

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2.	Gebiedsanalyse	5
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	5
2.2	Bestaande situatie plangebied	7
3.	Planmotivatie	9
3.1	Planbeschrijving	9
4.	Beleidskader	12
4.1	Rijksbeleid	12
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5.	Randvoorwaarden	20
5.1	Inleiding	20
5.2	Bodemkwaliteit	20
5.3	Water	21
5.4	Ecologie	22
5.5	Luchtkwaliteit	24
5.6	Geluid	25
5.7	Bedrijven en milieuzonering	25
5.8	Externe veiligheid	26
5.9	Geur	28
5.10	Archeologie	31
6.	Juridische aspecten	32
6.1	Planvorm	32
6.2	Toelichting op de bestemmingen	33
7.	Uitvoerbaarheid	35
7.1	Economische uitvoerbaarheid	35
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35



Afbeelding 1 Luchtfoto Driehuizerweg 17 Haghorst en omgeving

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het voornemen om de bestemming van het perceel Driehuizerweg 17 in Haghorst om te zetten van “Agrarisch” met een bedrijfswoning naar “Wonen” en vervolgens de langgevelboerderij te splitsen in twee woningen.

De gemeente Hilvarenbeek heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het omzetten van de bestemming en het splitsen van de boerderij. Om mee te kunnen werken is een wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied nodig.

Het bestemmingsplan Buitengebied bevat een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6.9.) waarmee het omzetten van de bestemming en het splitsen van de boerderij mogelijk gemaakt kan worden. De wijzigingsbevoegdheid bevat een aantal randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden. Aan de meeste voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid kan voldaan worden. Vanwege het feit dat de gewenste duurzame ruimtelijke oplossing voor zowel de te splitsen woonboerderij Driehuizerweg 17 als de naast naastgelegen woning Driehuizerweg 19 de maximale oppervlakte voor de nieuwe bestemming Wonen uit de wijzigingsbevoegdheid overschrijdt is gekozen voor de procedure van een bestemmingsplan. Daarnaast vallen de oppervlakten van de bestaande bijbehorende bouwwerken binnen de mogelijkheden van het vergunningsvrij bouwen, maar overschrijden ze de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid. Tevens is het gewenst de karakteristieke hooiberg op het perceel te behouden.

Door middel van dit bestemmingsplan wordt het omzetten van de bestemming naar Wonen en het splitsen van de langgevelboerderij planologisch mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt de feitelijke situatie van de bijbehorende bouwwerken in het bestemmingsplan geregeld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied Driehuizerweg 17 ligt in het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek ten noorden van de kern Haghorst. De langevelboerderij is aan de voorzijde van het perceel gelegen. Het plangebied wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door de Driehuizerweg. Aan de noord- en oostzijde grenst het plangebied aan het open agrarisch gebied. Direct naast de langevelboerderij staat de recent gebouwde woning Driehuizerweg 19 met de bestemming “Wonen”. Deze woning wordt als het ware omsloten door het agrarische bouwvlak.

Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie M, nummers 840 en 472.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld d.d. 13 maart 2014). Het plangebied heeft de bestemming “Agrarisch” met een bouwvlak en de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf”. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' is uitsluitend het bestaande gebruik toegestaan, met dien verstande dat de bedrijfswoning tevens door een derde mag worden bewoond.

De bestaande langgevelboerderij heeft de dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie”.

In artikel 3.6.9. is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar Wonen en voor het splitsen van een langgevelboerderij.



Afbeelding 2 uitsnede vigerend bestemmingsplan “Buitengebied” Driehuizerweg 17 Haghorst en omgeving

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt allereerst een gebiedsanalyse gemaakt van de huidige situatie. Daarna wordt hoofdstuk 3 de voorliggende planontwikkeling besproken. In hoofdstuk 4 wordt vervolgens ingegaan op het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk 5 de milieukundige randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 beschreven.

2. GEBIEDSANALYSE

In dit hoofdstuk zijn de historie en ruimtelijke structuur van de omgeving uiteengezet. Tevens wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie van het plangebied.

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Het plangebied aan de Driehuizerweg 17 ligt op de overgang van het jonge ontginningslandschap en het kampenlandschap.

Het landschappelijk karakter van het kampen- en hoevenlandschap wordt hier doorgaans gekenmerkt door een organisch gevormd patroon van wegen en (indien aanwezig) waterlopen. De verkaveling vertoont eveneens een afwisselend en vaak onregelmatig beeld, waarbij landbouwgronden, houtwallen en bosjes veelvuldig voorkomen. Het landschapsbeeld is hierdoor sterk afwisselend en veelal kleinschalig van karakter.

De nederzettingsstructuur vertoont vanouds een sterk verspreid bebouwingsbeeld: de afzonderlijke hoeven lagen te midden van een eigen kampje, of “eenmansesje”. Door plaatselijke verdichting van bebouwing heeft dit beeld zich hier en daar ontwikkeld tot transparante bebouwingslinten. Hoewel de bebouwing grotendeels langs de wegen is gesitueerd, komt het ook voor dat de oudere boerderijen een vrije ligging kennen en via insteekwegjes bereikbaar zijn.

Het erf in dit landschapstype kan niet los gezien worden van de al aanwezige beplanting op of langs de direct aangrenzende percelen. Dat betekent ook dat het onregelmatige verkavelingspatroon herkenbaar is in de vorm en het ruimtelijk beeld van de erven.

Het jonge ontginningslandschap is ontstaan doordat eind 19e - begin 20e eeuw, met nieuwe technieken en inzichten, de schrale heidevelden in cultuur konden worden gebracht. Deze jonge ontginningen, ook wel aangeduid als machinelandschappen, worden gekenmerkt door de rationele opbouw en een regelmatige, op gemechaniseerde landbouw afgestemde relatief grootschalige verkaveling. Het patroon van wegen en waterlopen is regelmatig van vorm en systematisch opgezet. De boerderijen zijn solitair gesitueerd en altijd gekoppeld aan het wegenpatroon, dat wordt begeleid door ranke (transparante) laanbeplanting. Dit versterkt het beeld van het open en grootschalige landschap.

De erven zijn sober en puur functioneel ingericht. Aan de voorzijde staat het hoofdgebouw (woonhuis) waarachter zich de grote bedrijfsgebouwen bevinden. De architectuur en het materiaalgebruik stralen sobere functionaliteit en eenvoud uit. Door de beperkt aanwezige erfbeplanting bepalen vooral de grootschalige bedrijfsgebouwen het landschapsbeeld. De bedrijven zijn zowel grondgebonden (weidebouw, akkerbouw) als niet grondgebonden (intensieve veehouderij), waardoor de erfinrichting en –uitstraling divers, maar altijd relatief grootschalig is.



voorzijde bestaande langgevelboerderij Driehuizerweg 17



voorzijde bestaande woning Driehuizerweg 19



Karakteristieke voormalige hooiberg



Bestaande schuur achter Driehuizerweg 17



Aanzicht bijgebouw achter woning Driehuizerweg 19



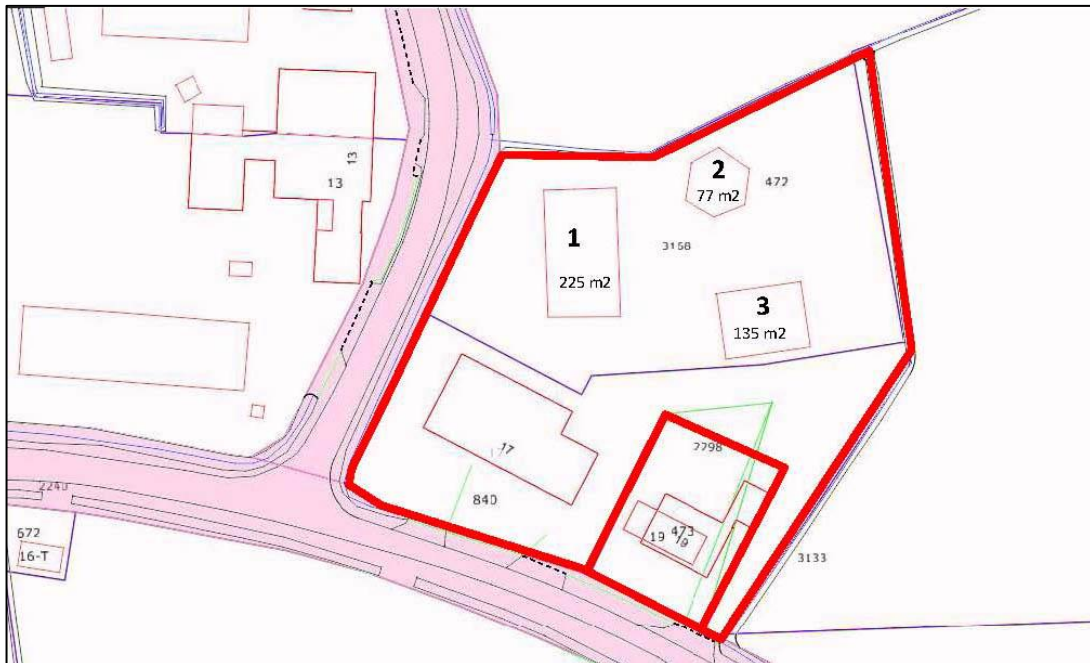
Bestaande bomenrij aan west- en noordzijde perceel

2.2 Bestaande situatie plangebied

De langgevelboerderij aan de driehuizerweg 17 maakte vroeger deel uit van een agrarisch bedrijf. Dit bedrijf is enkele jaren geleden gestopt, waarbij een groot deel van de agrarische opstallen is gesloopt. Het perceel heeft nu de bestemming “Agrarisch” met de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf”. Hierdoor is het niet meer mogelijk een nieuw agrarisch bedrijf te beginnen. Daarnaast is er een tweede woning op het erf gebouwd. Deze woning, Driehuizerweg 19, heeft een reguliere bestemming “Wonen”.

Het plangebied is aan de west-, noord en een deel van de oostzijde voorzien van een afschermende beplanting van bomen.

Aan de westzijde van het plangebied staan aan de overzijde van de Driehuizerweg twee woningen (Driehuizerweg 13 en 15) met diverse bijbehorende bouwwerken. De woning Driehuizerweg 13 heeft een bestemmingsvlak “Wonen” van ruim 5.300 m². De naastgelegen woning Driehuizerweg 15 heeft een bestemmingsvlak “Wonen” van ca. 2.700 m².



Langevelboerderij

De bestaande langgevelboerderij Driehuizerweg 17 is circa 26 meter breed en heeft een diepte van 9 tot 13 meter. De goothoogte bedraagt ca. 3 meter en de bouwhoogte ca. 9 meter. De huidige woning is in het oostelijke deel van de langgevelboerderij gelegen. Het voormalige stalgedeelte aan de westzijde is deels in gebruik als schuur/berging en deels als bijkeuken. Het agrarische bouwvlak van het voormalig agrarisch bedrijf waar de langgevelboerderij onderdeel van uitmaakte heeft een oppervlakte van ca. 4.300 m².

Woning Driehuizerweg 19

Ten oosten van de langgevelboerderij staat een recent gebouwde woning met aangebouwd bijgebouw. Deze woning staat in dezelfde rooilijn als de langgevelboerderij en heeft eveneens een goothoogte van ca. 3 meter en een bouwhoogte van ca. 9 meter. Het bestemmingsvlak “Wonen” voor deze woning heeft een oppervlakte van ca. 554 m².

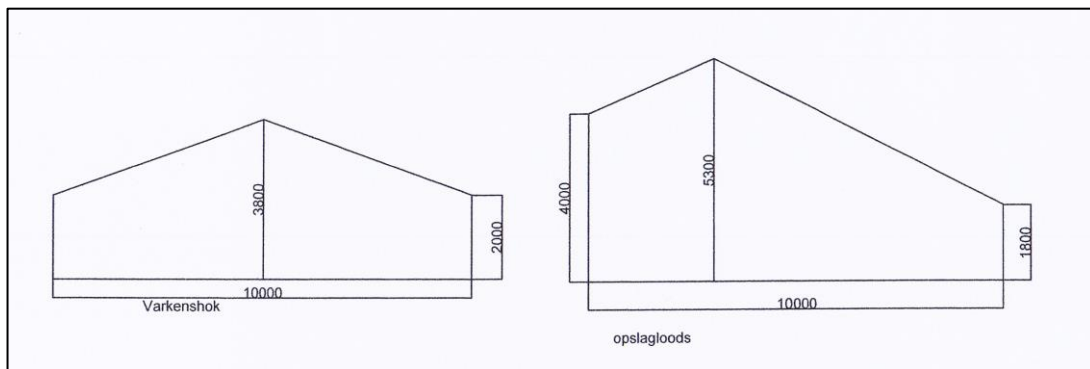
Bijbehorende bouwwerken

Het grootste gedeelte van de voormalige agrarische opstallen is de afgelopen jaren reeds gesloopt. Momenteel staan er nog 3 vrijstaande gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde op het erf achter de langgevelboerderij. In de noordwestelijke hoek van het perceel staat een vrijstaande

schuur (no. 1) van ca. 225 m². De goothoogte aan de zijde van de straat bedraagt 4 meter. Aan de andere zijde bedraagt de goothoogte 1,80 meter. De bouwhoogte is 5,30 meter.

Achter de woning Driehuizerweg 19 staat binnen het agrarische bouwvlak een tweede schuur (no. 3) met een oppervlakte van ca. 135 m². De goothoogte van deze schuur bedraagt 2,00 meter en de bouwhoogte 3,80 meter.

De woning Driehuizerweg 19 heeft op basis van het bestemmingsplan Buitengebied nog de mogelijkheid om een vrijstaand bijgebouw van maximaal 100 m² te realiseren. Gezien de ruimtelijke opzet van het perceel en de woning is het fysiek echter niet mogelijk dit planologisch toelaatbare vrijstaande bijgebouw te realiseren.



Afmetingen bijbehorende bouwwerk no. 3 (links) en no. 1 (rechts)

Karakteristieke hooiberg

Achter op het perceel is een karakteristieke voormalige hooiberg (no. 2) gelegen met een dakoppervlakte van ca. 77 m². Het voorste deel bestaat alleen uit een overkapping, waardoor het dakoppervlak groter is dan het bijgebouw zelf.

De hooiberg is ruim 50 jaar oud en is nog voorzien van de originele constructie. Met eenvoudige ingrepen zou het dak weer bewogen kunnen worden. De hooiberg staat achter op het perceel, grenzend aan de landschappelijke inpassing. Vanaf de Driehuizerweg is de hooiberg goed zichtbaar en beeldbepalend. De hooiberg is een mooi voorbeeld van de ontwikkeling van het boerenbedrijf in Brabant en bevindt zich nog in een goede bouwkundige staat.

3. PLANMOTIVATIE

3.1 Planbeschrijving

Splitsing woonboerderij

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het splitsen van de voormalige agrarische woonboerderij aan de Driehuizerweg 17 te Haghorst. De woonboerderij wordt omgezet van een bedrijfswoning naar twee burgerwoningen.

De bestaande woning, nummer 17, is gesitueerd in het oostelijke deel van de woonboerderij. Om de nieuwe woning toe te voegen worden inpassing enkele aanpassingen gedaan.

Nieuw bestemmingsvlak Wonen

Het perceel zal gesplitst worden in meerdere gedeelten. De precieze verdeling zal in een later stadium bepaald worden. De oppervlakte van het bestemmingsvlak Wonen voor de twee woningen in de langgevelboerderij Driehuizerweg 17 samen zal ca. 1.878 m² bedragen. Voor de woning Driehuizerweg 19 wordt het bestemmingsvlak Wonen vergroot van 554 m² naar 1.107 m². Op deze wijze wordt het bestaande bijgebouw (no. 3) bij deze woning betrokken. Per woning betekent dat gemiddeld een bestemmingsvlak Wonen van 995 m².

Nieuw bestemmingsvlak Agrarisch

Het noordelijke, westelijke en oostelijke gedeelte van het voormalige agrarische bouwvlak behoudt de bestemming Agrarisch, maar dan zonder bouwvlak. Het betreft een oppervlakte van ca. 1.823 m².

Bijbehorende bouwwerken Driehuizerweg 17

Het bestaande vergunde vrijstaande bijgebouw achter de langgevelboerderij van ca. 225 m² zal gesplitst worden ten behoeve van de beide woningen in de langgevelboerderij.

Op basis van bijlage II Bor hebben de beide woningen echter ook vrijgunningsvrije mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt niet meer dan:
 - 1°. in geval van een bebouwingsgebied kleiner dan of gelijk aan 100 m²: 50% van dat bebouwingsgebied,
 - 2°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 100 m² en kleiner dan of gelijk aan 300 m²: 50 m², vermeerderd met 20% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 100 m²,
 - 3°. in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m²: 90 m², vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m², tot een maximum van in totaal 150 m².

Het totale bebouwingsgebied volgens de regeling van het vergunningsvrij bouwen voor de twee woningen in de woonboerderij bedraagt ca. 750 m² per woning. Op basis van het vergunningsvrij bouwen mogen op beide percelen ca. 135 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn. Voor de beide woningen samen betekent dat 270 m² aan bijbehorende bouwwerken. Vergunningsvrij zou er dus meer dan de bestaande 225 m² aan bijgebouwen aanwezig mogen zijn.

Bijbehorende bouwwerken Driehuizerweg 19

De woning Driehuizerweg 19 heeft op basis van het bestemmingsplan Buitengebied nog de mogelijkheid om een vrijstaand bijgebouw van maximaal 100 m² te realiseren. Gezien de ruimtelijke opzet van het perceel en de woning is het fysiek echter niet mogelijk dit planologisch toelaatbare vrijstaande bijgebouw te realiseren.

Daarom zal het bestaande vergunde vrijstaande bijgebouw van ca. 135 m² achter de woning Driehuizerweg 19 bij het perceel van die woning gevoegd worden.

Het totale bebouwingsgebied volgens de regeling van het vergunningsvrij bouwen voor de woning Driehuizerweg 19 bedraagt in de nieuwe situatie ca. 900 m². Op basis van het vergunningsvrij bouwen mag op dit perceel 150 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn. Vergunningsvrij zou er dus meer dan de bestaande bijgebouw van 135 m² aan bestaande bijgebouwen én de 100 m² voor vrijstaande bijgebouwen volgens de bestemming "Wonen" aanwezig mogen zijn.

Conclusie bijbehorende bouwwerken

Het bouwen en gebruik van de twee bestaande vrijstaande bijgebouwen is uitsluitend toegestaan indien voldaan wordt aan de volgende voorwaardelijke verplichting:

- binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan zijn de beide bijgebouwen gesloopt;
- de te slopen bijgebouwen mogen worden vervangen door nieuwe vrijstaande bijgebouwen welke dienen te voldoen aan de standaard regeling voor vrijstaande bijgebouwen in het buitengebied.

De bestaande bijbehorende bouwwerken mogen in hun huidige vorm voor een periode van 5 jaar behouden blijven. Als gevolg hiervan wordt niet voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voor woningsplitsing. Daarom is gekozen is voor aparte bestemmingsplanprocedure. In de regels van het bestemmingsplan is wel de maximale oppervlakte van 100 m² voor vrijstaande bijgebouwen gehandhaafd. Bij de vervangende nieuwbouw van de bestaande vrijstaande bijgebouwen na 5 jaar dient dan alsnog aan de regels van het bestemmingsplan of de regels voor vergunningsvrij bouwen uit bijlage II van het Bor getoetst te worden.



Kaart bebouwingsgebied volgens bijlage II Bor.

Behoud karakteristieke hooiberg

Het is gewenst de bestaande karakteristieke hooiberg van ca. 77 m² te behouden vanwege de historische waarde voor de ontwikkeling van een boerenbedrijf in Brabant. Tevens is de hooiberg beeldbepalend vanaf de Driehuizerweg. De hooiberg valt momenteel binnen het agrarisch bouwblok. In de nieuwe situatie zal de hooiberg als bestaand bouwwerk geen gebouw zijnde door middel van een aanduiding binnen de bestemming “Wonen” worden geregeld.

Parkeren

In het plan wordt voorzien in parkeren op eigen terrein conform het parkeerbeleidsplan Hilvarenbeek 2015-2020. Er zijn minimaal 2 pp en maximaal 2,8 pp per woning noodzakelijk. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in de parkeerbehoefte te voorzien.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 inwerking getreden.

In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende terrein, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) wordt daar uitvoering aan gegeven.

Voor het plangebied zijn geen relevante aspecten in het Barro opgenomen.

Ladder duurzame verstedelijking

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie 8 woningen niet, maar de bouw van 14 woningen wel als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 24 december 2014, ECLI:RVS:2014:05237, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252).

Aangezien het hier gaat om het toevoegen van 1 nieuwe woning (boven op de bestaande woning) behoeft de ontwikkeling volgens de jurisprudentie niet gezien te worden als ‘stedelijke ontwikkeling’ en is toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het gestelde rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

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. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeluid.

De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

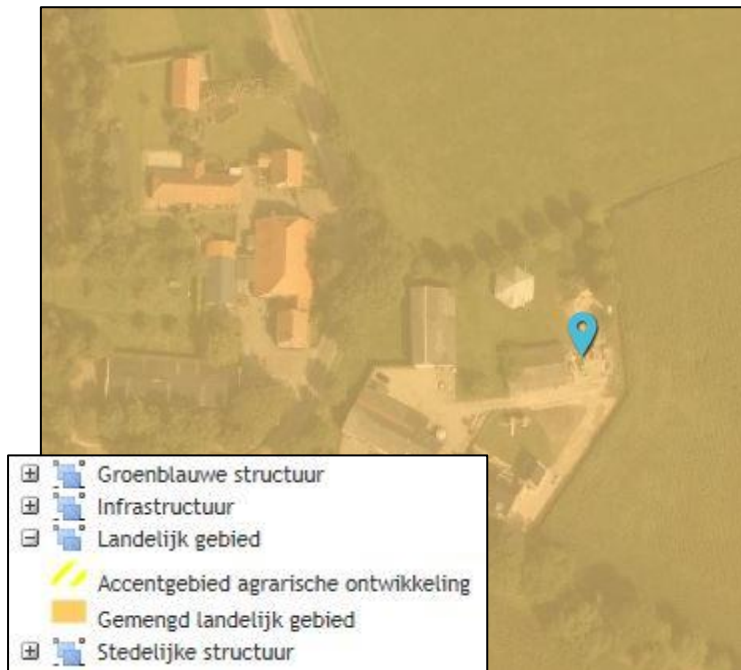
Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

- Regionale contrasten;
- Een multifunctioneel landelijk gebied;
- Een robuuste en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- Ruimte voor duurzame energie;
- Concentratie van verstedelijking;
- Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- Groene geleidingszones tussen steden;
- Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- Economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De planlocatie is gelegen binnen het gemengd landelijk gebied.

Het gemengd landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. De provincie vindt het belangrijk dat de ruimtevraag voor verdere versterking en ontwikkeling van de (verbrede) landbouw

en de vraag naar waterberging, recreatie, toerisme, natuur, landschap en voorzieningen in het landelijke gebied in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld.



Uitsnede kaart Structuurvisie ruimtelijke ordening Brabant. Het plangebied ligt in "gemengd landelijk gebied".

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie om haar doelen te realiseren. In de verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Op 7 februari 2014 is door Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. De verordening is op 13 maart 2014 in werking getreden. Vanaf 1 januari 2016 is de geconsolideerde versie in werking.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, met de transitie naar een zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Binnen de stedelijke concentratiegebieden en daarbij behorende zoekgebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik zal het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling pas aan de orde zijn, als is gebleken dat deze niet in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden. Voorgaand plan ziet echter op een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemer zijn eigendom inzet als locatie waar onder voorwaarden de stedelijke ontwikkeling kan plaatsvinden. Dit nieuwe ruimtebeslag kan alleen plaatsvinden daar waar gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de zoekgebieden voor verstedelijking.

Gemengd Landelijk gebied

De verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning en van solitaire recreatiewoningen is uitgesloten. In afwijking van daarvan kan een bestemmingsplan voorzien in de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

De voormalige woonboerderij aan Driehuizerweg 17 is beoordeeld als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en als zodanig bestemd in het vigerende bestemmingsplan met een specifieke aanduiding.

Het splitsen in maximaal 2 wooneenheden is voldoende ter behoud van de bebouwing. Gezien de omvang van de bebouwing en het karakter van de omgeving zijn maximaal 2 wooneenheden (inclusief de bestaande voormalige bedrijfswoning) dan ook aanvaardbaar.



Uitsnede kaart Verordening Ruimte. Het plangebied ligt in "gemengd landelijk gebied".

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.1 van de Verordening is gesteld dat een bestemmingsplan dat voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Het bestemmingsplan moet een verantwoording bevatten waaruit het zorgvuldig ruimtegebruik blijkt en wel op de volgende punten:

- de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te realiseren;
- in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past in de omgeving;
- een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd.

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied conform artikel 3.1 van de verordening. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ten behoeve van een woonfunctie.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Met artikel 3.2 van de Verordening ruimte benadrukt de provincie dat bij de realisering van een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied ook verzekerd moet worden dat een verbetering plaatsvindt van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft. Daarbij wordt aangegeven dat de bedoelde kwaliteitsverbetering mede kan betreffen:

- de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van de Verordening ruimte;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op het behoud of herstel van cultuurhistorische waardevolle bebouwing of terreinen;

- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Door de provincie is een handreiking opgesteld om invulling te geven aan de uitvoering van deze kwaliteitsverbetering (november 2011). Voor iedere “ruimtelijke ontwikkeling” dient namelijk onderbouwd te worden hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.2 van de Verordening. Deze heeft uiteindelijk geleid tot een regionale versie.

De Verordening ruimte stelt dat elke ruimtelijke ontwikkeling, buiten het “bestaand stedelijk gebied” (zoals is aangeduid in de Verordening ruimte) gepaard moet gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Omdat niet iedere ontwikkeling daadwerkelijk invloed uitoefent op de omgeving is regionaal afgesproken dat een aantal ontwikkelingen geheel wordt uitgesloten van de verplichting van artikel 3.2.

De gemeente Hilvarenbeek heeft met de “Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek” een invulling gegeven aan de uitvoering van de kwaliteitsverbetering. Daarnaast zijn de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015 van toepassing.

In de “Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek” zijn de volgende categorieën onderscheiden:

- Categorie 1: geen tegenprestatie.
Ruimtelijke ontwikkelingen die bij recht in het bestemmingsplan worden toegestaan en derhalve geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2: de basisinspanning.
Ruimtelijke ontwikkelingen die beperkte kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen, waarbij de kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd door o.a. te voorzien in een goede landschappelijke inpassing op eigen erf en/of direct aansluitend aan eigen erf en een goede milieukundige en duurzame terreininvulling.
- Categorie 3: de basisinspanning-plus.
Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt verplicht, maar waarbij deze tot onvoldoende kwaliteitsverbetering leidt. Hierbij dient bovenop de basisinspanning ook een kwaliteitstoevoeging buiten het eigen erf plaats te vinden al dan niet genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

Vestiging van of splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/ cultuurhistorisch waardevolle bebouwing valt in categorie 1. Tot deze categorie behoren ruimtelijke ontwikkelingen die geen kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen omdat de ontwikkeling in zichzelf reeds een kwaliteitsverbetering is. Vanuit het beleid van de provincie en gemeenten worden doelen gesteld op het gebied van natuurontwikkeling, verbreding van de landbouw en behoud en herstel van cultuurhistorische waarden en voorzieningen. Er van uit gaande dat deze ontwikkelingen een positieve impact hebben op het landschap, wordt hiervoor geen tegenprestatie gevraagd. Voorbeelden zijn de realisatie van kleine objecten in het buitengebied ten behoeve van dagrecreatie en educatie, ten behoeve van behoud en herstel van cultuurhistorische waarden of aanzienlijke sloop, eventueel gekoppeld aan beperkte nieuwbouw.

In de werkafspraken valt het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen in categorie 1, mits het bestemmingsvlak met tenminste 70% wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 200 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.

Driehuizerweg 17

Vanwege het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij wordt voor de woningsplitsing geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap geëist, aangezien dit valt in categorie 1. Daarnaast wordt de bestemming Agrarisch gewijzigd in Wonen. Hierbij wordt het bestemmingsvlak met 64% verkleind (voor zowel langgevelboerderij no. 17 als extra gedeelte no.

19) en wordt de overtollige voormalige bedrijfsbebouwing binnen 5 jaar gesloopt. Er mag maximaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen per woning aanwezig zijn (totaal 200 m²).

Driehuizerweg 19

Bij de woning Driehuizerweg 19 sprake is van een beperkte waardevermeerdering, omdat deze woning de extra mogelijkheid krijgen om een vrijstaand bijgebouw van 100 m² te bouwen.

De waardevermeerdering hiervan is 100 m² x € 125,- (gemiddelde prijs bebouwde tuin) = € 12.500,-. Hiervan dient 20% geïnvesteerd te worden in kwaliteitsverbetering, dat komt neer op € 2.500,-. De investering zal plaats vinden in de benodigde renovatie van de langgevelboerderij. Hiervan moet in ieder geval het dak vervangen worden. Dat leidt tot de volgende investering:

375 m² dakvlak vernieuwen:

- nieuw dakpannen leveren + leggen: ca. € 25,-/m² = € 9.375,-
 - nieuwe geïsoleerde dakplaten met Rc –waarde 6,0 a € 60,- /m² = € 22.500,-
 - Verwijderen en afvoeren van oude dakpannen en dakbeschot: € 5.000,-
- Totaal € 32.375,- excl. BTW

Geconcludeerd kan worden dat ruimschoots wordt voldaan aan de voorwaarden van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid, omdat een voormalige bedrijfswoning kan worden omgezet naar een woonbestemming en de splitsing van de woonboerderij mogelijk is als deze strekt tot het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Tevens wordt voldaan aan de regels voor de kwaliteitsverbetering van het landschap.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hilvarenbeek

De structuurvisie is vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 25 februari 2010. De gemeente heeft met deze visie niet zozeer een toekomstvisie als wel een toetsingskader voor initiatieven voor de komende jaren. Hier en daar maakt de visie een doorkijk op langere termijn. De toetsingcriteria voor de initiatieven zijn opgesteld voor de kernen en voor het buitengebied. In het buitengebied zijn de criteria gekoppeld aan de zonering uit het reconstructieplan.

• Zonering toetsingscriteria buitengebied

Het beleid voor het buitengebied is gericht op het vormen van toetsingscriteria voor diversie initiatieven van particulieren in het buitengebied. Hierbij zijn de criteria gedifferentieerd per gebiedszone. Voor de volgende ontwikkelingen is beleid opgesteld;

- initiatieven op het gebied van de agrarische bedrijvigheid en/of intensieve veehouderij (IV),
- verbrede landbouw en nevenactiviteiten bij de agrarische sector,
- initiatieven in vrijkomende agrarische bebouwing (vab),
- initiatieven op het vlak van (agro-)toerisme en
- initiatieven op het gebied van wonen.

Visie Buitengebied

In de provinciale Verordening is opgenomen dat ieder bestemmingsplan dat voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast dient te worden verantwoord hoe de vereiste kwaliteitsverbetering in het plan is gewaarborgd. Het achterliggende idee hierbij is dat ontwikkelingen actief bijdragen aan versterking van het landschap. Dit gaat dus verder dan het mitigeren van de effecten van een ontwikkeling op de omgeving of het beperken van verlies aan omgevingskwaliteit.

Onder een kwaliteitsverbetering worden begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Bij kwaliteitsverbetering van het landschap kan in het bijzonder worden gedacht aan concrete tegenprestaties gericht op de verbetering van de volgende landschapsaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen incl. archeologie, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontstening. Investerings in het landschap betreffen nieuw te ontwikkelen structuren en elementen en/of herstel van bestaande structuren en elementen. Ook kan een koppeling worden gelegd met de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones. Als het niet mogelijk is een fysieke kwaliteitsverbetering in de directe omgeving te realiseren, is fondsvorming een optie. De bijdrage wordt dan gestort in het fonds dat ingezet wordt voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied.

De gemeente onderschrijft het principe van het beleidsvoornemen dat ruimtelijke ontwikkelingen bij moeten dragen aan een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Voor de doorwerking van artikel 2 van de Verordening Ruimte (*zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap*) in het nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente een eigen gemeentelijk beleidskader ontwikkeld, waarin wordt beschreven, nader uitgewerkt en vastgelegd op welke wijze de gemeente de kwaliteitsverbetering van het buitengebied wenst vorm te geven als tegenprestatie voor het kunnen bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor functies in het buitengebied in het bestemmingsplan.

In regionaal verband heeft overleg plaatsgevonden over een nadere uitwerking van de categorie-indeling en methodiek om de tegenprestatie te bepalen. Dit heeft geleid tot een nieuwe systematiek, die ter beoordeling is voorgelegd aan de provincie. Deze notitie 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering Hart van Brabant' is als uitgangspunt gebruikt bij de aanpassingen in dit ontwerp bestemmingsplan en zal ook gelden als beleidskader voor eventuele initiatieven, die gezien de noodzakelijkheid van het doen van onderzoeken niet direct in het vast te stellen bestemmingsplan kunnen worden gereguleerd (bestaande particuliere initiatieven) alsmede eventuele initiatieven, die nadat het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld buitenplans gerealiseerd dienen te worden.

Actieplan Wonen 2013

Toetsingskader

Op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek het Actieplan Wonen vastgesteld met als doel de woningbouw in de gemeente te stimuleren. Het actieplan brengt het woningbouwprogramma in beeld en toetst dit zowel kwantitatief als kwalitatief aan de opgave op het gebied van wonen in Hilvarenbeek op dit moment. Daarnaast gaat het actieplan in op stimuleringsmaatregelen die kunnen bijdragen aan het beter functioneren van de lokale woningmarkt.

In het actieplan worden de woningbouwopgave en het woningbouwprogramma met elkaar geconfronteerd.

Kwalitatief sluit de gerealiseerde productie redelijk aan op het kaderstellend programma uit de woonvisie. De geplande productie in de komende vijf jaar heeft op basis van de marktanalyse een hoger risicoprofiel dan gewenst. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat het programma 25% grondgebonden dure koopwoningen bevat. Het is gezien de woningmarktsituatie niet te verwachten dat deze productie de komende vijf jaar wordt gerealiseerd. Ook vanuit dit oogpunt is herprogrammering en herprioritering van het woningbouwprogramma gewenst.

In verband met de slechte situatie op de woningmarkt heeft de gemeenteraad op 26 juni 2013 het "Actieplan Wonen Hilvarenbeek" vastgesteld. Het plan bevat een aantal actiepunten om de woningbouwproductie beter te laten aansluiten op de behoefte en om de woningmarkt te stimuleren. De herijking van het programma is een van de actiepunten. Uit deze actie is naar voren gekomen, dat nog meer de nadruk op de twee genoemde doelgroepen moet komen liggen.

Goedkope huur- en koopwoningen voor de starters en een gevarieerd aanbod van huur- en koopwoningen voor senioren.

Woningbouwnotitie 'Kiezen én delen' (2015)

De woningbouwnotitie gaat in op het aantal woningen dat in de gemeente nog mag worden gebouwd en de hoeveelheid plannen en aanvragen voor woningbouw. Deze notitie geeft een beeld van de ontwikkelingen in de woningbouw in onze gemeente sinds de vaststelling door de gemeenteraad van de Woonvisie in 2009 en het Actieplan Wonen in 2013. De gemeenteraad heeft deze notitie vastgesteld op 5 november 2015. Daarmee heeft ze een keuze gemaakt in de plannen die voorrang krijgen.

Het plangebied Driehuizerweg 17 is in de woningbouwplanning opgenomen binnen de zachte plancapaciteit als een “niet-afweegbaar” plan. De niet meer afweegbare initiatieven wil de gemeente de ruimte geven om door te ontwikkelen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de toevoeging van één woning in onderhavig bestemmingsplan passend is binnen het woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan Buitengebied

Ter plaatse van de projectlocatie vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld d.d. 13 maart 2014). Het plangebied heeft de bestemming Agrarisch met een bouwvlak en de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf”. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' is uitsluitend het bestaande gebruik toegestaan, met dien verstande dat de bedrijfswoning tevens door een derde mag worden bewoond. De bestaande langgevelboerderij heeft de dubbelbestemming “Waarde – Cultuurhistorie”.

In artikel 3.6.9. is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar Wonen en voor het splitsen van een langgevelboerderij. Hieronder is aangegeven of aan de voorwaarden voldaan kan worden.

3.6.9 Wijziging naar Wonen/ woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen teneinde deze aanduiding te laten vervallen en de bestemming (deels) te wijzigen in de bestemming Artikel 16 Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of voormalig (woon)boerderijpand voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij, mits het betreft (woon)boerderijpanden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', woningsplitsing worden toegestaan.

Vanwege het gewenste duurzame ruimtelijke beeld voor het plangebied kan niet aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voldaan worden. Vanwege de strijdigheid met deze bepaling van de wijzigingsbevoegdheid is gekozen voor de procedure van een bestemmingsplan.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor het beoogde plan. Het gaat hierbij onder andere om bodem, water, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid en geur.

5.2 Bodemkwaliteit

Sinds 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer. Dat wil zeggen: een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu, én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht. Tevens is in de Bouwverordening opgenomen dat de gemeente bij het verlenen van een omgevingsvergunning moet toetsen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik van de locatie. Hierbij wordt getoetst of er geen gezondheidsrisico's zijn voor de toekomstige gebruikers.

Omdat het planologisch gebruik van de locatie Driehuizerweg 17 wijzigt is een bodemonderzoek nodig, ook al gaat het om bestaande bebouwing die verandert van een agrarische bedrijfswoning naar een particuliere woning.

Onderzoek

In oktober 2015 een verkennend bodemonderzoek (bijlage, Aeres Milieu, AM15345, 5 november 2015) uitgevoerd op de locatie gelegen aan de Driehuizerweg 17 te Haghorst.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met Polychloorbifenylen (som PCB). In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium, zink en xylene.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.3 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2015 vastgesteld in het Nationaal Waterplan 2016-2021 door het kabinet. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. In de jaren voorafgaand aan het eerste Nationaal Waterplan uit 2009, gaven de Vierde Nota waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water een belangrijke impuls aan het waterbeheer. Dit gaat met het Nationaal Waterplan 2016-2021, vastgesteld in 2015, een nieuwe fase in.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving.

Doelen van het PMWP:

- voldoende water voor mens, plant en dier
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht)
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid. In de eerste helft van 2016 wordt met hen de Dynamische Uitvoeringsagenda (het uitvoeringsprogramma) uitgewerkt.

Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische gevolgen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische gevolgen te compenseren binnen de ontwikkeling.

Waterbeheer plan 2010-2015 Krachtig Water

Het waterbeheerplan beschrijft hoe Waterschap De Dommel, samen met andere partijen, invulling wil geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van de Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het waterschap en hoe de doelen gerealiseerd kunnen worden. Concrete uitwerking van deze doelen vindt voor een groot deel plaats in gebiedsprojecten.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- droge voeten: ten behoeve hiervan worden gestuurde waterbergingsgebieden aangelegd, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast);
- voldoende water: hiervoor worden in uiterlijk 2015 plannen vastgesteld voor het gewenste grond en oppervlakteregime in zowel landbouw- als natuurgebieden. Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden) wordt stevig aan de slag gegaan;
- natuurlijk water: voor dit thema richt het waterschap de inrichting en het beheer van zijn watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies "waternatuur" en "verweven" uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie. Deze maatregelen worden zoveel mogelijk uitgevoerd per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit;
- schoon water: hiervoor zet het waterschap het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen door. Samen met gemeenten worden optimalisatiestudies uitgevoerd en afspraken vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Verder wordt een deel van de rioolwaterzuiveringen vergaand verbeterd om te voldoen aan de kaderrichtlijn Water. Bron- en effectgerichte maatregelen worden genomen om kwetsbare gebieden te beschermen
- schone waterbodem: vervuilde waterbodems worden aangepast in samenhang met beekherstel;
- mooi water: dit wordt gerealiseerd door bij inrichtingsprojecten de waarde van water voor de mens te vergroten door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

De beoogde ontwikkeling ziet op het splitsen van een bestaande woonboerderij in 2 wooneenheden. Er vinden geen ingrepen plaats die leiden tot een toename aan oppervlakteverharding ten opzichte van de bestaande situatie. Compensatie op basis van het waterschapsbeleid is niet nodig.

De nieuw te realiseren woning zal op de bestaande (druk)riolering in de Driehuizerweg worden aangesloten. De hemelwaterafvoer zal niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundig perspectief zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen bouwplan.

5.4 Ecologie

Beleid

Flora- en faunawet

De bescherming van plant- en diersoorten is sinds 1 april 2002 in de Flora- en faunawet geregeld. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het principe "nee, tenzij". Dat betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten in principe verboden zijn. Voor verschillende categorieën soorten en verschillende activiteiten zijn vrijstellingen of ontheffingen van deze verbodsbepalingen

mogelijk. Naast de verbodsbepalingen geldt de zorgplicht ten aanzien van alle in het wild levende plant- en diersoorten. Deze zorgplicht geldt altijd.

Algemene Maatregel van Bestuur

De Minister van Landbouw, Natuur en Visserij heeft door een Algemene Maatregel van Bestuur de regelgeving rond de Flora en faunawet aangepast, zodat de werking van de wet eenvoudiger wordt. Het belangrijkste gevolg is dat de procedures bij ruimtelijke ingrepen en bij bestendig gebruik en beheer aanzienlijk eenvoudiger worden. Voor de meest algemene soorten is er een vrijstelling van de verbodsbepalingen gekomen. De interpretatie van een aantal artikelen is, mede vanwege het ontbreken van Jurisprudentie, nog niet op alle onderdelen geheel helder.

Bij het toepassen van de Flora- en faunawet wordt voortaan een onderscheid gemaakt in drie categorieën van beschermende soorten:

1. *De algemene beschermde soorten;*
Hiervoor geldt ten aanzien van activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en bestendig gebruik en beheer een vrijstelling zonder nadere voorwaarden. Ontheffing ten behoeve van andere activiteiten kan worden verleend voor het verjagen, verontrusten, verstoren en onopzettelijk doden van deze groep soorten, mits de gunstige staat van instandhouding niet in geding is. De zorgplicht blijft van kracht.
2. *De in Nederland als bedreigt beschouwde soorten;*
Hiervoor geldt een strikter beschermingsregime. Vrijstelling geldt als op basis van een goedgekeurde gedragscode wordt gewerkt. Ontheffing kan worden verleend als geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.
3. *De strikt beschermde soorten;*
Hieronder vallen alle vogel- plant- en diersoorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn of bij Algemene Maatregel van Bestuur zijn aangewezen. Hiervoor kan geen vrijstelling of ontheffing worden verleend voor verstoring.

Voor bestendig gebruik en beheer geldt ook voor deze soorten een vrijstelling ten aanzien van de verbodsbepalingen, onder voorwaarde dat gewerkt wordt op basis van een door de minister goedgekeurde gedragscode. Bij ruimtelijke ingrepen is altijd een ontheffing voor het overtreden van verbodsbepalingen nodig.

Naaste deze drie categorieën is er een zeldzame kleine categorie van zeldzame soorten, die voorkomen op de Bijlage II van de Habitatrichtlijn, maar niet beschermd zijn op grond van de Flora en faunawet. Derhalve bestaat er geen noodzaak of mogelijkheid om ontheffing te vragen voor ingrepen die deze soorten kunnen beïnvloeden. Deze soorten zijn echter beschermd in de Speciale Beschermingszones, die ten behoeve van deze soorten zijn ingesteld. Voor het plegen van ingrepen in zulke gebieden geldt altijd het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

Natura 2000

In de Natura 2000 staat onder andere de Vogelrichtlijn aangegeven. De Vogelrichtlijn heeft het doel om alle in het wild levende vogels en hun habitats op het grondgebied van de Europese Unie te beschermen en te beheren. Hiervoor zijn onder meer speciale beschermingszones aangewezen. Ook is het verplicht om passende maatregelen te nemen om de kwaliteit van de leefgebieden niet te laten verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben op het voortbestaan van de vogelsoorten die door de Vogelrichtlijn worden beschermd.

Naast de Vogelrichtlijn staat in de Natura 2000 tevens de Habitatrichtlijn aangegeven. Deze richtlijn heeft tot doel de instandhouding van natuurlijke habitats en wilde flora en fauna.

De richtlijn is mede bedoeld voor het realiseren van een Europees ecologisch netwerk dat gericht is op de instandhouding van een groot aantal bedreigde habitats en soorten op Europees niveau. Het is van belang om bij ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en

plantsoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet is sinds eind 2005 van kracht. Middels deze wet zijn verschillende gebieden in Nederland beschermd vanwege de aanwezigheid van flora en fauna. Het doel van de Natuurbeschermingswet is het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden in Nederland. De beschermde gebieden die onder Natura 2000 zijn aangewezen vallen onder de Natuurbeschermingswet.

Indien een plan negatieve gevolgen heeft of kan hebben is een vergunning noodzakelijk. Hierbij geldt eveneens het “nee, tenzij principe”. Ook als de ingreep in de omgeving van een beschermd gebied plaats vindt moet de externe werking worden onderzocht.

Onderzoek

De ruimtelijke ingreep ziet op het splitsen van de bestaande woonboerderij in twee wooneenheden. Dit betekent voornamelijk een interne verbouwing van het pand. Aan het dak, de gevels en het buitenterrein zullen nagenoeg geen ingrepen plaatsvinden. Daardoor is het aannemelijk dat er geen negatieve effecten zullen zijn op beschermde flora en fauna. Verder onderzoek naar de flora en fauna is niet noodzakelijk.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de flora en fauna.

5.5 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het “Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)”. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de ‘Wet luchtkwaliteit’ en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip ‘niet in betekenende mate’ gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Inmiddels is derogatie verleend en het NSL in werking getreden. De definitie van NIBM is daardoor verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Op 15 januari 2009 is het Besluit ‘gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)’ in Staatsblad nr. 14 gepubliceerd, waarna het besluit op 16 januari in werking getreden is. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂), met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. Waar in zo’n onderzoekszone de grenswaarden voor PM₁₀ of NO₂ (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen

dat hoort bij een ‘gevoelige bestemming’ niet toenemen. Met deze Amvb wordt de bouw van zogenaamde ‘gevoelige bestemmingen’, zoals een school, in de nabijheid van (snel)wegen beperkt.

Onderzoek

Het onderhavige planvoornemen betreft slechts het toevoegen van 1 woning binnen een bestaand gebouw. Dit aantal ligt daarmee ruim onder de grens van 1.500 woningen die in de lijst van categorieën van gevallen is opgenomen. Het plan draagt dan ook ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Geluid

Beleid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï en industrielawaaï. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen (onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidhinder.

De planlocatie is gelegen binnen de geluidzones van de Gilzeweg en Rijksweg A58. Een gedeelte van de schuur van de bestaande boerderij zal omgebouwd worden tot woonhuis. Het akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning (afwijking van het bestemmingsplan).

Onderzoek

Voor het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (bijlage, K+ adviesgroep, WS/WS/M15 312.401.1, 17 mei 2016).

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in geen enkel waarneempunt wordt overschreden. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het bouwplan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel milieucategorieën en richtafstanden

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen. Daarbij is een onderscheid te maken tussen agrarische en niet-agrarische bedrijven. Binnen een straal van 300 meter zijn de volgende bedrijven gelegen.

Adres	Bedrijfstype	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Afstand tot projectlocatie
Driehuizerweg 21	Agrarisch bedrijf, fokken en houden rundvee	3.2	100 meter	210 meter

Tabel bedrijven in omgeving planlocatie

In de tabel is tevens weergegeven wat de werkelijke afstand (bij benadering) is tussen deze bedrijven en de te splitsen woonboerderij. Daabij is de afstand gemeten tussen de bestemmingsgrens van het betreffende bedrijf en de uiterste situering van de gevel van de te splitsen woonboerderij.

Conclusie

In het kader van bedrijven- en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Omliggende bedrijven worden niet in hun milieuruimte beperkt. Voor het aspect geur wordt verwezen naar paragraaf 5.9.

5.8 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. In het Bevi zijn grenswaarden en oriënterende of richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden

risico (PR). Voor het groepsrisico (GR) is een verantwoordingsplicht opgenomen. Hiermee worden de aan te houden afstanden tussen inrichtingen (bedrijven) waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en kwetsbare en beperkte objecten gewaarborgd. Naast het Bevi is de bijbehorende ministeriële Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) van belang.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is op 1 januari 2010 een circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd (Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen).

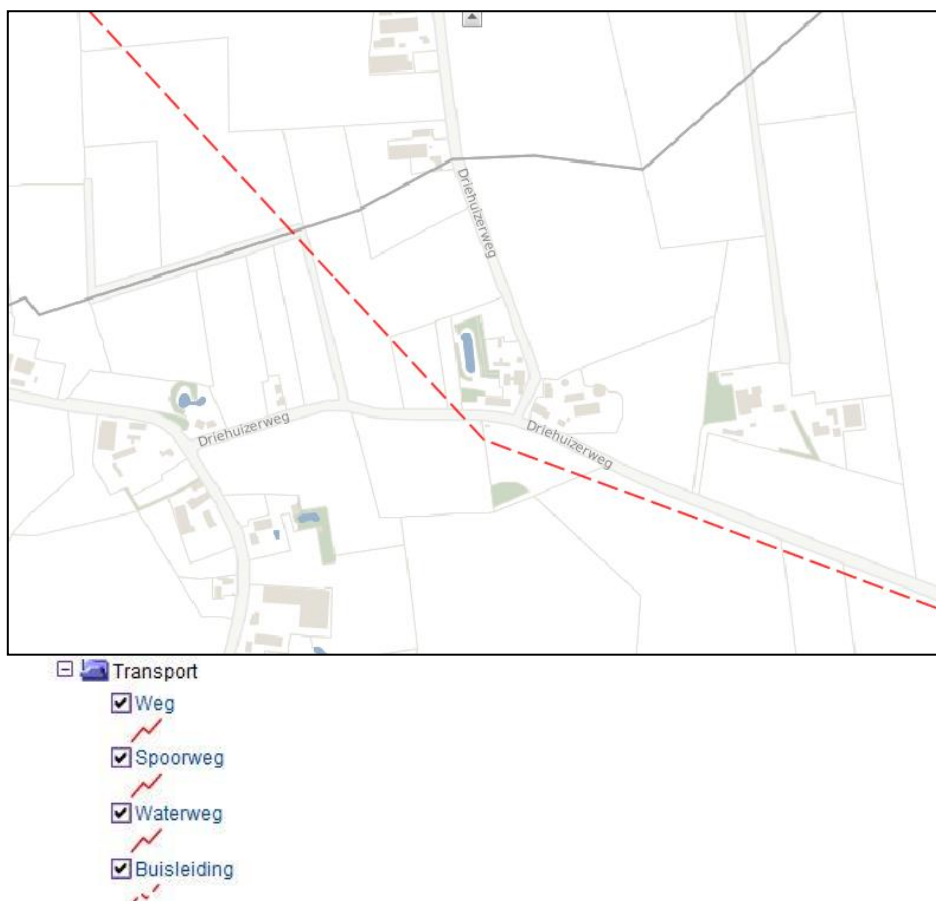
Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen waarin opslag / verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Onderzoek

Risicokaart Brabant

De provinciale Risicokaart geeft een beeld van de risico's in de woon- en leefomgeving. Via de kaart wordt informatie gegeven over de risicobronnen en de kwetsbare objecten. In onderstaande uitsnede van de risicokaart is de omgeving van de voorliggende planlocatie (rood omcirkeld) weergegeven.



Risicokaart Noord-Brabant ter plaatse van projectlocatie

Inrichtingen

Uit de risicokaart van Noord-Brabant volgt dat

er op of in de nabijheid van de projectlocatie geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen die vallen onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI).

Vervoer gevaarlijke stoffen

Ten zuiden van de Driehuizerweg is de volgende buisleiding met gevaarlijke stoffen gelegen:

Leiding	Stofnaam	Diameter	Druk	PR 10-6/jr	invloedsgebied
PRB (Sabic)	K1	8 inch	80 bar	13 m	29 m

De nieuw te realiseren woning in de langgevelboerderij ligt op 57 m van de leiding en blijft daarmee buiten het invloedsgebied van de leiding.

Conclusie

Voor de voorgenomen functiewijziging zijn er geen beperkingen van toepassing vanwege het aspect 'externe veiligheid'.

5.9 Geur

Beleid

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of ter plaatse van het bouwplan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieuhygiënische toets) en anderzijds of het bouwplan leidt tot een belemmering van vergunde rechten van bedrijven in de omgeving (Wm-toets).

Voor veehouderijen is het geurbeleid vastgelegd in de op 1 januari 2007 inwerking getreden Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag maken op een geurgevoelig object (zoals een woning). Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen ligging binnen en buiten de bebouwde kom. De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de Wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OU _E /m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OU _E /m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OU _E /m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OU _E /m ³

Afbeelding 2 Toegestane geurbelasting uit Wgv

Deze maximale toegestane geurbelasting is in een aantal gevallen niet van toepassing. Dit is het geval in de volgende situaties:

- Ruimte voor ruimte woning of aanwezig geurgevoelige object, dat na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij en is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij en in samenhang met de sloop van bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;
- Bedrijfswoning behorende bij een andere veehouderij;
- Voormalig geurgevoelig object dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit maken van een andere veehouderij.

Als één van deze situaties aan de orde is, wordt er uitgegaan van vaste afstanden. De minimum afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom dient tenminste 100 meter te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

Aanwezig veehouderijen in de omgeving

Web bvb geeft aan dat op de nr. 2, 5, 6, 10, 17 en 21 intensieve veehouderijen zijn gevestigd. Driehuizerweg 17 betreft de planlocatie en kan dus bij de verder beoordeling buiten beschouwing blijven. Door de gemeente Hilvarenbeek is aangegeven dat van de adressen Driehuizerweg 2, 10 en 11 geen milieudossiers beschikbaar zijn en dat er derhalve van uit gegaan kan worden dat deze bedrijven niet meer actief zijn. Een verdere beoordeling van deze bedrijven kan derhalve buiten beschouwing blijven. Op basis van gegevens van de gemeente Hilvarenbeek, Web bvb en de bestemmingsplannen blijken de volgende veehouderijen in de omgeving van het plangebied aanwezig te zijn:

Adres	Soort bedrijf	Afstand tot plangebied
Driehuizerweg 5 (Moergestel)	Intensieve veehouderij	620 m
Driehuizerweg 6 (Moergestel)	Intensieve veehouderij	480 m
Driehuizerweg 21 (Haghorst)	Intensieve veehouderij	215 m

Vaste afstanden

Conform de Wet geurhinder veehouderijen moeten twee toetsen plaats vinden op vaste afstanden. Enerzijds de algemeen geldende vaste afstanden en anderzijds de vaste afstanden voor niet intensieve veehouderijen.

Algemeen geldende vaste afstanden

Er geldt een minimumafstand van de buitenzijde van het dierenverblijf tot de buitenzijde van het geurgevoelige object. Deze gevel-tot-gevelafstand geldt voor alle diercategorieën (met en zonder geuremissiefactor), maar niet voor alle geurgevoelige objecten. Buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 25 meter.

Minimumafstand dieren zonder geuremissiefactor

Er geldt een minimumafstand tussen veehouderijen met pelsdieren of andere dieren zonder geuremissiefactor en geurgevoelige objecten. Wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

Toetsing vaste afstanden

De dichtstbijzijnde veehouderij (Driehuizerweg 21) ligt op 215 meter vanaf de nieuwe woning in het plangebied Driehuizerweg. De veehouderijen Driehuizerweg 5 en 6 liggen op respectievelijk 620 en 480 meter. Er wordt voldaan aan de vaste afstanden.

Voorgrondbelasting

Driehuizerweg 5 en 6 Moergestel

Ten noorden van het plangebied liggen aan de Driehuizerweg in de gemeente Oisterwijk enkele intensieve veehouderijen (Driehuizerweg 5 en 6). De afstand tussen het plangebied en deze intensieve veehouderijen is minimaal 480 meter. In het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied, correctieve herziening" (vastgesteld 16 april 2015) van de gemeente Oisterwijk zijn de geursituaties voor deze intensieve veehouderijen in beeld gebracht, onder andere via een PlanMer. Tevens zijn bij deze correctieve herziening de uitbreidingsmogelijkheden van de intensieve veehouderijen in lijn gebracht met de provinciale verordening, waardoor uitbreiding niet direct mogelijk meer is. Op basis van deze stukken blijkt ter plaatse van de Driehuizerweg 17 sprake te zijn van een aanvaardbare voorgrondbelasting. Daarbij komt het feit dat de bestaande woning Driehuizerweg 15 reeds dichterbij de intensieve veehouderijen is gelegen en daarmee de planologische mogelijkheden van deze veehouderijen bepaald. Door de woningsplitsing aan de Driehuizerweg 17 worden de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering geschaad.

Driehuizerweg 21 Haghorst

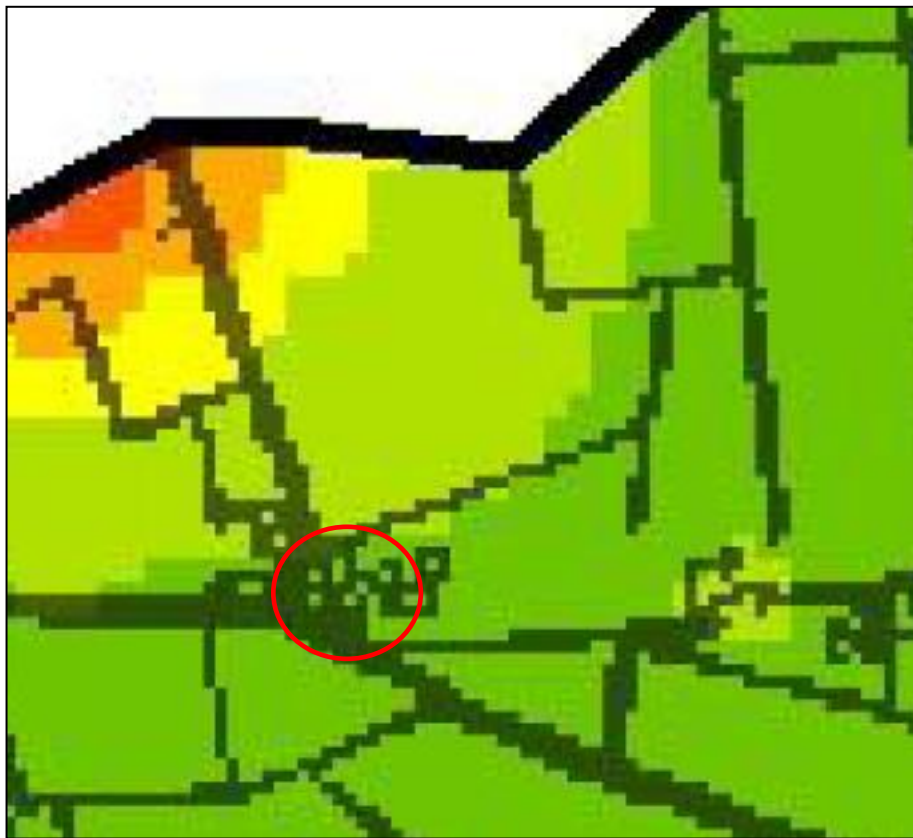
Op het adres Driehuizerweg 21 is een veehouderij gevestigd met een geuremissie van $3168 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ (web bvb). De bestaande woning Driehuizerweg 19 is reeds dicht bij deze intensieve veehouderij gelegen en bepaalt daarmee de planologische mogelijkheden van deze veehouderijen. Door de woningsplitsing aan de Driehuizerweg 17 worden het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering geschaad.

Achtergrondbelasting

Gemeentelijk geurbeleid

In 2013 heeft de gemeente Hilvarenbeek de Evaluatie Geurgebiedsvisie Hilvarenbeek op laten stellen. Uit deze evaluatie blijkt voor het plangebied Driehuizerweg 17 het volgende:

De achtergrondbelasting huidige situatie 2013 volgens de de Evaluatie Geurgebiedsvisie Hilvarenbeek ter plaatse van het plangebied Driehuizerweg 17 bedraagt $3\text{-}6 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ en is daarmee aan te merken als goed.



Afbeelding 3 Kaart leefklimaat op basis van achtergrondconcentratie

De te splitsen woonboerderij (rood omcirkeld) komt daarmee te liggen in een zone met een redelijk goed tot goed woon- en leefklimaat.

Daarnaast laat de evaluatie zien dat, indien de veehouderijen in de omgeving worden opgevuld tot de norm, dit grote impact heeft op het woon- en leefklimaat. Bij het theoretisch opvullen tot de norm van met name de intensieve veehouderijen aan de Driehuizerweg 5 en 6 in Moergestel zou het woon- en leefklimaat het plangebied Driehuizerweg 17 aanmerkelijk verslechteren. In het kader van het bestemmingsplan "Buitengebied, correctieve herziening" (vastgesteld 16 april 2015) van de gemeente Oisterwijk zijn de geursituaties voor deze intensieve veehouderijen in beeld gebracht, onder andere via een PlanMer. Hieruit blijkt dat er geen problemen voor de woningen in de omgeving te verwachten zijn. Tevens zijn bij deze correctieve herziening de uitbreidingsmogelijkheden van deze intensieve veehouderijen in lijn gebracht met de provinciale verordening, waardoor uitbreiding niet direct mogelijk meer is. De in de evaluatie uit 2013 in beeld gebrachte achtergrondbelasting bij het opvullen tot de norm is daarmee achterhaalt.

Conclusie

Vanuit het aspect geur zijn er geen belemmeringen voor het splitsen van de woonboerderij in 2 wooneenheden. Er is sprake van een redelijk goed tot goed woon- en leefklimaat.

5.10 Archeologie

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Monumentenwet

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de nieuwe Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het belangrijkste uitgangspunt om rekening met te houden is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te behouden zodat deze beter geconserveerd worden. De herziening van de monumentenwet bepaald dat gemeenten een eigen archeologiebeleid op stellen.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De zones met een archeologische verwachting zijn terug te vinden op de landelijke Indicatieve kaart Archeologische Waarden (IKAW), die een vlakdekkende en landsdekkende classificatie van de trefkans op archeologische waarden bevat. Deze trefkans is gebaseerd op een kwantitatieve analyse en op archeologisch inhoudelijke kennis van het bodemarchief. De IKAW is echter indicatief. De gemeente Hilvarenbeek heeft daarom deze landelijke archeologische waarden- en verwachtingenkaart op gemeentelijk niveau nader laten detailleren.

Deze gemeentelijke archeologische beleidskaart is op 27 september 2012 door de raad vastgesteld met bijbehorende beleidsuitgangspunten.

Onderzoek

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. De voorgenomen ontwikkeling betreft een in pandige verbouwing van een bestaande woonboerderij. In de ondergrond vinden geen ingrepen plaats. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. De bestaande dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 wordt in dit wijzigingsplan overgenomen.

Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

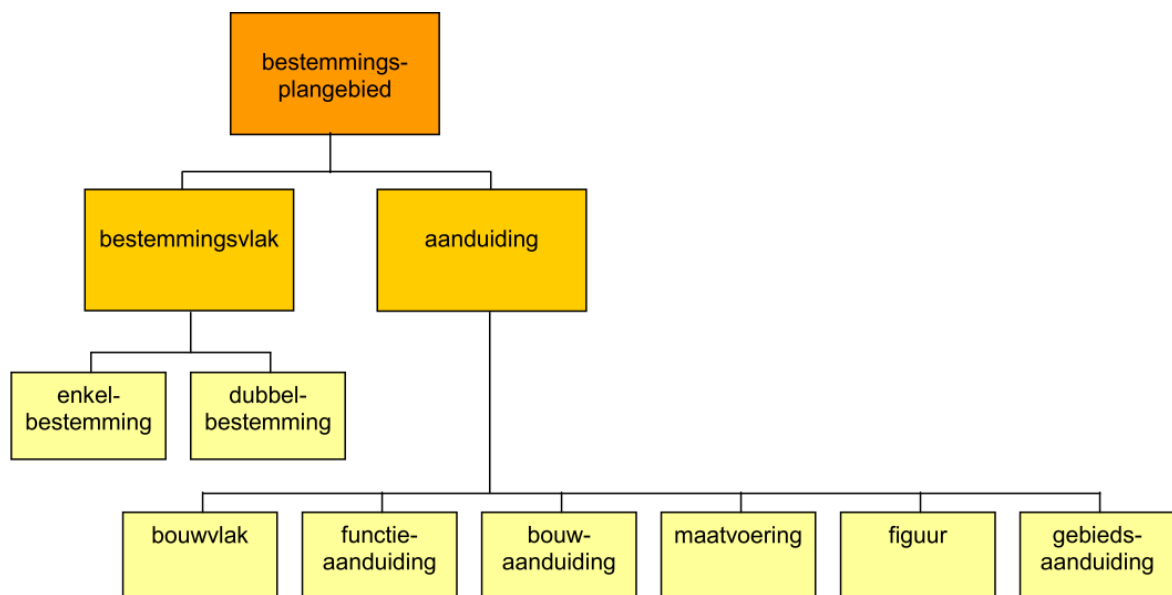
6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde partiële herziening. In een dergelijke bestemmingsregeling ligt het accent vooral op het inpassen van een kleinschalige ontwikkeling in een groter bestemmingsplan. Vooral vanwege de geringe omvang van het plangebied heeft dit plan slechts een beperkt aantal bestemmingsregels en een eenvoudig kaartbeeld. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen “Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012)” De SVBP 2012 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding. De opbouw van de SVBP 2012 met betrekking tot de verbeelding in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



6.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Een deel van het perceel behoudt de bestemming Agrarisch, maar dan zonder bouwvlak.

Artikel 4 Wonen

Binnen deze bestemming zijn drie woningen toegestaan, de bestaande woning Driehuizerweg 19 en de twee woningen in de woonboerderij Driehuizerweg 17. De woningen, inclusief bijbehorende bijgebouwen en tuinen zijn als zodanig bestemd. De inhoudsmaat bedraagt maximaal 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen. Voor de woonboerderij geldt de bestaande inhoudsmaat. Daarnaast is 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Door middel van een voorwaardelijke verplichting is geregeld dat de bestaande bijgebouwen binnen een periode van 5 jaar gesloopt dienen te worden. De bestaande hooiberg is met de bestaande maten toegestaan als bouwwerk geen gebouw zijnde.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

Bouwen op gronden voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie is uitsluitend toegestaan indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de archeologische waarden voldoende zijn vastgesteld. Archeologisch onderzoek is verplicht voor werkzaamheden die een totale oppervlakte hebben groter dan 2.500 m², en waarvoor grond op een diepte van 0,5 m of meer onder het maaiveld, moet worden geroerd.

Artikel 6 Waarde – Cultuurhistorie

De bestaande karakteristieke woonboerderij heeft de dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) een bouwwerk te slopen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen word bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapselement' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige laanbeplanting als landschaps- en natuurwaarde.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit

gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind.

Artikel 11 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan.

Er is bij dit plan sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeenteraad moet hiervoor op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening in principe een exploitatieplan vaststellen. Er hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Tevens komen de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd.

Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan voldoende aangetoond.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Evaluatie overlegreacties in het kader van artikel 3.1.1. Bro

Het concept bestemmingsplan wordt naar diverse instanties toegezonden in het kader van het wettelijk vooroverleg. Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te voeren met betrokken instanties, zoals het waterschap en diensten van Rijk en provincie, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg zijn reacties van de provincie en waterschap ontvangen (opgenomen in de bijlagen). Beide kunnen zich vinden in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan zijn de tekstuele opmerkingen van het waterschap verwerkt.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 16 september tot en met 13 oktober 2016 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 3 maart 2017 tot en met 14 april 2017 ter visie gelegen. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.