeek gaat in haar beleid verder dan het beleid voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO) zoals opgenomen in de keur van het waterschap. Waar binnen de Keur ontwikkelingen met een toename kleiner dan 2000 m² zijn vrijgesteld aan compensatie, richt het beleid vanuit de gemeente zich juist op het daadwerkelijk nieuw verhard oppervlak waardoor kleinere oppervlakken ook een verplichting tot compensatie hebben. De gemeente Hilvarenbeek verstaat onder nieuw verhard oppervlak, dát oppervlak wat wordt ontwikkeld, herbouwd of opnieuw wordt aangelegd. Het te slopen verhard oppervlak mag hierbij niet van het te compenseren oppervlak worden afgetrokken.

In paragraaf 4.4 van het hemel- en grondwaterbeleid Hilvarenbeek wordt onder inbreidingen woongebied en nieuw verhard oppervlak verstaan een ruimtelijke ontwikkeling waarbij bebouwing en verharding worden gebouwd binnen de bebouwde kom. Onderhavig initiatief ligt in het buitengebied.

4.3.2. Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater en het water van de sanitaire voorziening worden aangesloten op het bestaande rioleringssysteem.

4.3.3. Hemelwater

Het nemen van maatregelen voor de afkoppeling van hemelwater, is noodzakelijk indien er sprake is van een toename van het verhard oppervlak (bebouwing en verharding) of indien gelegen in de bebouwde kommen van de gemeente. In de nieuwe situatie vindt er geen toename plaats van verharding en vindt herbouw plaats van slechts 66 m². Mitigerende maatregelen op het gebied van waterhuishouding zijn dus niet noodzakelijk. De aan te leggen parkeerplaatsen en toegangsweg zullen aangelegd worden met een water doorlatende verharding. Voorbeelden zijn grasbetonstenen, klinkers met open voegen en grind/steenslag laag^B. De bodem is hier hoge zwarte enkeerdgronden, lemig fijn zand waardoor de ondergrond goed is voor de waterdoorlatendheid en het functioneren van waterdoorlatende verhardingen.

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. Concluderend kan daarom worden gesteld dat bij de realisatie van het initiatief geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

4.4. Natuurbeschermingswet

Als gevolg van de bestemmingswijziging van de planlocatie is er geen sprake van een activiteit die vergunningsplichtig is op grond van de Natuurbeschermingswet. Een verdere toetsing van dit aspect is dan ook niet aan de orde.

^B Bron Groenblauwe netwerken www.groenblauwenetwerken.com

4.5. Flora en Fauna

Het onderzoek, dat door ecologisch adviesbureau Starro is uitgevoerd bevat de volgende conclusie ten aanzien gebieden en soortenbescherming:

Beschermde gebieden

Gezien de tussenliggende akkerland en bos tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied en de kleinschalige aard van de voorgenomen werkzaamheden is het redelijkerwijs uit te sluiten dat als gevolg van de voorgenomen plannen negatieve effecten ontstaan op Natura 2000-gebieden.

Het is redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen plannen en het in gebruik nemen van de kampeerplekken een verslechtering van de natuurkwaliteit van het aangrenzende NNB tot gevolg zullen hebben.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die beschermd zijn onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming. Een samenvatting van de conclusies is weergegeven in tabel 1 op pagina 25 van het in bijlage 2 opgenomen onderzoek.

Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageer- en broedgebied voor algemene vogelsoorten. In het plangebied en in de directe omgeving blijft voldoende geschikt alternatief foerageer- en broedgebied aanwezig. Derhalve hebben de voorgenomen plannen geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het foerageer- en broedgebied van algemene vogelsoorten.

Als het verwijderen van bomen, struiken en de te slopen schuur buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat negatieve effecten optreden ten aanzien van broedende algemeen voorkomende vogelsoorten. In de Wet natuurbescherming wordt echter geen standaardperiode voor het broedseizoen gehanteerd. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

De te slopen schuur biedt wel mogelijkheden voor nestplaatsen van huismussen. Nesten van huismus zijn jaarrond beschermd. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van huismussen dient te worden uitgevoerd om te bepalen of daadwerkelijk nesten aanwezig zijn. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd in de periode april tot en met half mei.

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor huismussen. Vanwege de kleinschaligheid van de voorgenomen plannen blijft het plangebied geschikt als foerageergebied voor huismussen. Het is zodoende uit te sluiten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten tot gevolg hebben op het foerageergebied van huismussen.

Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Negatieve effecten op het foerageergebied zijn uit te sluiten. Het plangebied blijft geschikt als foerageergebied voor vleermuizen en ook in de directe omgeving blijft voldoende geschikt foerageergebied behouden.

Mogelijk gebruiken heikikker en poelkikker het plangebied, voornamelijk wanneer ze op zoek zijn naar nieuw voortplantingswater, als land- en overwinteringshabitat. Het materiaal op de grond in de te slopen schuur biedt hier mogelijkheden als overwinteringsplaats. Om uit te sluiten dat individuen worden verwond of gedood tijdens de werkzaamheden, is het noodzakelijk om de werkzaamheden uit te voeren buiten de periode dat deze amfibieën hun overwinteringshabitat gebruiken. Voor heikikker geldt een overwinteringsperiode van oktober tot eind februari en voor poelkikker geldt een overwinteringsperiode van oktober tot en met half april (Kennisdokument Heikikker, BIJ12 & Kennisdokument Poelkikker, BIJ12).

Soorten van paragraaf 3.3. van de Wet natuurbescherming

Van eekhoorn, steenmarter, bunzing, das, hermelijn, konijn en vos zijn geen nesten of holen waargenomen in het plangebied. Het is derhalve uit te sluiten dat vaste verblijfplaatsen van deze dieren in het plangebied aanwezig zijn. Het plangebied kan leefgebied vormen van bunzing, das, eekhoorn, steenmarter, hermelijn, egel, haas, wezel, konijn, vos, ree en algemene muizensoorten (alle §3.3 Wn). Voor deze soorten blijft voldoende geschikt leefgebied aanwezig in de omgeving. Derhalve is redelijkerwijs uit te sluiten dat negatieve effecten optreden op het leefgebied van deze soorten.

Het is niet uit te sluiten dat algemene muizensoorten en wezel vaste verblijfplaatsen hebben in het plangebied. Voor algemene muizensoorten geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen. Het nemen van mitigerende maatregelen is derhalve niet nodig.

De wezel gebruikt de te slopen schuur, vanwege het ontbreken van voldoende dekking en begroeiing rondom, niet als rust- en voortplantingsplaats. Vanwege de kleinschaligheid van de voorgenomen plannen kan negatief effect op mogelijke rust- en voortplantingsplaatsen van wezel in andere delen van het plangebied worden uitgesloten.

De amfibiesoorten kleine watersalamander, gewone pad, bastaardkikker en bruine kikker (§3.3 Wn) gebruiken het plangebied mogelijk als leefgebied en overwinteringshabitat. Voor deze amfibiesoorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Het is derhalve niet nodig voor deze soorten mitigerende maatregelen te nemen.

Voor een verdere toelichting en onderbouwing van bovenstaande conclusies over het aspect flora en fauna wordt verwezen naar het rapport 'Quickscan flora en fauna – Spaaneindsestraat 21 te Esbeek'. Dit rapport is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.6. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse van de projectlocatie bebouwing toegevoegd op een locatie waar geen bebouwing staat. Ter bescherming van eventuele archeologische waarden heeft de gemeente in het vigerend bestemmingsplan aan de gronden een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend. Op grond van deze bestemming dient voor bouwwerken, die groter zijn dan 2.500 m² en waarbij de grond dieper dan 0,5 meter onder maaiveld geroerd moet worden, een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het initiatief is gericht op het realiseren van niet meer dan 66 m² aan bebouwing. Direct onderzoek is derhalve niet nodig. Bovendien is het bouwvlak waarbinnen gebouwd mag worden maar 2.136 m².

Het initiatief heeft dan ook geen effect op mogelijke archeologische waarden op of in de omgeving van de projectlocatie.

Cultuurhistorie

Twee van de gebouwen zijn Rijksmonumenten. Het betreffen de langgevelboerderij met vrijstaande schuur. De objecten zijn op zichzelf van cultuurhistorische waarde maar ook in combinatie.

De langgevelboerderij stamt uit de tweede helft 18^e eeuw – eerste helft 19^e eeuw. De monumentale waarde van het pand wordt als volgt omschreven door de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed:

Eénlaagse langgevelboerderij, boven een gepleisterde plint opgetrokken uit donkere handgevormde baksteen in kruisverband. Het rieten zadeldak met wolfseinden heeft stroken van voornamelijk rode Hollandse pannen. Op de nok links uit het midden een gemetselde schoorsteen. De hoofdingang met voordeur en 2-ruits bovenlicht bevindt zich aan de naar de weg toegewende lange zijde. Links een venster met 20-ruits schuifraam. Rechts in het bedrijfsgedeelte een ijzeren lunetvormig stalraam met twee roeden. Lage dubbele deuren. De andere lange gevel is geheel gepleisterd. Deze heeft ter hoogte van het woongedeelte twee vensters met 4-ruits schuiframen en een deur. Daarnaast in het bedrijfsgedeelte een staldeur en lage dubbele deuren. De korte zijgevel links heeft twee vensters met 6-ruits schuiframen. De korte zijgevel rechts heeft twee ijzeren lunetvormige stalramen. Op zolderniveau een hooiluik. Staafankers. De kozijnen zijn turquoise van kleur, de ramen wit en de deuren en luiken middelgroen. Inwendig is de oorspronkelijke indeling grotendeels nog intact. Er is een kleine woonkeuken tegen de lange achtergevel met kleine schouw en geprofileerde schouwbank. Laag balkenplafond.

Het object wordt als volgt gewaardeerd door de Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed:

De langgevelboerderij uit XVIII-B-XIX-A is van algemeen belang. Het pand heeft cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een streekeigen boerderijtype. Het heeft architectuurhistorische waarde wegens de in- en uitwendig gaaf bewaard gebleven hoofdstructuur en onderdelen van het interieur, de harmonische verhoudingen en ambachtelijk toegepaste traditionele bouwmaterialen. De boerderij heeft in combinatie met de bijbehorende vrijstaande schuur ensemblewaarde. De boerderij is straatbeeldbepalend.

Uit de waardering van de Rijksdienst valt al af te lezen dat de langgevelboerderij in combinatie met de vrijstaande schuur ook ensemble waarde heeft.



Figuur 9: huidige staat langgevelboerderij, muren moeten gestut worden

De schuur zelf wordt als volgt omschreven door de Rijksdienst:

Vrijstaande schuur onder rieten schilddak met wolfseinde. Stroken van rode Hollandse dakpannen. Wanden gerabat. Onder het wolfseinde in de naar de weg toegewende korte zijde een grote vierkante ventilatieopening. In de lange naar de boerderij gerichte zijde grote dubbele deeldeuren waarvoor het dak is opgelicht.

De schuur wordt verder gewaardeerd omdat:

De vrijstaande schuur uit XVIII-B-XIXA is van algemeen belang. De schuur heeft cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een vrijstaande schuur behorende bij een langgevelboerderij. Het heeft architectuurhistorische waarde wegens de in- en uitwendig gaaf bewaard gebleven hoofdstructuur en onderdelen van het interieur, de harmonische verhoudingen en ambachtelijk toegepaste traditionele bouwmaterialen. De schuur heeft in combinatie met de bijbehorende langgevelboerderij ensemblewaarde. De schuur is straatbeeldbepalend.

Beide gebouwen zijn momenteel in slechte staat en er is dringend behoefte aan onderhoud. De initiatiefnemer zal beide gebouwen in ere herstellen en zo een bijdrage leveren aan het behoud van en de beleving van het cultureel erfgoed in de gemeente.



Figuur 10: Huidige staat schuur.

4.7. Verkeer en parkeren

Het plan voorziet in een wijziging naar de bestemming 'Recreatie' ten behoeve van een kleinschalige kampeerterrein. Het bedrijf is seizoensgebonden en kent maximaal 25 standplaatsen. Op het eigen terrein is worden 28 parkeerplaatsen gerealiseerd. Verder krijgt de recreatievoorziening een eigen inrit. De parkeerruimte grenst aan de inrit. Ten behoeve van het realiseren van de inrit zal bij de gemeente nog een omgevingsvergunning worden ingediend.

4.8. Duurzaamheid

De Rijksmonumenten worden overeenkomstig de historische bouwwijze gerestaureerd. De twee overige bestaande gebouwen blijven in stand. Het te realiseren sanitair gebouw zal volgens de laatste inzichten op het gebied van duurzaam bouwen gerealiseerd worden. Voorwaarde is wel dat het gebouw qua verschijningsvorm en karakter recht doet aan de cultuurhistorische context van de langgevelboerderij met vrijstaande schuur..

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

De kosten en de daaraan verbonden financiële risico's voor de ligt in zijn geheel bij de initiatiefnemer. Ten behoeve van de uitvoering van dit bestemmingsplan zal een planschadeovereenkomst afgesloten worden met de gemeente Hilvarenbeek waarmee eventuele planschadeclaims die verhaald zouden kunnen worden door de vaststelling van dit bestemmingsplan, verhaald kunnen worden bij de initiatiefnemer.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft het wijzigen van de bestemming naar 'Recreatie'. Hierbij worden de bestaande 570 m² aan bebouwing volledig benut. Wel zullen twee bestaande gebouwen gesloopt worden en vervangen door één nieuw gebouw. Tevens zal de planlocatie voorzien worden landschappelijke inpassing.

Qua functioneel gebruik is de voorgenomen verandering zeer beperkt. De herbestemming maakt het juridisch-planologisch mogelijk dat de gebruikt mag worden voor een kleinschalige kampeerterrein met bedrijfswoning. De regeling in dit bestemmingsplan sluit aan op de bestemming 'Recreatie' uit de bestemmingsplannen "Buitengebied Hilvarenbeek 2014" en "Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan".

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft de ondernemer de omwonenden benaderd. De ondernemer heeft de volgende adressen benaderd voor de dialoog. Hierbij zijn de plannen individueel besproken. De volgende adressen zijn benaderd:

- Spaaneindsestraat 23;
- Spaaneindsestraat 19;
- Spaaneindsestraat 12, Eldorado Parken B.V.

De bewoners van huisnummer 19 en Eldoroda Parken B.V. hebben per email positief gereageerd op het voornemen van de ondernemer om een minicamping te beginnen op de onderhavige locatie. Deze mails bevatten privacy gevoelige informatie en zijn daarom niet opgenomen in dit plan. De betreffende emails zijn wel kenbaar gemaakt aan de gemeente.

De bewoner van huisnummer 23 heeft aangegeven geen bevestiging te willen sturen van de gevoerde dialoog. In het gesprek heeft ze te kennen gegeven enige zorg te hebben over de toename van het verkeer. Verbaal is aangegeven dat de bewoners vertrouwen op het oordeel van de gemeente en indien deze akkoord zijn met de voorgenomen ontwikkeling zij geen belemmeringen zullen opwerpen.

Hiermee heeft de ondernemer de direct omwonenden op de hoogte gebracht van zijn voornemen.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 1 juni 2012 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis. Tevens was het plan via de gemeentelijke website raadpleegbaar. Daarnaast is het plan toegezonden aan diverse overleginstanties.

Tijdens de terinzagelegging zijn geen inspraakreacties ontvangen. Er zijn 3 reacties afkomstig van vooroverleginstanties ontvangen. Alle reacties zijn in de Tabel vooroverleg samengevat en van commentaar voorzien. Deze tabel is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen.

De binnengekomen reacties hebben aanleiding gegeven om de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan op één punt aan te passen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 november 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. In bijlage 8 is de tabel zienswijze opgenomen. In deze tabel zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en beantwoord. De ingebrachte zienswijzen hebben aanleiding gegeven het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Op welke punten dit is gebeurd is aangegeven in bijlage 8.

6. Juridische planopzet

6.1. Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige karakteristieken en waarden van het plangebied en de omgeving en de voorgenomen ontwikkeling. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient deze juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologisch instrument hiervoor is het bestemmingsplan. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij allereerst de hoofdopzet van het bestemmingsplan wordt beschreven en daarna de inleidende regels en de bestemmingsregels aan bod komen.

6.2. Hoofdopzet

6.2.1. Bestemmingsplannen algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit regels en de verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het plangebied en de omliggende gebieden.

6.2.2. Indeling regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. 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 is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

Voor zowel de verbeelding en regels sluit het onderhavig bestemmingsplan aan op de regeling zoals opgenomen in de bestemmingsplannen "Buitengebied Hilvarenbeek 2014" en "Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan".

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3. Regels

6.3.1. Hoofdstuk 1 'Inleidende regels

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 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 verbeeldingen geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

6.3.2. Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie

De nieuwe bestemming voor het kleinschalig kampeerterrein is 'Recreatie'. Binnen deze bestemming wordt geregeld hoeveel standplaatsen en bouwwerken aanwezig mogen zijn en aan welke maatvoeringseisen zij moeten voldoen. Ook het toegelaten gebruik als enkel een seizoensgebonden kampeerterrein is vastgelegd. De regels bevatten tevens de borging voor het aanleggen en instandhouden van de landschappelijke inpassing zoals deze in de bijlage bij de regels is opgenomen.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

Artikel 5 Waarde - Cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze dubbelbestemming betreft de bescherming en behoud van de aanwezige Rijksmonumenten.

6.3.3. Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is het strijdig gebruik geregeld.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel wordt de bescherming van de groenblauwe mantel en het kampenlandschap als bijzondere waarden geregeld. Ter bescherming van het beide waarden is tevens een omgevingsvergunningsplicht voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen.



Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is een mogelijkheid opgenomen om af te wijken ten behoeve van het realiseren van kleine windmolens.

6.3.4. Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wabo, overgenomen. Het betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als"
Regels van het bestemmingsplan Spaaneindsestraat 21 Esbeek.