Bestemmingsplan
Tongerloseweg 17
Diessen

Gemeente Hilvarenbeek

Vastgesteld:
22 februari 2018

Ontwerp: 22 mei 2017

Voorontwerp: 17 maart 2016

Concept: 8 november 2011

NL.IMRO.0798.BPTongerloseweg17

Bestemmingsplan
Tongerloseweg 17 Diessen

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Opgesteld door:
ZLTO Advies
Postbus 100
5201 AC 's-HERTOGENBOSCH
T 073 – 217 35 81

Ordito BV
Postbus 94
5126 ZH GILZE
T 0161 – 801 022

INHOUD

I PLANTOELICHTING 5
1 INLEIDING 6
1.1 Aanleiding 6
1.2 Ligging plangebied en plangrens 6
1.3 Wettelijk kader 8
1.4 Leeswijzer 8
2 HET PLAN 10
2.1 Huidige situatie 10
2.2 Planontwikkeling 11
2.3 Stedenbouw en volkshuisvesting 12
2.4 Landschappelijke inpassing 14
2.5 Mobiliteit en parkeren 15
3 BELEID 16
3.1 Rijksbeleid 16
3.2 Provinciaal Beleid 16
3.3 Kwaliteitsverbetering landschap 21
3.4 Gemeentelijk beleid 22
3.5 Vigerend bestemmingsplan 25
4 RUIMTELIJKE ASPECTEN 27
4.1 Flora en fauna 27
4.2 Cultuurhistorie 29
4.3 Archeologie 29
4.4 Kabels en leidingen 31
5 MILIEUASPECTEN 32
5.1 Toetsing Besluit m.e.r. 32
5.2 Bodem 33
5.3 Geluid 33
5.4 Luchtkwaliteit 33
5.5 Externe veiligheid 34
5.6 Bedrijven en milieuzonering 34
5.7 Geurhinder 35
5.8 Duurzaam bouwen 38
6 WATERPARAGRAAF 39
6.1 Beleid 39
6.2 Waterhuishoudkundige situatie 40
6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling 41
6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten 41
6.5 Overleg Waterschap 42
7 UITVOERBAARHEID 43
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 43
7.2 Economische uitvoerbaarheid 43
7.3 Grondexploitatie 43
7.4 Conclusie 43
8 JURIDISCHE PLANOPZET 44
8.1 Uitgangspunten 44
8.2 De gekozen bestemmingen 44
9 DE PROCEDURE 45

9.1 Vooroverleg 45
9.2 Ontwerp bestemmingsplan 45
10 Afwegingen 47

Bijlagen:

- Stedenbouwkundig plan (Ordito, 2011)
- Geuronderzoek (ZLTO, 24 april 2015)
- Actualisering geuronderzoek (ZLTO, 5 mei 2017)
- Bodemonderzoek (M & A Milieu Adviesbureau, 2011)
- Asbestinventarisatie (M & A Milieu Adviesbureau, 2017)
- Akoestisch onderzoek (M & A Milieu Adviesbureau, 23 april 2015)
- Ecologische Quickscan (Buro Maerlant, 2015)
- Archeologisch onderzoek (ADC Archeoprojecten, 2012)
- Vooroverlegreactie provincie (29 juni 2016)
- Advies Waterschap De Dommel (30 april 2015)
- Ruimte voor Ruimte document (separate bijlage)

I PLANTOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

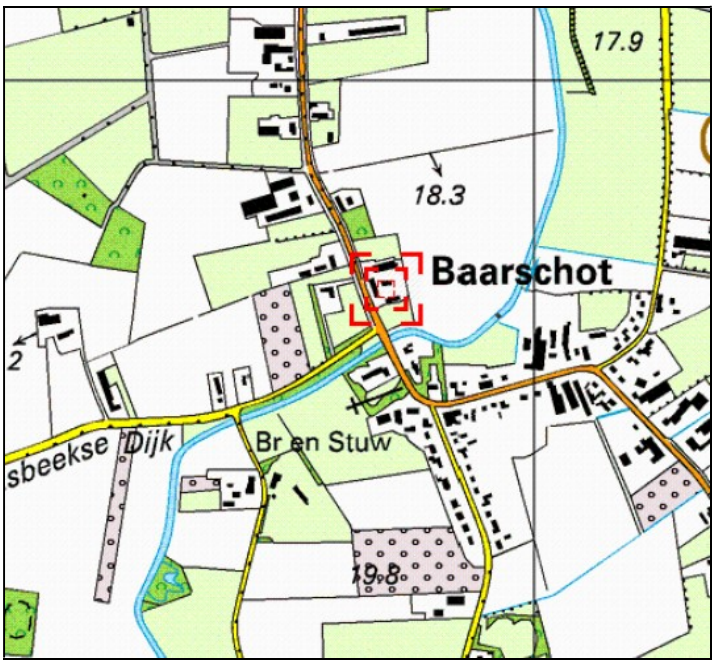
Door initiatiefnemer is een verzoek ingediend bij de gemeente Hilvarenbeek voor medewerking aan de bouw van één Ruimte voor Ruimtewoning op het agrarische perceel aan de Tongerloseweg 17 te Diessen. Initiatiefnemer beoogt tevens de huidige bedrijfswoning om te zetten naar een gesplitste burgerwoning. Een en ander in samenhang met de beëindiging van het agrarische bedrijf (intrekken milieuvergunning, sloop overtollige bedrijfsgebouwen, herbestemming naar wonen).

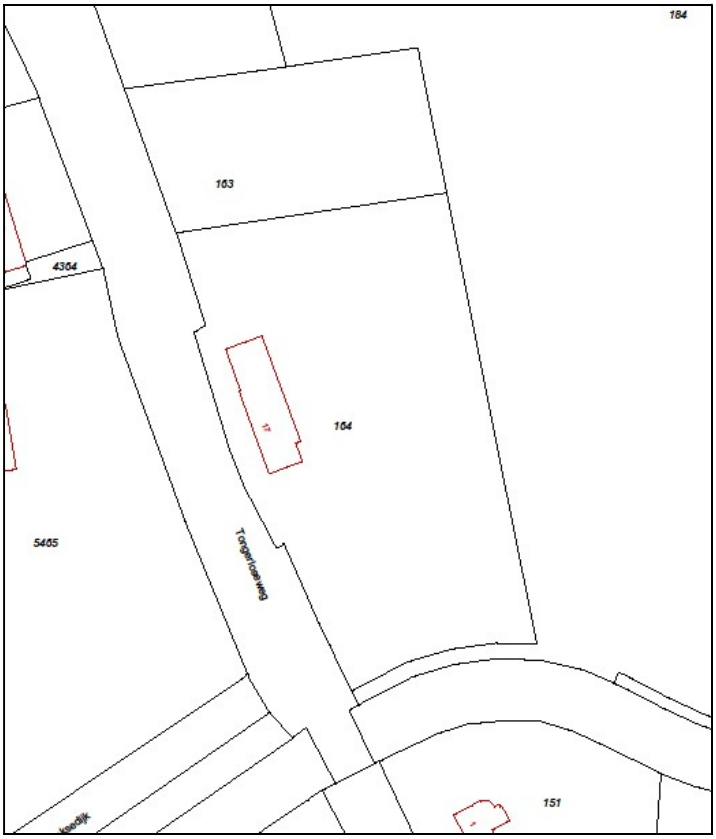
Op deze locatie is momenteel het agrarisch bedrijf (varkenshouderij) van de heer Nooijens gevestigd. Om de bouw van de woning mogelijk te maken is de medewerking van de gemeente nodig om op de huidige locatie een herbestemming naar wonen te realiseren.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilvarenbeek heeft op 27 juli 2010 besloten om, onder voorwaarden, in principe medewerking te willen verlenen aan de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning op bedoeld perceel aan de Tongerloseweg 17, op voorwaarde dat deze ruimtelijk inpasbaar is en voldaan wordt aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling. Om deze ontwikkeling te kunnen realiseren wordt deze partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld. Daarmee wordt tegelijkertijd de locatie aan de agrarische bestemming onttrokken.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie Q, nr. 163 en 164. Het plangebied is totaal circa 9000 m2 groot. Het perceel voor de Ruimte voor Ruimte woning (sectie Q, nr 163) is circa 2900 m2 groot (circa 40 meter breed en 72 meter diep).





Figuur 1 : Situering plangebied (bron: Kadaster), gemeente Hilvarenbeek sectie Q 163, 164.

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
- Hoofstuk 10 geeft een samenvatting van de ruimtelijke afwegingen en conclusies.

2 HET PLAN

2.1 Huidige situatie

Ruimtelijk

Het plangebied ligt in het buitengebied van Hilvarenbeek aan de Tongerloseweg 17 in Diessen. De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter, waaronder enkele karakteristieke (voormalige) boerderijen. In de omgeving zijn nog enkele agrarische bedrijven actief. Ten zuiden en oosten van het plangebied ligt het beekdal van de Reusel. De bebouwde kom van Baarschot ligt op circa 150 meter van het plangebied.

De locatie wordt ontsloten via de Tongerloseweg. Dit is een erftoegangsweg die Baarschot met Diessen verbindt. De weg is deels voorzien van een laanbomen structuur. Ook is groen aanwezig als terreinafscheidingen en op perceelsgrenzen in de vorm van hagen of houtwallen. Het noordelijk deel van het plangebied is onbebouwd en in gebruik voor beweiding van vee. Op de locatie is een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij aanwezig. Dit is een karakteristieke bebouwingsvorm. Op het perceel bevindt zich een tweetal varkensstallen met een totale oppervlakte van 732 m2. Daarnaast is er circa 200 m2 aan bebouwing aanwezig voor garage/berging.

Figuur: bestaande situatie

Functioneel

De omgeving heeft overwegend een gemengd karakter met agrarische functies, woningen en kleinschalige bedrijfjes. Het plangebied maakt deel uit van het agrarisch bedrijfsperceel van initiatiefnemer aan de Tongerloseweg 17. Op deze locatie is een intensieve veehouderij gevestigd (varkens, struisvogels en paarden). Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning uit 2001. Op basis van deze milieuvergunning mogen 702 vleesvarkens, 76 struisvogels en 1 paard gehouden worden. Er is één bedrijfswoning aanwezig.

5087 KX, Tongerloseweg 17, DIESSEN

Beschikkingsdatum: 04-09-2001
RAV-tabelversie: Tabel 2000-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	1	5	0	1	0	0
L1	struisvogelouderdieren	L1		bedrijf	2,50	31	78	31	0	0	0
L2	opfokstruisvogels (0 tot 4 maanden)	L2		bedrijf	0,30	24	7	24	0	0	0
L3	vleesstruisvogels (4 tot 12 maanden)	L3		bedrijf	1,80	21	38	21	0	0	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.4.2		bedrijf	3,50	122	427	122	5	2806	19
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.7.1.1		bedrijf	1	112	112	80	5	2004,80	17
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1.1		bedrijf	3	468	1404	468	20	10764	72
					Totalen	**779**	**2071**	**746**	**31**	**15574,80**	**108**

Figuur: milieuvergunning 2001

2.2 Planontwikkeling

Het initiatief is er op gericht om op het perceel aan de Tongerloseweg één nieuwe woning op te richten in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Om deze woningbouw mogelijk te maken worden de stallen van het bedrijf grotendeels gesloopt en zal de agrarische functie ter plaatse beëindigd worden. De bestaande zuidelijke schuur zal geheel worden gesloopt. De bestaande noordelijke schuur zal grotendeels worden gesloopt. Het voorste deel met een oppervlakte van 85 m2 blijft gehandhaafd als tijdelijke woning en later als bijgebouw. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een gesplitste burgerwoning. In totaal zal er 732 m2 aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt.
Er zal voldaan dienen te worden aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling (zie hoofdstuk 3).

Voor de herontwikkeling van het perceel is een inrichtingsplan opgesteld (Ordito, 2011) dat voorziet in de bouw van een nieuwe vrijstaande woning, op het noordelijk deel van het perceel. Deze gronden zijn momenteel onbebouwd en in gebruik als weiland. De nieuwe woning krijgt een landelijk karakter en zal aansluiten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse.

Voor bouwregels wordt aangesloten op de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied zoals die gelden voor burgerwoningen. Uitzondering hierop vormt de maximaal toegestane inhoud van de Ruimte voor Ruimte woning die 1000 m3 mag bedragen. Dit met het oog op de beoogde ruimtelijke kwaliteit en het referentiebeeld van boerderijwoningen, die een grotere inhoud kennen dan reguliere burgerwoningen.

Voor het plan zijn nog geen concrete bouwplannen. De kavel zal particulier ontwikkeld worden. Met deze herziening van het bestemmingsplan wordt hiervoor het planologische kader geschapen. De kavel waarop de Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd wordt krijgt een oppervlak van circa 2900 m2. Met deze oppervlakte is er voldoende ruimte om de beoogde ruimtelijke kwaliteit van een vrijstaande woning in een landelijke sfeer te realiseren en doorkijken naar het achterliggende landschap te behouden.

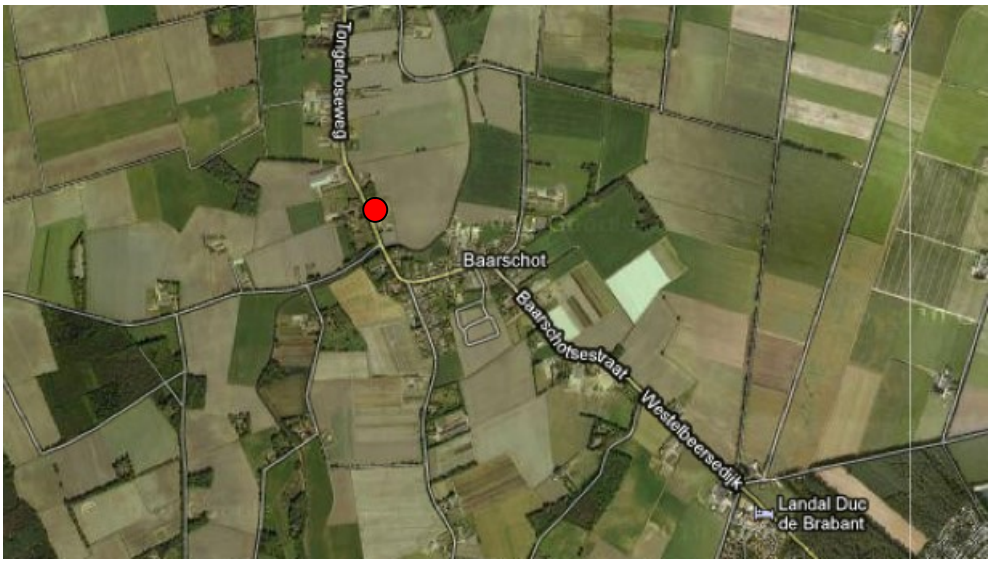
Figuur: toekomstige situatie (indicatief)

2.3 Stedenbouw en volkshuisvesting

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek, in een bebouwingsconcentratie. 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). Veelal betreft dit erfbeplanting van (voormalige) agrarische bedrijven en particuliere tuinen. Grotere eenheden bos zijn aanwezig bij landgoed Het Stuk en Landgoed Baest. De wegenstructuur ten zuiden van het plangebied volgt de oorspronkelijke verkavelingstructuur en heeft een grillig verloop. Ten oosten van het plangebied heeft de verkaveling een rechtlijnige en open structuur.

Ruimtelijk-functioneel heeft het gebied een gemengd karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op veel plaatsen verloren gegaan en overgenomen door de woonfunctie, recreatie of andersoortige bedrijvigheid. Een en ander is typerend voor bebouwingsconcentraties in het buitengebied. De omgeving heeft ook een sterk ontwikkelde recreatieve functie (vakantiepark, landgoederen, huifkarservice, hotels).



Figuur: situering plangebied (bron: Google Maps)

De stedenbouwkundige opdracht voor het plangebied is om een plan te ontwikkelen dat voorziet in de bouw van een nieuwe woning. Deze woning dient te passen binnen het landelijke karakter van de omgeving en aan te sluiten bij de bestaande bebouwingskarakteristiek en –structuur ter plaatse.

Uitgangspunt voor deze inrichtingsschets is aansluiting zoeken bij de ruimtelijke en landschappelijke kenmerken van de omgeving (jonge zandontginning) en het bebouwingslint van Baarschot (verweving van wonen en werken). Het stedenbouwkundig plan vormt de basis voor de situering van de woning, de inrichting en ontsluiting van het perceel en de landschappelijke inpassing.

Voor de realisering van de woning worden stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd. Deze zullen voor zover als planologisch mogelijk vertaald worden in de regels van het bestemmingsplan (bouwregels) en op de verbeelding (situering van bouwvlakken).

Typologie:
- Vrijstaande woningen in landelijke bouwstijl.

Woningen:
- één bouwlaag, afgedekt met grote kapvorm (bijvoorbeeld zadeldak met wolfseind);
- nokrichting evenwijdig aan de weg;
- oriëntatie op de weg;
- inhoud maximaal 1000 m³ per woning;
- goothoogte van maximaal 4 m;
- nokhoogte van maximaal 10,0 m;
- minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelgrens blijven;
- afstand tot de weg minimaal 15 m;

Bijgebouwen
- bijgebouwen vrijstaand bouwen;
- vrijstaande bijgebouwen afdekken met een kap;
- oppervlakte bijgebouwen maximaal 100 m² per woning;

- één carport per bouwperceel van maximaal 25m2 en maximale hoogte van 3 meter;
- afstand tot woning van maximaal 40 meter;
- situering achter de voorgevel van de woning;
- goothoogte van maximaal 3 m;
- nokhoogte van maximaal 6,0 m;

Parkeren en ontsluiting
- parkeren op eigen erf, inpandig en/of op het erf;
- ontsluiting via de Tongerloseweg via een eigen inrit;

Landschappelijke inpassing
- groene erfafscheiding in de vorm van hagen
- solitaire bomen op het erf;
- regiospecifieke beplanting.

De te bouwen woning voorziet in de behoefte aan landelijk wonen. Aangezien hier sprake is van een Ruimte voor Ruimte woning gaat deze op grond van het zogenaamde Pact van Brakkenstein, niet ten koste van het gemeentelijk bouwcontingent. De beoogde functiewijziging van agrarisch naar wonen is een gangbare verandering gezien de ligging in een bebouwingsconcentratie. Het plan voor de Tongerloseweg 17 is in het gemeentelijk woningbouwprogramma opgenomen (Nota kiezen en delen).

2.4 Landsch*a*ppelijke inpassing

Het plangebied is gelegen op de overgang van de bebouwde kom van Baarschot naar het buitengebied en het beekdal van de Reusel. Landschappelijk wordt het gebied gekenmerkt door:
- Kleinschaligheid en verweving van functies;
- Doorkijken vanaf de Tongerloseweg naar achterliggende open landschappen;
- Solitaire erven
- halfopen-besloten landschapsbeeld.

Deze kenmerken dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden ingeval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De uitgangspunten die daarvoor geformuleerd zijn in de Structuurvisie Hilvarenbeek en het bestemmingsplan Buitengebied Hilvarenbeek hebben betrekking op de volgende zaken:
- behoud van diverse karakter tussen overgangen van buitengebied en dorpen;
- stimuleren sloop van vrijgekomen agrarische bebouwing en stimuleren woningbouw in kernrandzones, clusters of linten;
- stimuleren ecologische, groene en waterstructuren;
- behouden van robuuste natuurgebieden;
- versterken van de landschappelijke structuur door landschappelijke inpassing;
- ontwikkeling van nieuwe bebouwing laten aansluiten bij de karakteristiek van de bebouwingstypologieën in de omgeving, zowel qua massa, materiaal en kleurgebruik.

Door de sanering van het agrarische bedrijf en de sloop van de bebouwing wordt de landschappelijke waarde van het gebied verbeterd. Er verdwijnt circa 730 m² aan stallen en bouwwerken. De woonbebouwing die wordt teruggebouwd is veel kleiner van omvang en beter inpasbaar in het straatbeeld. Vanaf de weg wordt de transparantie naar het beekdal van de Reusel in stand gehouden.

Het grootschalige beeld van bebouwing wordt vervangen door een in de omgeving passend bouwplan. Het groene karakter wordt versterkt door de toevoeging van haagbeplanting op de perceelsgrens en op het voorerf en solitaire bomen. De langgevelboerderij als typerende bouwvorm blijft behouden als woning.

2.5 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Tongerloseweg. Dit is een interlokale verbindingsweg. Er is een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer, aan beide zijden van de Tongerloseweg bevinden zich vrijliggende fietspaden. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.
De toevoeging van een woning betekent een zeer beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer. Daarbij gaat het om wonen gerelateerd verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van de woningen is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Gezien de verkeersluwte en de zichtbaarheid doen zich geen verkeersonveilige situaties voor.

Voor uitbreiding van bebouwing geldt dat indien de uitbreiding leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte dient te voorzien. Het bouwen van een woning leidt tot een toename van de parkeerbehoefte.
Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV2012). Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning die op eigen terrein gerealiseerd moet worden. De woning wordt vrijstaand gebouwd met een oprit c.q. (inpandige) garage. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en is er geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Toegang tot het perceel wordt verkregen via een inrit op de Tongerloseweg.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister van Infrastructuur en Milieu vastgesteld. De 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte' geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.
In de structuurvisie formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):
- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor het plangebied heeft de SVIR geen directe consequenties of effecten.

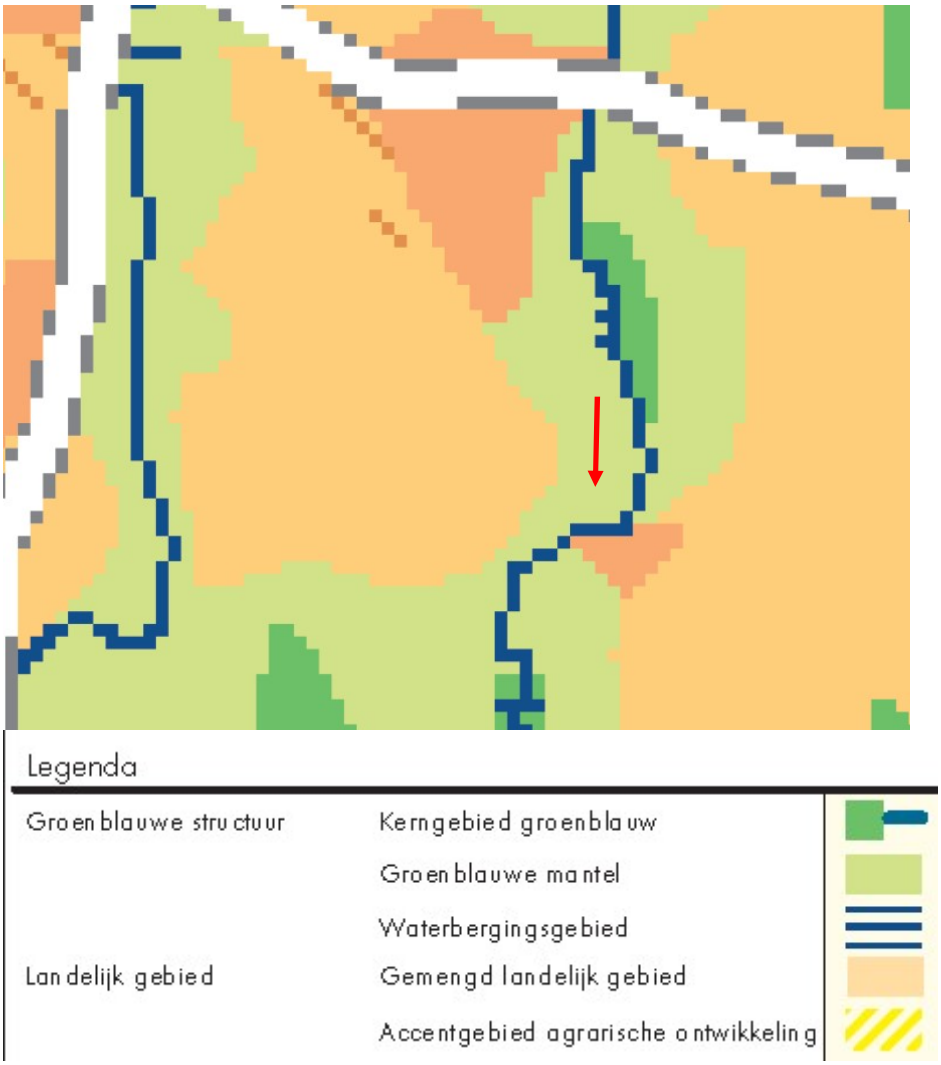
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

Voor het plangebied heeft de Barro (en de daar aan gekoppelde Rarro) geen directe consequenties of effecten.

3.2 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening
De provincie Noord-Brabant beschikt over een Structuurvisie Ruimtelijke Ordening die op 1 januari 2011 in werking is getreden, en in 2014 partieel herzien. In de Structuurvisie maakt de omgeving deel uit van het landelijk gebied. De locatie valt op de Structuren kaart binnen de aanduiding 'groenblauwe mantel'. Op de Visiekaart is de omgeving aangeduid als 'robuust water- en natuursysteem'. Het beleid voor deze gebieden volgt op hoofdlijnen het bestaande provinciale beleid: op vrijkomende agrarische locaties is ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering en

behoud en versterking van landschappelijke en natuurlijke waarden. Dit is uitgewerkt in de Ruimte voor Ruimte regeling (zie hierna).



Figuur, *uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord Brabant*

In de Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie per 1 januari 2016) is het plangebied gelegen binnen de Groenblauwe Mantel. In de verordening worden tevens regels gegeven voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen (artikel 6.8). Deze regels houden in dat in de Groenblauwe Mantel in een bebouwingsconcentratie Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld kunnen worden. Daarbij dient voorzien te worden in een verantwoording van het plan die in ieder geval de volgende onderdelen bevat:

- een goede landschappelijke inpassing;
- voldaan wordt aan de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006, totdat GS nadere regels vaststellen ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- er is geen aanzet voor een verdere stedelijke ontwikkeling.

In de toelichting van dit bestemmingsplan wordt deze verantwoording gemaakt. Hieruit blijkt dat aan deze voorwaarden voldaan kan worden met dit plan. Aangezien er nog geen nadere regels zijn gesteld door de provincie ten aanzien van be-

stemmingsplannen die voorzien in een Ruimte voor Ruimte kavel, geldt de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 als zodanig (zie hierna).

Figuur: kaart Verordening Ruimte: groenblauwe mantel

In artikel 6.7 lid 3, sub b, worden regels gesteld om in de Groenblauwe Mantel nieuwe wooneenheden toe te staan in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit gericht is op het behoud en herstel van deze bebouwing. In dit geval gaat het om het vestigen van twee wooneenheden in de historische lang gevelboerderij. Door het vervallen van de functie als bedrijfswoning, kan dit gebouw in stand gehouden worden door er een woonfunctie aan toe te kennen. Aangezien het hier om een grote bouwmassa gaat, is het mogelijk en gangbaar om er twee aaneen gebouwde woningen van te maken.

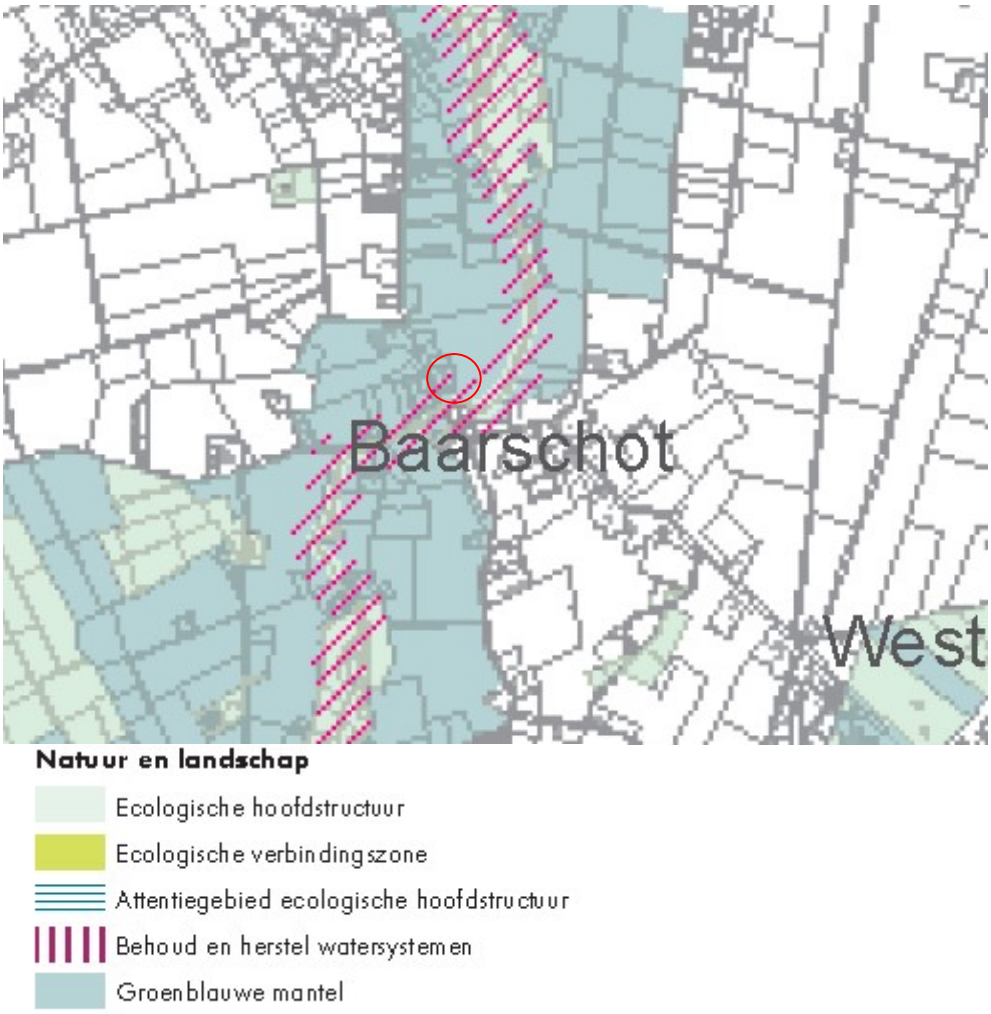
Op grond van de Verordening Ruimte ligt het plangebied deels binnen de aanduiding 'behoud en herstel van watersystemen'. Dit in verband met de ligging in het beekdal van de Reusel, die ten oosten van het plangebied loopt.

Het gebied voor behoud en herstel van watersystemen, stelt op grond van artikel 18 van de Verordening beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen. Voor een bestemmingsplan dat is gelegen binnen een gebied voor behoud en herstel van watersystemen geldt dat deze moet bijdragen aan behoud, beheer en herstel van het watersysteem. Het gebied heeft een breedte tot ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop. Ter bescherming van het watersysteem gelden de volgende regels voor de hieronder genoemde werken en werkzaamheden. Deze zaken worden pas toegestaan als het waterschap hierover gehoord is. Het betreft de volgende zaken:

- beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing;
- het aanbrengen van oppervlakteverhardingen van meer dan 100 m2, anders dan een bouwwerk;
- regels ten aanzien van het ophogen van gronden.

Het plan zal ter beoordeling aan het waterschap worden voorgelegd. Voorzover noodzakelijk zal de benodigde omgevingsvergunning aangevraagd worden. Op voorhand worden de hiervoor genoemde werken en werkzaamheden ten behoeve

van het plan niet uitgevoerd. De locatie voor de nieuwe woning zelf valt buiten het zoekgebied.



Figuur: uitsnede Verordening Ruimte, Natuur en landschap: behoud en herstel watersystemen

<u>Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006</u>
De regeling Ruimte voor Ruimte heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking voor de beleidslijnen van zuinig ruimtegebruik of de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De voorwaarden voor deze regeling zijn door Gedeputeerde Staten vastgelegd in de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006, die als zodanig is overgenomen in de provinciale Verordening Ruimte.
De Ruimte voor Ruimteregeling stelt de volgende voorwaarden:

1. er dient 1000 m² stallen gesloopt te worden per woning: ter plaatse zal 732 m2 aan bedrijfsgebouwen voor intensieve veehouderij gesloopt worden. Aan deze voorwaarde zal voldaan worden door de aankoop van een Ruimte voor Ruimte contingent bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

2. bouw van een woning mag alleen plaatsvinden binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande bebouwing: De beoogde locatie voldoet aan deze voorwaarde, deze is namelijk gelegen in een nader begrensde bebouwingsconcentratie. De nieuwe woning sluit aan op de bestaande bebouwing aan de Tongerloseweg en de kern Baarschot. In het hoofdstuk Gemeentelijk beleid wordt daar nader op ingegaan.
3. De woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente: gezien de ruimtelijk-functionele karakteristiek van de omgeving is woningbouw ter plaatse aanvaardbaar en inpasbaar. In de directe nabijheid bevinden zich reeds meerdere burgerwoningen en de nieuwe woning sluit daar op aan. De ruimtelijke typering als bebouwingsconcentratie impliceert een grote mate van verwevenheid van functies.
4. Bouwen in de GHS is niet toegestaan: Dit is de indeling gebaseerd op het oude streekplan. Deze voorwaarde is vervangen door het actuele regelgeving van de Verordening Ruimte. Op grond daarvan is het plangebied gesitueerd in de Groenblauwe Mantel. Binnen dergelijke gebieden, in een bebouwingsconcentratie, mogen ruimte voor ruimte woningen worden opgericht.
5. Verbetering van de kwaliteit van de omgeving: door het vervallen van de geurcontour en de ontstening verbetert de kwaliteit in zowel landschappelijk, waterhuishoudkundig als milieuhygiënisch opzicht.
6. Geen belemmering voor (agrarische) bedrijven in de omgeving: geconcludeerd kan worden dat de bouw van de woning geen belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven. Deze liggen op ruime afstand, of er zijn reeds andere burgerwoningen op kortere afstand gelegen. Uit het uitgevoerde geuronderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de geurnormen mits de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning buiten de geurcontouren wordt opgericht.
7. De woning dient architectonisch en landschappelijk goed ingepast te worden: aan deze voorwaarde zal in nader overleg met de gemeente voldaan gaan worden bij het opstellen van het schetsplan voor de woningen. In dit bestemmingsplan zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen geformuleerd welke vertaald zullen worden in de regels (bouwregels) en op de verbeelding (situering bouwvlak).
8. De te slopen gebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben; dit is niet aan de orde. De te slopen bedrijfsgebouwen hebben geen cultuurhistorische waarde. De langgevelboerderij is een beeldbepalend pand en blijft behouden. Door de mogelijkheid om deze te splitsen voor twee woningen wordt het behoud ervan naar de toekomst mee gewaarborgd.
9. Zekerstelling samenhang sloop stallen en bouw woning; door middel van een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt dit gewaarborgd.
10. Na toepassing regeling geen mogelijkheid voor nieuwe bedrijfsgebouwen: door de herziening van het bestemmingsplan voor de te slopen locatie wordt dit bewerkstelligd. Daarmee wordt planologisch zeker gesteld dat de agrarische bestemming van de te saneren locatie definitief komt te vervallen.
11. de regeling is niet van toepassing als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van bedrijfsgebouwen kan worden gekomen; dit is niet aan de orde aangezien er geen andere regelingen zijn om een actief agrarisch bedrijf te beëindigen.

Naast deze voorwaarden dient primair aangetoond te worden dat er milieuwinst geboekt gaat worden. Het is aan initiatiefnemer om zeker te stellen dat voldaan kan en zal worden aan de voorwaarden voor deelname aan de Ruimte voor Ruimte regeling. De milieuwinst wordt geboekt door het saneren van een intensieve veehouderij op een andere locatie en de daarmee samenhangende geurhinder, ammoniakemissie en uitstoot van fijn stof. Voor de woning dient er 3500 kilo fosfaat te worden ingetrokken. Het overzicht met de volledige lijst van voorwaarden waaraan voldaan moet worden, is als bijlage opgenomen. Voor de vaststelling van dit bestemmingsplan zal door initiatiefnemer een document overlegd worden waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling.

3.3 Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte heeft de provincie de verplichting voor gemeenten opgenomen om een kwaliteitsbeleid voor het landschap te voeren. Dit principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden, mits deze gepaard gaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap versterken. Deze verplichting gaat verder dan de al eerder bestaande regeling van landschappelijke inpassing die in artikel 3.1 van de Verordening ruimte is genoemd. Artikel 3.2 vraagt een extra inspanning. De basisgedachte van dat artikel is dat in een aantal situaties er meer nodig en gewenst is dan alleen landschappelijke inpassing.

De uitwerking van dit principe heeft in regionaal verband plaatsgevonden tussen gemeenten in de regio Hart van Brabant, en dat is in het regionaal ruimtelijk overleg tussen provincie en gemeenten van 19 mei 2011 besproken en vastgelegd in de Notitie werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant (15 november 2012).

Basis voor de uitwerking is de onderverdeling van ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën. Dit kan schematisch weergegeven worden in bijgaande tabel.

				Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3
Maatschappelijk zeer gewenst				→		
Doel ruimtelijke ontwikkeling is verbetering kwaliteit landschap				→		
Binnen BP	Direct bestemd			→		
	Binnenplanse afwijkingen			→		
	Binnenplanse afwijkingen waaraan het bestemmingsplan landschappelijke inpassing als voorwaarde verbindt				→	
Buiten BP	Buitenplanse afwijkingen (art. 4 bijlage II BOR)			→		
	Binnen bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap		→	
		Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap		→	
	Buiten bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap		→	
		Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap		→	
			(substantiële) Inbreuk op landschap			→

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte woning en de herbestemming van de voormalige bedrijfswoning als burgerwoning en de splitsing daarvan in twee wooneenheden.
Voor de ruimte voor ruimte ontwikkeling is artikel 3.2 niet van toepassing. Impliciet wordt verondersteld dat de hiermee samenhangende sanering en sloop van een intensieve veehouderij voldoende bijdraagt aan de gewenste kwaliteitsverbetering van het landschap.
De herbestemming en splitsing van de boerderijwoning naar burgerwoning wordt aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling. Dit zijn ontwikkelingen waarop de regels voor kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben en waarvoor alleen een goede landschappelijke inpassing wordt vereist.

Aan deze voorwaarde wordt invulling gegeven door het inrichtingsplan dat opgesteld is voor de nieuwe situatie. Hierbij is enerzijds sprake van een landschappelijke inpassing van het perceel, na sloop van de voormalige agrarische bebouwing, en het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Deze inspanning wordt enerzijds in het bestemmingsplan geborgd door middel van een voorwaardelijke bepaling, en anderzijds vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de gemeente.

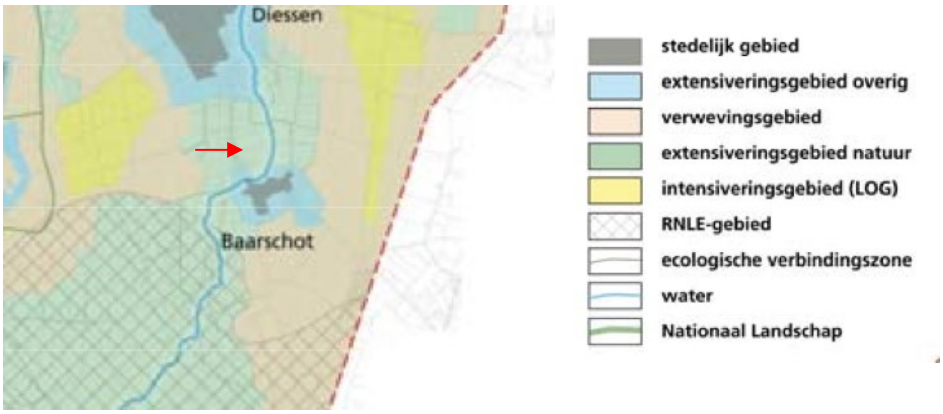
3.4 Gemeentelijk beleid

Op 25 februari 2010 is de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. Hierin wordt de gemeentelijke visie op hoofdlijnen gegeven op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot circa 2030. De visie is een indicatief plan zonder concrete bestemmingen. Deze zullen bij de nadere uitwerking van de visie in bestemmingsplannen gegeven worden. De locatie is volgens deze structuurvisie gelegen in de zone ´extensiveringsgebied groen´.

Binnen deze zone liggen de beken, bossen en andere gebieden met een verhoogde natuurwaarde. Voor dit gebied gelden de volgende toetsingscriteria voor vrijkomende agrarische bebouwing (VAB):

- nieuwe functie is mogelijk wanneer er geen sprake is van negatieve externe effecten op het landschap zoals verkeersaantrekkende werking;
- nieuwe functie is alleen mogelijk binnen het bestaande bouwblok, bij een wijziging van het erf dient tevens landschappelijke inpassing plaats te vinden;
- een nieuwe functie is alleen mogelijk wanneer deze is gerelateerd aan zorg, toerisme/ recreatie, educatie of verbrede landbouw;
- doorgroei van de nieuwe functie is onmogelijk;
- overtollige bebouwing dient te worden gesloopt;
- er dienen geen negatieve effecten mbt ecologische, groene of waterstructuren plaats te vinden;

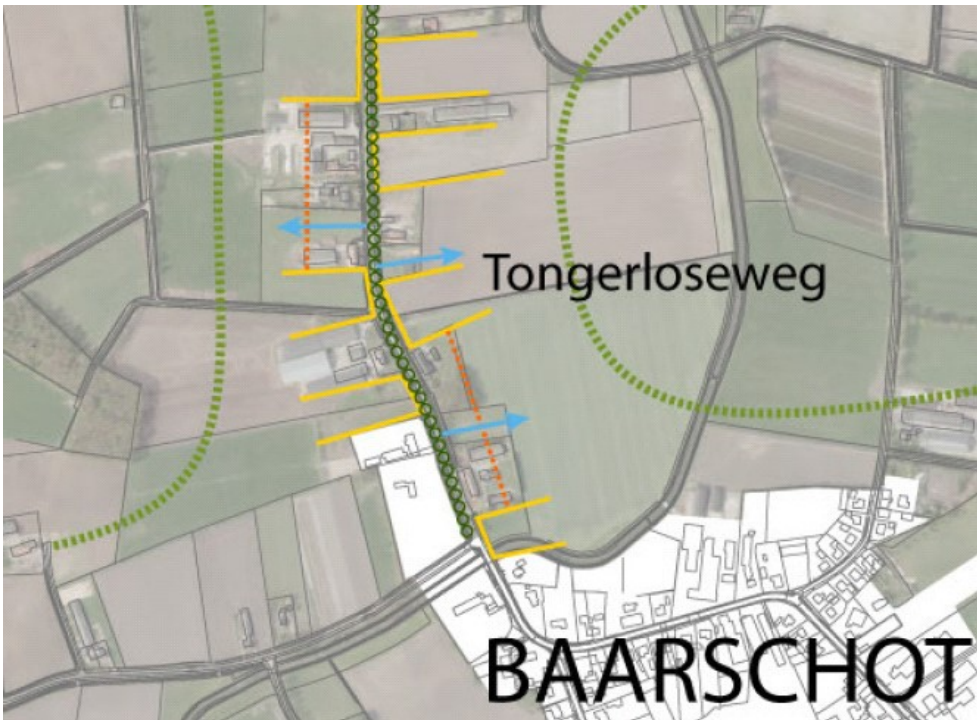
Aan alle bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.



Figuur Toetsingscriteria buitengebied In extensiveringsgebied natuur

Om tegemoet te kunnen komen aan diverse verzoeken voor toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling heeft de gemeente het Beleidsuitgangspunt Ruimte voor Ruimte vastgesteld. Het college heeft in zijn vergadering van 26 januari 2010 een beleidsuitgangspunt vastgesteld in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte' regeling. Het beleidsuitgangspunt houdt in dat er sprake dient te zijn van clusterbebouwing alvorens de Ruimte voor Ruimteregeling toegepast kan worden. De term 'clusterbebouwing' is als volgt gedefinieerd: Een bebouwingscluster wordt gevormd door een relatief hoge mate van bebouwing rondom een wegsplitsing of kruising. Onder relatief hoge mate van bebouwing wordt verstaan dat er vóór realisatie minimaal sprake is van circa 3 woningen per hectare. De bebouwing in een cluster is veelal aaneengesloten. In clusters komen dus (bijna) geen onbebouwde percelen voor. Ander kenmerk van een cluster is dat ze zeer herkenbaar zijn in het landschap.

De gemeente beschikt tevens over een Visie Ruimte voor Ruimte (september 2011). Daarin wordt het gemeentelijk beleid geformuleerd voor de bebouwingsconcentraties als toetsingskader voor de hergebruiksmogelijkheden voor stoppende agrarische bedrijven. De visie maakt deel uit van de visie op het buitengebied als onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied. In de Visie is het plangebied gelegen in de bebouwingsconcentratie Tongerloseweg.



Figuur: uitsnede Visie Ruimte voor Ruimte, bebouwingsconcentratie Tongerloseweg

Voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavels worden de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- behoud karakter solitaire erven, bouwen uitsluitend binnen bestaande erven of uitbreiding van erven met een zelfde opzet;
- aansluiten bij karakteristiek met in hoofdzaak langgevelboerderijen aan de straat en bijgebouwen daarachter;
- ruimte voor ruimte woningen in erfachtige opzet in combinatie met erfbeplanting.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten heeft plaatsgevonden in het stedenbouwkundig plan dat voor het plangebied is opgesteld. Dit heeft geresulteerd in de ontwikkeling van een erfachtige opzet waarbij een nieuwe woning (boerderijtype) gerealiseerd kan worden, voorzien van een landschappelijke inpassing in de vorm van beplanting op de perceelsgrenzen en solitaire bomen. Door de perceels-

grootte en de situering van de bebouwing kan de relatie met het ten oosten gelegen beekdal behouden blijven. Op die manier wordt voldaan aan de ruimtelijke en landschappelijke voorwaarden zoals die in de visie zijn opgenomen. Voor het overige zal voldaan worden aan de voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Woningbouwnotitie Kiezen of delen
De woningbouwnotitie gaat in op het aantal woningen dat in de gemeente nog mag worden gebouwd en de hoeveelheid plannen en aanvragen voor woningbouw. De gemeenteraad heeft deze notitie vastgesteld op 5 november 2015. Daarmee heeft ze een keuze gemaakt in de plannen die voorrang krijgen. Onderhavig plan maakt deel uit van de zogenaamde 'zachte plancapaciteit'. Dit betreft zowel de nieuwe woning, als de splitsing van de boerderijwoning.
Het plan past hiermee binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit
De gemeente beschikt over een Nota Ruimtelijke Kwaliteit (in werking getreden per 26 februari 2016). Deze nota vervangt de oude Welstandsnota.
Het gemeentebestuur vindt het belangrijk om de 'dorpse waarde' van Hilvarenbeek te bewaren. Daarvoor is een cultuurhistoriekaart opgesteld. Daarop staan alle cultuurhistorische waarden en beeldbepalende panden in de gemeente. Daarnaast hebben zijn er beleidsregels voor 'Dorps Bouwen' vastgesteld. De informatie van de cultuurhistoriekaart en de beleidsregels zijn samengebracht in de nota 'Ruimtelijke Kwaliteit'.

Er wordt gewerkt met drie niveaus van toetsing: kritisch, licht of geen toetsing. Het hele grondgebied van de gemeente is daarop ingedeeld. Verreweg het grootste deel van de gemeente valt in de categorie lichte toetsing. Die toets kan, op basis van minder strenge criteria, in de meeste gevallen ambtelijk worden uitgevoerd. Uitgangspunt daarbij is dat de burger veel vrije ruimte krijgt bij bouw en verbouw, maar dat 'verrommeling' wordt voorkomen. Kritische toetsing geldt voor die gebieden in de gemeente waar men zuinig op wil zijn, en waar de bestaande kwaliteit geborgd wordt en zo mogelijk versterkt. Het gaat hierbij met name om de beeldbepalende hoofdwegenstructuur van de gemeente en cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Toetsing gebeurt hier altijd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.
Tot slot zijn er gebieden die welstandsvrij zijn. Denk bijvoorbeeld aan sport- en recreatiegebieden en bedrijventerreinen.

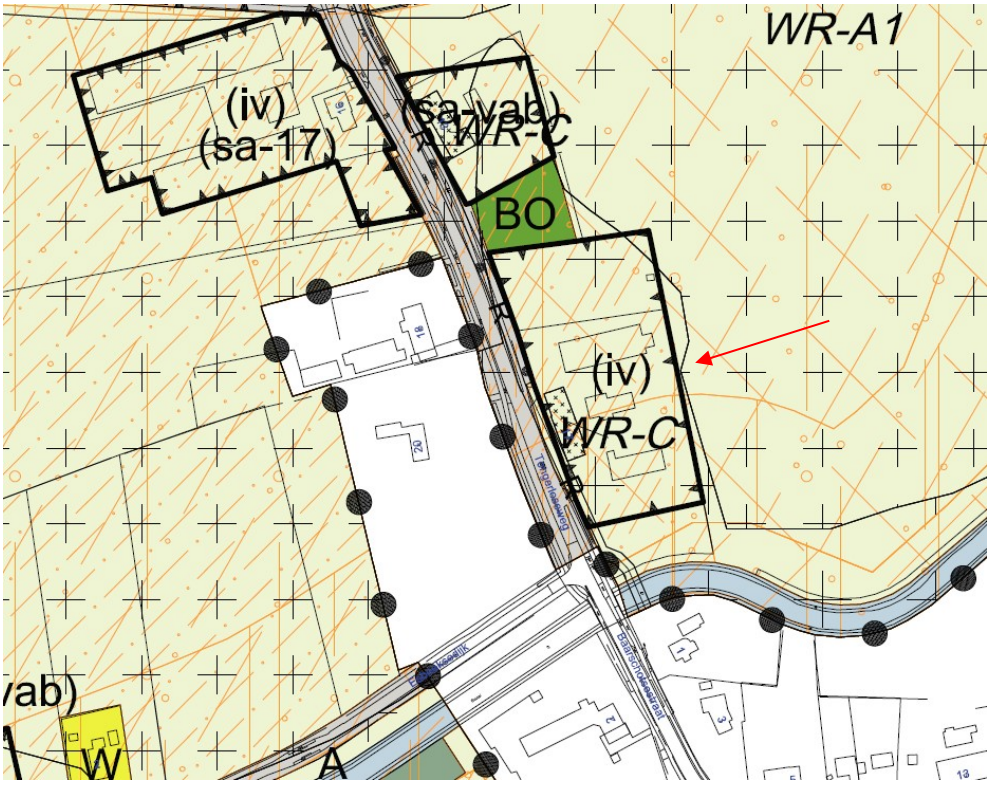
Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied en is gelegen in het deelgebied 'beekdal'. In dit gebied is het lichte niveau van toetsing van toepassing. De aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuwe woning zal hieraan getoetst worden.

3.5 Vigerend bestemmingsplan

Op de gronden is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek van toepassing (vastgesteld door de Raad d.d. 13 maart 2014).

In het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch'. Het plangebied is voorzien van een bouwvlak en de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Het bouwvlak is circa 0,9 hectare. De langgevel boerderij is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol.

De nieuw te bouwen woning kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gebouwd worden. Hierin dient voorzien te worden door een partiële herziening van het bestemmingsplan. Hiermee komt tegelijkertijd de agrarische bestemming van de locatie te vervallen.



Figuur: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied: gebiedsbestemming 'Agrarisch'.

4 RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming
In de omgeving van het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 40 meter een uitloper van het Natura2000 gebied Kempenland-West. Deze uitloper betreft de Reusel ten zuiden van het plangebied (natuurbeheertypen: 'Moeras', 'Vochtig bos met productie', 'Beek en bron'). Het kerngebied ligt op grote afstand van circa 850 meter. Gezien de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden alleen positieve effecten te verwachten als gevolg van beëindiging van de intensieve veehouderij. De waterloop de Reusel maakt tevens deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Ook hiervoor geldt dat de bouw van een woning niet leidt tot aantasting van natuurgebieden (versnippering) of anderszins tot negatieve effecten (verstoring) gezien het extensieve karakter van de woonfunctie.

Soortenbescherming
De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor 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.

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het slopen van bebouwing, het bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. Deze werkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende en/of beschermde soorten. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten. Activiteiten die een schadelijk effect hebben op soorten die beschermd zijn volgens de Flora en Faunawet zijn in principe verboden. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling. Er geldt een algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht.

In 2011 is er een inventariserend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Vanwege de grote periode tussen dat onderzoek en de voortgang van het plan, is in 2015 opnieuw een quick scan uitgevoerd naar de ecologische betekenis van het plangebied en de consequenties daarvan (Buro Maerlant, 24 maart 2015). Dit onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

In de betreffende quickscan uit 2015 worden de volgende conclusies getrokken m.b.t. beschermde soorten:
In het plangebied of binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden zijn de volgende *potentiële* natuurwaarden aangetroffen:
- verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing;
- foerageergebied en vliegroutes vleermuizen;
- algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd).

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen getroffen kunnen worden, zijn over het algemeen geen negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Van vleermuizen is zekerheid nodig of deze in het plangebied aanwezig zijn. Doordat slechts een deel van de bebouwing gesloopt wordt, zijn negatieve effecten relatief eenvoudig te voorkomen.

In het onderzoek worden de volgende aanbevelingen gedaan.
Met betrekking tot vogels:
Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn, wordt aanbevolen zowel sloop als het grondwerk en kappen/snoeien uit te voeren buiten het broedseizoen: na half juli en voor half maart. Hetzelfde geldt voor werkzaamheden in de directe nabijheid van beplantingen. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan.

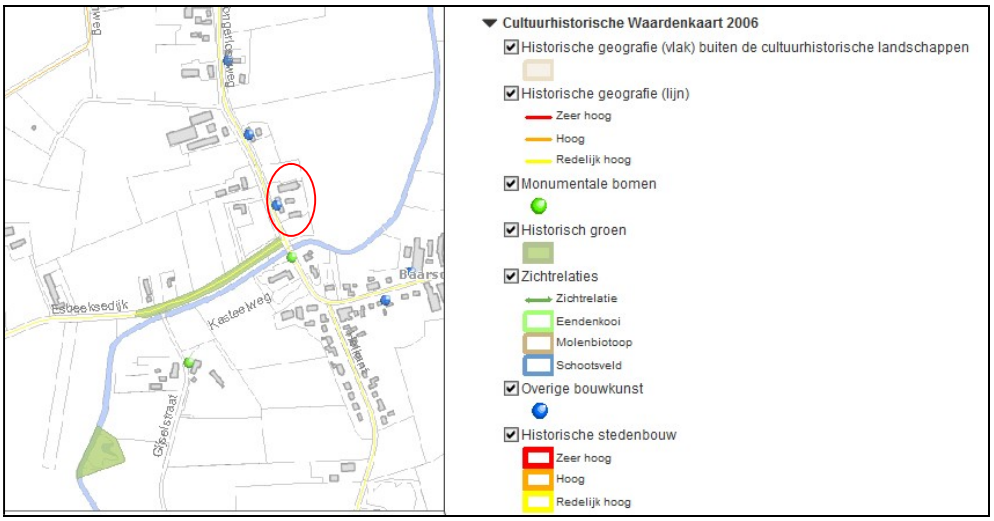
Met betrekking tot vleermuizen:
Aanbevolen wordt nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen naar de volgende functies: kraamverblijf, zomerverblijf, paarverblijf en winterverblijf. Dit onderzoek dient te bestaan uit twee bezoeken in de periode midden mei – midden juli en twee bezoeken in de periode midden augustus – 1 oktober. Allen met een mi-

nimale tussenpose van 20 tot 30 dagen. Functies kunnen op deze wijze afdoende worden aangetoond.

Opgemerkt wordt dat de algemene zorgplicht op grond van artikel 2 van de Flora en faunawet altijd van toepassing is. Dit betekent dat tijdens de feitelijke sloop- en verbouwingswerkzaamheden blijvend gelet moet worden op jaarrond beschermde vogelnesten en rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen.

4.2 Cultuurhistorie

De omgeving van het plangebied maakt volgend de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de Provincie Noord-Brabant geen deel uit van een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. Uitvoering van het plan leidt dan ook niet tot aantasting van deze waarden. De Tongerloseweg is aangeduid als historisch-geografisch waardevolle lijn met een redelijk hoge waardering. Dit lijnelement wordt als gevolg van het plan niet aangetast. De boerderijwoning is van het type langgevel en is als zodanig cultuurhistorisch waardevol. Met de splitsing van de boerderijwoning in twee eenheden, wordt bijgedragen aan het behoud van dit cultuurhistorisch waardevol object.



Figuur: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

4.3 Archeologie

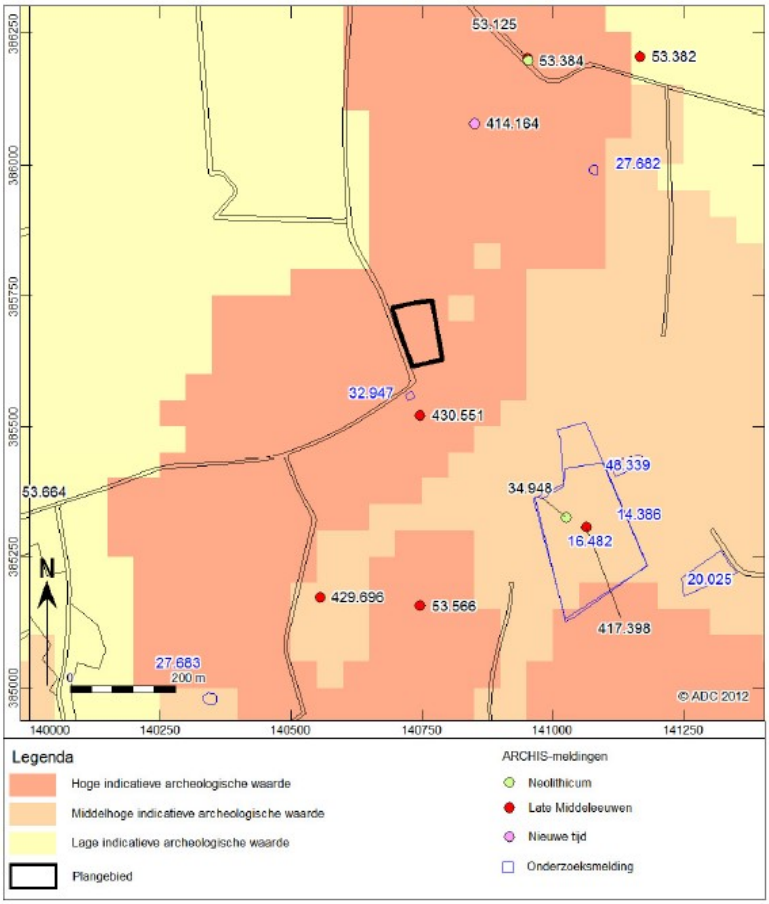
Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden is de omgeving aangeduid als een gebied met een hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Dit houdt in dat er archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond. Dit onderzoek is uitgevoerd (ADC Archeoprojecten, rapport 3239, 2012) en als bijlage bijgevoegd. De conclusie van dit onderzoek is hieronder weergegeven:

Tijdens het veldonderzoek is In alle boringen dekzand aangetroffen. Ter hoogte van de geplande nieuwbouw is een (deels) intact bodemprofiel aangetroffen. Hiermee kunnen voor deze zone de opgestelde hypothesen "er heeft zich een podzol ontwikkeld" en "de bodem is niet aangetast door bodemverstoringen" worden aangenomen. Ter hoogte van de geplande sloop van de meststallen is een verstoord bodemprofiel aangetroffen. Hierdoor kan de hypothese "de bodem is niet aangetast door bodemverstoringen" worden verworpen. De hypothese "er heeft zich een podzol ontwikkeld" kan niet met zekerheid worden beantwoord.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling mits het oppervlak van de nieuwbouw niet meer dan 500 m^2 bedraagt. Hiermee wordt dan voldaan aan de eisen van de gemeente Hilvarenbeek. De gemeente is namelijk van mening dat de kenniswinst van archeologisch onderzoek bij ingrepen die kleiner zijn dan 500 m², meestal niet in verhouding zal staan tot de kosten van professioneel archeologisch onderzoek.

Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Bron: ADC Archeoprojecten



Figuur: indicatieve kaart archeologische waarden, AMK terreinen en ARCHIS meldingen

4.4 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe woning wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeft geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Toetsing Besluit m.e.r.

Op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kan het Besluit m.e.r. van toepassing zijn. Dit om te beoordelen of een ruimtelijke ontwikkeling relevante milieu-effecten te weeg kan brengen. Daarbij is de omvang van een project niet het enige criterium om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een Milieu Effect Rapportage (MER) nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied wordt de bouw van één nieuwe woning mogelijk gemaakt, alsmede de splitsing van de boerderijwoning in twee woningen. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit deze bestemmingsplan toelichting blijkt dat onderhavig plangebied niet gelegen is een Natura-2000 gebied of in de ecologische hoofdstructuur. Het plangebied behoort evenmin tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvédere-gebied.

In deze bestemmingsplan toelichting zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals beschreven hiervoor beschreven zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren voor dit plan.

5.2 Bodem

Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de beoogde locatie voor woningbouw, moet hier uitsluitsel over geven. Het bodemonderzoek (conform NVN5725 en NEN5740) zal moeten uitwijzen dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen voor woningbouw aanwezig zijn. Dit om vast te stellen of de bodem op onderhavige locatie geschikt is voor het beoogde gebruik.

Voor het plan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (M&A Milieu Adviesbureau, rapport 211-DTo17-vo-v1 d.d. 2 september 2011). Uit het onderzoek blijkt dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen zijn voor het plan.

5.3 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaai is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. De nieuwe woning ligt binnen de invloedsfeer van de Tongerloseweg. Voor onderhaving bouwplan is toetsing van het Besluit geluidhinder niet noodzakelijk omdat de Tongerloseweg als een 30 km zone geldt.

De bouw van een woning wordt aangemerkt als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Voor het plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (M&A Milieu Adviesbureau, rapport 215-DTo17-wl-v2 d.d. 23 april 2015). Uit het onderzoek blijkt dat de gevelbelasting op de nieuwe woning ten hoogste 54 dB bedraagt. De bouw van deze woning wordt daarmee akoestisch niet belemmerd. Dit geldt eveneens voor de splitsing van de langgevelboerderij. Hier bedraagt de gevelbelasting ten hoogste 59 dB. Er dient bij de procedure voor de omgevingsvergunning (Wabo) wel aangetoond te worden dat de gevelwering van de woning zodanig is, dat aan de eisen van het Bouwbesluit voor binnenniveaus wordt voldaan.

Geconcludeerd wordt dat de bouw van de nieuwe woning en de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt.

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.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen, deze niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het oprichten van een nieuwe woning en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt als 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.

5.5 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen. In de omgeving van de beoogde locatie voor woningbouw zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten. Het plangebied valt niet binnen de plaatsgebonden risico contour van gevaarlijke installaties of inrichtingen.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. Hiervoor wordt de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering als leidraad gebruikt.

Het meest nabij gelegen bedrijf is Tongerloseweg 16, een varkenshouderij. Voor varkenshouderijen is geur de bepalende afstand (zie hierna in paragraaf 5.7). De overige aspecten die mogelijk hinder kunnen veroorzaken zijn respectievelijk stof, geluid en gevaar. Voor een varkenshouderij gelden daarvoor richtafstanden van achtereenvolgens 30 meter, 50 meter en 0 meter. Aan deze afstanden wordt voldaan, aangezien de afstand tussen de woningen en het bedrijf aan de Tongerloseweg 16 meer dan 65 meter bedraagt.

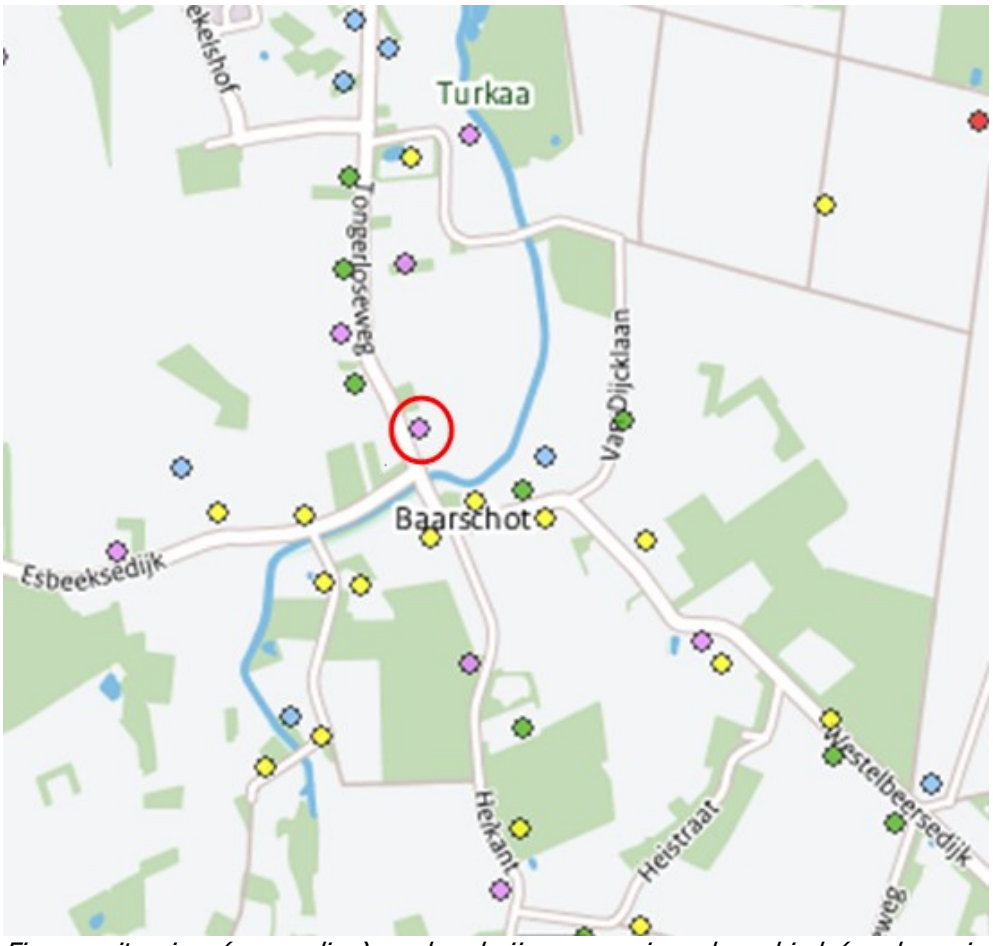
De locatie is niet gesitueerd binnen de hindercirkel van overige bedrijven. De aanwezigheid van bedrijven in de omgeving vormt daarmee geen belemmering voor de oprichting van de nieuwe woning en de splitsing van de boerderijwoning.

5.7 Geurhinder

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden met de nieuwe woning. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt vanaf deze datum het exclusieve toetsingskader voor de beoordeling van geurhinder afkomstig van veehouderijen. Deze wet omschrijft een geurgevoelig object als een "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". Een woning is een geurgevoelig object als bedoeld in deze wet.

In de omgeving van de nieuwe woning bevindt zich een tweetal veehouderijen. De veehouderij aan de Tongerloseweg 16 is het meest nabij gelegen agrarisch bedrijf, ten noorden van het plangebied. De rand van het bouwvlak van dit bedrijf ligt op een afstand van meer dan 65 meter van het plangebied. De veehouderij aan de Tongerloseweg 7 ligt op een afstand van meer dan 300 meter ten noorden van het plangebied.



Figuur: situering (voormalige) veehouderijen omgeving plangebied (rood omcirkeld)

De Wgv maakt in een concentratiegebied (waaronder ook Hilvarenbeek valt) onderscheid in geurgevoelige objecten binnen en buiten de bebouwde kom. Er wordt tevens onderscheid gemaakt tussen dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld (de zogenaamde intensieve veehouderijen) en dieren waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld (de zogenaamde grondgebonden veehouderijen). Voor deze laatste categorie geldt een vaste afstand.

De toegestane geurbelasting van bedrijven met dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom mag op grond van de Wgv in beginsel niet meer bedragen dan 3,0 odour units. Voor het buitengebied geldt een norm van 14 odour units. De gemeenteraad van Hilvarenbeek heeft in afwijking van artikel 3, lid 1 Wgv, door middel van een gemeentelijke verordening (vastgesteld op 15 mei 2008) voor een aantal locaties, andere maximale waarden voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object vastgesteld. De toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object binnen het invloedsgebied van de woonkernen Hilvarenbeek, Diessen, Haghorst, Baarschot, Esbeek en Biest- Houthakker mag niet meer bedragen dan 2,0 odour units. Voor het invloedsgebied extensiveringsgebied met primaat wonen geldt een norm van 7 odour units. Het plangebied ligt binnen deze laatste zone.

Voor veehouderijen zonder geuremissiefactor geldt op grond van de Wgv een vaste afstand van 100 meter ten opzichte van de bebouwde kom en 50 meter in het

buitengebied. In afwijking van artikel 4, lid 1 Wgv mag een gemeente van deze waarden afwijken. De gemeente Hilvarenbeek heeft in haar geurverordening voor bedrijven binnen de bebouwde kom met maximaal 50 dieren (koeien, jongvee en paarden) de vaste afstanden voor dieren waarvoor geen emissiefactor geldt vastgesteld op 50 meter.

Door ZLTO Advies is een geurberekening opgesteld (2015) waarbij het plan beoordeeld is op de vragen:

- vormt de nieuwe woning een belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven;
- is ter plaatse van de nieuwe woning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het geuronderzoek is als bijlage bijgevoegd.

Belangen andere veehouderijen

Voor het bepalen van de mogelijke belemmering op de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande veehouderijen geldt voor woningen die opgericht worden bij (voormalige) veehouderijen een aparte benadering. Deze woningen worden in het kader van de Wgv beoordeeld als bedrijfswoningen. In dergelijke situaties kan volstaan worden met een vaste afstand van 50 meter tot een andere veehouderij. Aan deze afstand kan voldaan worden (Tongerloseweg 16: > 110 meter tot het emissiepunt). De nieuwe woning vormt voor dit bedrijf geen belemmering in haar ontwikkelingsmogelijkheden. Enerzijds vanwege de speciale status die deze woningen genieten in het kader van de Wgv, anderzijds omdat er reeds een andere woning dichter bij dit bedrijf is gesitueerd (Tongerloseweg 13).

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Andere overweging die gemaakt moet worden is of ter plaatse van de nieuwe woning en de te splitsen woning, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij dient zowel naar de achtergrond- als de voorgrondbelasting gekeken te worden.

Uit het geuronderzoek blijkt ten aanzien van de voorgrondbelasting het volgende:

- De maatgevende voorgrondbelasting ter plaatse van het perceel Tongerloseweg 17 wordt veroorzaakt door het bedrijf Tongerloseweg 16.
- De voorgrondbelasting op het perceel van de nieuwe woning ligt tussen de 5,6 en 9,9 OUe/m3. Op twee punten ligt deze boven de norm van 7,0 Oue/m3 voor de voorgrondbelasting. Aangezien deze woning in het kader van de Ruimte voor ruimte regeling wordt gerealiseerd, op het perceel van de voormalige veehouderij, is overschrijding van de norm in het kader van de omgekeerde werking geen belemmering.
- Ter plaatse van de huidige bedrijfswoning/toekomstige burgerwoning ligt de voorgrondbelasting tussen de 5,6 en 6,7 OUe/m3 waarmee aan de norm voor de voorgrondbelasting voldaan wordt.

Om te kunnen voldoen aan een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen, mag de geurbelasting niet hoger zijn dan 10 OUe/m3 (richtlijnen van het RIVM). Aan deze norm wordt op alle punten voldaan.

Ten aanzien van de achtergrondbelasting ligt de geurbelasting op het plangebied tussen de 5 en 11 OUe/m3. Volgens de richtlijnen van het RIVM komt dat overeen met een percentage geurgehinderden tussen de 5 en 15%. De beoordeling van het leefklimaat komt dan overeen met de classificatie goed tot redelijk goed. Daarbij is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat geur geen belemmering vormt voor de oprichting van de nieuwe woning en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

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 voor de bouw of uitbreiding van een woning (zoals in onderhavig plan) moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd.

6 WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap De Dommel, Keur, 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 Waterschap De Dommel. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- voldoende en schoon water;
- beperken van schade door wateroverlast of watertekort
- waterneutraal inrichten;

<u>Voldoende en schoon water</u>
Inrichting en beheer van het landelijk gebied moet worden afgestemd op de voor het landgebruik gewenste watercondities. Dit betekent dat ontwikkelingen zijn afgestemd op een optimale grond- en oppervlaktewaterstand en voldoende aan- en afvoerwater. De waterkwaliteit moet bovendien voldoen aan (Europese) normen voor de chemische, ecologische en biologische waterkwaliteit van oppervlaktewateren.

<u>Beperken van schade door wateroverlast of watertekort</u>
Door het veranderende klimaat en de daarmee gepaard gaande toename of afname van regenwaterkan wateroverlast ontstaan. Voor het hele gebied van het Waterschap betekent een toename van de waterbergingscapaciteit in natte perioden en het vasthouden en verdelen van water in droge perioden.

<u>Waterneutraal inrichten</u>
Onttrekkingen van grondwater en infiltraties moeten duurzaam zijn en negatieve effecten voor menselijke consumptie, het grondwaterevenwicht en de grondwaterstand -en stroming moeten zoveel mogelijk worden beperkt

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De beoogde uitbreiding dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam om-

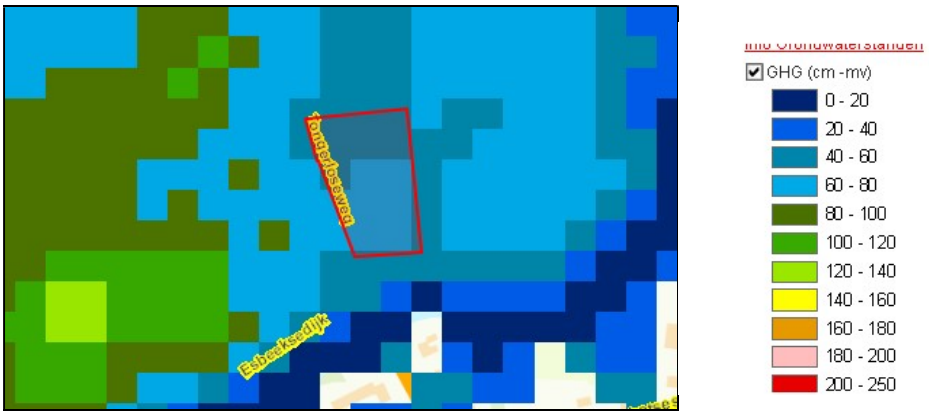
gaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Reusel, die ten zuiden en oosten van het plangebied ligt. De locatie is gesitueerd in een gebied met plaatselijk kwel (noordoostelijke deel) en plaatselijk infiltratiemogelijkheden. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden.

De belangrijkste waterloop in de omgeving is de Reusel, die in noordelijke richting afwatert op het Wilhelminakanaal en ontspringt in de Raamsloop. Aan de oostzijde van het perceel ligt een kavelsloot. De omgeving is aangesloten op drukriolering.
De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgrond (type zEZ21). Dit is een leemarme grond bestaande uit lemig fijn zand met een diepe grondwaterstand (GWT VI). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (40-80 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Figuur: oppervlaktewater (bron: Wateratlas Noord-Brabant)



Figuur: GHG (bron: Wateratlas, Noord-Brabant)

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van het schetsplan voor de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. Door de sloop van de stallen en erfverharding vindt er een aanzienlijke reductie van verhard oppervlak plaats:

- gebouwen: 732 m2
- erfverharding: 500 m2

De bouw van de woning betekent een toename van de hoeveelheid dakoppervlak met circa 250 m² (oppervlak woning, garage), ten opzichte van de bestaande situatie. In totaal neemt het verhard oppervlak af met circa 1000 m² ten opzichte van de huidige situatie.

6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater
De locatie wordt aangesloten op het drukrioleringstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater geniet de voorkeur en mag bovendien niet geloosd worden op het drukrioleringstelsel. 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.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer
Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving 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, vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd naar de omliggende sloten. Ook de nieuwe woning zal afwateren op de kavelsloot aan de oostzijde van het perceel.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen
Het waterschap heeft voor HNO per 1 maart 2015 in de Keur 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.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Wanneer er sprake is van een toename van verhard oppervlak van minder dan 2000 m2, wordt er geen retentie vereist. Aangezien er sprake is van reductie van verhard oppervlak worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Wel dient het schone hemelwater afgekoppeld te worden. Dit kan ter plaatse opgevangen worden in een poel of vijver of afgevoerd worden naar de kavelsloten.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik
de opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die in een woonomgeving toegepast kan worden.

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

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan met water. Per saldo is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling door de sloop van de varkensstallen.
De waterparagraaf is voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap De Dommel. Deze heeft met het plan ingestemd.

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 functiewijziging van agrarisch naar wonen, maatschappelijk draagvlak heeft. Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

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 anterieure 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 ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is voor de bouw van de woning een relatief gedetailleerde woonbestemming opgenomen waarbij aansluiting gezocht is bij de vigerende bebouwingsvoorschriften in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

8.2 De gekozen bestemmingen

Aan het plangebied wordt één bestemming toegekend. Het betreft de bestemming 'Wonen'.

Wonen
In de bestemming 'Wonen' is de 'Ruimte voor Ruimte woning' opgenomen. Op basis van het inrichtingsplan voor deze locatie is ten behoeve van het bouwen van één nieuwe woning een bestemmingsvlak opgenomen.

Op basis van de regels is het oprichten van een vrijstaande woning mogelijk gemaakt. De woning mag een maximale inhoud krijgen van 1000 m3 om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren. Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid als nevengeschikte activiteit bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan.

De bestaande boerderijwoning krijgt de mogelijkheid om gesplitst te worden in twee aaneen gebouwde woningen. Het beeldbepalende karakter van dit pand wordt beschermd door de dubbelbestemming 'cultuurhistorie'.

Dubbelbestemming Leiding – Riool
Aan de Tongerloseweg ligt een rioolleiding. Deze rioolleiding is van een passende planologische regeling voorzien.

Dubbelbestemming Archeologie
Uit de toelichting is naar voren gekomen dat in het plangebied wellicht nog archeologische vondsten te vinden zijn in de ondergrond. Om te voorkomen dat er ingrepen in te bodem plaatsvinden die zouden kunnen leiden tot verstoring van mogelijke archeologische waarden is een omgevingsvergunning nodig voor deze ingrepen. Deze regelt onder meer dat wanneer er in het gebied met Waarde-Archeologie 1 meer dan 500 m2 en dieper dan 50 cm gegraven moet worden, er een nader onderzoek uitgevoerd moet worden waarbij aangetoond moet worden dat het plan niet leidt tot aantasting van archeologische waarden. In het gebied met Waarde-Archeologie 2 (het grootste deel van het plangebied) is dit respectievelijk 2500 m2 en 50 cm.

9 DE PROCEDURE

9.1 Vooroverleg

Het plan is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel.

Provincie Noord-Brabant
De provincie heeft bij brief gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan (29 juni 2016, kenmerk C2191481/4014582), zie bijlage. In haar reactie geeft de provincie aan de locatie aanvaardbaar te achten voor de beoogde ontwikkeling. Het voorontwerp geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen:

- Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan dient voldaan te worden aan de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2016;
- De ligging binnen de aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' vereist een nadere toets bij oppervlakteverhardingen groter dan 100 m2. Hiermee dient rekening te worden gehouden.

Reactie:

- het volledige en complete dossier met bewijsstukken zal aangeleverd worden voor de vaststelling van het bestemmingsplan.
- De afwijking tussen het gemeentelijke beleid en het provinciale beleid in deze zal aangepast worden conform artikel 18.1 lid 2 sub b van de Verordening ruimte. Dit betekent dat artikel 11.5.1 van de regels van het bestemmingsplan aangepast wordt. Er wordt een omgevingsvergunning vereist bij een toename oppervlakteverharding groter dan 100 m2 in plaats van 200 m2.

Waterschap De Dommel
Het waterschap heeft bij brief gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan (30 april 2015, kenmerk Z31331/U33606), zie bijlage. Het waterschap geeft aan in te stemmen met het plan.

Reactie:
De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen. De reactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

9.2 Ontwerp bestemmingsplan

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. Indien er zienswijzen worden ingediend, dan zullen deze en de behandeling daarvan worden opgenomen in een bij te voegen 'Nota van zienswijzen'.

10 Afwegingen

De beëindiging van het varkensbedrijf en de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing leidt tot een sterke verbetering van de ruimtelijke en milieuhygiënische situatie ter plaatse. Ruimtelijk vanwege het vervallen van de grootschalige bedrijfsbebouwing. Het plan leidt tevens tot een aanzienlijke milieuwinst door het vervallen van de geurcontour van het bedrijf.

Omtrent de ruimtelijke inpasbaarheid van de Ruimte voor Ruimte woning aan de Tongerloseweg 17 kan de volgende afweging gemaakt worden:

- De bouw van de woning past binnen het ruimtelijke en planologisch beleid van zowel provincie (Structuurvisie, Ruimte voor Ruimte regeling, Verordening Ruimte) als gemeente (Visie Ruimte voor Ruimte gemeente Hilvarenbeek). Het perceel is gesitueerd in een bebouwingsconcentratie. Op dergelijke locaties is de bouw van een woning onder voorwaarden ruimtelijk aanvaardbaar;
- het plan draagt bij aan de realisering van reconstructiedoelstellingen door het beëindigen van een (intensieve) veehouderij op een daartoe niet geschikte locatie (extensiveringsgebied). Zowel ruimtelijk, landschappelijk als milieuhygiënisch wordt met de sanering van de (intensieve) veehouderij een flinke kwaliteitswinst geboekt;
- het plan heeft geen significante effecten op specifieke of beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet. Voor de sloop van bebouwing dient wel nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen te gebeuren;
- er zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding die als gevolg van de bouw van de woning onevenredige schade oplopen. Het perceel heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. Er is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geadviseerd om het terrein vrij te geven voor de beoogde ontwikkeling. Door de gemeente is hiervoor een selectiebesluit genomen;
- de woning wordt op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast in de omgeving. Aangesloten wordt op het stedenbouwkundige beeld van de omgeving met de bouw van een vrijstaande woning in landelijke sfeer. De nieuwe woning sluit aan op bestaande bebouwing aan de Tongerloseweg en vormt de oostelijke afronding van het lint;
- met de splitsing van de bestaande boerderijwoning in twee zelfstandige woningen, wordt bijgedragen aan het behoud van een cultuurhistorisch waardevol object.
- De toevoeging van een nieuwe woning en de splitsing van de boerderijwoning past en is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse, ontsluiting vindt plaats met een nieuwe inrit op de Tongerloseweg. Op eigen terrein kan voorzien worden in de berekende parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning in de vorm van (inpandige) garages en parkeren op eigen erf;
- het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur;
- agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Dit blijkt uit het uitgevoerde geuronderzoek.

- milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de realisering van de woning. De hiertoe benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd.
- waterhuishoudkundig treden er geen relevante effecten op doordat er geen toename is van verhard oppervlak vanwege de sloop van de stallen. De bouw van de woningen kan plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater. Hierdoor is het plan hydrologisch positief te noemen.

Bij de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een document overlegd waaruit blijkt dat aan alle voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling voldaan wordt (zie hoofdstuk 3).