

BESTEMMINGSPLAN GROOT LOO 12 HILVARENBEEK TOELICHTING



Titel:	Toelichting bestemmingsplan 'Groot Loo 12, Hilvarenbeek'
Kern:	Hilvarenbeek
Gemeente:	Hilvarenbeek
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.0798.BPGrootLoo12-ON01
Project:	20-253
Datum:	20 september 2021
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Eigenaren plangebied
Informatie mede afkomstig van:	Omna

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Bij het plan behorende stukken	8
1.5 Leeswijzer	8
H2. Bestaande en beoogde situatie	9
2.1 Historie	9
2.2 Huidige situatie	9
2.3 Stedenbouwkundig plan	10
H3. Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
H4. Verantwoording	19
4.1 Archeologie	19
4.2 Cultuurhistorie	20
4.3 Bodem	21
4.4 Water	22
4.5 Verkeer en parkeren	23
4.6 Natuur	23
4.7 Woon- en leefklimaat	26
4.8 Geluid	30
4.9 Luchtkwaliteit	31
4.10 Externe veiligheid	32
4.11 M.e.r.-plicht?	33
H5. Juridische planopzet	34
5.1 Plansystematiek	34
5.2 Bestemmingen	35
H6. Uitvoerbaarheid	37
6.1 Financieel	37
6.2 Maatschappelijk	37

Bijlagen

1. Historische ontwikkeling, Van Kerkhoff Maatwerk in RO, december 2020
2. Beoogde situatie en landschappelijke inpassing, Omna, juni 2021
3. Bestemmingswinst en kwaliteitsverbetering van het landschap, juni 2021
4. Buurtverslag Groot Loo 12, Van Kerkhoff Maatwerk in RO, maart 2021
5. Wateradvies, Waterschap de Dommel, april 2021
6. Quick scan flora en fauna Groot Loo 12, BNL Advies, augustus 2021
7. Aeriusberekening, Van Kerkhoff Maatwerk in RO, mei 2021
8. Analyse 50 meter, Van Kerkhoff Maatwerk in RO, juli 2020
9. Standaard advies, Brandweer Midden- en West-Brabant, december 2020



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Begrenzing plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op Groot Loo 12 woont een gezin in een voormalig agrarisch bedrijf en is eigenaar van het erf en boerderij. De wens bestaat om de bestaande boerderij op te knappen en een bed & breakfast te realiseren. Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van 10 november 2020 een positieve grondhouding aangenomen ten aanzien van een principeverzoek vanuit bovengenoemde wens. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek maakt echter elke vernieuwing onmogelijk zonder aanpassing van het bestemmingsplan. Voor het plangebied wordt dan ook een afzonderlijk bestemmingsplan in procedure gebracht. Onderhavig bestemmingsplan biedt de onderbouwing voor deze procedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als Hilvarenbeek sectie P nummer 2481 met een oppervlakte van circa 5.300 m². Figuur 1 en 2 tonen de ligging en begrenzing van het plangebied. Uit de figuren blijkt dat het plangebied dichtbij de kern van Hilvarenbeek ligt. Het perceel, dat na het overlijden van de boer in de familie is gebleven en waar nu de dochter met haar gezin woont, ligt nabij drie andere agrarische bedrijven. De bedrijfswoningen van de agrarische bedrijven vormen met de aangrenzende schuren een ensemble langs het Groot Loo. In figuur 3 zijn de woonverblijven met een ster aangeduid.

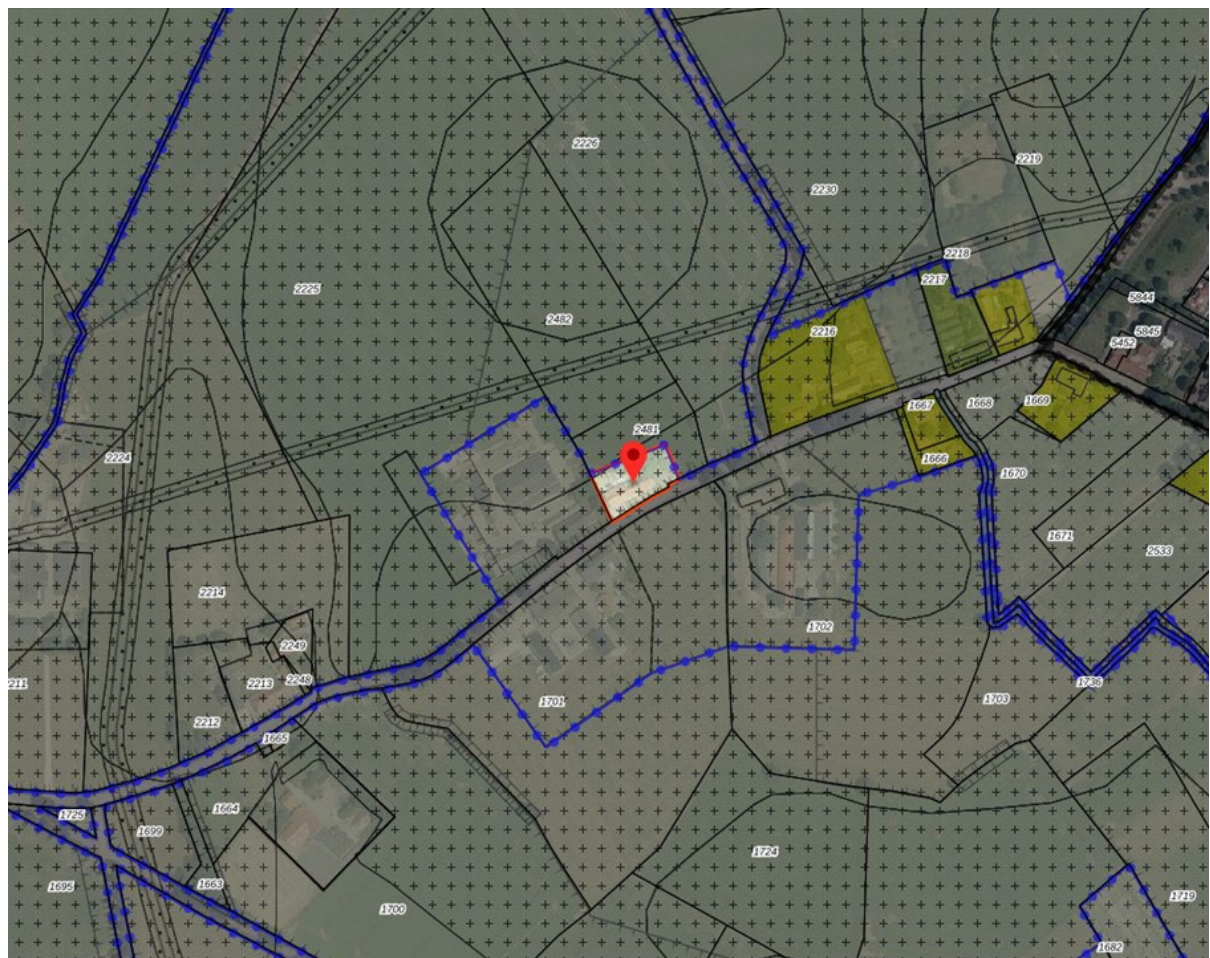


Figuur 3. Woonverblijven in en rond het plangebied

Recent is helaas Groot Loo 9 in vlammen opgegaan; ter plaatse is volgens het bestemmingsplan nog wel intensieve veehouderij mogelijk, maar ter plaatse is sprake van een combinatie van boerderijmuseum 't Grutje en een melkveehouderij, met op kleine schaal de teelt van graan en het houden van vleesvee en varkens. Hier wordt de link gelegd tussen vroeger en nu: het nostalgische gemengde bedrijf van vroeger en de gespecialiseerde hedendaagse landbouw. Daarmee vormt het Grutje en ook het plangebied een overgangsgebied tussen de kern van Hilvarenbeek en de hedendaagse landbouw zoals die bedreven wordt door jonge boeren op Groot Loo 14 en Groot Loo 11.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld op 13 maart 2014. Nadien zijn nog twee reparatieplannen in procedure gebracht, maar die hebben betrekking op specifieke locaties in het buitengebied en niet op het plangebied of de directe omgeving ervan. In figuur 4 is de uitsnede van www.ruimtelijkeplannen.nl weergegeven.



De aanduiding 'Overige zone – bebouwingsconcentratie' die in het vigerende bestemmingsplan ook op het gebied ligt, wordt niet overgenomen, omdat deze aanduiding vooral gebruikt wordt om onderscheid te maken in wijzigingsbevoegdheden voor agrarische bedrijven. Omdat er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf in dit bestemmingsplan verliest de aanduiding zeggingskracht.

Het plangebied is verdeeld in het erf (daar waar de bebouwing staat) en de rest van het perceel. Het erf is voorzien van een bouwvlak en van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf'. De toekenning van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf' aan het erf leidt tot de volgende situatie:

- Artikel 3.1 onder b: uitsluitend het bestaande gebruik is toegestaan, met dien verstande dat de bedrijfswoning tevens door een derde mag worden bewoond;
- Artikel 3.2.2 onder b sub 1: uitsluitend de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen en daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;
- Artikel 3.2.2 onder d: maximaal één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen per bouwvlak is toegestaan.
- Artikel 3.2.2 onder e sub 4: herbouw van de bedrijfswoning is niet toegestaan.
- Artikel 3.2.3 onder a: bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van agrarisch grondgebruik mogen worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend open perceelsafscheidings zijn toegestaan.
- Artikel 3.2.3 onder d: ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik is uitsluitend het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan zoals banken, picknicktafels, informatieborden e.d.
- Artikel 3.2.5: voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

Het erf valt binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone – bebouwingsconcentratie', de rest van het plangebied erbuiten. Daarmee wordt een verschil aangeduid in de bouw mogelijkheden van schuilgelegenheden; deze heeft echter in dit geval geen betekenis, omdat er als gevolg van artikel 3.2.2 onder b sowieso geen bouwwerken mogen worden gebouwd of vernieuwd.

Ten slotte is op het erf de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 en achter het erf is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 van toepassing. De dubbelbestemmingen blijven gehandhaafd in het onderhavige bestemmingsplan.

Omdat als gevolg van de veranderde eisen in het bouwbesluit ten aanzien van onder meer isolatie nieuwe woningen niet goed meer gebouwd kunnen worden binnen de hoogtebepalingen, is ervoor gekozen een op maat gesneden bestemmingsplan in plaats van een wijzigingsplan te maken. Daarbij worden de bepalingen in de wijzigingsbevoegdheid zo goed mogelijk gevolgd.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Van dit bestemmingsplan vormen de planregels en verbeelding de juridisch bindende planstukken. Deze stukken tezamen maken de herinrichting van de gronden en het gebruik voor bestaande en nieuwe functies mogelijk. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de ontwikkeling nader toegelicht en gemotiveerd. Ook wordt hier een toelichting gegeven op de planregels en verbeelding. Samen vormen deze stukken het bestemmingsplan. Qua planopzet sluit dit aan op de gangbare systematiek binnen de gemeente Hilvarenbeek, met inachtneming van de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2012) en het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO).

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vijf hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en het plan uiteengezet. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan de beleidskaders en in hoofdstuk 4 aan alle voorwaarden vanuit ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 5 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Bestaande en beoogde situatie

2.1 Historie

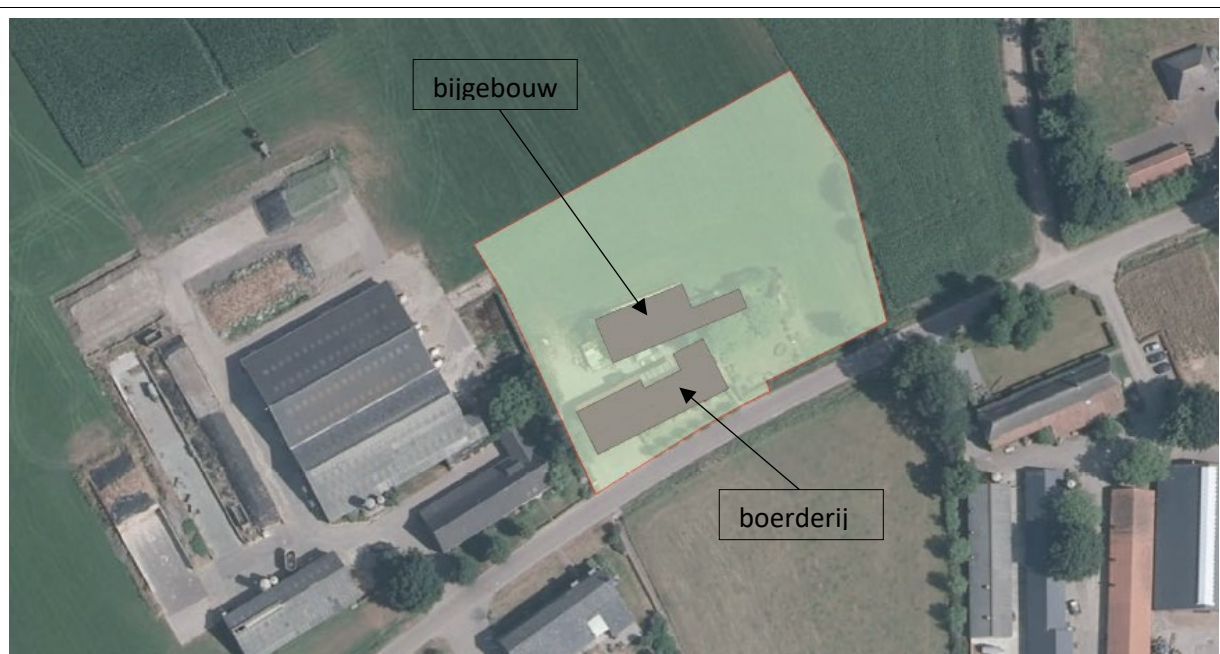
In bijlage 1 is de historische ontwikkeling in en rondom het plangebied tussen 1850 en heden weergegeven. Daaruit valt af te leiden dat de bebouwing in en rond het plangebied aanwezig is vanaf ongeveer het eind van de negentiende eeuw. Op de kaart van 1900 zijn de vier boerderijen die samen een ensemble vormen al te zien. Ook wordt duidelijk dat de weg Groot Loo al voor 1850 bestond. Gedurende enige tijd is ter plaatse van het plangebied sprake geweest van een dubbele route.

Verder wordt duidelijk dat de kern Hilvarenbeek na de Tweede Wereldoorlog snel is gegroeid. De groei vond plaats vanuit het centrum naar alle windstreken, zodat het centrum nog steeds redelijk in het middelpunt van de bebouwing ligt. Aan het eind van de twintigste eeuw is het bedrijventerrein aan de noordzijde ontwikkeld en zijn de sportvelden naar de noordzijde verplaatst. Vanaf dat moment begint de ontwikkeling van de kern meer naar Groot Loo en het plangebied toe te kruipen.

In het plangebied is al vanaf 1900 de bebouwing van de bestaande boerderij te zien. De achterliggende schuur is net voor de Tweede Wereldoorlog zichtbaar, terwijl de omliggende boerderijen pas later hun uitbreiding kennen.

2.2 Huidige situatie

In het plangebied staat een boerderij met een oppervlakte van circa 380 m² en een bijgebouw van circa 330 m² (figuur 5). Het bijgebouw is in een zeer vervallen staat en kan worden afgebroken. De boerderij heeft een zadeldak evenwijdig aan de weg en bestaat uit een woongedeelte aan de rechterzijde en een schuurgedeelte aan de linkerzijde. Bij het woongedeelte is een eenlaagse uitbouw aan de achterzijde met plat dak. De boerderij behoeft een opknapbeurt, waarbij ook de voorgevel wordt gerenoveerd en de uitbouw dient vervangen te worden.



Figuur 5. Bestaande bebouwing op het perceel (Pdok, 2020)

2.4 Stedenbouwkundig plan

De initiatiefnemers zijn al geruime tijd bezig plannen te ontwikkelen voor de inrichting van het perceel. Deze plannen hebben de volgende componenten:

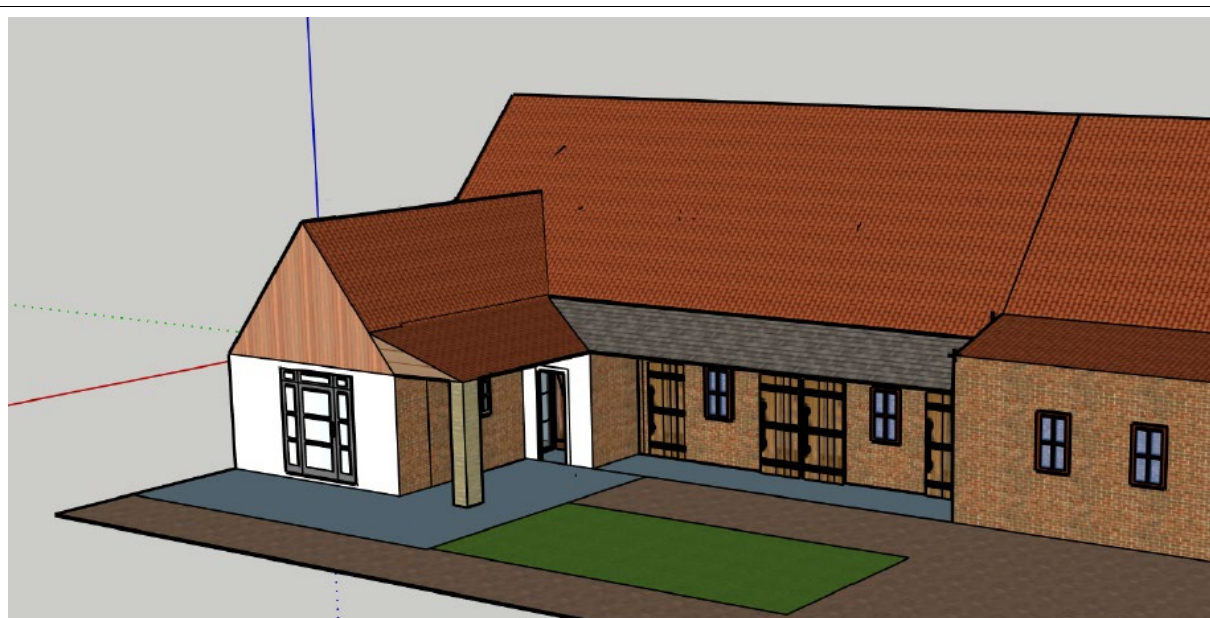
1. Het realiseren van een comfortabele woning in de bestaande boerderij, waarbij de huidige keuken wordt vervangen door een grotere, diepere uitbouw ten behoeve van een moderne keuken en een werkkamer. Ter plaatse van de huidige werkkamer kan dan een nieuwe badkamer worden gerealiseerd. Verder wordt de voorgevel gerenoveerd.
2. Het slopen van het volledige bijgebouw met een omvang van 330 m²;
3. Het behoud van de toegang aan de westzijde van de boerderij die toegang geeft tot een deels verhard erf; het erf ontsluit het staldeel van de boerderij waar ruimte is voor opslag, biedt ruimte voor het parkeren van enkele auto's en geeft toegang tot een te realiseren dierenverblijf van circa 50 m² voor kleinvee (hobbymatig);
4. Het aanbrengen van zonnepanelen, zoals reeds vergund achter op het perceel op een stelling op de grond voor een periode van 10 jaar en daarna vergunningvrij geïntegreerd op het schuine dak van het te realiseren dierenverblijf voor kleinvee en/of het dak van de bed & breakfast; om het zicht vanaf de in het zuiden gelegen weg Groot Loo niet te bederven, worden er geen zonnepanelen op de bestaande boerderij gelegd;
5. Het realiseren van een bijgebouw van circa 100 m² dat kan worden gebruikt voor bed & breakfast (B&B) met maximaal 2 verhuurbare ruimten; later kan deze B&B ook dienen als woongelegenheid voor de thans 16-jarige zoon (mantelzorgwoning).



Figuur 6. Beoogde situatie (Omna/Van Kerkhoff Maatwerk, 2021)

6. Het groen herinrichten van het volledige plangebied met:
- behoud van een door 'oma' geplante notenboom direct naast de uitbouw;
 - handhaven van de leibomen met haag voor de boerderij;
 - aanplant van een waardtuin op de grens met de buren van nummer 14;
 - handhaven van een weide voor kleinvee aan de achterzijde van het perceel;
 - doorontwikkeling van een grasveld met bomen ten oosten van de boerderij en voor de B&B als een landschapselement en derhalve niet ingericht als een omheinde privétuin;
 - ruimte voor een wadi ten behoeve van de opvang van regenwater in de noordoostzijde van dit grasveld met bomen.
 - realisatie van een beperkte privétuin voor de B&B en een privétuin achter de boerderij van elkaar gescheiden door een haag met een doorgang.

De componenten zijn in een inrichtingsplan gevisualiseerd, opgenomen in figuur 6. Het volledige beeld met de legenda is in het groot opgenomen in bijlage 2. Een eerste beeld van de beoogde aanbouw is opgenomen in figuur 7.



Figuur 7. Beoogd aanzicht achterzijde met aanbouw (Initiatiefnemers, 2020)

H3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het Rijk zal zich alleen bezig houden met de zaken die prioriteit hebben. Het onderhavige plan heeft betrekking op de herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf en wordt overgelaten aan gemeente en provincie.

Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid, zoals beschreven in de SVIR. In het Barro zijn nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Volgens de regeling op grond van het Barro (Rarro) ligt het plangebied in het radarverstoringsgebied van defensie. In het radarverstoringsgebied stelt het Rijk eisen aan de objecten met een hoogte van meer dan 90 meter. In het plan worden dergelijke objecten (bijvoorbeeld windturbines) niet mogelijk gemaakt. De afweging vindt verder decentraal plaats.

Besluit ruimtelijke ordening

De in de SVIR geïntroduceerde 'ladder voor duurzame verstedelijking' is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting een onderbouwing opgenomen worden van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing. De ladder wordt in artikel 3.1.6, lid 2 Bro als volgt omschreven: *'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'*

In dit geval is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar van een herbestemming van een bestaand voormalig agrarisch bedrijf. Daarenboven wordt de bebouwde oppervlakte kleiner en wordt de reeds bestaande woonfunctie (thans agrarische bedrijfswoning) verankerd.

3.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld door de Provinciale Staten. De omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit

centraal. De provincie Noord-Brabant heeft ambities op gebied van energietransitie, wil klimaatproof zijn, wil uitgroeien tot een slimme netwerkstad en wil een top kennis- en innovatieregio blijven.

De doelstelling voor de *energietransitie* is tweedeling: het verminderen van energieverbruik en de verduurzaming van energie om in 2050 energieneutraal te zijn. Voor 2030 is de doelstelling om uitstoot van broeikasgassen met ten minste 50 procent te verminderen ten opzichte van de uitstoot in 1990. Daarnaast dient 50 procent van de energie duurzaam opgewekt te worden. De provincie kiest voor een richtinggevende en stimulerende rol. De hoofdrol voor de realisering wordt ingevuld door gemeenten en initiatiefnemers. De provincie blijft intensief in gesprek met de regio's om tot een gezamenlijk beeld van de kansen en koers voor een regio te komen en de opgave te realiseren. De transformatie van het plangebied biedt kansen om energieneutraal te ontwikkelen.

Klimaatproof betekent dat beter omgegaan moet worden met de gevolgen van toenemende extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De doelstelling is om in 2050 klimaatbestendig te zijn met een waterrobuuste inrichting. Dit wil zeggen dat de risico's vanwege deze weerextremen in 2050 aanvaardbaar, draagbaar en beheersbaar zijn.

Een *slimme netwerkstad* bestaat uit het versterken van het centrale stedelijke netwerk en het zorgdragen voor vitaliteit van krimpgebieden. De provincie wil een actieve rol spelen bij de verstedelijkingsopgave, gericht op een zorgvuldig ruimtegebruik.

De provincie wil een *top kennis- en innovatieregio* blijven. Daarvoor is een omslag nodig naar een verregaande circulaire economie waarin digitalisering steeds belangrijker wordt. De omslag is op de eerste plaats een opgave voor de sector en hangt af van gezamenlijke acties met partijen. Regels moeten daarin geen belemmering vormen. Er zijn geen directe relaties vanuit de voorgaande doelstellingen met de planvorming.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Na het vaststellen van de Brabantse Omgevingsvisie zal een doorvertaling gemaakt moeten worden in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht.

Daarmee is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), die op 19 maart 2014 in werking is getreden, nog steeds van belang. De SVRO schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie stuurt door middel van vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste, maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. Hiermee wil de provincie een gevarieerd en aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat ontwikkelen waarin een kennisinnovatieve economie centraal staat voor een duurzaam Brabant. Het principe van 'behoud en ontwikkeling' staat hierin centraal.

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Een van deze instrumenten is de Interim omgevingsverordening.

Interim omgevingsverordening

In de Interim omgevingsverordening, een beleidsneutrale overstap vanuit de eerdere Verordening ruimte, zijn de kaderstellende elementen uit de structuurvisie vertaald in concrete regels die van

toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Sowieso moet voldaan worden aan de algemene zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit uit artikel 3.5 tot en met 3.8.

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

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6). Hiervan is sprake, want:
 1. de toedeling van functies vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing;
 2. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing, omdat het initiatief geen stedelijke ontwikkeling betreft;
 3. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7). De beoordeling vindt plaats in hoofdstuk 4 met aandacht voor mogelijke effecten op ondergrond, netwerken en milieu. Hieruit blijkt dat de waarden door het initiatief niet geraakt worden.
- c. Meerwaardecreatie (artikel 3.8). De ontwikkeling is beperkt, zodat er geen sprake is van koppelingen met andere initiatieven.

Het plangebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied dat in de linker afbeelding in figuur 8 rood is afgebeeld. Het ligt in cultuurhistorisch waardevol (gele kleur in linker afbeelding) gemengd landelijk gebied (gele kleur in rechter afbeelding).



Figuur 8. Uitsnede kaarten Interim omgevingsverordening met indicatie ligging plangebied

Op ontwikkelingen in het landelijk gebied is artikel 3.9 van toepassing. Artikel 3.9 bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling in Landelijk Gebied gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving en dat het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;

- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

De toetsing van de kwaliteitsverbetering wordt uitgevoerd met behulp van de werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant in paragraaf 3.3.

Andere aanduidingen die voortvloeien uit de Interim omgevingsverordening zijn niet van toepassing op het plangebied.

3.3 Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap

Deze werkafspraken voor de regio Hart van Brabant zijn gericht op het toepassen van de verplichting tot kwaliteitsverbetering in het landschap zoals verlangd in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening. Om duidelijkheid te verschaffen over welke mate van kwaliteitsverbetering nodig is worden drie categorieën ruimtelijke ontwikkeling onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

De nu voorliggende ruimtelijke ontwikkeling valt in categorie 1. Het gaat immers om de wijziging van de bestemming Agrarisch in de bestemming Wonen, waarbij het bestemmingsvlak met tenminste 70% wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.

De gemeente Hilvarenbeek heeft in het kader van de Strategie Vitalisering Buitengebied een tool gemaakt, waarmee de beoogde kwaliteitsverbetering – en de investering die daarmee gepaard gaat – aan de waardeverhoging als gevolg van de bestemmingswijziging wordt gekoppeld. Op 2 april 2019 is daartoe een lijst met bestemmingswaarden en kosten voor landschappelijke kwaliteitsverbetering vastgesteld, die inmiddels wordt toegepast bij de betreffende ruimtelijke ontwikkelingen.

De voor het plangebied ingevulde tool is ingevoegd in bijlage 3. Daarbij is rekening gehouden met het aangenomen amendement van de gemeenteraad voor de waarde van het bestaande ‘bouwvlak agrarisch + VAB’. Verder is het deel van de woonbestemming met een zware beperking op grond van de 50 meter afstand gewaardeerd als woonbestemming boven 1.000 m². De landschappelijke inpassing van het deel van de agrarische bestemming dat niet uit de (agrarisch te benutten) weide bestaat, is beschouwd als landschappelijke inpassing bovenop de basisverplichting. Uit bijlage 3 blijkt dat er sprake is van een bestemmingswinst van € 5.440 en dat de voorgestane kwaliteitsverbetering meer dan de benodigde 20% bedraagt, namelijk circa € 5.054. Daarmee wordt volledig voldaan aan de totale opgave van kwaliteitsverbetering.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie buitengebied (2014)

In januari 2014 heeft de gemeente Hilvarenbeek de structuurvisie Buitengebied uitgebracht. Hilvarenbeek kent naast de hoofdkernen en de kleinere kernen een groot landelijk gebied waarin veel ontwikkelingen gaande zijn. De functieveranderingen en dynamiek in de agrarische en recreatieve sector, natuurontwikkeling en de wens om de landschappelijke waarde behouden, vraagt om een samenhangende visie op ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De structuurvisie vormt het 'bindende kader' waarmee ontwikkelingen uit het bestemmingsplan en sectoraal beleid worden gekoppeld aan verbeteringsopgaven in de vorm van landschappelijke kwaliteiten.

De structuurvisie Buitengebied richt zich op het behoud en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het plangebied. Het gaat hierbij met name om kwaliteit voor aan het buitengebied gebonden functies (water, landbouw, recreatie, natuur, landschap) en voor de eveneens voorkomende niet-agrarisch functies en wonen.

Het landschap van de gemeente Hilvarenbeek heeft een rijke afwisseling te bieden van natuur, cultuur en agrarische landschappen. Het projectgebied maakt onderdeel uit van een kampenlandschap. Kenmerk van een kampenlandschap is een organisch gevormd patroon van wegen en (indien aanwezig) waterlopen. De verkaveling vertoont eveneens vaak een onregelmatig beeld, waarbij landbouwgronden, houtwallen en bosjes elkaar afwisselen. Het landschap is veelal kleinschalig van karakter. Doel is om de structuur herkenbaar te houden, ook bij ontwikkelingen op de schaal van een individueel erf. In dit geval blijft de opzet van het erf intact met de boerderij en de notenboom. De landschappelijke structuur wordt versterkt door de aanleg van de waardtuin en de landschapstuin.

Bij de inrichting van het erf wordt aangesloten op de beeldkwaliteitseisen uit de structuurvisie:

- De vorm van het erf blijft zijn onregelmatige vorm houden.
- De woning en de bed & breakfast zijn primair op de weg gericht.
- De bed & breakfast ligt achter de achtergevellijn van de woning.
- De bouwtrant is traditioneel, in aansluiting op het historisch (landschappelijk) milieu.
- Er worden traditionele bouwmaterialen toegepast, zoals baksteen, hout en keramische pan.
- Er worden gedekte kleuren gebruikt voor grote oppervlakken.
- Erfbeplanting met streekeigen soorten.

In de structuurvisie wordt verder ingegaan op VAB's (voormalige agrarisch bebouwing). Gesteld wordt dat op locaties in bestaande bebouwingsconcentraties woningbouw denkbaar is. Uiteraard moet daarbij worden voldaan aan de voorwaarden van een goede ruimtelijke ordening. In het principeverzoek zijn de belangrijkste elementen van een goede ruimtelijke ordening al aan de orde geweest. Deze worden stuk voor stuk in hoofdstuk 4 voor het voetlicht gebracht.

Strategie vitalisering buitengebied (excl. Landbouw) (2020)

Op 11 juni 2020 heeft de gemeente de Strategie vitalisering buitengebied vastgesteld. Deze strategie maakt deel uit van een bredere uitvoeringsstrategie buitengebied. In het vastgestelde document is nadrukkelijk geen uitspraak gedaan over de landbouw. De Strategie Vitalisering heeft betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden voor onder andere vrijkomende (agrarische) gebouwen (VAB's), ruimte voor ruimte woningen, maar ook op de doorontwikkeling van andere bestaande functies. Deze strategie moet leiden tot vitalisering van het buitengebied; het behouden en versterken van de leefbaarheid, de draagkracht en kwaliteit van het Beekse buitengebied.

De strategie gaat ervan uit dat als een initiatief niet toegestaan kan worden op basis van het geldende bestemmingsplan, dan wordt bekeken of de ontwikkeling past binnen de (ruimere) kaders van de strategie. Als het past, dan kan op basis hiervan worden afgeweken van het bestemmingsplan of het bestemmingsplan kan worden herzien. Van deze situatie is in dit geval sprake, waarbij wordt aangehaakt op het beleid voor vrijkomende gebouwen.

De opgave van vrijkomende (agrarische) bebouwing is zodanig groot dat het niet op te lossen is met het (alleen) mogelijk maken van nieuwe functies in vrijkomende gebouwen. Er zal ook bebouwing gesloopt moeten gaan worden. Leegstand kan leiden tot verloedering van het buitengebied of illegale activiteiten aantrekken (ondermijning). De gemeente biedt daarom ruimte aan een breed palet aan mogelijkheden om die sloop van overtollige bebouwing te stimuleren. Om hier medewerking aan te verlenen moet er per saldo sprake zijn van versterking van de omgevingskwaliteit, waaronder de sloop van overtollige gebouwen en versterking van de landschappelijke kwaliteit. Uitgangspunt is de versterking van de kwaliteit in het buitengebied. De huidige bestemming of functie is daaraan ondergeschikt.

De gemeente wil in ieder geval geen ruimte bieden aan:

- Op zichzelf staande detailhandel. Wel aanvaardbaar is bijvoorbeeld de verkoop van streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten.
- Bedrijven die veel verkeer generen, met name logistieke bedrijven.
- Bedrijven die veel milieuhinder veroorzaken.
- Op zichzelf staande mestbewerking en/of -verwerking.

Hiervan is met het initiatief geen sprake.

De gemeente wil wel ruimte bieden voor woningbouw in het kader van de gemeentelijke woningbouwopgave. De gemeente ziet mogelijkheden voor:

- Ruimte voor ruimte woningen (niet van toepassing in dit geval).
- Woningen op bestaande bouwpercelen in de vorm van 'nieuwe (woon)erven'. Hierbij gaat het bij voorkeur om hergebruik van bestaande bebouwing (van toepassing, zij het dat er geen extra woningbouw plaatsvindt).
- Woningen op nieuwe locaties waarbij toevoeging van deze rode functie wordt verantwoord door het toevoegen van nieuwe natuur enerzijds en het saneren van bebouwing anderzijds (niet van toepassing in dit geval).
- Het realiseren van nieuwe landgoederen als bedoeld in de provinciale landgoederenregeling (niet van toepassing in dit geval).

De afweging om al dan niet ruimte te bieden aan een initiatief vindt plaats aan de hand van de volgende aanwijzingen:

1. Een ontwikkeling wordt beoordeeld aan de hand van het algemeen afwegingskader:
 - a. Behoud van de balans: toegevoegde waarde voor het buitengebied.
 - b. Past de ontwikkeling in de zonering dynamiek-luwte-rust?
 - c. Tegenprestatie: versterking omgevingskwaliteit.
 - d. Invloed op omwonenden.
 - e. Integrale toetsing omgevingskwaliteit.
2. De voorwaarde van sloop betreft niet uitsluitend de eigen locatie, maar kan ook gaan om een locatie elders in het buitengebied.
3. Op basis van de strategie is ook vervangende nieuwbouw mogelijk. Op basis van de voorwaarden in het bestemmingsplan buitengebied is veelal alleen hergebruik van bestaande gebouwen

toegestaan. Dit principe laten we los. Ook vervangende nieuwbouw is mogelijk, mits het per saldo maar leidt tot kwaliteitswinst.

4. Om het karakter van het buitengebied in stand te laten, dient een herontwikkeling aan de sluiten bij de omvang van het bestaande erf. Er zal bij voorkeur verkleind moeten worden naar ca 2.500 m². Een kleine vergroting is wel mogelijk, maar uitsluitend in ruil voor extra investeringen. Bij bestaande, grote erven vormt een nieuwe omvang van 5.000 m² de absolute bovengrens.
5. De vorm en ligging van het voormalige bouwvlak is niet op voorhand bepalend. Ook een vormverandering of verschuiving van het erf is mogelijk, mits het geheel nog wel de omvang en uitstraling van een agrarisch erf heeft.
6. Er moet sprake blijven van een koppeling tussen de aanwezige woning en de nieuwe functie. De bebouwing moet ruimtelijk en functioneel bij elkaar blijven behoren en dezelfde bestemming hebben. Deze voorwaarde is belangrijk om te voorkomen dat de woning en de bedrijfsgebouwen worden opgesplitst. Opsplitsing leidt al snel tot overlast over en weer en roept de vraag weer op naar huisvesting voor de ondernemer van de functie in de bedrijfsgebouwen.

Onderstaand wordt het initiatief beoordeeld.

Ad 1. Algemeen afwegingskader

- a. De balans blijft volledig intact nu er al sprake is van bewoning van een voormalig agrarisch bedrijf dat in de toekomst zo blijft. De enige functionele toevoeging kan betrekking hebben op een bed & breakfast die aan de normale regels zoals die overal in het buitengebied gelden, voldoet. Daarmee is er geen sprake van ondermijning van het voorzieningenniveau in de kernen.
- b. Het plangebied ligt in het directe uitloopegebied van Hilvarenbeek. Er is sprake van dynamiek in de directe omgeving met het afgebrande museum het Grutje aan Groot Loo 9, de buitenschoolse opvang op Groot Loo 11, dagrecreatie de Flierefluiter aan Groot Loo 8 en diverse woningen. De wijziging naar een woonbestemming past uitstekend in de zonering dynamiek-luwte-rust.
- c. De tegenprestatie is beoordeeld met behulp van de module 'Bestemmingswinst en Kwaliteitsverbetering van het Landschap'. In bijlage 3 is deze module bijgevoegd en er blijkt sprake te zijn van een kwaliteitsverbetering. De bestemmingswinst is berekend op € 5.440 en de kwaliteitsverbetering bedraagt meer dan de vereiste 20% namelijk circa € 5.054.
- d. De dialoog met omwonenden is gevoerd en heeft ertoe geleid dat de plannen zo zijn aangepast dat de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. De gesprekken zijn in een goede harmonie gevoerd met wederzijds begrip voor elkaars standpunten. De weergave van de dialoog is opgenomen in bijlage 4.
- e. De complete toetsing van alle planvormingsaspecten is opgenomen in hoofdstuk 4 van de toelichting.

Ad 2. Het bestaande bijgebouw (voormalige stal) met een omvang van circa 300 m² wordt gesloopt.

Ad 3. Vervangende nieuwbouw vindt beperkt plaats in de vorm van een uitbouw aan de bestaande boerderij, een bed & breakfast en een (hobbymatig) dierenverblijf.

Ad 4. Het erf krijgt in de nieuwe opzet een omvang van minder dan 2.500 m² (617 m² wonen en 758 m² erf (woonbestemming met beperking). De rest van het perceel (voormalig bouwvlak was ruim 5.000 m² groot) krijgt een agrarische bestemming zonder bouwmogelijkheden.

Ad 5. Er is geen sprake van verschuiving.

Ad 6. Op het erf wordt alleen een bed & breakfast toegevoegd. Het gebouw hiervoor maakt duidelijk deel uit van het erf, waar de initiatiefnemers wonen.

Beleidsmatig is er – onder de voorwaarde dat voldaan wordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening (hoofdstuk 4) – derhalve ruimte om medewerking te verlenen aan het initiatief. Dit blijkt ook uit de positieve grondhouding die het college heeft ingenomen ten aanzien van het principeverzoek.

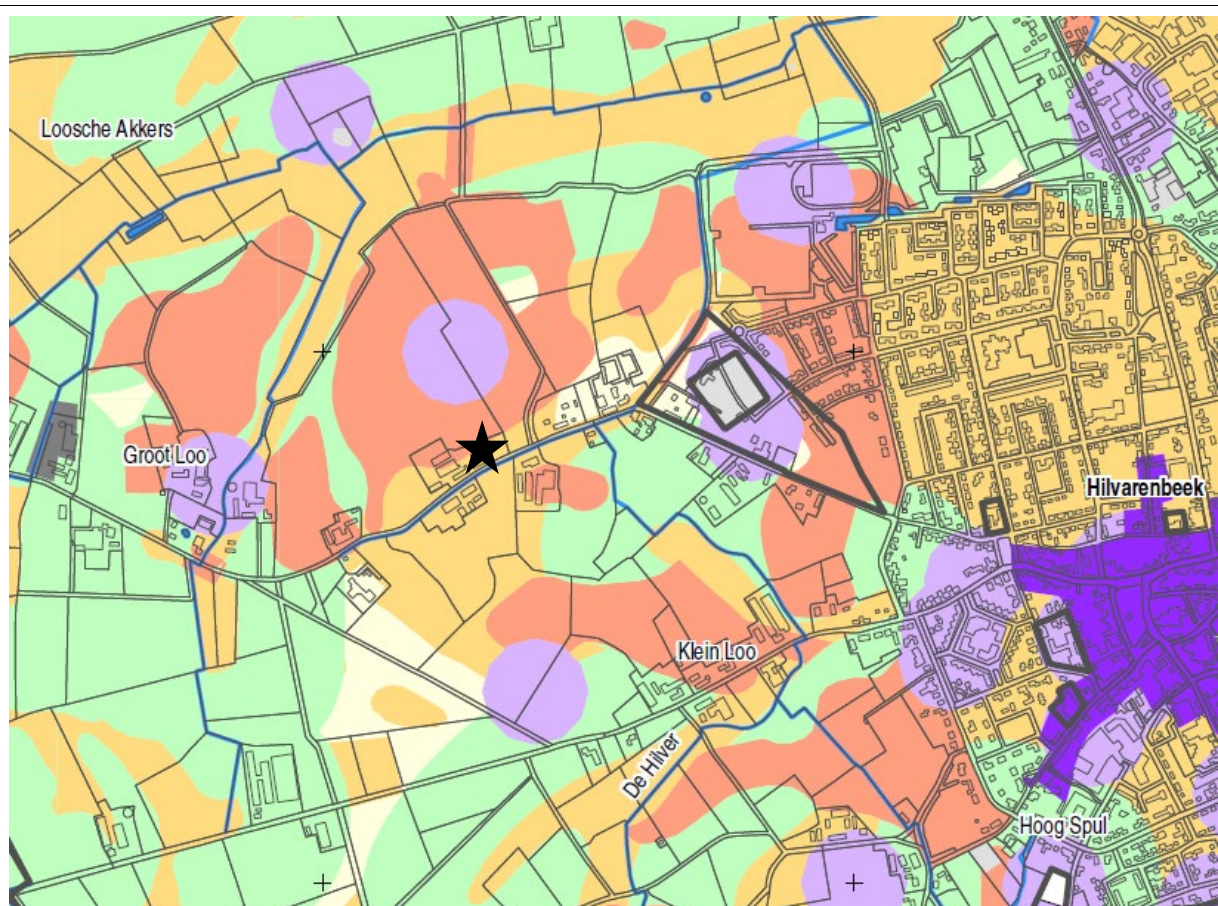
H4. Verantwoording

4.1 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet mag de gemeente haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen op het gebied van archeologie maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingsbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld.

Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting (van het bestemmingsplan) “een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.

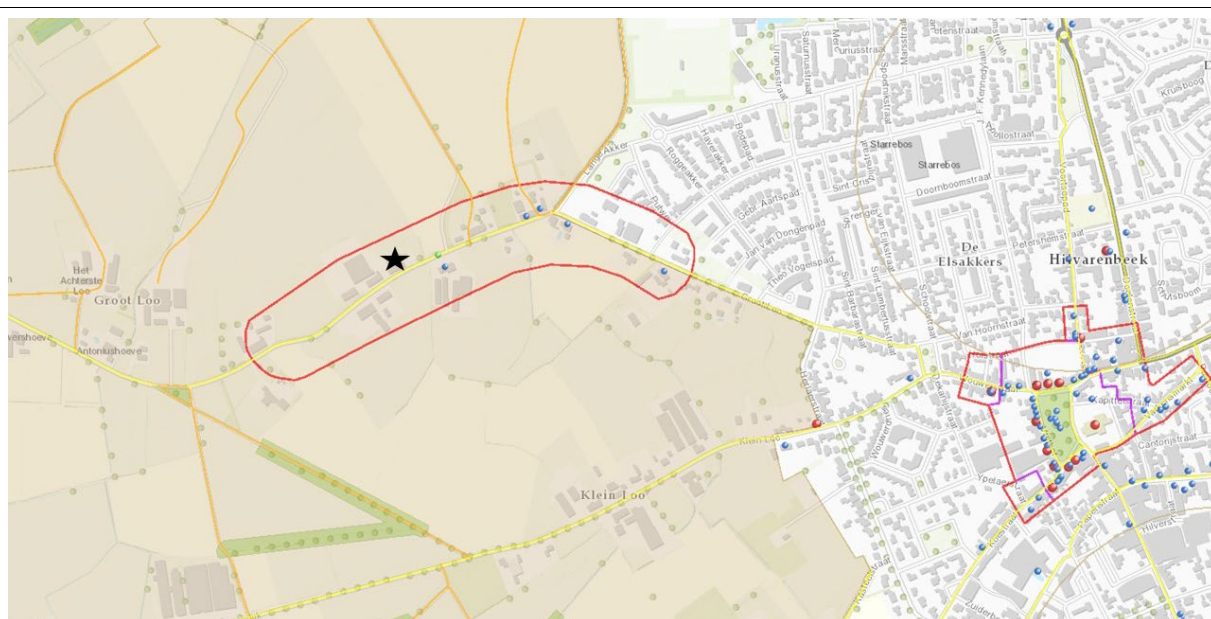
De gemeente Hilvarenbeek heeft op 27 september 2012 het archeologiebeleid ‘Verborgen tussen het groen’ vastgesteld. Hierin is de archeologische verwachtingswaarde voor het gehele gemeentelijke grondgebied in kaart gebracht. Uit de beleidskaart kan worden opgemaakt dat het plangebied deels in het gebied met een middelhoge/onbekende archeologische verwachting (erf) en deels in het gebied met een hoge archeologische verwachting (agrarische grond) ligt. Het archeologiebeleid schrijft voor dat bij ingrepen in de bodem dieper dan 50 centimeter en met een omvang van minimaal 500 m² bij een hoge verwachting respectievelijk 2.500 m² bij een middelhoge verwachting archeologisch onderzoek noodzakelijk is. In dit geval kan de grond geroerd worden door de sloop van de bestaande bijgebouwen (300 m²) en de realisatie van aanbouw en bed & breakfast (maximaal 150 m²). De ondergrens wordt derhalve niet gehaald. Archeologisch onderzoek is niet nodig.



Figuur 10. Uitsnede Archeologische beleidskaart met indicatie plangebied

Het archeologiebeleid is doorvertaald in het bestemmingsplan. In het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 1' van toepassing. Deze dubbelbestemmingen worden in dit bestemmingsplan overgenomen. Archeologie vormt geen belemmering voor de planvorming.

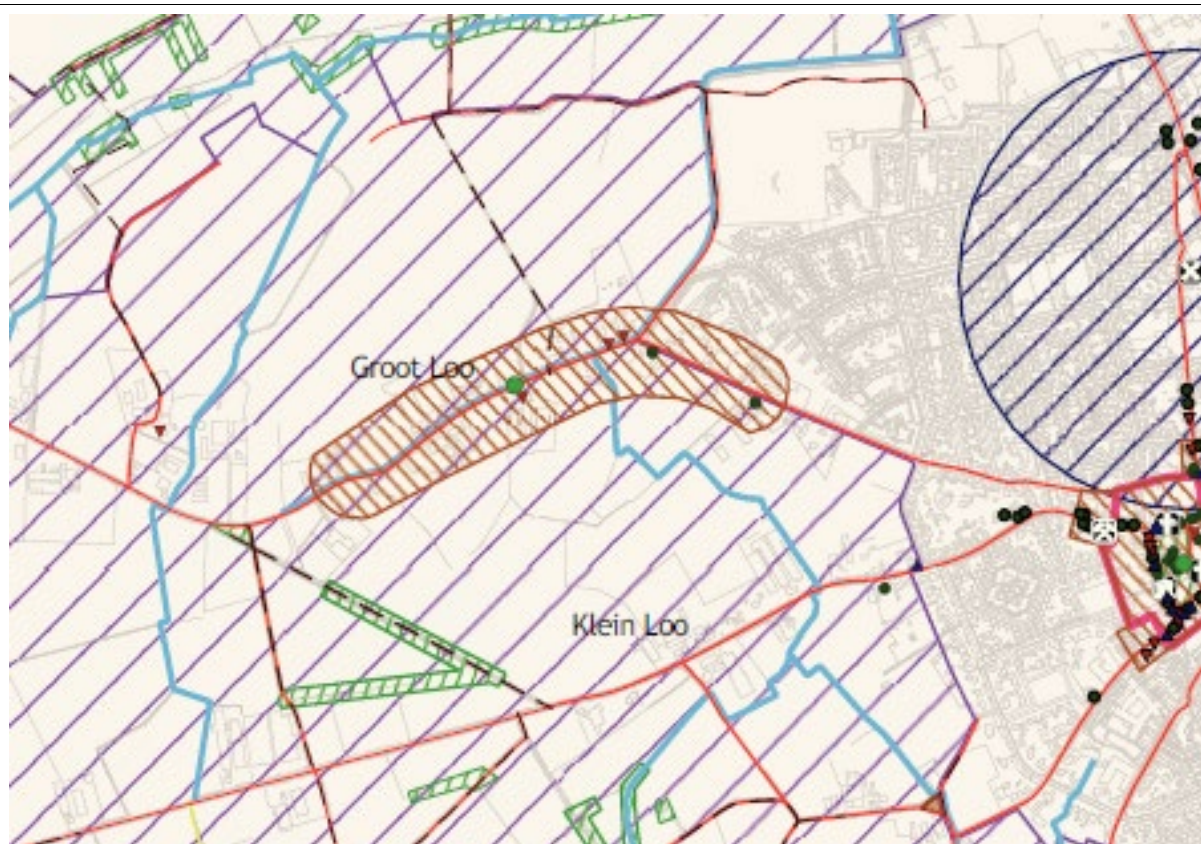
In het kader van de Erfgoedwet dient in de toelichting van elk bestemmingsplan beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden. De provincie Noord-Brabant heeft haar cultuurhistorisch waardevolle landschappen en archeologische landschappen vastgelegd in de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW). In figuur 11 is een uitsnede van de CHW ter plaatse van het plangebied opgenomen. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, maar dat het plangebied deel uitmaakt van een zone die historisch-stedenbouwkundig hoog gewaardeerd wordt. De weg Groot Loo wordt redelijk hoog gewaardeerd.



Figuur 11. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie met ster ter plaatse van plangebied



uitgewerkt kunnen worden. Tevens maakt de kaart het mogelijk om te bepalen waar ruimtelijke ontwikkelingen bedreigend kunnen zijn voor de cultuurhistorische waarden.



Figuur 12. Uitsnede Cultuurhistoriekaart gemeente met ster ter plaatse van plangebied

De hoog gewaardeerde historisch-stedenbouwkundige structuur en de waardering van de weg Groot Loo komt ook op deze kaart terug. Tevens wordt duidelijk dat het plangebied in een cultuurhistorisch waardevol kampenlandschap ligt. Het initiatief gaat binnen dit landschap uit van het opknappen van een bestaand erf en een verbetering van de landschapstuin. De initiatiefnemers kiezen er vanuit een gevoel voor cultuurhistorische waarden zelf voor om geen zonnepanelen in het zicht te leggen, alhoewel dat vanuit de zuidligging wel voordelig zou zijn. Per saldo wordt door het initiatief de cultuurhistorische waarde versterkt.

4.3 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Het perceel is reeds lange tijd in gebruik voor wonen. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de kwaliteit van de bodem niet geschikt zou zijn voor de woonfunctie. In het kader van het aspect bouwen is wel een bodemonderzoek nodig. Ter plaatse van de woonbestemming zal ter voorbereiding op de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.4 Water

Beleid

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap De Dommel. Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater”. Aanvullend op de beleidsregels is het stuk “Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”. Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

De grenswaarde voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak is vanaf 1 april 2021 verlaagd van 2.000 m² naar 500 m². Voor woningbouwplannen kleiner dan 500 m² is geen compensatie vereist.

De zorgplicht voor hemel- en grondwater berust evenwel bij de perceelseigenaar. Die moet het hemelwater in eerste instantie op het eigen perceel verwerken. Bij woningbouwontwikkelingen wordt getracht een betere onderbouwing te krijgen van de bouwplannen in relatie tot optredende grondwaterstanden. De laatste jaren streeft de gemeente Hilvarenbeek ook naar het afkoppelen van hemelwater van het vuile rioolwater bij de uitvoering van rioolvervangingen. Om wateroverlast te voorkomen is het ook nodig om maatregelen tot het vasthouden van hemelwater te nemen. Het beleid is opgenomen in het ‘Hemel- en grondwaterbeleid Hilvarenbeek’ dat als bijlage bij het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan is vastgesteld.

In het beleid is het beleid vanuit de Keur aangescherpt. Er is een verplichting tot compensatie van alle nieuwe verharde oppervlakten, zonder dat gesloopt oppervlak van het te compenseren oppervlak wordt afgetrokken. Er geldt in het buitengebied een ondergrens van 250 m². De compensatieberging bedraagt minimaal 30 mm per m² nieuw verhard oppervlak.

Hemelwater

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Hilvarenbeek. In eerste instantie wordt het erf opgeschoond door sloop van het bijgebouw en wordt op een reeds verhard deel de aanbouw aan de boerderij gezet. Per saldo neemt het verhard oppervlak dan af. Het hemelwater dat op de boerderij valt is reeds afgekoppeld en infiltreert ter plaatse in de bodem en stroomt oppervlakkig af naar de greppel aan de zijde van de weg. Gelet op de zandige ondergrond en grondwatertrap V is er voldoende ruimte voor infiltratie.

Als het gebouw voor de bed & breakfast wordt gebouwd, wordt ook een pad aangelegd en wat verharding rondom. Deze ontwikkeling leidt tot een oppervlakte van bebouwing en verharding van naar schatting 300 m². Dat leidt tot een bergingsverplichting van 9 m³. Om het hemelwater op de bebouwing en verharding op te vangen wordt aan de noordoostzijde van het perceel een laagte gerealiseerd met overstort naar de naastgelegen watergang. Hemelwater van het gebouw voor de bed & breakfast voert oppervlakkig af naar deze laagte. De omvang van die laagte wordt gedimensioneerd op 9 m³ om aan de waterbergingseisen te voldoen (zie voor een tekening bijlage 2).

Huishoudelijk afvalwater

Huishoudelijk afvalwater vanuit de boerderij wordt thans afgevoerd op de drukriolering. Deze situatie verandert niet door de verbouwing van de boerderij. Het huishoudelijk afvalwater vanuit de te bouwen bed & breakfast wordt aangesloten op de riolering van de boerderij en van daaruit afgevoerd op de drukriolering. Er is geen sprake van een substantiële toename; het aanbod blijft binnen de marge van het Besluit lozing afvalwater huishoudens (6 inwonerequivalenten).

Veiligheid en bescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is evenmin gelegen in een keurbeschermingsgebied of een attentiegebied, blijkend uit de keurkaarten van het waterschap De Dommel. Op basis van de Keur gelden derhalve geen beperkingen voor het initiatief.

Waterkwaliteit

Er wordt geen gebruik gemaakt van uitloogbare materialen, zoals lood, koper en zink. Hierdoor wordt de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

Wateradvies

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd. Het wateradvies is als bijlage 5 bij het bestemmingsplan gevoegd.

4.5 Verkeer en parkeren

Het aantal autobewegingen van en naar de locatie verandert niet of nauwelijks. Er woont al een gezin op de locatie en dat blijft er wonen. In geval een bed & breakfast wordt geopend, dan is er sprake van een zeer beperkte toename die eenvoudig via Groot Loo afgewikkeld kan worden. Op grond van de uitgave Toekomstbestendig parkeren van het CROW (uitgave 381, december 2018) moet voor een recreatiewoning (waarmee de bed & breakfast enigszins te vergelijken is) rekening gehouden worden met een verkeersgeneratie van 2,6 tot 2,8 autobeweging. Deze komt dan bij de gemiddeld 7,8 tot 8,6 autobeweging vanuit een vrijstaande woning in het buitengebied.

Op grond van dezelfde uitgave zijn bij een vrijstaande woning in het buitengebied 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen en voor de bed & breakfast 2,0 tot 2,2 parkeerplaatsen nodig. Parkeren vindt nu en in de toekomst plaats op eigen terrein. Voor de woning blijft de toegang gehandhaafd tot het achtererf, waar voldoende ruimte is om auto's te stallen, ook voor een bed & breakfast. Verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.6 Natuur

Vanaf 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming: Natura 2000

Inzicht moet worden verkregen in effecten op beschermde natuurgebieden in de omgeving. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Kempenland West (deelgebied Roversche Heide) op een afstand van circa 1,2 kilometer. Het Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse vennen ligt op een afstand van circa 6,8 kilometer.

Het initiatief heeft geen effect op grondwaterstromingen en veroorzaakt geen verstoring over grote afstand. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn. Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.



Figuur 13. Natuurnetwerk in de omgeving (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Bij woningbouw kan stikstofuitstoot optreden als gevolg van ruimteverwarming (gas), verkeersbewegingen van en naar de locatie en tijdelijke bouwwerkzaamheden. Vanuit de Wet natuurbescherming is het verschil tussen de nieuwe situatie en de huidige fysieke situatie (met nog bestaande gebouwen) leidend. Qua ruimteverwarming verandert er niets, de aanbouw komt in plaats van een bestaande aanbouw en wordt veel beter geïsoleerd; daarmee neemt het gasverbruik eerder af dan toe. Het nieuwe gebouw voor de bed & breakfast wordt gasloos gerealiseerd. De verkeersbewegingen van en naar de locatie nemen toe met 2,8 autobewegingen per dag. Deze autobewegingen worden gerekend tot aan het punt waar de bewegingen opgaan in het heersende verkeersbeeld, in dit geval op de N269. Ten slotte vinden beperkt en tijdelijk bouwwerkzaamheden plaats en is er gedurende een jaar extra verkeer van en naar de bouwplaats. Er wordt rekening gehouden met 4 voertuigbewegingen per dag gedurende een jaar en materieelgebruik vergelijkbaar met de bouw van een referentiewoning (5 mol/ha/jr). Deze gegevens zijn ingevoerd in de Aeries calculator als lijnbronnen. De berekening is toegevoegd in bijlage 7. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van enig significant negatief effect op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming: NatuurNetwerk

Het NatuurNetwerk ligt op een afstand van minimaal 600 meter in een boog om het plangebied (vergelijk figuur 13). Op deze afstand kan een kleinschalig initiatief geen significant effect hebben.

Soortenbescherming

Verder moet inzicht worden verkregen in de effecten van de ingreep op de aanwezigheid en het leefgebied van beschermde soorten. De Wet natuurbescherming kent drie categorieën:

- alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (beschermingsregime Vogelrichtlijn);
- soorten beschermd volgens de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn;
- ‘andere soorten’: soorten die vanuit nationaal oogpunt bescherming behoeven.

Of dier- en plantensoorten nu beschermd zijn of niet, iedereen moet voldoende rekening houden met in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. De wet erkent daarmee de intrinsieke waarde van in het wild levende soorten. De Memorie van Toelichting zegt het zo: “De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld; de zorgplicht kan wel door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd”.

In dit initiatief wordt een bestaand gebouw in een vervallen staat afgebroken en wordt een nieuwe aanbouw gerealiseerd. Verder wordt ter plaatse van grasland een nieuw gebouw voor bed & breakfast gerealiseerd.

Er is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn opgenomen in bijlage 6. De mogelijke gevolgen voor beschermde soorten kunnen als volgt worden geduid:

- Bij inspectie in juli 2021 is geen beschermde flora aangetroffen.
- Potentiële geschikte water- en oeverstructuren voor beschermde soorten ontbreken, zodat het plangebied ongeschikt is voor amfibieën, vissen en reptielen.
- Het plangebied bevat geen natuurlijk ontwikkelde oevervegetaties of arme of matig-voedselrijke vegetaties, waardoor het plangebied ongeschikt is voor beschermde ongewervelden.
- Het plangebied is niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten zoals de steen- en kerkuil, de huismus en gierzwaluw. Naderonderzoek naar het voorkomen/ gebied gebruiksfuncties van deze soorten wordt niet nodig geacht.
- Het plangebied is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten, waaronder boerenzwaluw, spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart alsmede voor algemeen voorkomende broedvogels. Tijdelijke schadelijke effecten worden voorkomen door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus).
- De voorgenomen ontwikkelingen kunnen niet leiden tot een negatief effect op vleermuizen.
- In het plangebied zijn mogelijk nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt. Hierbij gaat het om de wezel, hermelijn en bunzing. Er zal dan ook nader onderzoek naar deze soorten uitgevoerd moeten worden in de te slopen stal en voormalige woning. Het bestemmingsplan kan wel vastgesteld worden.
- Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

Er wordt voldaan aan de verplichtingen vanuit de Wet natuurbescherming. Ecologie vormt geen belemmering voor de planvorming.

4.7 Woon- en leefklimaat

Wel of geen gevoelige objecten

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied wordt een woonbestemming mogelijk gemaakt. Wonen wordt beschouwd als milieugevoelige functie. De bed & breakfastfunctie heeft betrekking op het verblijf van mensen gedurende kortere tijd in een wisselende samenstelling, zodat daarbij volgens vaste jurisprudentie geen sprake is van een 'gevoelig object' voor geur of gezondheid. De optie om de bed & breakfast om te zetten naar mantelzorg heeft betrekking op het verblijf van een bestaand lid van het bestaande huishouden, zodat daar ook geen sprake is van een extra 'gevoelig object'. Er worden in het plangebied geen functies geprojecteerd die nadelige milieu-invloed kunnen hebben op de omgeving.

Afstand tot omliggende veehouderijen

Rondom het plangebied liggen drie veehouderijen die mogelijk worden beïnvloed door de functiewijziging: Groot Loo 14, Groot Loo 11 en Groot Loo 9.

	Milieuvergunning	Groot Loo 14	Groot Loo 11	Groot Loo 9
Melkkoeien (A1)	Vanaf 200	127	80	110
Vrouwelijk jongvee (A3)	Vanaf 340	75	47	89
Vleesstieren	Vanaf 1.200		20	
Zeugen	Vanaf 750			8
Gespeende biggen	Vanaf 3.750			30
Vleesvarkens	Vanaf 2.000			60
Totaal		202	147	297

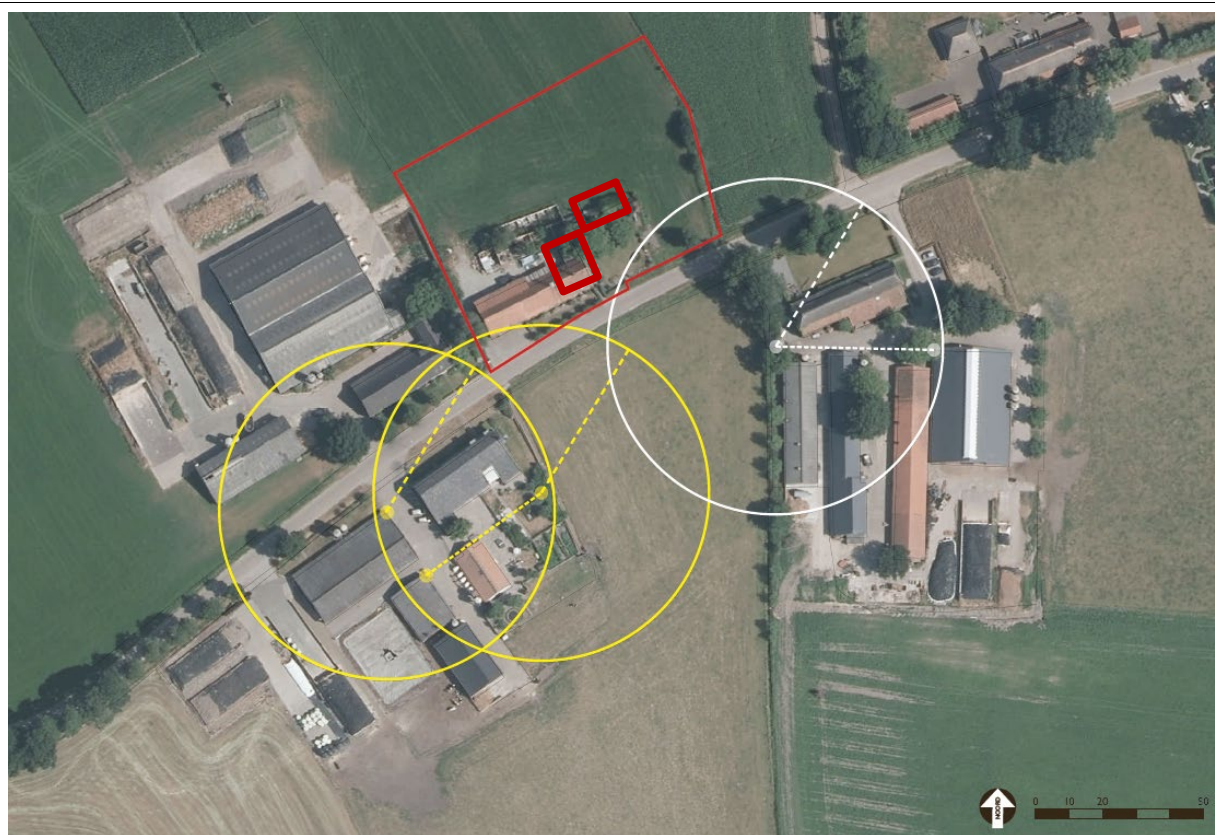
Figuur 14. Confrontatie aantallen dieren minimale vereiste omgevingsvergunning milieu en vergund

Voor een veehouderij is op grond van categorie 8.3 van bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning milieu nodig bij het houden van specifieke aantallen dieren. In figuur 14 zijn in de kolom 'milieuvergunning' de minimale aantallen per diersoort opgenomen die leiden tot een verplichting voor een omgevingsvergunning milieu. In de kolommen daarachter zijn de vergunde aantallen dieren in de omliggende agrarische bedrijven opgenomen, zoals die in de aanvragen in het kader van de Wet natuurbescherming zijn genoemd. Uit het overzicht blijkt dat de drie agrarische bedrijven bij lange na niet aan de aantallen komen waarvoor een milieuvergunning nodig is.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt evenwel ook bij meldingsplichtige bedrijven het toetsingskader voor het woon- en leefklimaat. Omdat de veehouderij op Groot Loo 12 op of na 19 maart 2000 opgehouden is, kan getoetst worden aan de vaste afstanden uit de Wgv. De afstand tussen een dierverblijf van derden en de woning Groot Loo 12 dient minimaal 50 meter te zijn. Als uitgangspunt wordt genomen dat de nieuwe woonbestemming op 50 meter afstand komt te liggen van alle locaties waar op basis van vergunning en indeling van het perceel dierenverblijven zouden kunnen worden geplaatst. Daarmee wordt aan de omliggende agrarische bedrijven zekerheid geboden dat hun bedrijfsvoering niet in het geding is.

In figuur 15 is aangegeven welke invloed er uitgaat van de bestaande en mogelijk te realiseren dierverblijven op Groot Loo 9 en 11. Daarbij is ervan uitgegaan dat conform het bestemmingsplan dierenverblijven achter de woning moeten worden gebouwd en dat gebouwen minimaal 3 meter uit de bouwvlakgrens moeten blijven. Voor Groot Loo 9 is er dan één punt aan te wijzen, van waaruit een cirkel met een straal van 50 meter het perceel van Groot Loo 12 raakt. Voor Groot Loo 11 zijn twee punten aangehouden, te weten een nieuw te realiseren stal achter de woning en de bestaande

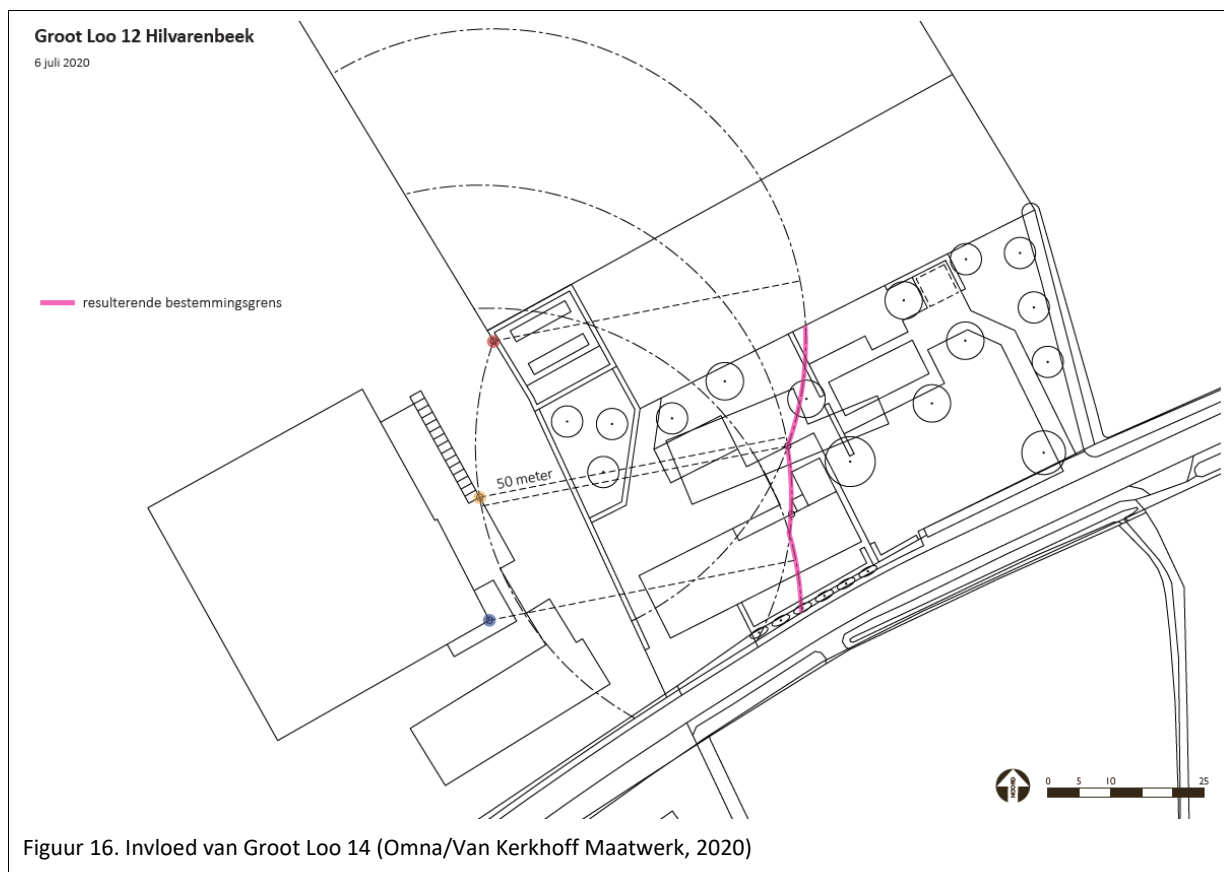
stal aan de weg. Beide punten leiden beperkt tot het perceel van Groot Loo 12, maar hebben geen invloed op de bouwplannen.



Figuur 15. Invloed van Groot Loo 9 en Groot Loo 11 (Van Kerkhoff Maatwerk/Omna, 2020)

Dit is anders voor Groot Loo 14, waar het effect vele malen groter is. In overleg met de eigenaren van Groot Loo 14 is de tekening waarop de vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is gebaseerd, als basis gebruikt. Deze tekening is in bijlage 7 bijgevoegd. Er is in deze tekening uitgegaan van één punt op de woning van Groot Loo 12, te weten in de oksel van het volume van de boerderij en de uitbouw naar achteren, daar waar destijds een veranda was aangebouwd. Vanuit dat punt is een cirkel met een straal van 50 meter uitgezet en buiten die cirkel zijn in beginsel dierenverblijven toegestaan. De dichtstbijzijnde gevel van de grote stal staat op 51 meter. Aan de oostzijde van de stal staan echter ook regelmatig mobiele kalverhutjes die in de regelgeving ook als dierenverblijf worden meegerekend. Er is in de agrarische bedrijfsvoering weinig ruimte om deze mobiele kalverhutjes elders te plaatsen, zodat dit vergunde recht gehandhaafd moet blijven.

In de tekening bij de vergunning is de cirkel vanuit één punt in de woning van Groot Loo 12 doorgetrokken naar de erfgrens. Dit is evenwel niet helemaal redelijk, omdat daarmee de uitbouw die er heeft gestaan niet is meegerekend. In overleg is dan ook bepaald om vanuit de lijn van de mobiele kalverhutjes een lijn terug te redeneren, waarmee aan de voorwaarde van 50 meter afstand tussen woonbestemming en te realiseren dierenverblijven op het agrarisch bouwvlak kan worden voldaan. In figuur 16 is de daaruit voortvloeiende situatie weergegeven. In bijlage 7 zijn de analysetekeningen opgenomen.



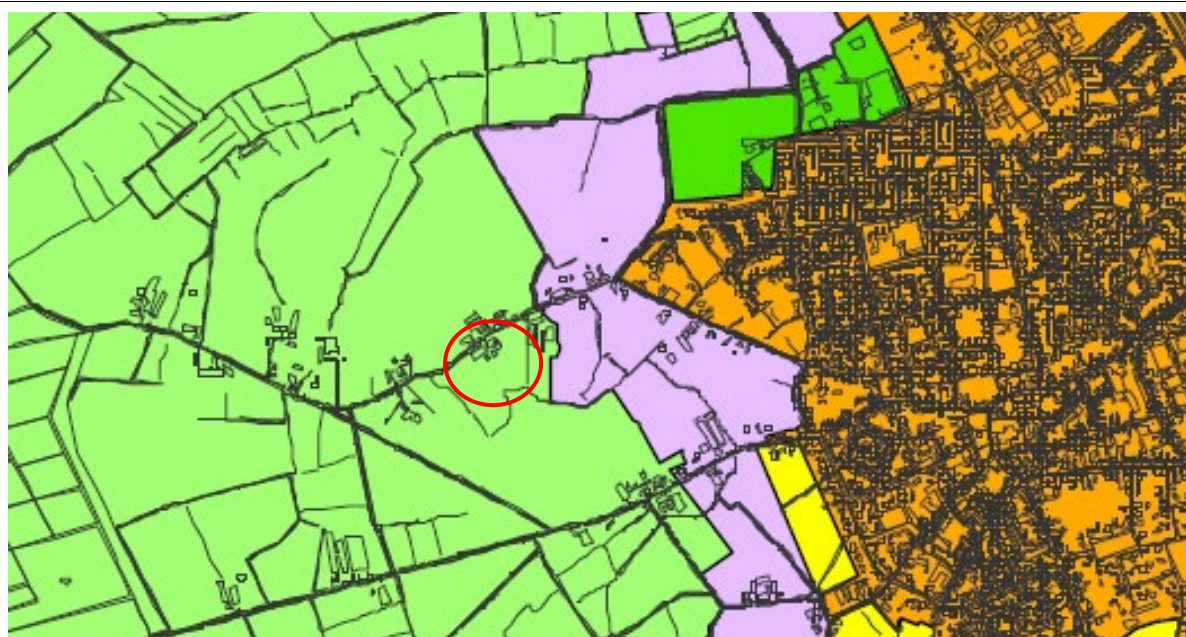
Bovenstaande analyse laat zien dat het mogelijk is op het perceel van Groot Loo 12 een woonbestemming te realiseren, zonder dat de omliggende agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Geur

In het kader van een goed woon- en leefklimaat moet er niet alleen getoetst worden aan de vaste afstanden maar ook aan de heersende achtergrond- en voorgrondgeurbelasting. De gemeente Hilvarenbeek heeft de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld, voor het laatst gewijzigd op 17 december 2015. In de kaart behorende bij die verordening worden de adressen Groot Loo 9, 11, 12 en 14 gesitueerd in het buitengebied (figuur 17). Artikel 3 lid f stelt dan dat in het buitengebied de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geur gevoelige objecten 10 ouE per m³ bedraagt. Aan de verordening ligt een geurgebiedsvisie en een evaluatie daarvan ten grondslag. In de evaluatie van november 2013 is de heersende achtergrond geurbelasting (situatie 2013) berekend. Uit de resultaten blijkt dat de achtergrondbelasting tussen 6 en 10 ouE per m³ (figuur 18). De voorgrondbelasting zal dan ook lager liggen. Er wordt derhalve voldaan aan de Verordening geurhinder en veehouderij. Op het gebied van geur is voldaan aan de eis van een goed woon- en leefklimaat.

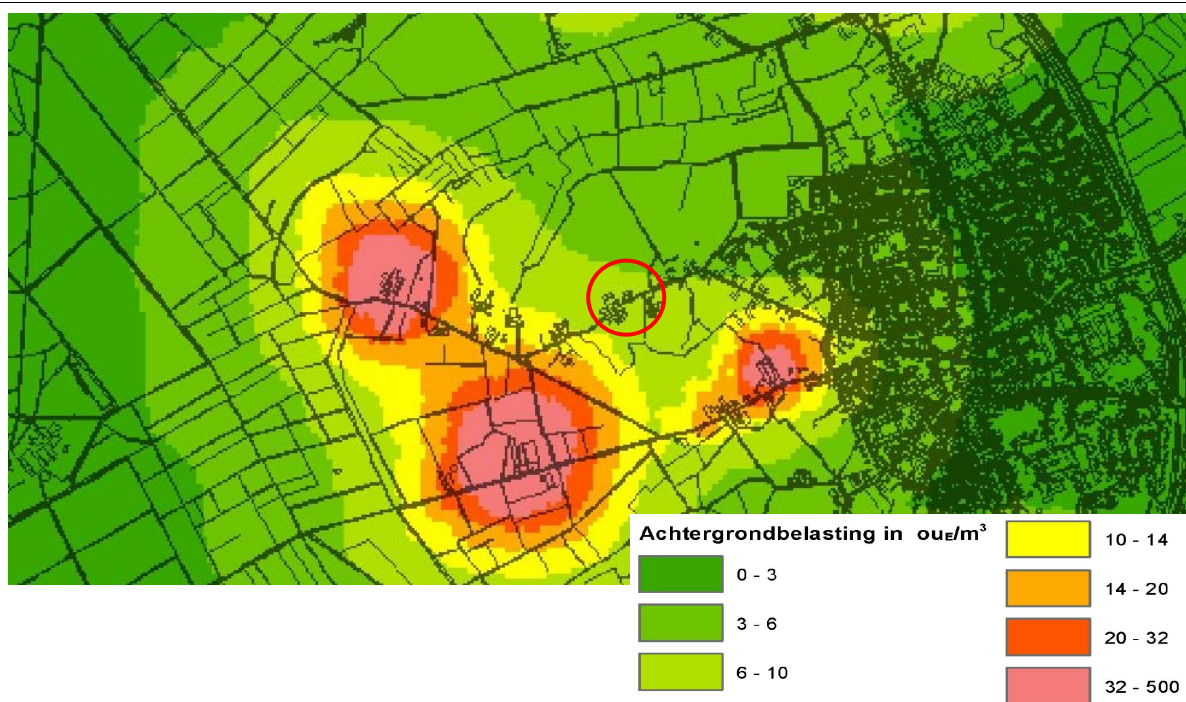
Gezondheid

Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen die effecten op de gezondheid kunnen hebben, vooral op de luchtwegen. Op basis van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de nabijheid van het plangebied is een aantal bedrijven aanwezig. Omdat het plan betrekking heeft op een reeds bestaande voormalige boerderij met bewoning, vormt het geen belemmering voor de ontwikkeling.



- Buitengebied
- A. Invloedsgebied woonkernen
- B. Invloedsgebied extensiveringsgebied met primaat wonen
- C. Invloedsgebied zoekgebieden wonen
- D. Invloedsgebied sportparken

Figuur 17. Uitsnede geurverordeningskaart Hilvarenbeek (Hilvarenbeek, 2015)



Figuur 18. Uitsnede kaart 'Huidig 2013 – achtergrondbelasting (Evaluatie geurgebiedsvisie, 2013)

Mogelijk is er een verband tussen het langdurig verblijven in de nabijheid van een geitenhouderij en het krijgen van longontsteking. In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 (hoofdrapport VGO) en op 16 juni 2017 gepubliceerd (aanvullend VGO-rapport). Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die in een straal van 2 kilometer van een individuele geitenhouderij wonen. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Er zijn twee geitenhouderijen gelegen op een afstand tussen 1,5 en 2 kilometer van het plangebied, te weten Oude Tilburgseweg 5 en Kleine Voort 12. Omdat het plan betrekking heeft op een reeds bestaande voormalige boerderij met bewoning, vormt het geen belemmering voor de ontwikkeling.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	20	6	2
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	4	2	0
Zware vrachtwagens per uur	4	2	0
Snelheid zwaar verkeer	60	60	60
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	11
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	1
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm :	52.436
Berekende geluidniveau in Lden :	51.656
Berekende geluidniveau in Lnight :	37.442

Figuur 19. Rekentool Standaard Rekenmethode 1 RMG 2012 (Infomil, 2020)

4.8 Geluid

De geluidbelasting van omliggende bedrijven is door het hanteren van de vaste afstand van 50 meter (zie paragraaf 4.7) genoegzaam onderkend. De geluidbelasting op grond van verkeerslawaaï is afkomstig van Groot Loo met een snelheidsregime van 60 km per uur. In het plangebied wordt één geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt in de vorm van een woning. Deze woning staat op 11 meter van het midden van de weg. In figuur 19 is met behulp van SRM-1 de geluidbelasting op de voorgevel

van de woning inzichtelijk gemaakt. Er is uitgegaan van een geschatte intensiteit van circa 500 motorvoertuigen per etmaal met een relatief hoog aandeel zware en middelzware voertuigen op grond van de activiteiten van omliggende agrarische bedrijven. Daaruit blijkt dat de woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De waarde Lden bedraagt immers minder dan 53 dB, zodat na aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh een waarde beneden 48 dB resteert. De bed & breakfast, die in een later stadium kan worden gebruikt als mantelzorgwoning, ligt op een veel grotere afstand van de weg, zodat daar zeker voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde.

4.9 Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen. Uit de grootschalige concentratie- en depositiekaarten van het RIVM blijkt dat de huidige concentratie aan zowel stikstofdioxide als fijnstof circa 14,26 µg/m³ bedraagt, terwijl de streefwaarde 40 µg/m³ respectievelijk 20 µg/m³ bedraagt. De luchtkwaliteit is derhalve beter dan de streefwaarde.

Het ruimtelijk besluit kan worden genomen indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door het besluit, al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door het besluit, al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege het besluit de luchtkwaliteit in een gebied rondom het plangebied per saldo verbetert. De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Gebruik makend van de NIBM-tool (zie onderstaand) met de totale extra verkeersbijdrage van maximaal 3 motorvoertuigbewegingen (zie paragraaf 4.7) blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

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

	Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	3
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,00
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.



Figuur 20. Risicobonnen in de omgeving van het plangebied (aangeduid met ster) (Risicokaart, 2020)

Inrichtingen

De Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant (figuur 20) laat zien dat het plangebied niet binnen de invloedsfeer van objecten ligt, waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt. De dichtstbijzijnde propaantank ligt op ruim 700 meter.

Buisleidingen

De hogedruk aardgasleidingen (transportroutedeel A-525 en A-526) van de Gasunie zijn gelegen op een afstand van circa 350 meter ten westen van het de nieuwe woonbestemming. De betreffende leiding kent geen plaatsgebonden risicocontour buiten de leiding. Wat betreft het groepsrisico zijn de 1% en 100% letaliteitsgrens van belang. De 1% letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het groepsrisico. Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico. De betreffende leiding heeft een maximale werkdruk van 66 Bar en een uitwendige diameter van 914 millimeter (36 inch) wat betekent dat de 100% letaliteitsgrens van de leiding is gelegen op een afstand van 180 meter uit het hart van de leiding. De 1% letaliteitsgrens is gelegen op een afstand van 430 meter uit het hart van de leiding. Het plangebied ligt derhalve binnen de 1% letaliteitsgrens maar buiten de 100% letaliteitsgrens. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico is derhalve noodzakelijk. Er wordt gebruik gemaakt van de standaard verantwoording en het standaard advies van de veiligheidsregio. Deze is opgenomen in bijlage 8.

De DPO-buisleiding is gelegen op een afstand van circa 100 meter ten noorden van de nieuwe woonbestemming. De betreffende leiding kent geen plaatsgebonden risicocontour buiten de leiding. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied voor het groepsrisico.

Ten noorden van het plangebied ligt een defensieleiding. De veiligheidsafstand van deze leiding reikt evenwel niet tot het plangebied.

Transport

In of nabij het plangebied zijn geen transportroutes gelegen die invloed hebben op het plangebied.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planvorming

4.11 M.e.r.-plicht?

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Sinds 7 juli 2017 zijn gemeenten verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (MER). Het besluit hoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

Het gaat in dit geval om een initiatief dat niet te beschouwen is als een activiteit die voorkomt in bijlage C en D van het Besluit m.e.r. Op grond van paragraaf 4.6 is duidelijk dat er geen Passende beoordeling hoeft te worden opgesteld. Het is derhalve niet nodig een MER op te stellen.

H5. Juridische planopzet

5.1 Plansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Nieuwe ruimtelijke plannen moeten digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP 2012.

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd, en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de verbeelding voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregel, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel behoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

5.2 Bestemmingen

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemming Agrarisch (hoofdstuk 2, artikel 3)

De bestemming maakt uitsluitend bebouwing mogelijk in de vorm van een schuilgelegenheid voor (hobbymatig) agrarisch te houden dieren op een specifieke plek. Dit biedt ruimte om het achterste deel van het perceel te verpachten. Er is een afwijkmogelijkheid opgenomen om een paardenbak te realiseren.

Hoofdbestemming Wonen (hoofdstuk 2, artikel 4)

De bestemming Wonen omvat de bestaande boerderij en de zone waar bed & breakfast is geprojecteerd. Bed & breakfast is rechtstreeks mogelijk gemaakt in de zone waar het nieuwe bijgebouw komt te staan. De uitbreiding van de woning en de realisatie van het bijgebouw (ten behoeve van bed & breakfast) is alleen toegestaan als de overtollige bebouwing is gesloopt en de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Verder zijn de reguliere regels opgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied, voor zover van toepassing. De bescherming van de 50 meter-zone is geregeld in de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – beperking geurhinder'.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 (artikel 5)

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 is overgenomen van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Ter plaatse is voor alle ingrepen met een diepte van meer dan 40 centimeter onder maaiveld en een omvang van meer dan 500 m² archeologisch onderzoek nodig. De dubbelbestemming gaat voor op de enkelbestemmingen.

Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 (artikel 6)

De dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 is overgenomen van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Ter plaatse is voor alle ingrepen met een diepte van meer dan 40 centimeter onder maaiveld en een omvang van meer dan 2.500 m² archeologisch onderzoek nodig. De dubbelbestemming gaat voor op de enkelbestemmingen.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 7 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. In artikel 8 is de algemene gebruiksregel uit het bestemmingsplan Buitengebied overgenomen. Artikel 9 bevat naast de ook in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen aanduidingen historische verkavelingsstructuur en kampenlandschap met de daarbij behorende omgevingsvergunningplicht ook de regeling voor de 50-meterzone. Met de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – beperking geurhinder' wordt voorkomen dat in het gebied dat op minder dan 50 meter van de grens van de naastgelegen veehouderij ligt, geur- en

geluidgevoelige functies terecht komen. In artikel 10 is de algemene afwijkingsregel uit het bestemmingsplan Buitengebied overgenomen.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 11 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Artikel 12 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als 'Bestemmingsplan Groot Loo 12, Hilvarenbeek'.

H6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financieel

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In dit geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waarin de verplichting van de landschappelijke inpassing wordt vastgelegd en waarin het risico op planschade bij de initiatiefnemer wordt gelegd. Een exploitatieplan is dan ook niet nodig.

6.2 Maatschappelijk

Op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Noord-Brabant en het waterschap. De provincie Noord-Brabant heeft laten weten dat er geen provinciale belangen in het geding zijn. Het waterschap heeft een wateradvies afgegeven. Het wateradvies is opgenomen in bijlage 5 en de opmerkingen uit het wateradvies zijn verwerkt in de toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter visie gelegd.