



BESTEMMINGSPLAN
Beerseweg 19, Diessen

November 2015

Status: vastgesteld

Gegevens adviesbureau:

Van Gessel Advies BV
Drs. M.H.H. van Gessel

W: www.vangessel-advies.nl
E: mvgessel@vangessel-advies.nl
M: 06-55882217

Gegevens initiatiefnemer:

Circle of Life VOF
Beerseweg 19
5087TP Diessen

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Achtergrond	5
1.2.	Opbouw van dit bestemmingsplan	6
2.	PLANBESCHRIJVING	9
2.1.	Inleiding	9
2.2.	Huidige situatie	9
2.2.1.	Bestemmingsplan Buitengebied	9
2.2.2.	Plangebied	10
2.2.3.	Binnen het plangebied	10
2.3.	Toekomstige situatie	12
2.3.1.	Planbeschrijving	12
2.3.2.	Verkeer en parkeren	12
2.3.3.	Landschappelijke inpassing	13
3.	BELEID	15
3.1.	Inleiding	15
3.2.	Provinciaal beleid	15
3.2.1.	Structuurvisie ruimtelijke ordening	15
3.2.2.	Verordening ruimte 2014	15
3.3.	Gemeentelijk beleid	18
3.3.1.	Bestemmingsplan Buitengebied	18
4.	MILIEUASPECTEN	21
4.1.	Inleiding	21
4.2.	Bodem	21
4.3.	Archeologie	21
4.4.	Geluid	22
4.5.	Geur	23
4.6.	Luchtkwaliteit	24
4.7.	Externe veiligheid	24
4.8.	Bedrijven en milieuzonering	25
4.9.	Kabels en leidingen	26
4.10.	Water	26
4.11.	Flora en fauna	28
5.	PLANVERBEELDING EN PLANREGELS	31
5.1.	Algemeen	31
5.2.	Toelichting op de planregels	31

6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
6.1.	Algemeen	33
6.2.	Grondexploitatiewet	33
7.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	35
7.1.	Algemeen	35
7.2.	Vooroverleg	35
7.3.	Inspiraakprocedure	35
7.4.	Zienswijzen	36

BIJLAGEN

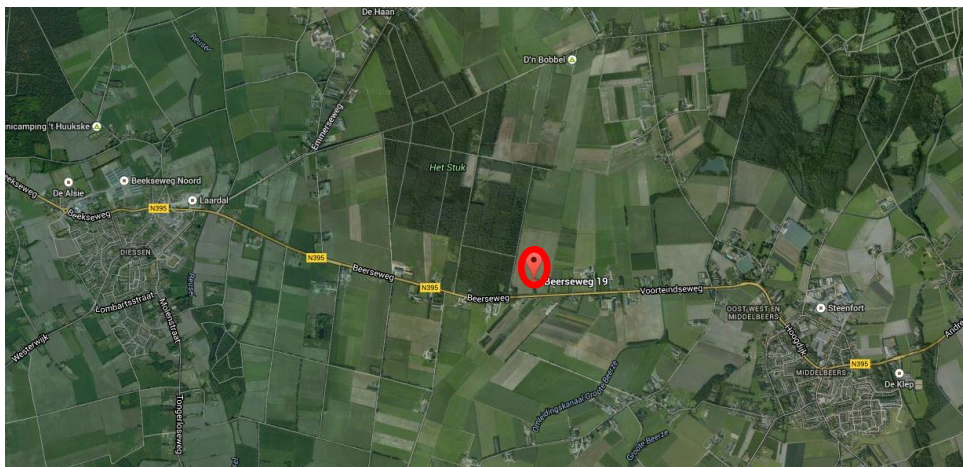
1. Landschappelijk inpassingsplan, projectbureau Orbis (april 2014)
2. Akoestisch onderzoek, Adviesburo Van der Boom (maart 2014).
3. Ecologische quickscan, Bureau Maerlant (januari 2015).
4. Vooroverlegreacties voorontwerpbestemmingsplan
5. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan d.d. 5 november 2015

1. INLEIDING

1.1. Achtergrond

Familie Schrijvers heeft het object aan Beerseweg 19 te Diessen aangekocht met als doel om ter een honden- en kattenpension te exploiteren. Beerseweg 19 betreft een voormalig agrarische bedrijfslocatie. De ter plaatse aanwezige intensieve veehouderij werd een aantal jaar geleden gesaneerd.

De vestiging van een honden- en kattenpension ter plaatse aan Beerseweg 19 is planologisch verantwoord. Het geldende bestemmingsplan Buitengebied biedt echter niet de ruimte om de ontwikkeling van het pension te vergunnen. Hiertoe dient het bestemmingsplan te worden herzien. Hetgeen voorligt betreft de plantoelichting van deze bestemmingsplanherziening.

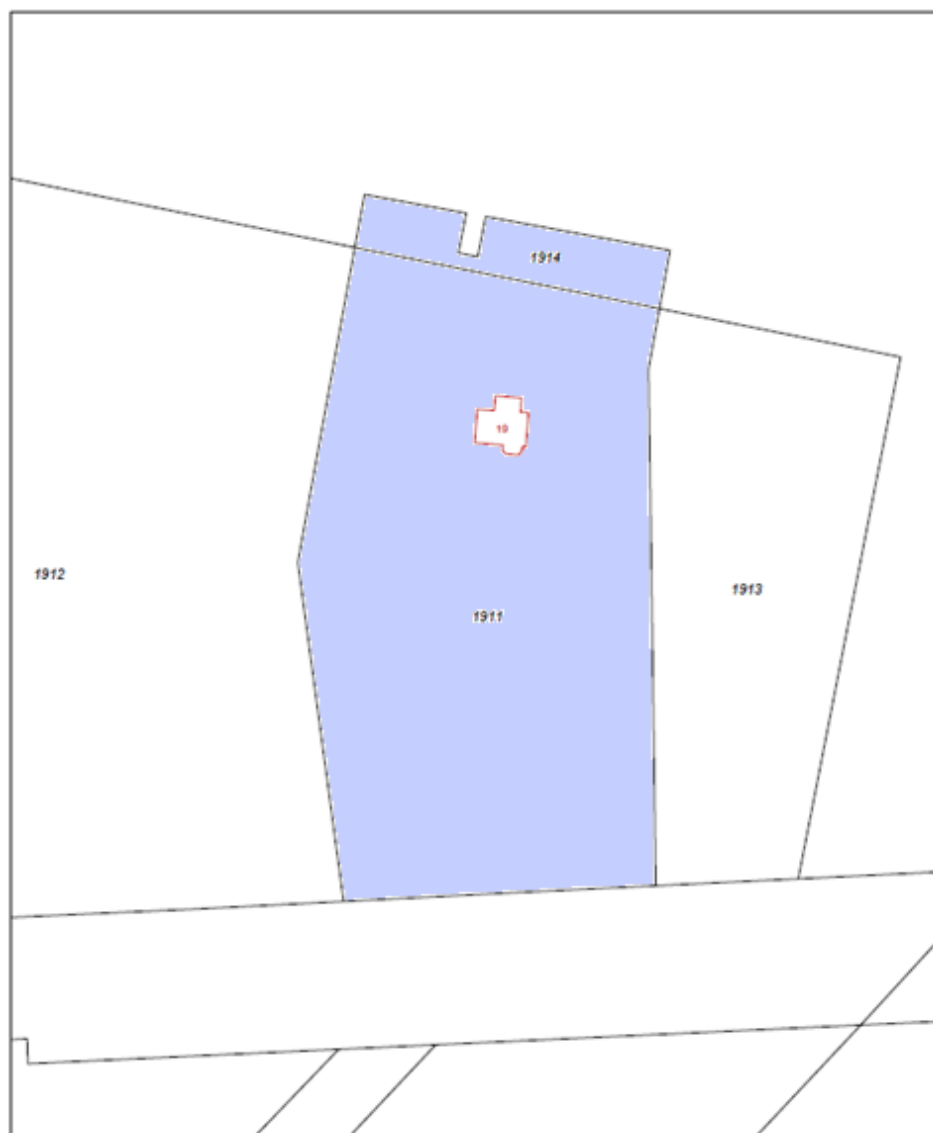


Figuur 1: ligging projectlocatie t.o.v. de kern Diessen

Het plan richt zich op Beerseweg 19 te Diessen. De familie Schrijvers is eigenaar van Beerseweg 19 en de daarbij behorende percelen kadastraal bekend gemeente Hilvarenbeek, sectie N, nummer 1911 en 1914.



Figuur 2: eigendom familie Schrijvers in groter verband



Figuur 3: kadastrale gegevens van de betrokken percelen, behorende bij Beerseweg 19

Een deel van deze percelen is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd als agrarisch bouwvlak. Als voorwaarde voor het vestigen van een honden- en kattenpension ter plaatse dient het agrarisch bouwvlak te worden verkleind.

1.2. Opbouw van dit bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten:

- **deel 1**, toelichting: in dit deel wordt alle ruimtelijk relevante informatie met betrekking tot het beoogde plan gegeven.
- **deel 2**, planregels: dit betreft het juridisch kader waarin alle gebruiks- en bouwregels worden beschreven.
- **deel 3**, verbeelding: dit betreft de (plan)kaart, waarop af te lezen is op welk (deel van het) gebied de (specifieke) planregels betrekking hebben.

Wat hier voorligt betreft deel 1: de toelichting. In deze toelichting biedt hoofdstuk 2 de planbeschrijving, waarna hoofdstuk 3 het beleidskader presenteert. In

hoofdstuk 4 komen de diverse relevante planologische (omgevings)aspecten aan de orde. Hoofdstuk 5 bevat de juridische toelichting waarbij voor elke bestemming een toelichtende omschrijving wordt gegeven. In hoofdstuk 6 en 7 zijn respectievelijk de economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid toegelicht. De planregels en de verbeelding zijn als separate documenten (respectievelijk deel 2 en 3) bijgevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Inleiding

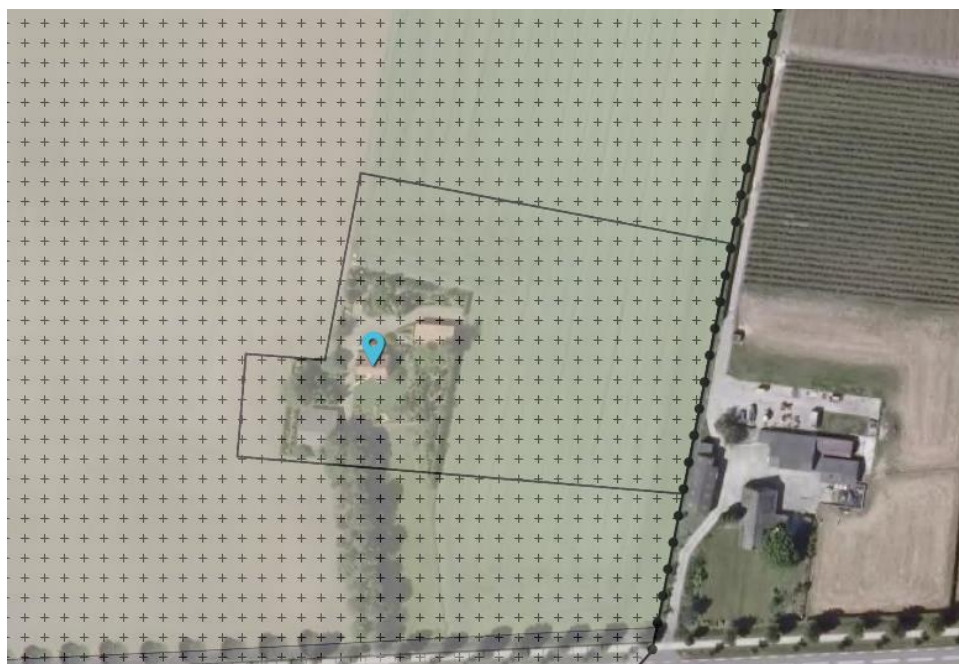
In dit hoofdstuk is een beschrijving weergegeven van het plangebied en de omgeving van het plangebied. Tevens is, op hoofdlijnen de gewenste toekomstige situatie (het plan) geprojecteerd op de omgevingssituatie.

2.2. Huidige situatie

2.2.1. Bestemmingsplan Buitengebied

Voor onderhavig plangebied geldt, ten tijde van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek. Dit plan werd op 13 maart 2014 door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis van dit plan kent het plangebied de bestemming 'Agrarisch' en daarnaast de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf'.

Het bijbehorende bouwvlak heeft een omvang van 1,3 hectare en ter plaatse is enkel de uitoefening van een agrarisch bedrijf toegestaan.



Figuur 4: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

Op basis van de bijbehorende planregels is het niet mogelijk om ter plaatse een honden- en kattenpension te realiseren. Een dergelijk pension wordt namelijk beschouwd als een milieucategorie 3-bedrijf terwijl in het geldende bestemmingsplan alleen de mogelijkheid wordt geboden om ter plaatse de bestemming 'agrarisch' om te zetten naar een categorie 1 of 2-bedrijf. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien. Voorliggend bestemmingsplan betreft de gewenste herziening van het bestemmingsplan om ter plaatse van de Beerseweg 19 in Diessen een honden- en kattenpension mogelijk te maken.

2.2.2. Plangebied

Voor voorliggend bestemmingsplan dient een plangebied te worden bepaald. In dat kader is het van belang te weten hoe het huidige agrarisch bouwvlak is begrensd en hoe het nieuwe beoogde bouwvlak dient te worden begrensd. Om de vestiging van het honden- en kattenpension mogelijk te maken, dient het bouwvlak te worden verkleind tot een maximale omvang van 5.000m². In figuur 5 is aangegeven hoe het nieuwe bouwvlak is beoogd.



Figuur 5: begrenzing plangebied

Voor onderhavig bestemmingsplan wordt het plangebied gevormd door de in figuur aangegeven gele en groene vlak samen.

2.2.3. Binnen het plangebied

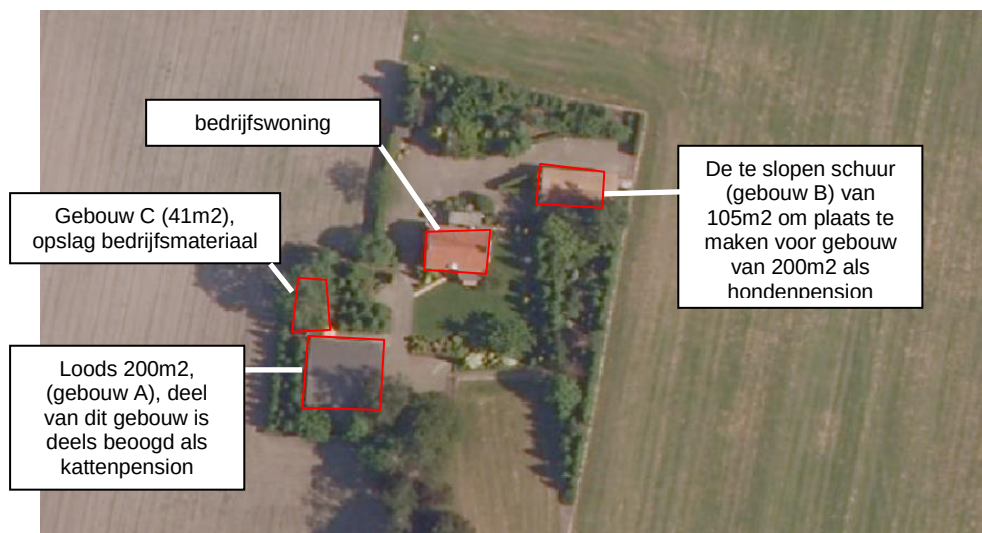
Binnen het plangebied is momenteel een vrijstaande woning met diverse bijgebouwen gevestigd:

- Bedrijfswoning.
- Berging (circa 41 m²);
- Open schuur (circa 105 m²)
- Een voormalige kippenschuur met inpandige garage en paardenstal (200m²).
- Een dierenverblijf (6 m²);
- Een pomphuisje (4 m²).

In totaal is er 356m² aan bijgebouwen aanwezig binnen het plangebied (exclusief bedrijfswoning).

Rondom de woning bevindt zich een aangelegde tuin met een terras, sierbestrating, gazon en diverse borders met vaste beplantingen.

De gronden ten noorden en oosten van de aanwezige bebouwing (tot aan het agrarisch bedrijf aan Voorteindseweg 32) kennen géén bebouwing en betreffen gronden die als grasland en/of ten behoeve van akkerbouw worden benut.



Figuur 6: luchtfoto plangebied

Onderstaande foto-impressie geeft een goed beeld van de huidige situatie binnen het plangebied:



Figuur 7: afbeeldingen huidige situatie Beerseweg 19 met:

- 1: openschuur, gebouw B**
- 2: bestaande loods, gebouw A**
- 3: entree aan Beerseweg**
- 4: aanzicht Beerseweg 19**
- 5: binnenplaats**
- 6: binnensituatie loods A**

2.3. Toekomstige situatie

2.3.1. Planbeschrijving

Onderhavig bestemmingsplan richt zich op het realiseren van een honden- en kattenpension op het perceel kadastraal bekend gemeente Hilvarenbeek, sectie N, nummer 1911 en 1914.

Momenteel is binnen het plangebied 356m² aan bijgebouwen aanwezig. Conform de uitgangspunten voor het buitengebied, geldt deze oppervlakte als maximaal te benutten bebouwingsoppervlakte ten behoeve van de nieuwe functie (te weten het honden- en kattenpension). Zonder de maximale bebouwingsoppervlakte te overschrijden beoogt de initiatiefnemer om de volgende voorzieningen te realiseren:

1. Hondenpension met omvang van circa 200m². Dit pension is geprojecteerd ten oosten van de bedrijfswoning. Een deel van het gebouw zal flexibel worden ingezet ten behoeve van de (honden)fokactiviteiten.
Om het pension te realiseren, dient het huidige bijgebouw ter plaatse (omvang circa 105m²) te worden gesaneerd. Ook dient een deel van de bijgebouwen ten westen van de bedrijfswoning te worden gesaneerd. Door de kennel aan de oostzijde van de woning te realiseren wordt de overlast naar de omgeving tot een minimum beperkt;
2. Om de honden de mogelijkheid te bieden (hele jaar door) om buiten te verblijven, wordt het pensiongebouw voorzien van een buitenterrein. Dit terrein wordt voorzien van een overkapping welke niet als bebouwing wordt aangemerkt.
3. Ten noorden van het hondenpensiongebouw wordt een speelweide gerealiseerd. Deze weide wordt grotendeels omheind door een geluidscherm (muur) ter hoogte van 3 meter. Door alleen de noordzijde van de speelweide open te laten, zal het geluid zich aan die richting uittreden, waardoor de omliggende functies (woningen e.d.) geen eventuele geluidsoverlast zullen ervaren. Hoewel uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat er géén geluidsoverlast zal plaatsvinden (mede gelet door de bewuste situering van het hondenpension-gebouw), wordt door de beoogde omheining van de speelweide een extra maatregel getroffen.
Tijdens de nachtelijke uren zal de speelweide niet worden gebruikt.
4. Ten behoeve van het kattenpension zal gebruik worden gemaakt van de resterende bebouwing ten westen van de bedrijfswoning. Op deze manier blijft er een afdoende afstand tussen het pensiongebouw ten behoeve van de honden ten opzichte van die ten behoeve van de katten.
5. Landschappelijke inpassing: het gehele terrein wordt voorzien van een landschappelijke inpassing zodat zowel de bestaande als nieuwe bedrijfsgebouwen zoveel mogelijk aan het zicht worden onttrokken en het geheel optimaal in het landschap wordt opgenomen. Zie paragraaf 2.2.3. voor een nadere toelichting hierop.

2.3.2. Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het honden- en kattenpension is toegankelijk vanaf de reeds aanwezige oprit die ontsloten wordt op de Beerseweg.

Parkeren

Een honden- en kattenpension heeft een verkeersaantrekkende werking. In het CROW is voor deze categorie geen parkeernorm opgenomen, waardoor uitgegaan moet worden van het aantal bezoekers per dag. Voor een honden- en kattenpension fluctueert dit, aangezien een honden- en kattenpension seizoensafhankelijk is. Initiatiefnemer zal 5 à 6 parkeerplaatsen aanleggen in de overtuiging dat dit voldoende zal zijn. Mochten er op piekmomenten sprake zijn van een grotere parkeerbehoefte dan is er voldoende ruimte op de oprit om daar tijdelijk de auto te parkeren (langsparkeren). Parkeren zal altijd geschieden op eigen terrein en is van korte duur (halen en brengen van de honden/katten).

2.3.3. Landschappelijke inpassing

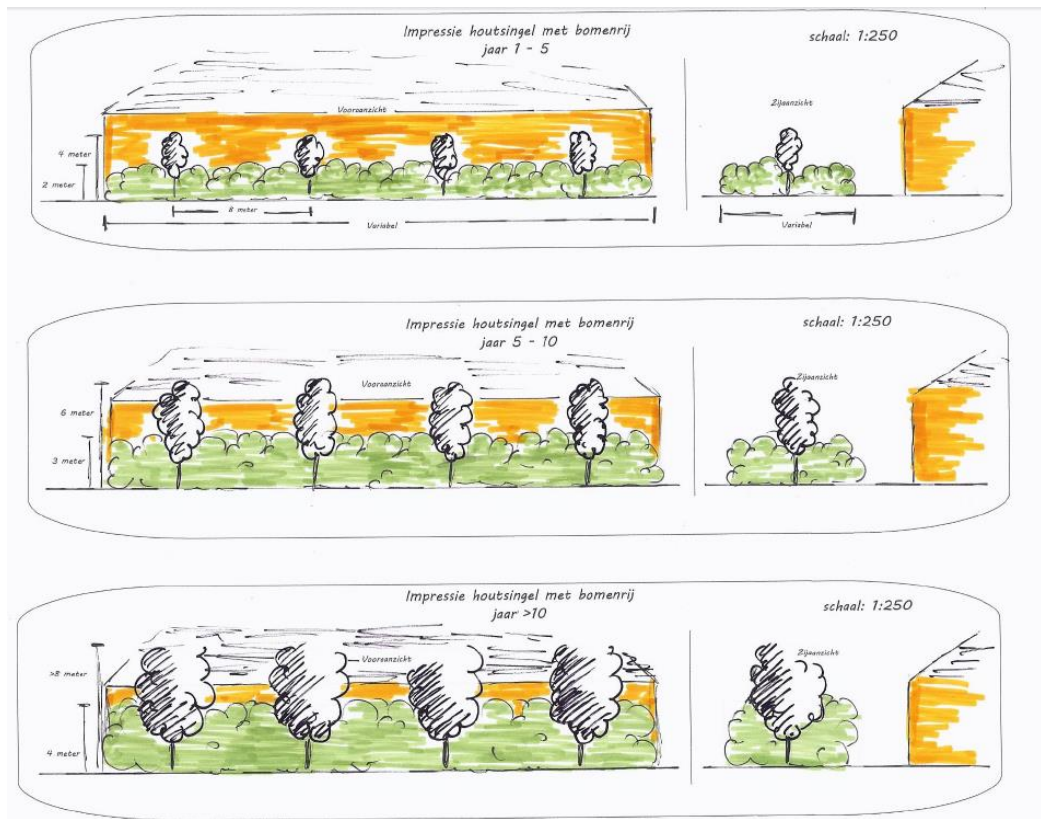
Op basis van het provinciaal beleid dient iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied gepaard te gaan met een landschappelijke kwaliteitsverbetering (-inpassing).



Figuur 8: landschappelijk inpassingsplan

Voor onderhavig plan een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door projectbureau Orbis (bijlage 1). Daarin is gekozen om de west-, noord- en oostzijde van het bouwvlak te voorzien van een bomenrij. Aan de westzijde zal een rij van eiken in combinatie met onderbeplanting van beukenhaag komen. De noordzijde zal alleen bestaan uit een bomenrij van eiken zonder onderbeplanting zodat het wijde uitzicht op het agrarische achterland behouden blijft. Grenzend aan de nieuwe bebouwing (oostzijde perceel) is een houtsingel met bomenrij beoogd om het zicht vanaf de Beerseweg op te vangen en het initiatief landschappelijk in te passen. Tenslotte is aan weerszijde van de entree een beukenhaag geprojecteerd om het landelijke karakter van het plangebied te

versterken, waarbij tussen de westelijke beukenhaag van de entree en de bestaande bebouwing een nieuwe houtsingel wordt gerealiseerd.



Figuur 9: impressies landschappelijk inpassingsplan

3.BELEID

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk richt zich op de relevante beleidsaspecten die van toepassing zijn op de projectlocatie en het beoogde initiatief.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld door Provinciale Staten. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.



Figuur 10: uitsnede structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening

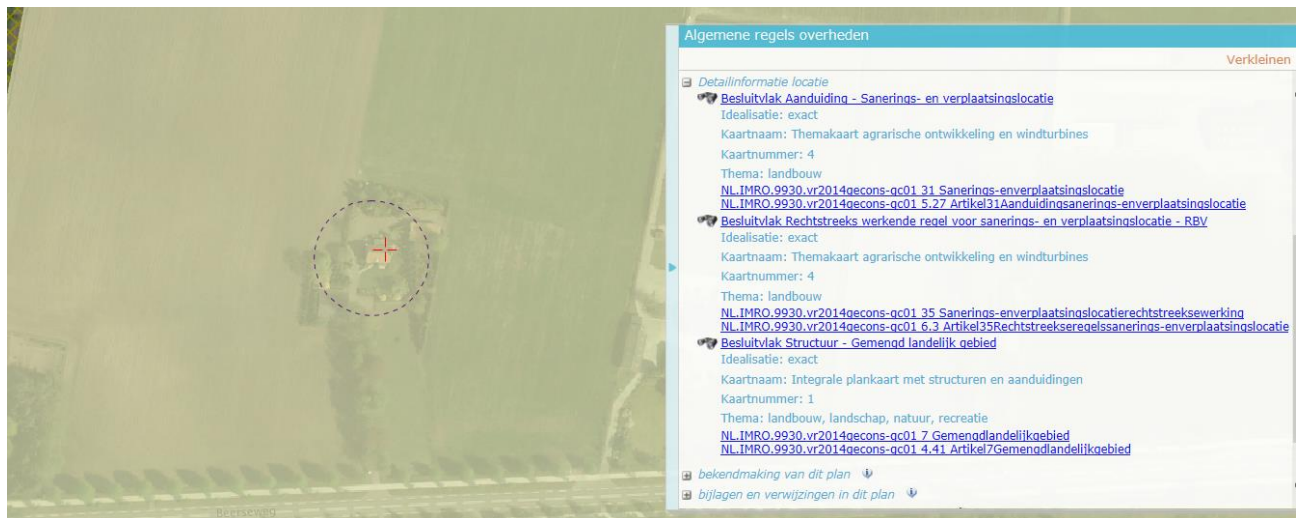
Op basis van de structurenkaart is het plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. De provincie beschouwd het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is.

3.2.2. Verordening ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte 2014 opgesteld.

Agrarische ontwikkeling en windturbines

Op basis van de themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' van de Verordening ruimte 2014 is het plangebied gelegen in de zogenoemde 'Aanduiding Sanerings- en verplaatsingslocatie', 'Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocaties' en het 'gemengd landelijk gebied'.



Figuur 11: kaart Agrarische ontwikkeling en windturbines, Verordening ruimte 2014

Aanduiding Sanerings- en verplaatsingslocaties

In het afgelopen jaar is een onderzoek uitgevoerd naar de planologische zekerstelling na subsidieverlening. Het gaat daarbij om gevallen waar subsidie is verleend voor de sanering van een bedrijf en waarbij de insteek is dat de bestemming op het perceel wordt aangepast. Regelingen waarbij dit speelt zijn:

- a. Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV)
- b. Subsidieregeling Beëindiging Intensieve Veehouderijen (BIV)
- c. Subsidieregeling sanering glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden (GTB)
- d. Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV)

Bij het verlenen van subsidie is in deze regelingen de voorwaarde opgenomen dat op de locatie een passende bestemming wordt gelegd die voorkomt dat de gesaneerde functie terugkomt. Kern van het probleem is dat er bij deze regelingen een overeenkomst wordt afgesloten tussen de provincie en de subsidieontvanger maar dat de gemeente daarin geen partij is. Dit terwijl juist de gemeente een belangrijke rol speelt in verband met het opstellen van een aanpassing van bestemmingsplan. Daarom is een specifieke aanduiding opgenomen met daaraan gekoppeld rechtstreeks werkende regels.

De locaties waar deze regelingen zijn toegepast, zijn met behulp van de basisadministratie adressen en gebouwen (BAG) op kaart gezet. In die gevallen waarbij het adres inmiddels niet meer bestaat, is de locatie zo nauwkeurig mogelijk bepaald. De locaties zijn als stip, met een doorsnede van 50 meter op de kaart gezet.

Rechtstreekse werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocaties

Deze rechtstreeks werkende regel voorkomt dat opnieuw bebouwing wordt opgericht voor het type bedrijf dat eerder met subsidie is gesaneerd of verplaatst omdat er nog geen passende herbestemming in werking is getreden. De rechtstreeks werkende regel moet bij een aanvraag voor omgevingsvergunning betrokken worden. Met het opnemen van een rechtstreekse regel wordt de afwegingsruimte van de gemeente vergaand beperkt. Voordeel is echter dat het beleid met onmiddellijke ingang in werking treedt, nadat de Verordening in

werking is getreden. Gebleken is dat er soms jaren verstrijken tussen de sanering en de aanpassing van het bestemmingsplan. Zolang een bestemmingsplan niet is aangepast, kan de functie eenvoudig opnieuw aangevraagd worden. Dat is niet wenselijk. Daarom vindt de provincie de inzet van rechtstreeks werkende regels gerechtvaardigd. Overigens waren ook in de Vr2012 al rechtstreeks werkende regels opgenomen, specifiek gericht op de RBV locaties. De werking is nu verruimd naar andere subsidieregelingen en er is een aparte aanduiding opgenomen op de kaarten van de Vr2014.

Gemengd landelijk gebied

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie mits (artikel 7.10 Verordening ruimte 2014):

- a. De totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5000 m² bedraagt; **het bouwvlak 'Bedrijf – Agrarisch verwant' bedraagt max. 5000 m²**
- b. Dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1; **onderhavig plan zorgt voor een passende invulling van het voormalig agrarisch bouwblok in het buitengebied en is passend binnen de diversiteit in de omgeving;**
- c. Is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt; **De thans aanwezige oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 356 m² en is volledig benodigd ten behoeve van het honden- en kattenpension. Er is derhalve géén sprake van overtollige bebouwing.**
- d. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorende tot de milieucategorie 3 of hoger; **op basis van de VNG-brochure valt onderhavig plan in de categorie dierenasiels en -pensions met een milieucategorie 3.2. Echter kan op basis van artikel 7.11 hiervan worden afgeweken voor agrarisch verwante bedrijven. Onderhavig plan betreft een agrarisch verwant bedrijf. Daarnaast is geluid de grootste factor waarom de categorie dierenasiels en -pensions in een milieucategorie 3.2 valt. Voor onderhavig plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat dit aspect geen problemen oplevert.**
- e. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven; **het betreft hier één bedrijf, namelijk Circle of Life VOF.**
- f. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie; **Dit is niet aan de orde aangezien het plan betrekking heeft op de vestiging van een honden- en kattenpension. Hierbij zal geen zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie ontstaan.**
- g. De beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlakte van meer dan 200 m²; **er zal geen detailhandel plaatsvinden met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²**
- h. Is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang; **op basis van artikel 7.11 is in het gemengd landelijk gebied een agrarisch verwant bedrijf toegestaan tot een bouwperceelomvang van 1,5 hectare. Onderhavig plan beslaat slechts 5000 m² bouwperceel en is ook kijkend naar de toekomst voldoende om de bedrijfsactiviteiten uit te voeren.**
- i. De beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling; **het is en blijft een kleinschalige onderneming die initiatiefnemers zelf gaan exploiteren zonder personeel.**

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Verordening ruimte 2014 heeft de provincie een artikel (artikel 3.2) opgenomen die regels bevat omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap. Concreet komt het er op neer dat iedere ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van het landschap.

Voor het bepalen van deze kwaliteitsverbetering is de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen (LIR) gebruikt als uitgangspunt. In paragraaf 2.3.3 is de invulling van de landschapsverbetering opgenomen. Met deze landschapsverbetering zullen de woningen landschappelijk worden ingepast en zal de “visuele hinder” worden beperkt.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Bestemmingsplan Buitengebied

Voor onderhavig plangebied geldt, ten tijde van het opstellen van voorliggend bestemmingsplan, het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hilvarenbeek 2014’. Op basis van dit plan kent het plangebied de bestemming ‘Agrarisch’ met een bouwvlakomvang van 1,3 hectare. De regels behorende bij deze bestemmingen bieden niet de planologische en juridische ruimte om onderhavig plan mogelijk te maken. Derhalve is het plan in strijd met het vigerende bestemmingsplan en dient het bestemmingsplan te worden aangepast. Figuur 12 biedt een uitsnede van de plankaart uit onderhavig bestemmingsplan.

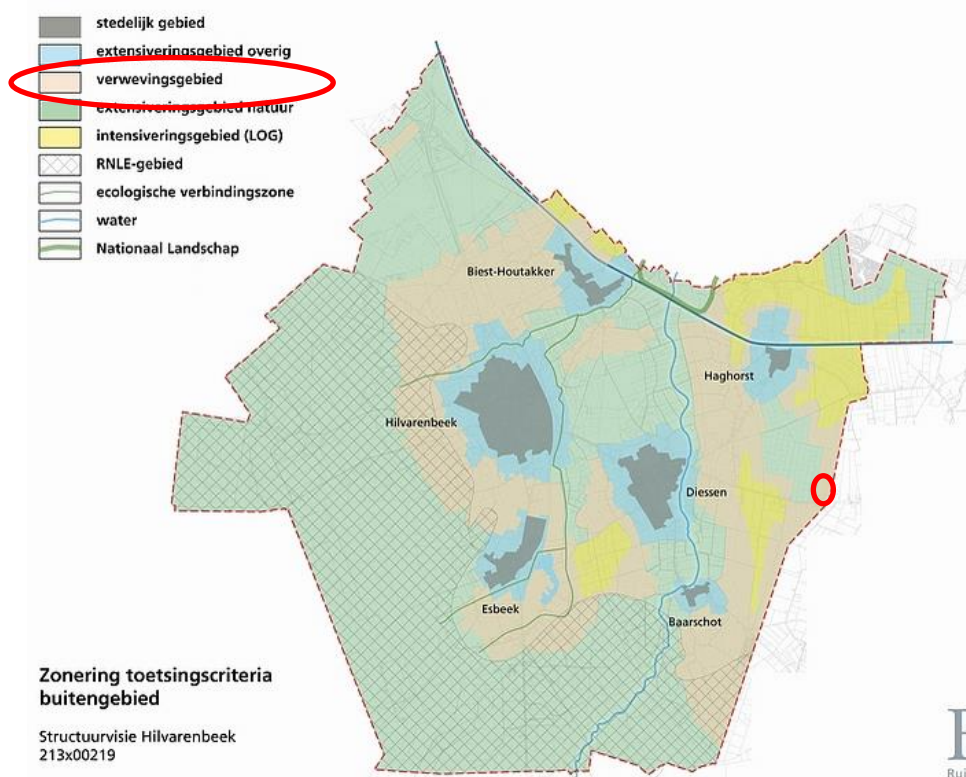


Figuur 12: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

3.3.2 Structuurvisie Hilvarenbeek

Op 25 februari 2010 stelde de gemeenteraad van Hilvarenbeek de structuurvisie Hilvarenbeek vast. De structuurvisie betreft een document waarmee de gemeente regie wil voeren op de (ruimtelijke) ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Hilvarenbeek van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren.

De ruimtelijke druk op het buitengebied wordt steeds groter. Verrommeling van het platteland is een actuele dreiging. De trend van de afnemende betekenis van agrarische bedrijvigheid in het buitengebied zal zich de komende jaren doorzetten. De verwachting is dat het huidige aantal actieve agrarische bedrijven zal afnemen. Het gemiddelde agrarische bedrijf zal in de toekomst groter in omvang zijn dan de huidige maatstaven. Vele agrarische percelen en agrarische bebouwing komen hierdoor (gedeeltelijk) vrij en zullen een andere functie in de toekomst vervullen. Andere economische activiteiten gaan plaatsvinden in de buitengebieden. Activiteiten die veelal geen natuurlijke binding hebben met het platteland. De mogelijkheden om bestaande kwaliteit te borgen en nieuwe kwaliteit te creëren zullen worden benut. De beleidsdoelstelling ten aanzien van agrarische bedrijvigheid is geënt op het meewerken aan (innovatieve) initiatieven. In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in initiatieven naar aanleiding van agrarische bedrijfsbeëindiging (VAB) en het starten van nevenactiviteiten door de agrariër. Op basis van de zonering van het reconstructieplan Beerze-Reusel zijn per zone toetsingscriteria opgesteld voor de beoordeling van nevenactiviteiten en vrijkomende agrarische bebouwing (VAB).



Figuur 13: uitsnede structuurvisie Hilvarenbeek 2010

Op basis van deze zonering is het plangebied aan Beerseweg 19 gelegen binnen het zogenoemde 'verweingsgebied'. Ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) zijn de volgende uitgangspunten van belang::

1. In een verweingsgebied is het mogelijk een nieuwe functie te starten, indien nu en in de toekomst geen sprake is van een belemmering van de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en het woon- en leefklimaat;
2. Bij beëindiging van een agrarisch bedrijf kan de vrijgekomen agrarische bebouwing omgezet worden naar niet agrarische functies, bijvoorbeeld woningbouw in kernrand-zone's clusters of linten mits overtollige bebouwing gesloopt wordt;

Stedenbouwkundig/landschappelijk

In het noorden van Diessen loopt de doorgaande provinciale weg (N395) tussen Hilvarenbeek en Middelbeers. De weg kent een hoge dynamiek (verkeersbewegingen, bebouwingsdichtheid en een grote functionele diversiteit). De bebouwing bestaat uit veelal individuele panden. Kenmerkend hierdoor is de grote diversiteit aan gevelbeelden. De toetsingcriteria voor nieuwe ontwikkelingen zijn de volgende:

Ruimtelijk karakter

1. Initiatieven, ook in het geval van sloop en nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. Nieuwe initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, op meerdere aaneengesloten percelen, dienen het oorspronkelijk individueel karakter van het straatbeeld te respecteren. Mogelijkheden hiertoe zijn massaopbouw, gevelindeling en wisselingen van rooilijnen, of wisselingen van kapvormen;

4.MILIEUASPECTEN

4.1. Inleiding

Bij elke ruimtelijke ingreep is het noodzakelijk om in beeld te brengen hoe deze van invloed is op een aantal milieuaspecten. In deze paragraaf wordt per (relevant) aspect bezien wat deze invloed is en in hoeverre dat acceptabel is dan wel binnen de daarvoor bepaalde wet- en regelgeving past.

De volgende milieuaspecten worden achtereenvolgens, in afzonderlijke paragrafen behandeld:

- Bodem;
- Archeologie;
- Akoestiek;
- Geur;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Bedrijven en milieuzonering;
- Kabels en leidingen;
- Water;
- Flora en fauna.

4.2. Bodem

Beleidskader

Bij een bodemonderzoek worden de gebruiks(on)mogelijkheden die de grond- en grondwaterkwaliteit biedt onderzocht. Bodemonderzoek vindt doorgaans plaats of is verplicht bij een aanvraag omgevingsvergunning.

Consequenties voor plangebied

In het verleden heeft in het plangebied diverse agrarische bedrijfsbebouwing bestaan, welke middels een provinciale subsidie zijn gesaneerd. Na sanering van de agrarische bedrijfsbebouwing hebben er geen verdachte en verontreinigde activiteiten meer plaats gevonden. Het plangebied is na de sanering in gebruik genomen als tuin behorende bij de woning. Er kan aangenomen worden dat de grond ten tijde van de sanering voldoende is onderzocht en dat de agrarische bedrijfsbebouwing op een schone manier is gesaneerd.

4.3. Archeologie

Beleidskader

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in de bodem bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie in de bodem te behouden.

Consequenties voor plangebied

Zoals op onderstaande afbeelding goed te zien is, stond vroeger op het perceel van initiatiefnemer meer (agrarische) bebouwing dan tegenwoordig. Deze bebouwing is, via een saneringsregeling, gesloopt. De gesloopte bebouwing stond op de plaats waar initiatiefnemer zijn nieuwe hondenpension wil realiseren. Dit betekent dat de grond bij de bouw en sloop van de voormalige agrarische schuren dusdanig is geroerd dat eventuele archeologische resten niet meer intact zijn. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



Figuur 14: luchtfoto van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing plangebied

4.4. Geluid

Beleidskader

Bij de realisatie van geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving. De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Consequenties voor het plangebied

Door Adviesburo Van der Boom (bijlage 2) is onderzocht welke geluidbelasting ontstaat op de omgeving van een nieuw op te richten dierenpension aan de Beerseweg 19 te Diessen. De activiteiten bij de inrichting omvatten:

- Het houden van honden;
- Het houden van katten (akoestisch niet relevant);
- De aan- en afvoer van dieren.

De geluidbelasting op de omgeving is bepaald met een rekenmodel. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM, 1999, methode II.2, II.3, II.7 en II.8).

De ruimtelijke ordening en het milieubeleid zijn gericht op het handhaven van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Bij nieuwe ontwikkelingen kan daartoe gebruik worden gemaakt van de zgn. milieuzonering, daaruit volgt welke afstanden minimaal moeten worden aangehouden tussen inrichtingen / activiteiten en woningen. Dat dient een tweeledig doel:

- Het beperken van hinder bij omwonenden
- En borgen van voldoende geluidruimte voor inrichtingen.

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ t.g.v. alle activiteiten bij de inrichting bedraagt in de immissiepunten 1-3 bij de woningen hooguit 28 dB(A) overdag. Daarmee worden de grenswaarden niet overschreden.

De maximale geluidniveaus L_{Amax} t.g.v. het blaffen van honden bedragen in de immissiepunten bij de woningen hooguit 45 dB(A) overdag. Daarmee worden de grenswaarden niet overschreden.

Bij het pension is geen sprake van (eigen) dominante geluidbronnen met een onnodig hoge geluidemissie. Geluidbeperkende voorzieningen zijn niet noodzakelijk om aan de eisen te voldoen. De reeds geplande afscherming is reeds effectief.

De geluidbelasting t.g.v. de nieuwe inrichting ligt onder de voor een dergelijk gebied gebruikelijke waarden. De kans op hinder door de activiteiten is daarmee gering. De akoestische verstandige indeling van het terrein, draagt daaraan bij.

De 50-dB(A)-contour t.g.v. verkeer van en naar de inrichting ligt op minder dan 3 m van de wegas. De geluidbelasting op de woningen langs de weg – binnen de invloedssfeer van het bedrijf - ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

4.5. Geur

Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Consequenties voor het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is er geen sprake van een nieuw geurgevoelig object. De aanwezige woning heeft onderdeel uitgemaakt van een veehouderij waarvoor op 28-04-2003 de vergunning is ingetrokken voor het houden van pluimvee en vleesstieren. Na intrekking was er nog 1 paard op de vergunning aanwezig. De volledige vergunning is op 9-11-2010 ingetrokken. In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is opgenomen dat geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een veehouderij of dat na 19-3-2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij niet hoeven te worden getoetst aan de geurnormen zoals deze zijn opgenomen in de wet of gemeentelijke geurverordening. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling (wijziging van de bestemming) geen negatief effect heeft op de omliggende veehouderijen. Het inzichtelijk maken van de geurcontouren is dan ook niet nodig.

4.6. Luchtkwaliteit

Beleidskader

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. In de op het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' gebaseerde 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekenende mate' (nibm) worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij 'niet in betekenende mate' bijdragen, en hoeft er geen onderzoek verricht te worden.

De volgende categorieën van gevallen worden in ieder geval als „niet in betekende mate. aangemerkt in de zin van artikel 5.16, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wm:

- Woningbouwlocaties, mits: - het maximaal 1.500 nieuwe woningen omvat in het geval bij één ontsluitingsweg;

Consequenties voor plangebied

In onderhavig project is sprake van het oprichten van een hondenpension. Voor honden geldt dat er geen norm voor de emissie van fijn stof is. Hiermee is geen sprake van een toename in de uitstoot van fijn stof bij het bedrijf, waardoor verdere toetsing niet noodzakelijk is.

4.7. Externe veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Consequenties voor plangebied

Het plangebied is niet gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Op geruime afstand (circa 800 en 1300 meter) van het plangebied bevinden zich een tweetal (overige) inrichtingen gevaarlijke stoffen. Dergelijke inrichtingen brengen een bepaalde risicocontour met zich mee. Echter hebben deze risicovolle inrichtingen geen invloed op het plangebied gezien de ruime afstand.



Figuur 15: uitsnede risicokaart

4.8. Bedrijven en milieuzonering

Bedrijven worden ingedeeld in categorieën met behulp van de VNG publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). Deze publicatie biedt een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau en geeft informatie over de milieukenmerken van verschillende typen bedrijven. Op basis van de milieukenmerken van de verschillende typen bedrijven en inrichtingen wordt een indicatie van de afstanden gegeven die als gevolg van deze kenmerken moeten worden aangehouden tussen de diverse typen bedrijven. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen: rustige woonwijk, gebied met functiemenging en bedrijventerreinen.

Consequenties voor plangebied

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende bedrijfsactiviteiten met bijbehorende grootste afstand op basis van de VNG-brochure:

- Voorteindseweg 17 te Middelbeers; paardenhouderij (SBI-code 2008 0143, grootste afstand 50 meter geur);
- Beerseweg 30 te Diessen; varkenshouderij (SBI-code 2008 0146, grootste afstand 200 meter geur).

Bovengenoemde bedrijven vormen geen belemmering voor en zijn niet van invloed op onderhavig plan.

Daarnaast vormt onderhavig plan geen belemmering voor andere bedrijven gezien het feit dat onderhavig plan onder een categorie valt met een grootste afstand van 50 meter. Voor dergelijke geurgevoelige objecten zijn in de Wet namelijk vaste afstanden opgenomen waaraan veehouderijen moeten voldoen. Deze afstand bedraagt voor woningen buiten de bebouwde kom 50 meter tot een emissiepunt van een veehouderij en 25 meter tot de buitenzijde van een diervverblijf. Omdat de (bedrijfs)woning aan Beerseweg 19 niet wordt verplaatst, verandert de toetsing niet. De woning is in de huidige situatie gelegen op meer dan 100 meter van het veehouderijbedrijf aan de Voorteindseweg 32. Geconcludeerd kan worden dat het voorgenumen initiatief geen negatief heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven.

4.9. Kabels en leidingen

Indien nodig zal voor aanvang van de werkzaamheden een Klic-melding gedaan worden om te bepalen of kabels en/of leidingen de werkzaamheden kunnen belemmeren.

4.10. Water

Wettelijk kader

Mede ten gevolge van de waterproblemen die in een aantal winters aan het eind van de 20e eeuw in Nederland optraden ten gevolge van hevige regenval, is het besef gegroeid dat water een belangrijke plaats verdient in toekomstige ruimtelijke plannen. Om het hoofd te kunnen bieden aan zeespiegelstijging, toenemende neerslag en rivierwaterafvoer en verdergaande bodemdaling, nu en in de toekomst, is het van essentieel belang dat het waterbeheer een belangrijke plaats inneemt in de ruimtelijke ordening. Sleutelbegrippen hierbij zijn: meer ruimte voor water en waterbewust bouwen en inrichten.

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw' (WB21), is de zorg over het toenemende hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

Het watertoetsproces is verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (2003). Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 is de wettelijk verplichte werkingsfeer van het watertoetsproces beperkt tot bestemmingsplannen, inpassingsplannen, projectbesluiten en buitentoepassingsverklaringen. Bij landelijke, provinciale en gemeentelijke structuurvisies is het watertoetsproces geen voorgeschreven onderdeel meer, maar in de praktijk zal daarbij ook de inbreng van de waterbeheerder gevraagd worden.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In de Waterwet zijn alle vergunningen betreffende 'water' opgenomen. Met de Waterwet zijn Rijk, waterschappen, gemeenten en provincies beter uitgerust om wateroverlast, waterschaarste en waterverontreiniging tegen te gaan. Ook voorziet de wet in het toekennen van functies voor het gebruik van water zoals scheepvaart, drinkwatervoorziening, landbouw, industrie en recreatie. Afhankelijk van de functie worden eisen gesteld aan de kwaliteit en de inrichting van het watersysteem.

De Keur 2015

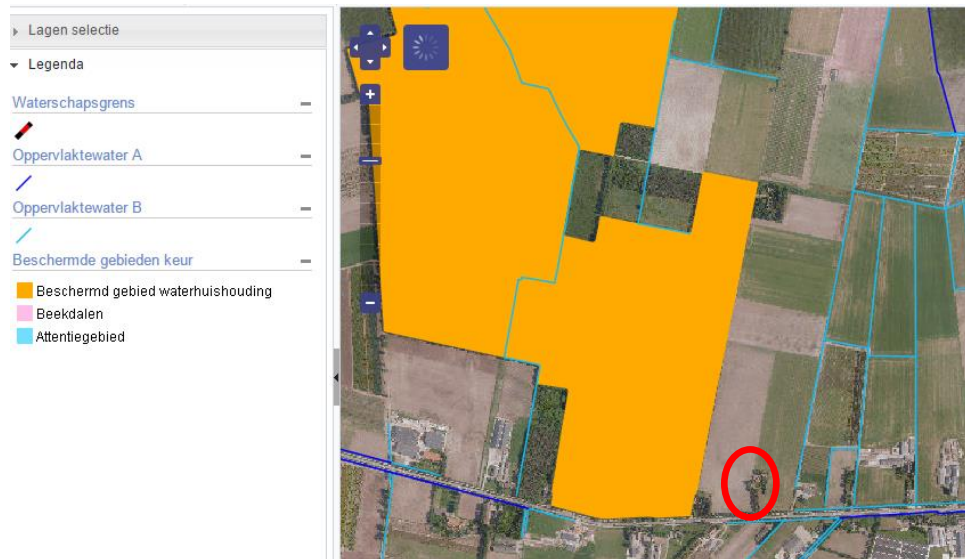
De keur betreft een verordening met de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen).

Voor sommige werkzaamheden zijn in de keur algemene regels opgesteld. Als aan deze regels wordt voldaan, is geen watervergunning nodig. De werkzaamheden moeten wel bij het waterschap worden gemeld.

Voorbeelden van situaties waarbij een watervergunning nodig is:

- het dempen of wijzigen van een watergang
- het aanleggen van een kabel of leidingen
- het planten van bomen en struiken
- het brengen van water in een watergang

Onderhavig plan voorziet niet in een activiteit die op basis van de Keur aan voorwaarden verbonden is. Wanneer de Keur wordt beschouwd kan worden geconstateerd dat onderhavige planlocatie niet is gelegen binnen een gebied met als status 'beschermd gebied waterhuishouding'.



Figuur 16: uitsnede kaart Keur 2015

Voorst is er, met betrekking tot het beoogde plan aan Beerseweg 19, géén sprake van:

- Keurbeschermingsgebieden (waaronder ecologische hoofdstructuur en natte natuurparels);
- Waterbergingsgebieden (waterbergingsgebieden, en voorlopige reserveringsgebieden);
- KRW waterlichamen;
- Meandering, bij beekherstel;
- Natte natuurzones;
- Natuurvriendelijke oevers;
- Keringen.

Watertoets

De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

In het kader van het aspect water moet bezien worden in hoeverre het netto te compenseren oppervlakte bedraagt. In onderhavig plan blijft de hoeveelheid

verhard oppervlak gelijk. Het plan heeft derhalve géén invloed op de waterhuishouding ter plaatse.

Oppervlaktewater

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door een watergang met een B-status op de Legger. Voor het plangebied hebben watergangen geen betekenis. Het waterpeil in de watergangen wordt op een constant niveau gehouden ten behoeve van de afwatering en van het landbouwkundig gebruik.

Afvalwater

Het afvalwater wordt via het aanwezige rioleringsstelsel afgevoerd. Hiervoor is reeds toestemming gegeven door de gemeente.

Hemelwater

Voorzover hemelwater op de aanwezige bebouwing/erfverharding terecht komt, vloeit het af op het onbebouwde terreindelen. Het hemelwater zal dus op de planlocatie infiltreren.

Conclusie

Voorliggend plan voldoet aan het beleid voor water vanuit Waterschap de Dommel.

4.11. Flora en fauna

Wettelijk kader

De Flora- en faunawet heeft betrekking op de bescherming van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Deze bescherming heeft als doel het voortbestaan van soorten (géén individuen) te waarborgen. Er geldt echter wel een algemene zorgplicht. Hierbij wordt verwacht dat ook rekening gehouden wordt met een individu dat in het veld wordt aangetroffen. Het veroorzaken van schade aan planten en dieren is in principe verboden, tenzij men hier uitdrukkelijke toestemming voor heeft (nee, tenzij principe). De verbodsbepalingen gelden voor circa 500 plant- en diersoorten.

Consequenties voor plangebied

Door bureau Maerlant is een ecologische quickscan uitgevoerd (bijlage 3, versie januari 2015). De belangrijkste conclusies zijn hierna geformuleerd:

Conclusies

Soorten/functionaliteiten

In het plangebied, of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar inzake de Flora- en faunawet rekening mee gehouden dient te worden;

- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd) in de te vellen houtopstanden en /of in de nabijheid van de ingrepen;
- Mogelijke functie als verblijfplaats voor vleermuizen van het te behouden woonhuis.

Effecten

Doordat preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn géén negatieve effecten op broedende vogels te verwachten. De onderstaande aanbevelingen inzake vogels voorkomen eventuele verstoring tijdens de uitvoer van de werkzaamheden. Doordat geen ingrepen plaatsvinden aan het woonhuis zelf, zijn geen effecten op gebouwbewonende vleermuizen te verwachten.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000 / EHS. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effect van het plan op beschermde gebieden in de (ruimere) omgeving uitgesloten zijn.

Aanbevelingen

Vogels

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn, wordt preventief aanbevolen zowel de verwijdering van de houtopstanden, de sloop en het bouwrijp maken uit te voeren buiten het broedseizoen: ná half juli en vóór half maart. Indien binnen een straal van 15 meter geen nesten aanwezig zijn (vast te laten stellen door een ter zake deskundige), is het zonder meer ook mogelijk te werken binnen deze periode. Het verstoren van broedende vogels is ongeacht de periode conform de Flora- en faunawet niet toegestaan.

Vleermuizen

Doordat geen ingrepen aan de te behouden woning plaatsvinden, zijn effecten op vleermuizen voor dit plan niet aan de orde. Echter, wanneer het woonhuis alsnog wordt betrokken bij het plan en ingrepen aan de woning plaatsvinden, is het noodzakelijk advies in te winnen bij een ter zake deskundige.

5. PLANVERBEELDING EN PLANREGELS

5.1. Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een (digitale) verbeelding, regels en toelichting. De verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van dit plan. Beide onderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, aangezien zij in juridisch opzicht geen onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Zij heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde regels. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch bindende regels. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en de regels over de toegelaten bebouwing.

De regels zijn verdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen. Artikel 1 geeft een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen. Artikel 2 geeft aan hoe bepaalde afstanden, maten, oppervlakte en inhoud gemeten moeten worden.
- In hoofdstuk 2 zijn de verschillende bestemmingen opgenomen. Per bestemming wordt aangegeven welke functies en doeleinden op de gronden toelaatbaar zijn en wat er hoe er mag worden gebouwd.
- In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld, waarbij onder andere gedacht moet worden aan de anti-dubbeltelbepaling en de algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4 bevat regels met betrekking tot het overgangsrecht en de slotregel.

5.2. Toelichting op de planregels

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen. Deze geven aan wat onder een bepaald begrip wordt verstaan, in die gevallen dat er interpretatieverschillen kunnen ontstaan. Daarnaast worden er regels gegeven over hoe met maatvoering moet worden omgegaan.

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin worden per bestemming regels gegeven voor het gebruik en de bebouwing van de onderliggende gronden. De regels kennen allen eenzelfde opbouw met de volgende leden:

- lid 1 bestemmingsomschrijving;
- lid 2 bouwregels;
- lid 3 specifieke gebruiksregels;
- lid 4 afwijken van de gebruiksregels

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. In de bestemmingsomschrijving worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving.

Daarnaast kan er binnen een bestemming ook een aanduiding zijn opgenomen. Een aanduiding is een teken op de verbeelding (een lijn, figuur, lettercode, etc.). Via een aanduiding wordt in de regels iets specifiek geregeld. Dit kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken.

In de algemene regels is een aantal algemene bouwvoorschriften, gebruiks- en afwijkingsregels opgenomen, onder andere met betrekking tot de bescherming van landschapswaarden en monumentale bomen.

Tenslotte bevat het bestemmingsplan in hoofdstuk 4 regels voor het overgangsrecht en de naamgeving van het bestemmingsplan.

6.ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan besproken.

6.2. Grondexploitatiewet

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

De gemeente Hilvarenbeek en de initiatiefnemer hebben voor dit plan een exploitatie/antérieure overeenkomst ondertekend.

Middels deze overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan verzekerd.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1. Algemeen

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan wordt gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna is de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.2. Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voor advies voorgelegd aan provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan. Het Waterschap heeft wel aanleiding gevonden om een inhoudelijke reactie in te dienen. De vooroverlegreacties zijn als bijlage 4 van deze plantoelichting opgenomen.

De vooroverlegreactie van Waterschap de Dommel richt zich op de volgende punten:

- Opnemen relevant beleid met betrekking tot aspect water;
- Aangeven dat het plangebied niet bis gelegen binnen een beschermingsgebied;
- Aangeven hoe het plan zich verhoudt tot aanwezige watergangen;
- Aangeven hoe wordt omgegaan met afvalwater.

Op basis van het vooroverleg is het bestemmingsplan aangepast/aangevuld conform de wijze waarop dit in figuur 17 is geformuleerd.

TABEL VOOROVERLEG BESTEMMINGSPLAN BEERSEWEG 19 TE DIESSEN	
Vooroverleg reactie	Standpunt gemeente
1. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel	
a) De informatie in paragraaf 4.10 Water is zeer summier. De volgende punten dienen toegevoegd te worden: - Verwijzing naar actueel waterbeleid; - Dat het plangebied niet in een beschermd gebied voor water ligt; - Dat het plangebied aan de oostzijde begrensd wordt door een watergang met een B-status op de Legger; - Hoe omgegaan wordt met het afvalwater dat vrijkomt.	a) De toelichting wordt aangevuld met de verwijzing naar actueel waterbeleid. De twee daarop volgende punten worden verwerkt in de toelichting paragraaf 4.10. Wat betreft het afvalwater is besloten dat deze op het drukriool geloosd mag worden. Reden is dat het om hooguit 5 a 10 liter gaat. Het overige (hemel)water dient op een sloot geloosd te worden.
2. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch	
a) Zie bijlage.	a) Plan voldoet aan Verordening ruimte 2014, geen aanpassingen noodzakelijk.

Figuur 17: Tabel vooroverleg

7.3. Inspraakprocedure

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak; deze is in de Wro niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet

onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, met ingang van 10 april 2015 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie bij het college in te dienen. Er is géén gebruik gemaakt van deze gelegenheid.

7.4. Zienswijzen

In artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat een ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie wordt gelegd. Iedereen kan binnen deze termijn een zienswijze indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Beerseweg 19 te Diessen' heeft met ingang van 24 juli gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

7.5. Vaststelling

In zijn vergadering van 5 november 2015 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Het raadsbesluit is als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan gevoegd. De wijzigingen zijn opgenomen in onderstaande tabel.

TABEL AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN BEERSEWEG 19	
Ambtshalve wijziging	Aanpassing
1. De omschrijving van de aanduiding voor het bedrijf (Bedrijf – Agrarisch verwant katten- en hondenpension) is op de verbeelding anders dan de wijze waarop dit in de planregels (artikel 4.1) is omschreven (Bedrijf – Agrarisch verwant dierenpension).	De omschrijving op de verbeelding wordt geconformeerd aan die in de planregels artikel 4.1.
2. Opnemen in artikel 4 dat een paardenbak binnen het bouwvlak is toegestaan (voor hobbymatig gebruik). (planregels)	“paardenbak toegestaan” opnemen bij bouwwerken die zijn toegestaan binnen een bouwvlak in de planregels.