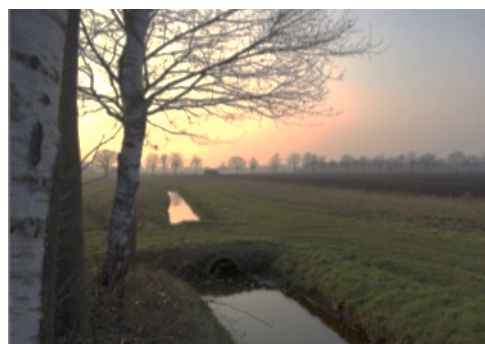


BESTEMMINGSPLAN

Lage Mierdseweg 10,12 en 14a

Gemeente Hilvarenbeek



PRAEDIUM
samen buiten ondernemen

Contactpersoon:

Drs. G. Stoffelen

Bezoek en postadres:

Huize Muyserick

Maurick 1

5261 NA Vught

T: 06 20070879

E: info@praedium.eu

I: www.praedium.eu

Bestemmingsplan

Lage Mierdseweg 10,12 en 14a
Gemeente Hilvarenbeek

Gemeente Hilvarenbeek
Oktober 2016

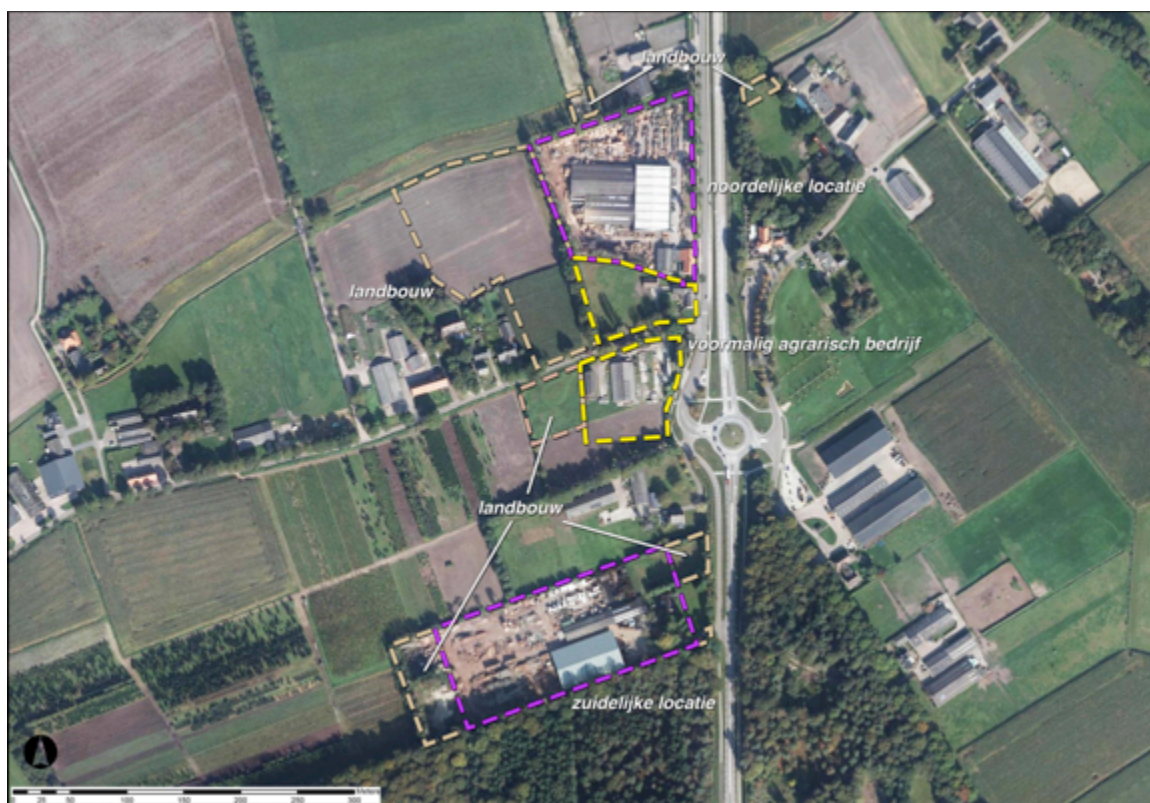
idn-nummer: NL.IMRO.0789.LAGEMIERDSEWEG10-VG01.

INHOUDSOPGAVE

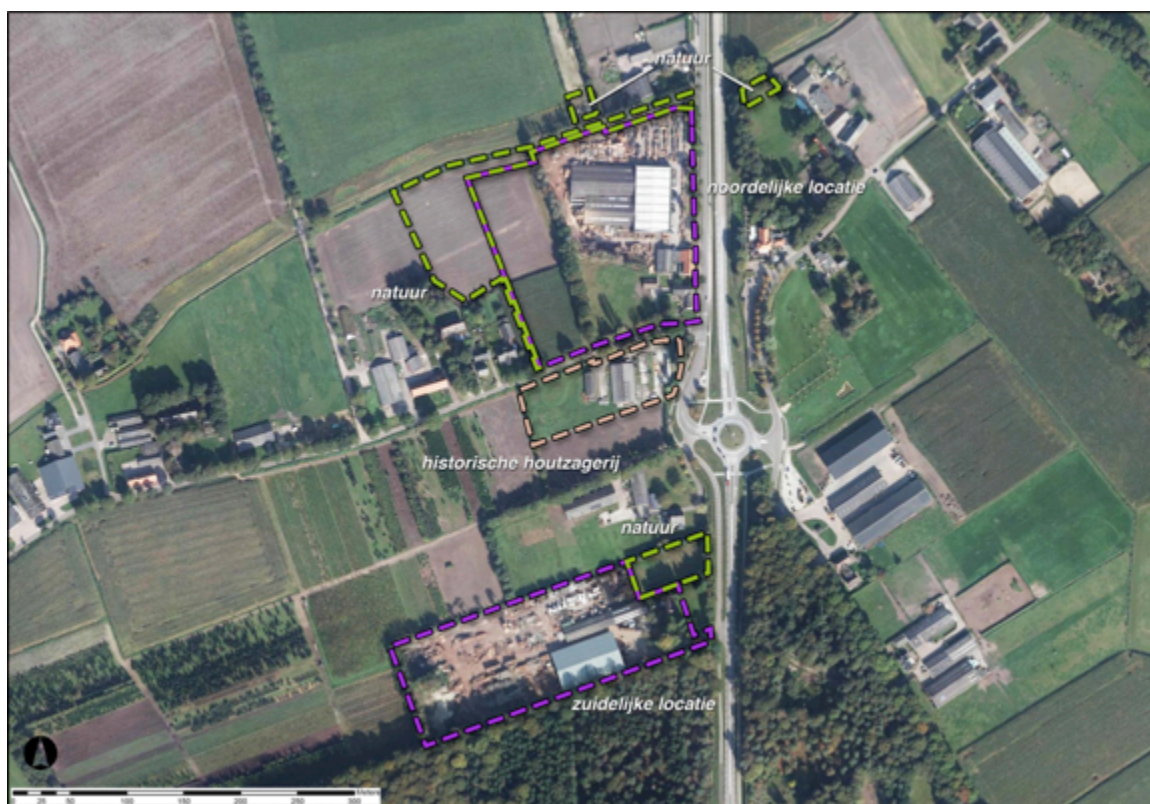
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Aanpak	7
1.5 Leeswijzer	8
2. Het plan	9
2.1 Huidige situatie	10
2.2 Toekomstige situatie	12
3. Beleid	18
3.1 Rijksbeleid	18
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	33
4. Planologische aspecten	38
4.1 Flora en fauna	38
4.2 Water	41
4.3 Milieu	44
4.4 Cultuurhistorie	50
4.5 Aardkundige waarden	51
4.6 Archeologie	51
4.7 Mobiliteit en infrastructuur	53
4.8 Parkeren en ontsluiting	53
4.9 Kabels en leidingen	55
5. Haalbaarheid	56
5.1 Financieel economische haalbaarheid	56
5.2 Maatschappelijke haalbaarheid	56
6. Juridische toelichting	58
6.1 Inleiding	58
6.2 Verbeelding	58
6.3 Planregels	58
6.4 Toelichting op de bestemmingen	58

BIJLAGEN

1. Taxatie in het kader van Landschapsinvesteringsregeling (LIR) Lage Mierdseweg 10,12 en 14a te Esbeek, mei 2016.
2. Flora en fauna quickscan Lage Mierdseweg 10,12 en 14a te Esbeek, Faunaconsult, juni 2015.
3. Vleermuizen- en kerkuilonderzoek bij Houthandel van Dal Esbeek, Faunaconsult okt. 2015.
4. Akoestisch onderzoek Houthandel van Dal en historische houtzagerij te Esbeek, Sain milieuadvies, april 2016.
5. Verkeerskundige onderbouwing Uitbreiding Houthandel van Dal, Goudappel Coffeng, april 2016.
6. Bureauonderzoek en inventariserend archeologisch bodemonderzoek, Lage Mierdseweg 10 te Esbeek, Archeodienst, november 2015.
7. Verkennend bodemonderzoek Lage Mierdseweg 10 te Esbeek, G&O Consult december 2015.
8. Beoordeling economisch belang huidige vestigingsplaats Van Dal Houthandel BV, Beekhuis accountants december 2012.
9. Tabel vooroverleg, gemeente Hilvarenbeek, mei 2016.
10. Inspraaktabel, gemeente Hilvarenbeek, mei 2016.



Figuur 1. Luchtfoto met plangebied huidige situatie.



Figuur 2. Luchtfoto met plangebied toekomstige situatie.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om een aantal ontwikkelingen bij het bedrijf Houthandel van Dal aan de Lage Mierdseweg 10 en 14a te Esbeek mogelijk te maken. Tevens is het plan opgesteld om de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Lage Mierdseweg 12 mogelijk te maken. Het voormalig agrarisch bedrijf krijgt een recreatieve functie. De aanleiding voor de ontwikkelingen bij Houthandel van Dal is het feit dat de opslag van rondhout, die tot op heden grotendeels in de bossen van Landgoed De Utrecht plaatsvond, niet meer wenselijk wordt geacht door de eigenaar van het landgoed. Om opslag van rondhout mogelijk te maken op het terrein van de houthandel is een uitbreiding van het bouwvlak nodig. Naast een nieuwe opslag van rondhout is er een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen gewenst ten behoeve van de opslag van gereed product en kantoorruimte. De aanleiding voor de herontwikkeling van het agrarische bedrijf is de wens van één van de eigenaren van de houthandel om oude zagen en historisch materiaal in een historische houtzagerij tentoon te stellen.

In het bestemmingsplan is de woning op de Hoogeindsestraat 1b meegenomen. Door de Raad van State is in maart 2016 de woonbestemming voor deze woning in het bestemmingsplan Buitengebied Hilvarenbeek 2014 vernietigd. In overleg met de gemeente Hilvarenbeek wordt in onderhavig plan de woonbestemming opnieuw op deze locatie gelegd.

De ontwikkelingen gaan gepaard met een investering in de versterking van de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied waarin de houthandel en het voormalige agrarische bedrijf gelegen zijn.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied nodig ex. artikel 3.1 van de Wet Ruimtelijke Ordening.

1.2 Ligging plangebied

Houthandel van Dal is gelegen aan de Lage Mierdseweg 10 en 14a. Het betreft een gekoppeld bouwblok. Het voormalige agrarische bedrijf is gelegen aan de Lage Mierseweg 12. Ook dit bedrijf is gelegen op een gekoppeld bouwblok. Op de kaart in figuur 1 en 2 zijn de ligging en de begrenzing van het plangebied in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven op een luchtfoto.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014' van de gemeente Hilvarenbeek zoals vastgesteld op 13 maart 2014. In § 3.3.2 wordt nader ingegaan op de vigerende bestemmingen in het plangebied. In deze paragraaf is ook een uitsnede van de vigerende verbeelding opgenomen.

1.4 Aanpak

Op 22 juli 2014 heeft het college van B&W van de gemeente Hilvarenbeek besloten om een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen op de locaties Lage Mierdseweg 10, 12 en 14a.



Foto's huidige situatie. v.l.n.r. Houtzagerij noordelijke locatie, bedrijfsbebouwing zuidelijke locatie, voormalig agrarisch bedrijf Lage Mierdseweg 12, Hoogeindsebeek ten noorden van noordelijke locatie, landbouwgrond aan westzijde van noordelijke locatie waar uitbreiding houthandel wordt gerealiseerd en de te slopen bedrijfswoning op de noordelijke locatie.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het vigerend beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd. In hoofdstuk 5 wordt de haalbaarheid van het plan nader toegelicht. Hoofdstuk 6 bevat de juridische toelichting op de regels en de verbeelding. Als bijlagen zijn diverse onderzoeken en rapporten bijgevoegd.

Vanwege het feit dat het plangebied uit een aantal deelgebieden bestaat waar verschillende ontwikkelingen plaatsvinden, worden in dit plan de verschillende deelgebieden in de toekomstige situatie t.b.v. de leesbaarheid, geduid conform de aanduidingen op de luchtfoto in figuur 2.

2. HET PLAN

In dit hoofdstuk wordt beschreven wat de gedachte achter dit plan is. Hiertoe wordt eerst de huidige situatie binnen het plangebied beschreven (§ 2.1) en wordt ingegaan op de toekomstige situatie (§ 2.2).

2.1 Huidige situatie

De familie Van Dal exploiteert reeds 70 jaar een houthandel aan de Lage Mierdseweg te Esbeek. De houthandel is 70 jaar geleden gevestigd aan de Lage Mierdseweg 10 vanwege de nabijheid van de grondstoffen van de houthandel.

2.1.1 Relatie Houthandel van Dal met de locatie aan de Lage Mierdseweg

De ontstaansgeschiedenis van Houthandel van Dal is onverbrekkelijk verbonden met het Landgoed de Utrecht. De grootvader van de huidige eigenaren baatte aan de Lage Mierdseweg 10 een uitspanning uit waar voerlieden halverwege Reusel en Tilburg zichzelf en hun paarden foerageerden. Daarnaast handelde hij in paarden die hij getraind en gehoorzaam diende af te leveren. De ideale trainingsomgeving daartoe vond hij op Landgoed De Utrecht waarbij de jonge paarden werden ingezet bij het slepen uit het bos van gekapt hout. Creatief als hij was zag hij kansen om de daarbij vrijkomende minder courante dunnere stam- en takdelen aan de man te brengen als hooiruiters, een door de boeren in de omgeving van Esbeek gevraagd produkt. Op deze wijze werd Houthandel van Dal geboren.

Steeds zijn Landgoed De Utrecht en de andere bosgebieden in de directe omgeving van Esbeek zoals Gorp en Roover en de maatschappij van Welstand, veruit de grootste leveranciers van grondstoffen voor Houthandel van Dal geweest, in de huidige situatie stamt 35 -50% van de grondstoffen uit Landgoed De Utrecht en +/- 20% uit andere direct nabij de houthandel gelegen gebieden.

Houthandel van Dal afficheert zich als een landelijke onderneming omdat het leeuwendeel van haar klanten woonachtig of actief zijn in het landelijke gebied. De evidente relatie met natuur en bos wordt expliciet uitgedragen en vormt in hoofdzaak het beeld van het bedrijf naar de buitenwereld.

In maatschappelijk opzicht sluit de houthandel hierbij aan door vooral sterk streekgebonden activiteiten in materieel en financieel opzicht te steunen.

2.1.2 Beschrijving deelgebieden

In onderstaande beschrijving van de huidige situatie is het gebied opgedeeld in de deelgebieden conform figuur 1.

Noordelijke locatie

In de huidige situatie ligt het noordelijk gelegen bouwvlak van de houthandel aan de Lage Mierdseweg 10 aan de noordzijde direct tegen de Hoogeindsebeek. Aan de oostzijde wordt het bedrijf begrensd door de parallelweg van de Lage Mierdseweg en aan de zuidzijde door het voormalig agrarisch bedrijf Lage Mierdseweg 12 dat herontwikkeld wordt. Aan de westzijde ligt een watergang die in eigendom is van Waterschap De Dommel. Langs deze watergang ligt een bomenrij.

Op de noordelijke locatie zijn 5.367m² aan bedrijfsgebouwen en 2 bedrijfswoningen vergund waarvan er 1 woning feitelijk aanwezig is.

Zuidelijke locatie

Het zuidelijk gelegen bouwvlak van de houthandel aan de Lage Mierdseweg 14 grenst aan de noord en westzijde aan een agrarisch gebied en aan de zuidzijde aan Landgoed De Utrecht. Aan de oostzijde ligt de parallelweg van de Lage Mierdseweg.

Op de zuidelijke locatie is 2.770m² bedrijfsbebouwing en 1 bedrijfswoning vergund.

Voormalig agrarisch bedrijf

Het voormalig agrarische bedrijf aan de Lage Mierdseweg 12 bestaat uit twee gekoppelde bouwvlakken aan beiden zijden van de Hogeindsestraat. Op het bedrijf is 870 m² aan bedrijfsbebouwing, 1 kuilplaat en 1 bedrijfswoning vergund en aanwezig.

Landbouwgrond

Ten westen van de noordelijke locatie is landbouwgrond gelegen waar de uitbreiding van de houtzagerij wordt voorzien en waar natuurontwikkeling wordt voorzien.

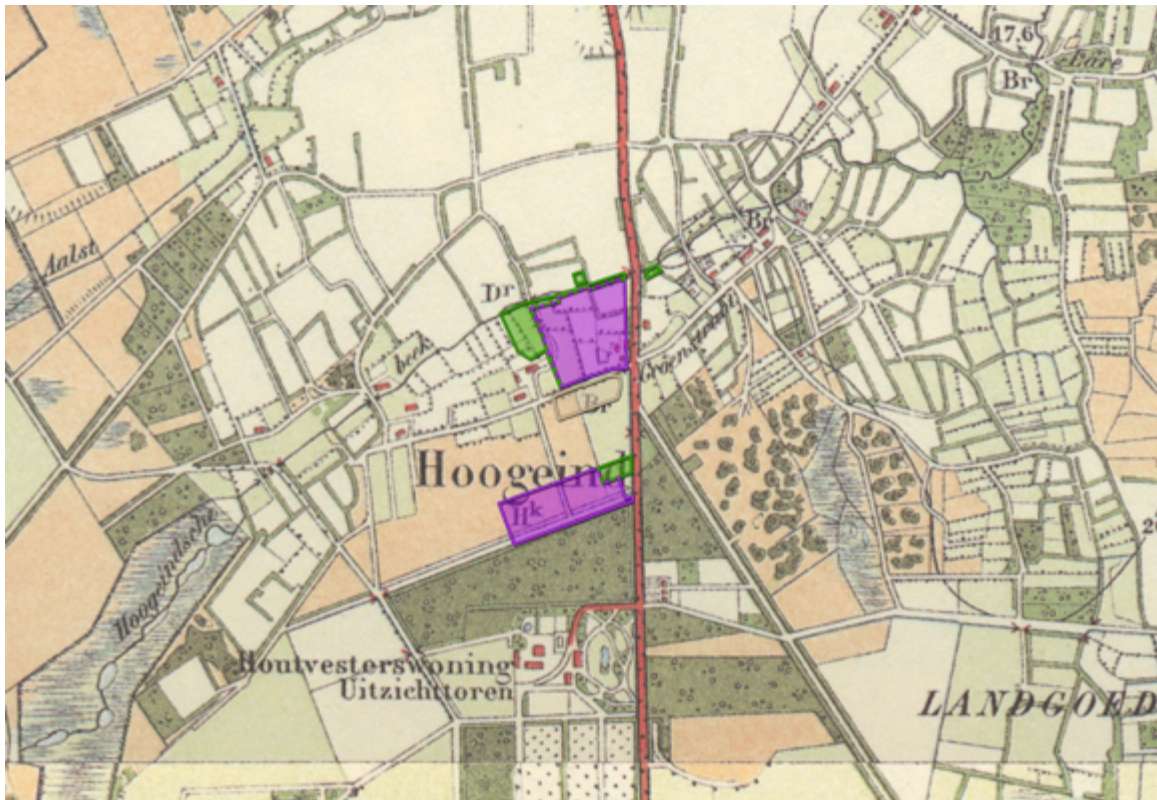
2.1.3 Landschappelijke analyse

Het landschap waarin het plangebied is gelegen maakt deel uit van het typische Brabantse zandlandschap met dekzandruggen en beekdalen. Het plangebied is grotendeels gelegen in het beekdal van de Hogeindsche beek. Ten noorden van de beek lag oorspronkelijk het akkercomplex van Esbeek, de es. Dit gebied werd opgedeeld door enkele houtwallen en was een grootschalig open gebied.

Het beekdal werd voornamelijk gebruikt als hooiland, dat afhankelijk van de omstandigheden al dan niet werd nabeweid. De percelen werden van elkaar gescheiden door houtwallen. De beek zelf is aangewezen als ecologische verbinding en als zone voor beekherstel. De Hogeindsestraat, samen met de Groenstraat, vormt globaal de zuidrand van het beekdal. Dit waren destijds belangrijke ontsluitingswegen, die verschillende dorpen met elkaar verbonden en waaraan de verschillende boerderijen zijn gebouwd.

Ten zuiden van de Hogeindsestraat lagen heidegronden, die gebruikt werden voor de beweiding door schaapskuddes. Een groot deel van deze heidegronden is na 1900 met de komst van kunstmest in gebruik genomen door de landbouw of ingeplant met bos. Met de grootschalige bebossing van onder andere Landgoed de Utrecht, is ook de houthandel in het gebied verschenen.

Veel van de houtwallen, zowel op de oorspronkelijke es als in het beekdal, zijn in de loop der tijd verdwenen. Ook het natte karakter van de beek met alleen grasland heeft plaats moeten maken voor relatief grote percelen met onder andere maïs. Door deze ontwikkelingen zijn de verschillende landschapstypen steeds meer op elkaar gaan lijken. Langs de wegen heeft daarnaast een sterke verdichting plaatsgevonden door de bouw van grote stallen en schuren, en door de bouw van nieuwe (burger)woningen tussen de boerderijen.



Figuur 3. Historische kaart met plangebied toekomstige situatie.

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is er meer ruimte voor opslag van rondhout in het deelgebied 'noordelijke locatie'. Het deelgebied 'zuidelijke locatie' verandert in het bestemmingsplan van vorm en wordt iets uitgebreid. Tevens wordt de bedrijfsbebouwing uitgebreid. Het voormalige agrarische bedrijf wordt herontwikkeld tot een historische houtzagerij met een recreatieve functie.

De ontwikkelingen gaan gepaard met een investering in de landschappelijke en ecologische kwaliteiten van het gebied.

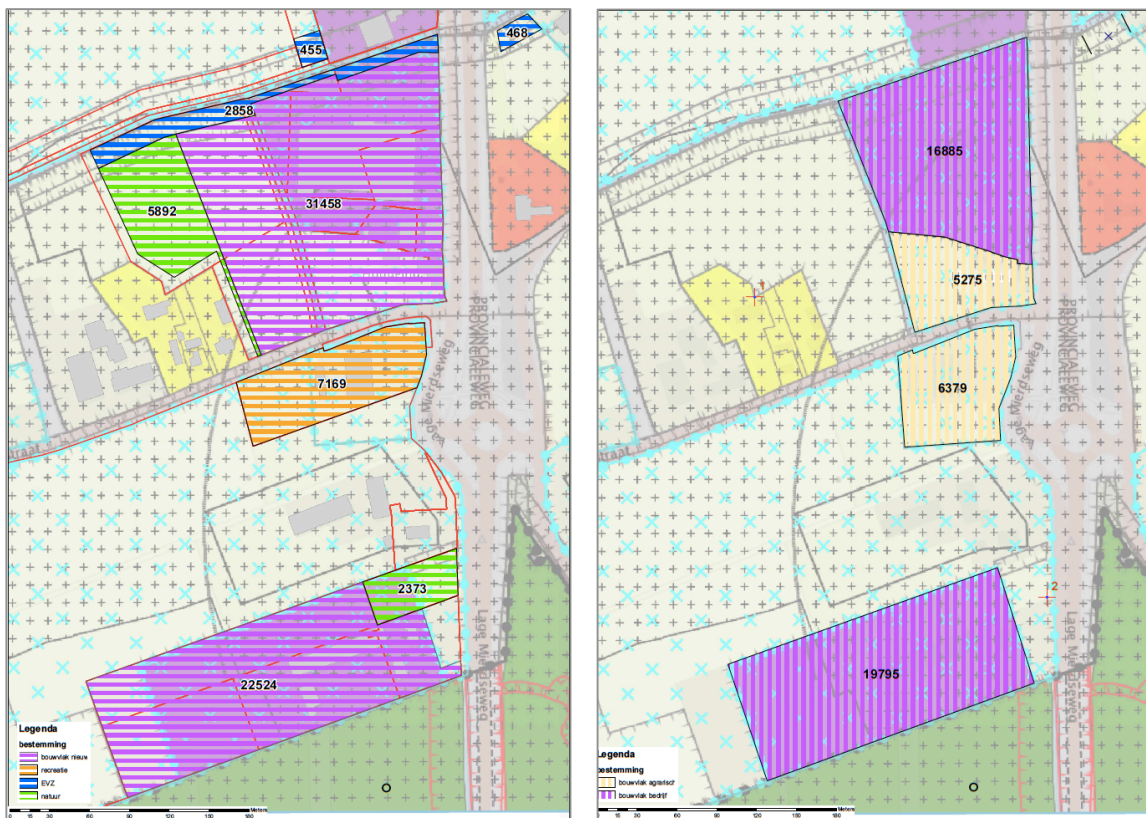
2.2.1 Beschrijving deelgebieden

In onderstaande beschrijving van de toekomstige situatie zijn de ontwikkelingen verdeeld over de ontwikkeling 'uitbreiding houthandel' en 'herontwikkeling voormalig agrarisch bedrijf'. De ontwikkelingen worden per deelgebied conform figuur 2 beschreven.

Uitbreiding Houthandel van Dal

Noordelijke locatie

De ontwikkelingen in het deelgebied 'noordelijke locatie' bestaan in de eerste plaats uit een wijziging van de grens van het bouwvlak aan de noordzijde. Aan de noordzijde ligt het bouwvlak in de huidige situatie tegen de Hogeveensebeek. In verband met de ecologische verbindingszone langs deze beek wordt de grens van het bouwvlak teruggelegd en wordt een strook die varieert in breedte (tussen de 5 en de 15 meter) bestemd als natuur.



Figuur 4. Oppervlaktes toekomstige en huidige situatie plangebied.

Daarnaast bestaat het plan voor het deelgebied ‘noordelijke locatie’ uit de realisatie van een opslagplaats voor rondhout. Deze opslagplaats ligt zoveel mogelijk achterop het terrein. Meer aan de voorzijde ontstaat zo ruimte voor een nieuwe loods van 2.000m² en een kantoorruimte van 500 m². De loods gaat gebruikt worden voor de opslag van gereed product dat nu in de buitenlucht is opgeslagen. De voorgevelrooilijn van de nieuwe loods ligt op vergelijkbare afstand van de weg als die van de overige panden aan de Hoogeindsestraat. In totaal wordt het bouwvlak in het deelgebied ‘noordelijke locatie’ vergroot met 14.573m².

Door het terugleggen van de loods is het mogelijk om aan de voorzijde langs de Hoogeindsestraat een brede groenzone in te richten. Hierin is ruimte voor parkeren voor personeel en de opvang van hemelwater in een zaksloot langs de weg. Verder wordt deze zone ingericht met enkele verspreid staande groepen bomen en een stevige haag. Samen met de bomen aan de overzijde van de weg bij de historische houtzagerij geeft dit een vriendelijke groene sfeer aan de Hoogeindsestraat.

De ontsluiting voor vrachtverkeer en bezoekers blijft aan de parallelweg van de Lage Mierdseweg gelegen. De parkeerplaats voor klanten wordt uitgebreid.

In de toekomstige situatie blijft er in het deelgebied ‘noordelijke locatie’ één bedrijfswoning aanwezig. Dit betreft de voormalige agrarische bedrijfswoning Lage Mierdseweg 12. De bedrijfswoning Lage Mierdseweg 10 die in een slechte bouwkundige staat verkeerd wordt gesloopt.

De watergang die in de huidige situatie aan de westzijde van het deelgebied ‘noordelijke locatie’ ligt wordt in overleg met het waterschap verlegd naar de nieuwe westgrens van het bouwvlak. De bestaande bomenrij langs de watergang wordt gecompenseerd. In plaats van de bomenrij wordt in de nieuwe situatie een houtsingel gerealiseerd van 10 meter breed. Langs de

watergang wordt een 5 meter brede 'obstakelvrije zone' gerealiseerd ten behoeve van het onderhoud van de beek. De andere zijde van de watergang krijgt een natuurvriendelijke oever.

In het deelgebied 'noordelijke locatie' wordt een geluidsscherm gerealiseerd dat woningen in de omgeving van Houthandel van Dal (aan de westzijde) beschermd tegen geluidshinder van de houthandel. Het geluidsscherm zal een landelijke uitstraling krijgen waardoor het als passend in de omgeving ervaren zal worden.

Zuidelijke locatie

De ontwikkelingen in het deelgebied 'zuidelijke locatie' bestaan uit de realisatie van een hoogstamboomgaard en de vervanging van exoten in de houtsingel rondom het bouwvlak voor inheemse soorten. De hoogstamboomgaard krijgt de bestemming natuur en wordt 2.373m² groot. Tevens wordt de bestaande toegangsweg bij het bouwvlak getrokken en wordt het bouwvlak in het bestemmingsplan vergroot. Deze vergroting van het bouwvlak betreft de formalisering van een situatie die reeds 25 jaar bestaat. In totaal wordt het bouwvlak op de bestemmingsplankaart in het deelgebied 'zuidelijke locatie' met 2.729m² vergroot.

Herontwikkeling voormalig agrarisch bedrijf

Historische houtzagerij

De huidige agrarische bebouwing ten zuiden van de Hoogeindsestraat maakt plaats voor een gebouw dat voor een groot deel bestaat uit een overkapping. Hieronder worden de oude zaagmachines geplaatst. Rondom het gebouw komt verharding te liggen en is er plaats voor ca. 10 auto's. De verharding wordt zo beperkt mogelijk gehouden. De rest van het terrein wordt ingezaaid met een bloemrijk grasmengsel.

In de noordoostelijke punt van het terrein zal tevens een kleine kapel worden gerealiseerd ter ere van de beschermheilige van de houtverwerkers: Sint Gummarus.

Bij de historische houtzagerij wordt een bedrijfswoning gerealiseerd. Deze woning staat op enige afstand van de historische houtzagerij, gescheiden door een hoogstamfruitboomgaard met ca. 10 fruitbomen. Rondom de fruitboomgaard wordt een haag gezet. De hoogstamfruitboomgaard herinnert aan het boeren verleden van de plek, toen nagenoeg bij elke boerderij een boomgaard stond om te kunnen voorzien in de eigen fruitbehoefte. Het bouwvlak van de recreatieve historische houtzagerij wordt 7.169m² groot en is daarmee 4.485m² kleiner dan het bouwvlak van het voormalige agrarische bedrijf



Figuur 5. Inrichtingsschets toekomstige situatie Houthandel van Dal en historische houtzagerij.

Natuurontwikkeling

Ten westen van het deelgebied 'noordelijke locatie' wordt een nieuwe houtsingel aangelegd ter vervanging van de bomenrij langs de bestaande watergang die wordt verplaatst. Deze sluit aan op de beplanting langs de Hoogeindsche beek aan de noordzijde van het deelgebied. De beplanting langs de beek krijgt in het plan meer ruimte (5 tot 15m breed) waardoor de functie van de beek als ecologische verbinding beter ingevuld kan worden. Ter hoogte van de noordelijke locatie van het bedrijf Houthandel van Dal wordt de zone langs de beek ingericht als bosbeek en op de grens tussen de beplanting langs de beek en de verharding op het terrein van de houthandel zal een stobbenwal worden aangelegd. De inrichting van de EVZ langs de Hoogeindsche Beek zal nader worden uitgewerkt. Dit is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingsregels. De zone langs de Hoogeindsebeek krijgt de bestemming natuur. In totaal krijgt binnen voorliggend bestemmingsplan 3.781m² langs de Hoogeindsebeek in de nieuwe situatie de bestemming natuur.

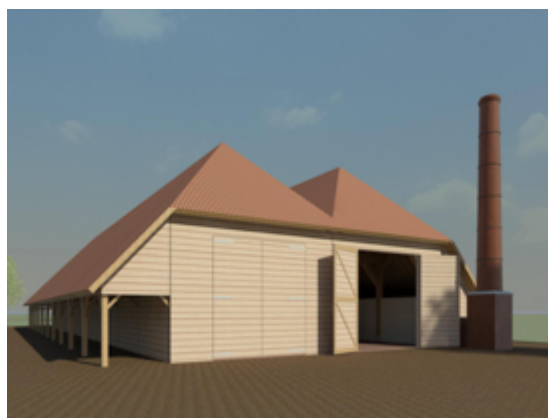
Ten westen van de nieuwe houtsingel wordt een gebied van bijna 5.892m² ingericht als natuurgebied. Een flinke poel maakt deel uit van dit gebied. De poel, de houtsingel en het gebruik als grasland sluiten aan bij het oorspronkelijke beekdallandschap: nat grasland met houtwallen loodrecht op de beek. Het grasland zal extensief begraaasd worden door enkele runderen.

huidige situatie	toekomstige situatie
deelgebied noordelijke locatie	deelgebied noordelijke locatie
bouwvlak 16.885 m2	bouwvlak 31.458 m2
deelgebied zuidelijke locatie	deelgebied zuidelijke locatie
bouwvlak 19.975 m2	bouwvlak 22.371 m2
landbouw	natuur
natuur 0 m2	nieuwe natuur 12.046 m2
voormalig agrarisch bedrijf	historische houtzagerij
bouwvlak 11.654 m2	bouwvlak 7.169m2

Tabel 1. Huidige en toekomstige situatie bouwvlakken in oppervlaktes.

Woning Hoogeindsestraat 1b

In het bestemmingsplan voor Lage Mierdseweg 10,12 en 14a is in de ontwerp fase de woning Hoogeindsestraat 1b meegenomen. Deze woning is in het verleden als bedrijfswoning van de houthandel vergund en later als burgerwoning in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 9 maart 2016 zaaknr 201404081/1/R3 is het bestemmingsplan Buitengebied Hilvarenbeek 2014, voor de locatie Hoogeindsestraat 1b vernietigd. In overleg met de gemeente Hilvarenbeek is overeengekomen dat deze locatie meegaat in onderhavig bestemmingsplan als een burgerwoning. Daarmee hangt samen dat er binnen het bedrijf van de houthandel één bedrijfswoning is vervallen.



Impressie historische houtzagerij.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt onderhavig planvoornemen, en in het bijzonder de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen, getoetst aan de verschillende relevante beleidskaders op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 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.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (dit artikel is later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologische hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, legt de provincie nieuwe natuur aan.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het opstellen van dit bestemmingsplan past in die lijn.

Relevantie plangebied

De beoogde uitbreiding van Houthandel van Dal en de herontwikkeling van het voormalige agrarische bedrijf heeft slechts beperkt betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Een decentrale aanpak past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De natuurlijke en cultuurhistorische waarden worden met het plan behouden en versterkt.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit is ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 is het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid luidt:
De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3).

Trede 0: is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit deze begripsbepaling is op te maken dat in onderhavig plan, bij de uitbreiding van Houthandel van Dal, sprake is van een stedelijke ontwikkeling omdat sprake is van de ontwikkeling van bedrijventerrein. De ontwikkeling van de historische houtzagerij wordt niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling vanwege het feit dat het een recreatieve voorziening betreft die alleen tot zijn recht komt op een locatie met een historische verbondenheid met de houtzagerij die vroeger in de omgeving van Landgoed De Utrecht plaatsvond.

Conclusie

De uitbreiding van Houthandel van Dal, welke onderwerp is van onderhavig plan, moet aangemerkt worden als een stedelijke ontwikkeling en een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is als gevolg daarvan noodzakelijk.

Trede 1: is er sprake van een actuele regionale behoefte?

In de eerste trede wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Deze eerste trede verplicht de overheid om de nieuwe stedelijke ontwikkeling af te stemmen op de actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Die behoefte kan zowel zien op de omvang als de kwaliteit van de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Kwantitatieve behoefte

Blijkens het rapport 'Behoefteraming bedrijventerreinen Noord-Brabant 2014-2040' van Bureau Buiten van oktober 2014 bestaat er een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in de regio Midden-Brabant waarin het plangebied is gelegen. Voor de periode 2014-2020 is in dit rapport een behoefte van 169ha bedrijventerrein berekend voor de regio Midden-Brabant.

Kwalitatieve behoefte

In hetzelfde rapport van Bureau Buiten is berekend dat de werkgelegenheid in de industrie en de bouwnijverheid, de sectoren waar Houthandel van Dal onder geschaard kan worden de komende jaren afneemt. De kwalitatieve behoefte aan bedrijventerreinen voor deze sectoren neemt hierdoor in de periode 2014-2020 af.

Houthandel van Dal wijkt af van deze generieke verwachtingen. De werkgelegenheid bij het bedrijf stijgt al jaren consequent. Deze groei aan werkgelegenheid komt doordat Houthandel van Dal maatwerk levert en doordat het bedrijf een streekgebonden product levert wat het bedrijf onderscheidend maakt. Ook stijgt de vraag naar hout de laatste jaren.

Er bestaat aldus een reële kwalitatieve behoefte aan meer bedrijventerrein ten behoeve van het bedrijf Houthandel van Dal.

Conclusie

De eerst vraag uit de Ladder duurzame verstedelijking of er sprake is van een actuele regionale behoefte kan met 'ja' worden beantwoord. Het plan voorziet in een actuele regionale kwantitatieve behoefte aan bedrijventerrein. De kwalitatieve behoefte is geen regionale behoefte maar een behoefte specifiek voor Houthandel van Dal op de locatie aan de Lage Mierdseweg te Esbeek.

Trede 2: kan de behoefte in het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden gerealiseerd

Nu uit de beschrijving onder stap 1 is gebleken dat sprake is van een actuele regionale behoefte, moet volgens trede 2 van de ladder, worden aangetoond in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Het Bro definieert het bestaand stedelijk gebied als: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De provincie Noord-Brabant heeft het bestaand stedelijk gebied gedefinieerd als: gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

Binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio zijn meerdere bedrijventerreinen gelegen.

Alleen op het bedrijventerrein Vossenbergh West II in Tilburg zijn kavels beschikbaar die voldoende groot zijn (> 5 hectare) om Houthandel van Dal te kunnen huisvesten.

Verplaatsing van Houthandel van Dal naar dit bedrijventerrein is echter om meerdere redenen niet haalbaar.

- Het bedrijventerrein Vossenbergh West II is volgens informatie van de gemeente Tilburg op de gemeentelijke website voornamelijk een bedrijventerrein voor logistieke bedrijven. Het is niet wenselijk dat een bedrijf als Houthandel van Dal hier wordt gehuisvest.

- Vanwege de aard van het bedrijf (opslag en verwerking dienen in verband met efficiëntie dicht bij elkaar plaats te vinden) is het onhaalbaar om uitbreiding van Houthandel van Dal op een andere locatie dan de huidige te realiseren. Verplaatsing van het gehele bedrijf naar Vossenbergh West II brengt bouwkosten van nieuwe bedrijfsgebouwen met zich mee omdat op de kavels op Vossenbergh West II nog onbebouwd zijn. Tevens zorgt verplaatsing voor enorme verhuiskosten.

De grondprijs op Vossenbergh West II (€125,- tot €140,- per m²) is daarnaast zeker 15 maal duurder dan de prijs van de grond waar de uitbreiding op de huidige locatie plaats vindt. Verplaatsing van Houthandel van Dal naar Vossenbergh West II betekent derhalve het faillissement van het bedrijf. Door Beekhuis accountants is in 2012 een beoordeling gemaakt van het economisch belang van de huidige vestigingsplaats van Houthandel van Dal.¹ In dit document wordt onderschreven dat verplaatsing van Houthandel van Dal financieel onhaalbaar is.

- Het bedrijventerrein Vossenbergh West II is gelegen op 30 kilometer van de in de gemeente Hilvarenbeek gelegen bossen van Landgoed De Utrecht, maatschappij van Welstand en Gorp en Rovert waar 50- 70% van de grondstoffen van Houthandel van Dal gewonnen worden. Het is niet wenselijk vanwege de verkeersbewegingen van vrachtwagens met rondhout dat Houthandel van Dal op deze afstand van de bossen gehuisvest wordt.
- Landgoed De Utrecht is al vanaf de oprichting van het bedrijf grootleverancier van hout aan Houthandel van Dal. Het is zeer waarschijnlijk dat dit in de toekomst zo blijft. De gemeente Hilvarenbeek hecht waarde aan deze relatie omdat ze de lokale economie (van grondstof tot eindproduct in eigen regio) van belang vindt. Verplaatsing van Houthandel van Dal naar Tilburg zal de relatie tussen het landgoed en de houthandel geen goed doen.
- De grondstoffen uit Landgoed De Utrecht, maatschappij van Welstand en Gorp en Rovert, worden bij aanbesteding verworven door Houthandel van Dal waarbij het bedrijf vanwege de korte afstand tussen winningslocaties en de houthandel vrijwel alle aanbestedingen wint. De korte afstand tussen de houthandel en de winningslocaties is aldus van levensbelang voor de houthandel.
- Houthandel van Dal is een bedrijf dat levert op maat en afroep. Het bedrijf is geen grote productie-unit met een voorgeprogrammeerd leveringsprogramma. De bandbreedte van cliënten van kleine naar grote schaal gaat van particulier naar professionele verwerkers zoals timmerwerkplaatsen, restauratie- en bouwbedrijven, regionale overheden en landschapsbeheerders, landbouwbedrijven en groen- en hoveniersbedrijven. Het product van Houthandel van Dal past niet bij een locatie op een bedrijventerrein.
- Voor zover Houthandel van Dal levert aan de grootindustrie (globaal 40% van de omzet) betreft het met name rondhout aan bijvoorbeeld de vezelplaatindustrie. Deze levering van rondhout vindt direct vanaf de winningslocatie (met name Landgoed De Utrecht) plaats. De bedrijfslocatie aan de Lage Mierdseweg daarentegen speelt met name een rol voor de kleinschalige klant die het bedrijf al sinds jaar en dag identificeert met de locaties aan de Lage Mierdseweg. Op deze productielocaties wordt de toegevoegde waarde gerealiseerd door onbewerkt hout tot consumentenproducten te bewerken (60% van de omzet). Bij nagenoeg alle transacties is er sprake van klantencontact op de productielocaties aan de Lage Mierdseweg ofwel in 1^e aanleg om producten te tonen dan wel in 2^e instantie bij afhalen na telefonische/digitale bestelling. Cliënten bezoeken van Dal dus vaak en associëren de houthandel met de locatie. Dat moet behouden blijven.
- Klanten associëren Houthandel van Dal met kwaliteit vanwege het ambachtelijke en regionale karakter. Het bedrijf hanteert ook het keurmerk voor streekproducten "Erkend Kempengoed" dat door klanten wordt gewaardeerd. De relatie met Landgoed De Utrecht en de landelijke uitstraling van het bedrijf speelt een grote rol bij de associatie van klanten met een ambachtelijk en regionaal karakter. Op een locatie op een bedrijventerrein gaat het ambachtelijke en regionale karakter van het bedrijf verloren. Ook het keurmerk "Erkend Kempengoed" heeft op een dergelijke locatie weinig meerwaarde. Het is derhalve voor een goede vermarkting van de producten van Houthandel van Dal niet voorstelbaar dat het bedrijf naar een bedrijventerrein in Tilburg verhuist.

¹ Beoordeling economisch belang huidige vestigingsplaats Houthandel van Dal BV, Beekhuis accountants december 2012.

- Houthandel van Dal investeert in een toeristische historische houtzagerij aan de Lage Mierdseweg 12, naast de houthandel. De gemeente Hilvarenbeek beschouwt dit als een waardevolle aanvulling op het toeristisch product van Hilvarenbeek. De realisatie van de historische houtzagerij is voor Houthandel van Dal financieel alleen haalbaar indien de houthandel aan de Lage Mierdseweg gevestigd blijft. Bovendien is het wat betreft vermarkting van de historische houtzagerij alleen haalbaar als de historische houtzagerij nabij de huidige houthandel is gevestigd.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat binnen bestaand stedelijk gebied niet in de behoefte kan worden voorzien. Uitbreiding van bestaand stedelijk gebied is daarom noodzakelijk.

Trede 3: kan de locatie passend ontsloten worden?

Omdat uit de toets aan trede 2 is gebleken dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, wordt in deze paragraaf beschreven in hoeverre wordt voorzien in passende ontsluiting of zoals trede 3 van de Ladder zegt:

In het kader van trede 3 wordt beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten (zogenaamd multimodaal ontsloten) op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Multimodaal ontsloten wil zeggen dat een locatie op de schaal waarop deze functioneert door meerdere vervoerwijzen is ontsloten of wordt ontsloten.

Onderhavig plan bestaat onder andere uit de uitbreiding van het bedrijf Houthandel van Dal. Het bedrijf dient ontsloten te zijn voor vrachtverkeer voor de aan- en afvoer van hout. Ook dient het bedrijf ontsloten te zijn voor personeel dat per fiets en auto naar het bedrijf komt en voor klanten die per auto of bestelbus naar het bedrijf komen.

Ten behoeve van een goede ontsluiting worden de verkeersstromen van auto's en fietsen en vrachtwagens op de noordelijke locatie ontvecht. Het vrachtverkeer ontsluit het bedrijf in de nieuwe situatie via de Hoogeindsestraat. De auto- en fietsverkeer ontsluit het bedrijf via de parallelweg van de Lage Mierdseweg. De zuidelijke locatie is met name voor vrachtwagens en voor auto's en fietsen van personeel ontsloten. De bestaande ontsluiting is hiervoor geschikt. Het bedrijf is in de nieuwe situatie goed ontsloten. Dit blijkt ook uit het verkeersonderzoek² dat is uitgevoerd ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijf.

De locatie van Houthandel van Dal aan de Lage Mierdseweg is ook bereikbaar met openbaar vervoer. Op de parallelweg van de Lage Mierdseweg is een bushalte aanwezig van buslijn 143 tussen Reusel en Tilburg CS.

Ontsluiting van Houthandel van Dal per openbaar vervoer lijkt alleen voor personeel relevant. Klanten en leveranciers zullen het bedrijf niet per openbaar vervoer bezoeken.

Conclusie

De locatie van Houthandel van Dal aan de Lage Mierdseweg 10 en 14a is goed bereikbaar voor vrachtverkeer en autoverkeer. Ook de ontsluiting voor langzaamverkeer (fietsers) is goed. De locatie is tevens ontsloten per openbaar vervoer maar dit is voor de functie van de locatie niet zo relevant.

Conclusie Ladder duurzame verstedelijking

De planontwikkeling van de uitbreiding van Houthandel van Dal voldoet aan de treden van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

² Verkeerskundige onderbouwing Uitbreiding Houthandel Van Dal, Goudappel Coffeng, april 2016.

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt onderhavig planvoornemen, en in het bijzonder de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingen, getoetst aan de verschillende relevante beleidskaders op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 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.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (dit artikel is later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Nationaal Natuurnetwerk (voorheen ecologische hoofdstructuur) is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, legt de provincie nieuwe natuur aan.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke- en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het opstellen van dit bestemmingsplan past in die lijn.

Relevantie plangebied

De beoogde uitbreiding van Houthandel van Dal en de herontwikkeling van het voormalige agrarische bedrijf heeft slechts beperkt betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Een decentrale aanpak past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De natuurlijke en cultuurhistorische waarden worden met het plan behouden en versterkt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. Deze structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- Het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- Ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- Het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- Het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- De koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- Het geven van ruimte voor duurzame energie;
- De concentratie van verstedelijking;
- Het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- Het creëren van groene geledingszones tussen steden;
- Het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- Het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- Internationale bereikbaarheid;
- De beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Gebiedspaspoort De Kempen

De gebiedspaspoorten zeggen iets over de ontwikkeling in het buitengebied. Het plangebied is gelegen binnen het gebiedspaspoort De Kempen. De ruimtelijke kwaliteit van het ontginningslandschap van De Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Eén van de ambities van het gebiedspaspoort De Kempen is het versterken van de dooradering van de Kempen met robuuste beekdalen. Een andere ambitie is het versterken van de cultuurhistorische waarden van de Kempen door de waarden toeristisch recreatief te ontsluiten.

Relevantie plangebied

De SVRO is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. De relevantie voor het plangebied wordt per onderwerp uit de Verordening ruimte besproken.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

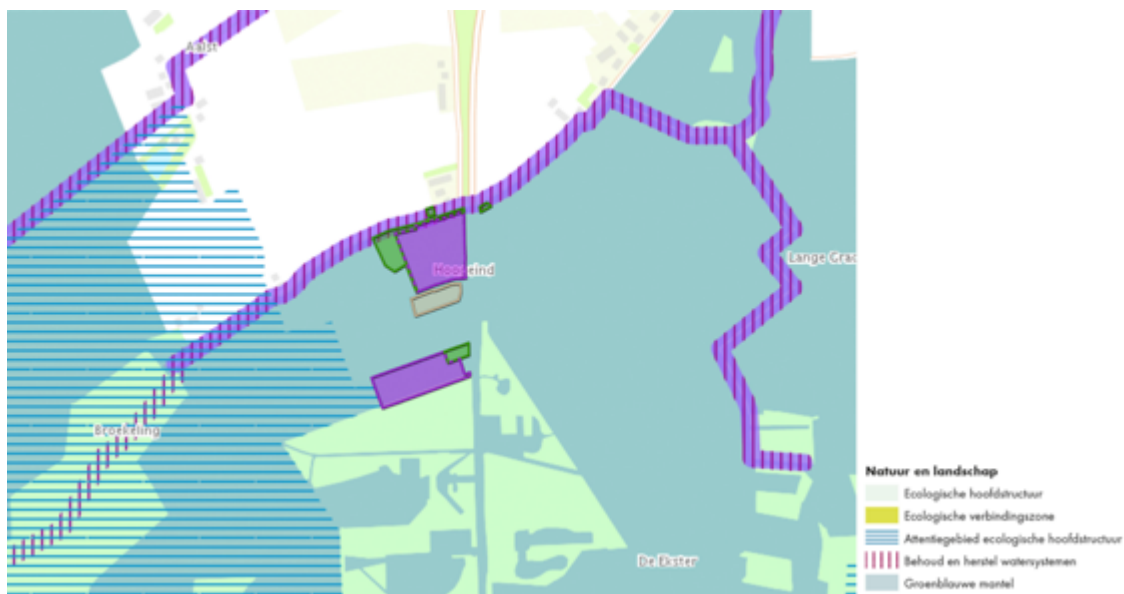
Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

- Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Cultuurhistorie;
- Agrarische ontwikkeling en windturbines;
- Water;
- Natuur en landschap;
- Ontwikkeling intensieve veehouderij.

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte. Voor het plangebied zijn de volgende onderwerpen van belang, 'natuur en landschap', 'water' en 'cultuurhistorie'. Deze onderwerpen zijn onderstaand nader uitgewerkt, waarbij tevens de consequenties voor de ontwikkelingen van het plangebied zijn beschreven.

Natuur en landschap

Het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel. Aan de noordzijde van het plangebied wordt een 'Ecologische verbindingszone' voorzien en is ook de begrenzing 'Behoud en herstel watersystemen' aangegeven langs de Hoogetindsebeek (zie figuur 6).



Figuur 6. Verordening ruimte kaart 'natuur en landschap' met plangebied toekomstige situatie.

Relevantie plangebied

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw en biedt daarbij ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteit van natuur, water en landschap. De groenblauwe mantel biedt in beginsel geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling of de ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve vormen van recreatie en landbouw. Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie de 'ja, mits' benadering. De mits is daarbij vooral

gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied. Deze voorwaarde wordt in het algemeen aan ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel gesteld en geeft daarmee invulling van de verplichte bevordering van de ruimtelijke kwaliteit zoals opgenomen in de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte, welke in paragraaf 3.2.3 is uitgewerkt.

In paragraaf 3.2.3 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de regels voor de groenblauwe mantel. In voorliggend bestemmingsplan wordt in de bescherming van de groenblauwe mantel voorzien middels de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel' op de verbeelding en in de regels.

De bescherming van gebieden met een gebiedsaanduiding 'behoud en herstel watersystemen' welke gelegen is aan de noordzijde van het plangebied is geregeld in artikel 18 van de Vr. en richt zich op het verwezenlijken van behoud, beheer en herstel van watersystemen en stelt regels om te voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de watersystemen. In de bescherming van het gebied wordt in voorliggend bestemmingsplan voorzien middels de gebiedsaanduiding 'behoud en herstel watersystemen' op de verbeelding en de regels.

De bescherming van gebieden met gebiedsaanduiding 'ecologische verbindingszone' is geregeld in artikel 11 van de Vr. en richt zich op verwezenlijking, het behoud en het beheer van de ecologische verbindingszone.

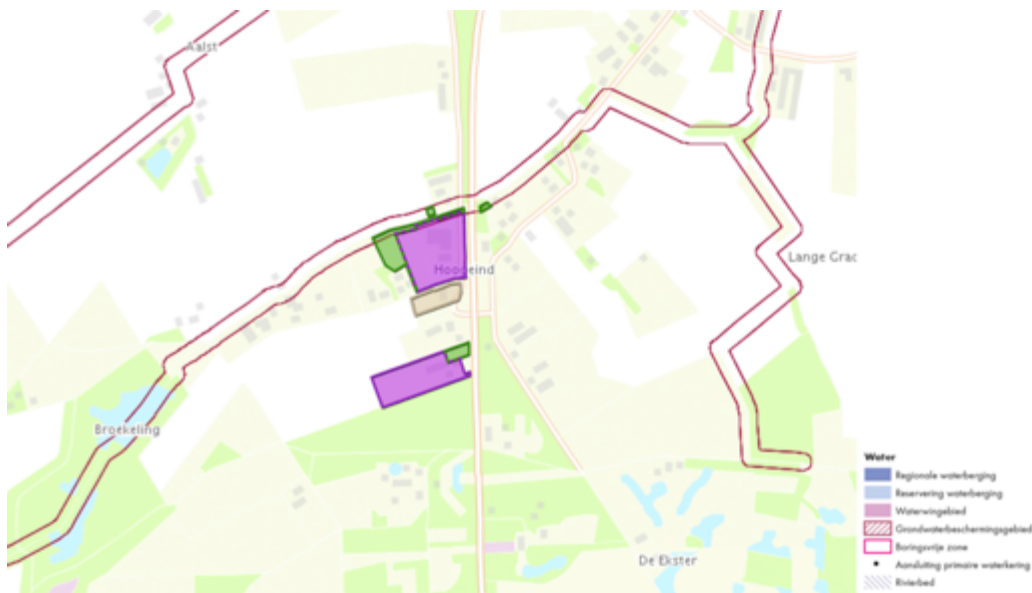
In voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien in een beperkte verwezenlijking van de ecologische verbindingszone langs de Hoogeindsebeek. Er wordt ter hoogte van het bestaande bedrijf Houthandel van Dal een strook natuur variërend van 5 tot 15 meter ingevuld als ecologische verbindingszone en bestemd als natuur. In de bescherming van het gebied wordt in voorliggend bestemmingsplan voorzien middels de gebiedsaanduidingen 'ecologische verbindingszone' op de verbeelding en de regels.

Met uitbreiding van Houthandel van Dal en de herontwikkeling van het voormalige agrarische bedrijf wordt aangesloten bij de ambities voor natuur en landschap zoals onder andere beschreven in het gebiedspaspoort voor De Kempen: het beekdal van de Hoogeindsebeek wordt versterkt door de realisatie van natuur en landschapselementen die kenmerkend zijn voor een beekdal.

Met de realisatie van de recreatieve historische houtzagerij wordt het ambacht van houtzagen en verwerken voor toeristen en recreanten in beeld gebracht. Dit geeft invulling aan de ambities binnen het gebiedspaspoort De Kempen van versterking van de cultuurhistorische waarden van de Kempen door de waarden toeristisch recreatief te ontsluiten.

Water

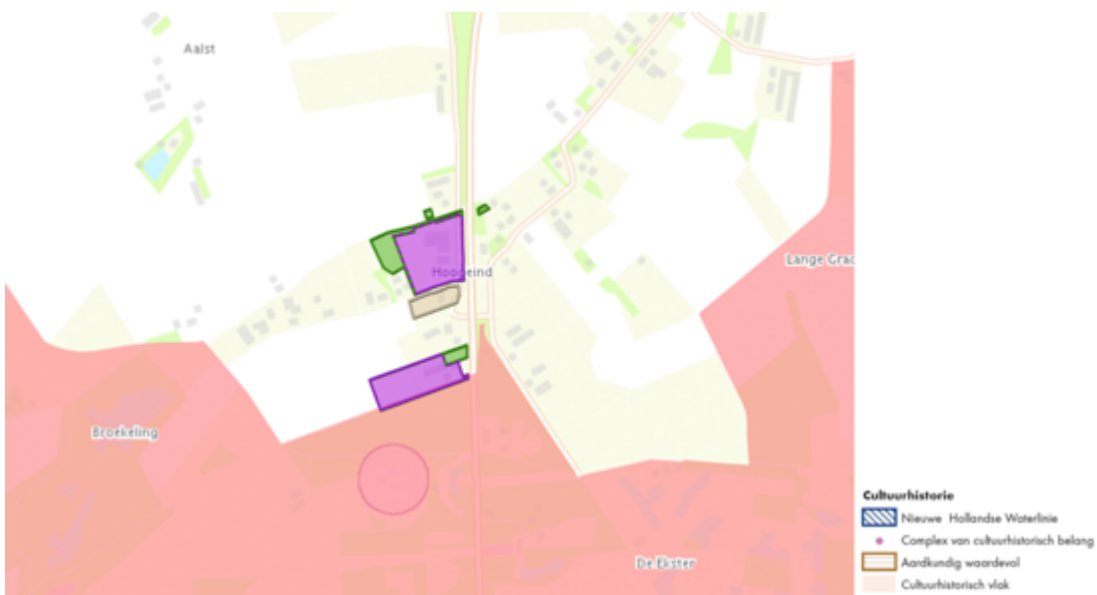
Aan de noordzijde van de noordelijke locatie ligt een zone 'behoud en herstel watersystemen' en een ecologische verbindingszone gelegen langs de Hoogeindsebeek. Deze zones zijn 25 meter breed. (zie figuur 7.). De aanduidingen zijn in voorgaande paragraaf 'Natuur en landschap' reeds wat betreft relevantie voor het plangebied besproken.



Figuur 7. Verordening ruimte kaart 'water' met plangebied toekomstige situatie.

Cultuurhistorie

Ten zuiden van het plangebied is een cultuurhistorisch vlak gelegen. Het cultuurhistorische vlak kent de benaming 'Landgoed De Utrecht' (CHW-code LT07).



Figuur 8. Verordening ruimte kaart 'cultuurhistorie' met plangebied toekomstige situatie.

Relevantie plangebied

De cultuurhistorische vlakken die binnen de provincie aanwezig zijn, verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. De provincie wil die waarden beschermen in de Verordening ruimte. Het betreft de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen, zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW, versie 3.0). De voorgenomen ontwikkelingen hebben een positieve invloed op de waarden die beschermd worden binnen dit cultuurhistorisch vlak vanwege het feit dat de opslag van rondhout uit de bossen van Landgoed De Utrecht verdwijnt en naar het eigen erf van Houthandel van Dal wordt verplaatst.

3.2.3. Beleid nieuwe ontwikkelingen

Op de structurenkaart heeft het plangebied de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel'. Het beleid uit de Verordening voor de 'groenblauwe mantel' is van toepassing.

De uitbreiding van Houthandel van Dal wordt beschouwd als een uitbreiding van een niet-agrarische ontwikkeling conform artikel 6.10 'Niet agrarische functies' lid 2.

De herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt beschouwd als een vestiging van een recreatief bedrijf conform artikel 6.10 'Niet agrarische functies' lid 1 en artikel 6.11 'Afwijkende regels recreatiebedrijven'.

Uitbreiding Houthandel van Dal

Artikel 6.10 Niet agrarische functies

6.10 lid 1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met 6.9 mits:

a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;

De uitbreiding van Houthandel van Dal maakt gebruik van lid 2 van artikel 6.10 en hoeft derhalve niet aan deze voorwaarde te voldoen. (zie 6.10 lid 2)

b. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid, onder a en b (groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

De bedrijfsuitbreiding van Houthandel van Dal gaat gepaard met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Door 'Van der Wouw Vastgoed taxaties' is een taxatie³ gemaakt van de bijdrage aan de ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Uit de taxatie komt naar voren dat de investering in nieuwe natuur in het kader van voorliggend bestemmingsplan groot genoeg is om de waardevermindering die gepaard gaat met de bedrijfsuitbreiding van Houthandel van Dal in het kader van voorliggend bestemmingsplan te compenseren.

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Bij Houthandel van Dal is geen sprake van overtollige bebouwing. Derhalve kan geen overtollige bebouwing worden gesloopt.

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

De uitbreiding van Houthandel van Dal maakt gebruik van lid 2 van artikel 6.10 en hoeft derhalve niet aan deze voorwaarde te voldoen. (zie 6.10 lid 2)

e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

De uitbreiding van Houthandel van Dal leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

De uitbreiding van Houthandel van Dal leidt niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie.

³ Taxatie in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) Lage Mierdseweg 10, 12 en 14a 5085 NC Esbeek.

g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

Detailhandel is conform de begrippen in de Verordening ruimte 2014 het “bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit”. De ontwikkelingen bij Houthandel van Dal leiden niet tot een detailhandelsvoorziening in de zin van dit begrip.

h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de toegestane omvang van 5.000 m²;

De uitbreiding van Houthandel van Dal maakt gebruik van lid 2 van artikel 6.10 en hoeft derhalve niet aan de oppervlakte-eis van 5.000m² te voldoen.

i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

De uitbreiding van Houthandel van Dal maakt gebruik van lid 2 van artikel 6.10 en hoeft derhalve niet aan deze voorwaarde te voldoen. (zie 6.10 lid 2)

6.10 lid 2. In afwijking van het eerste lid , onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of aantallen bezoekers/overnachtingen;

De beoogde uitbreiding is met name bedoeld om de opslag van rondhout die nu in de bossen van Landgoed De Utrecht plaatsvindt bij Houthandel van Dal te laten plaatsvinden. De bestaande locatie van Houthandel van Dal direct ten noorden van Landgoed De Utrecht is geschikt voor deze uitbreiding omdat de afstand waarover het rondhout vervoerd wordt op deze manier zo kort mogelijk gehouden wordt. Het aantal vervoersbewegingen van de vrachtwagens met rondhout blijft hierdoor beperkt. Bovendien is er vanaf het ontstaan van Houthandel van Dal een verbondenheid met Landgoed De Utrecht vanwege het feit dat de grondstoffen van de houthandel uit de bossen op Landgoed De Utrecht afkomstig zijn.

Op het bestaande terrein van Houthandel van Dal is ook opslag van gereed product nodig vanwege het gewenste behoud van kwaliteit van dit product. De beoogde uitbreiding staat derhalve in redelijke verhouding tot de bestaande omvang.

b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan de aspecten van verantwoording bedoeld in artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied);

4.6 lid 2 Een bestemmingsplan kan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bouwperceel boven de 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid;

4.4 lid 3. De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt bevorderd, betreft in het bijzonder het opnemen van regels:

a. om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie te bevorderen;

Een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van Houthandel van Dal wordt bevorderd door het maximaal oppervlak bedrijfsbebouwing in de bestemmingsregels vast te leggen. Tevens wordt, anders dan in het vigerende bestemmingsplan, vastgelegd waar de nieuwe bedrijfsbebouwing en de nieuwe opslag voor rondhout is toegestaan.

b. die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;

n.v.t.

c. over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;

n.v.t.

d. over een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;

n.v.t.

e. die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegengaan.

Oneigenlijk ruimtegebruik wordt tegengegaan door een op Houthandel van Dal toegespitste bestemmingsomschrijving.

4.6 lid 2 In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bouwperceel boven de 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;

De ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn die tot uitbreiding ter plaatse noodzaken zijn reeds onderbouwd onder artikel 6.10 lid 2a.

c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:

I. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of

II. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of

III. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.

De financiële en feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf Houthandel van Dal te verplaatsen naar een bedrijventerrein in de regio. De kosten die gepaard gaan met de verplaatsing van Houthandel van Dal naar een bedrijventerrein passen onmogelijk binnen de exploitatie van het bedrijf. Bovendien verkoopt het bedrijf een buitengebied-gerelateerd product dat vanuit marketingoogpunt niet op een bedrijventerrein verkocht kan worden.

Daarnaast is verplaatsing naar het bedrijventerrein Vossenbergh West II in Tilburg, het enige bedrijventerrein in de regio waar percelen beschikbaar zijn die voldoende groot zijn voor huisvesting van Houthandel van Dal, niet gewenst.

In paragraaf 3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking is dit nader onderbouwd.

6.10 lid 2

c. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1 eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

6.10 lid 1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:

a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;

Dit is reeds onderbouwd onder 6.10 lid 1b.

b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

De zones 'Behoud en herstel watersystemen' en 'Ecologische verbindingzone' in het vigerende bestemmingsplan gelegen langs de Hoogeindsebeek worden in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. De nieuw te realiseren natuur wordt bestemd als natuur en derhalve zijn de ecologische en landschappelijke waarden hiervan beschermd.

d. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

3.1 lid 1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:

a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving;

Dit is reeds onderbouwd onder 6.10 lid 1b.

b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Zie onderbouwing onder 3.1 lid 2.

3.1 lid 2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:

a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;

De uitbreiding van Houthandel van Dal betreft de uitbreiding van een bestaand bouwperceel.

b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
Het bouwvlak conform het vigerende bestemmingsplan is niet groot genoeg om de benodigde opslag voor rondhout en de benodigde bedrijfsbebouwing t.b.v. opslag van gereed product en kantoorvoorziening te realiseren.

c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

De toepassing van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in § 3.1.2.

d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bestaande bouwperceel;

In de bestemmingsregels en op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan is vastgelegd dat de nieuw te realiseren bebouwing, de nieuwe opslag voor rondhouten het kantoor op specifieke locaties kunnen worden gerealiseerd. Op deze manier is concentratie van gebouwen en bijbehorende bouwwerken en voorzieningen gegarandeerd.

Herontwikkeling voormalige agrarische bedrijfslocatie

Artikel 6.10 lid 1 Niet agrarische functies

6.10 lid 1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met 6.9 mits:

a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;

In verband met toepassing van artikel 6.11 'Afwijkende regels voor recreatiebedrijven is deze voorwaarde niet van toepassing.

b. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid, onder a en b (groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

De bedrijfsuitbreiding van Houthandel van Dal en de herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfslocatie gaat gepaard met een bijdrage aan de ontwikkeling van ecologische en

landschappelijke waarden van het gebied. Door 'Van de Wouw Vastgoed taxaties' is een taxatie⁴ gemaakt van de investering in de ontwikkeling van deze waarden.

Uit de taxatie komt naar voren dat de investering in nieuwe natuur in het kader van voorliggend bestemmingsplan groot genoeg is om de waardevermindering die gepaard gaat met de bedrijfsuitbreiding van Houthandel van Dal en de herontwikkeling van het voormalige agrarische bedrijf in het kader van voorliggend bestemmingsplan te compenseren.

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

De agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De voormalige agrarische bedrijfswoning blijft intact en wordt in gebruik genomen als bedrijfswoning binnen de noordelijke locatie van Houthandel van Dal. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt. In het bestemmingsplan wordt er per saldo 1 bedrijfswoning minder mogelijk gemaakt.

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

De recreatieve historische houtzagerij wordt in het kader van 'bedrijven en milieuzonering' beschouwd als een museum behorend tot de milieucategorie 1. De ontwikkeling leidt derhalve niet tot een bedrijf behorend tot de milieucategorie 3 of hoger.

e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

De ontwikkeling van de recreatieve historische houtzagerij leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven.

f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

De ontwikkeling van de recreatieve historische houtzagerij leidt niet tot een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie. De kantoorvoorziening van 500 m² krijgt geen baliefunctie.

g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

De ontwikkeling van de recreatieve historische houtzagerij leidt niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening.

h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de toegestane omvang van 5000 m²;

In verband met toepassing van artikel 6.11 'Afwijkende regels voor recreatiebedrijven is deze voorwaarde niet van toepassing.

i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Een grootschalige ontwikkeling is conform de begrippen in de Verordening ruimte een ontwikkeling waarbij, blijkens een economisch effectenonderzoek, de som van het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen meer dan 150.000 per jaar bedraagt. Het aantal bezoekers aan de historische houtzagerij blijft ver onder de 150.000 per jaar en derhalve leidt de historische houtzagerij niet tot een grootschalige ontwikkeling.

Artikel 6.11 Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven

6.11 lid 1. In afwijking van artikel 6.10 eerste lid, onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel voorzien in een vestiging van een recreatief bedrijf, mits:

⁴ Taxatie in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) Lage Mierdseweg 10, 12 en 14a 5085 NC Esbeek.

a. de omvang van de bebouwing van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;

De omvang van de ontwikkeling van de recreatieve historische houtzagerij blijft ver onder de 1,5 hectare.

b. in geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.

n.v.t.

6.11 lid 2. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel 6.10, tweede lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.

n.v.t.

6.11 lid 3. In afwijking van artikel 6.7, eerste en tweede lid (wonen), is bij een bestaand grootschalig recreatieve bedrijf een tweede bedrijfswoning toegestaan mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering.

n.v.t.

Conclusie

De uitbreiding van Houthandel van Dal voldoet aan artikel 6.10 lid 2 (uitbreiding niet agrarische functies) en de herontwikkeling van het voormalige agrarisch bedrijf voldoet aan artikel 6.10 lid 1 (vestiging niet agrarische-functies) en artikel 6.11 (afwijkende regels voor recreatieve bedrijven). Tevens worden er met de ontwikkeling geen waarden aangetast maar levert de nieuwe natuur een positieve bijdrage aan de ecologische en landschappelijke waarden in het gebied. In de bescherming van de ecologische verbindingszone en de zone 'behoud en herstel watersystemen' in het plangebied wordt in voorliggend bestemmingsplan voorzien.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek

In maart 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek vastgesteld. Hilvarenbeek kent naast de hoofdkern 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 waarden te behouden, vraagt om een samenhangende visie op ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Het gemeentelijk doel is om met deze structuurvisie te beschikken over een eenduidig kader voor ontwikkelingen en tegenprestaties, zoals die in het bestemmingsplan buitengebied zijn vertaald in ontwikkelingsmogelijkheden. Het bevat de kaders voor duurzame kwaliteitsverbetering in Hilvarenbeek.

Het landschap in de gemeente is onderverdeeld in een vijftal landschapstypen, zijnde de beekdalen, kampen- en hoevenlandschap, oud ontginningslandschap, jong ontginningslandschap en bos- en natuurgebieden. Het plangebied is gelegen in het landschapstype 'beekdal landschap' en 'oude ontginningen'. Van ieder landschap is aangegeven wat de specifieke kenmerken zijn en hoe hieraan invulling kan worden gegeven. Ook zijn de ontwikkelingen die voor het gehele landelijk gebied gelden op het gebied van landschap, bos en natuur, archeologie en cultuurhistorie, water, landbouw, recreatie, wonen en niet-agrarische functies weergegeven.

Bij de duurzame kwaliteitsverbetering wordt uitgegaan van het proportionaliteitsprincipe; de omvang van de voorwaarden en basisinspanning, het initiatief en (de impact op) de omgeving staan in verhouding tot elkaar. In sommige gevallen is maatwerk nodig. De structuurvisie baseert zich op de verordening ruimte van de provincie en geeft invulling aan de 'zorgplicht' die daaruit voortkomt.

Conform de uitwerking van dit beleid op regionaal niveau hanteert de gemeente Hilvarenbeek het volgende uitgangspunt ten aanzien van de zorgplicht;

1. De bijdrage aan de landschappelijke inpassing wordt ingevuld op hetzelfde perceel, danwel direct aangrenzend,
2. Pas wanneer dit niet of onvoldoende mogelijk is zal (een deel van) de kwaliteitsverbetering bestaan uit het realiseren van de doelstellingen uit het Stika, de restopgave EHS, de uitvoering van reconstructieprojecten en de bevorderen van sloop van overvloedige bedrijfsbebouwing in het buitengebied van de gemeente.

De gemeente vereist dat elke ruimtelijke ontwikkeling die een wezenlijk ruimtelijk effect heeft op de omgeving gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Gekeken wordt naar de impact van de ontwikkeling op de omgeving op basis van de volgende punten;

- De omvang van de ontwikkeling (vergroting bestemmingsvlak, bouwvlak of bouwvolume),
- Is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing,
- De aard van de locatie en de omgeving,
- De aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie, beperkte gebruiksruimte),
- Betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling,

De impact is bepalend voor de wijze en mate van de tegenprestatie die gevraagd wordt voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze worden onderverdeeld in 3 categorieën;

- *Geen tegenprestatie*

Ruimtelijke ontwikkelingen die bij recht in het bestemmingsplan worden toegestaan en derhalve geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.

- *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 terreinvulling.

- *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 kwaliteitsverbetering buiten het eigen erf plaats te vinden, al dan niet genormeerd in euro's.



Figuur 9. Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek met plangebied toekomstige situatie.

Relevantie plangebied

De beoogde uitbreiding van Houthandel van Dal en de herontwikkeling van het voormalige agrarische bedrijf worden gezien als een ontwikkeling waar de basis inspanning-plus van toepassing is. De tegenprestatie versus de bestemmingswinst is door Van de Wouw Vastgoed taxaties⁵ berekend. Deze berekening is gebaseerd op normbedragen voor bestemmingswinst uit de notitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' waar in de berekening door Van de Wouw gemotiveerd van wordt afgeweken.

De natuur die gerealiseerd wordt binnen voorliggend bestemmingsplan is gelegen langs de Hoogeindsebeek. Binnen de Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek is dit gebied gelegen in het 'oud ontginningslandschap'. Er is voor gekozen om aan te sluiten bij het landschapstype 'beekdal' en niet bij het landschapstype 'oud ontginningslandschap'. Het gebied waar natuur wordt gerealiseerd lag in het verleden immers in het beekdal van de Hoogeindsebeek en ligt daar in de huidige situatie nog steeds. De te realiseren poel en de houtsingel loodrecht op de Hoogeindsebeek langs de te verplaatsen sloot passen dan ook binnen het beekdallandschap. De beeldkwaliteit van de historische houtzagerij sluit aan op de voorkomende beeldkwaliteit in het beekdallandschap. Het erf is langgerekt en smal en het vanwege haar functie lange bedrijfsgebouw ordent zich over de langsas van het terrein en accentueert het karakter daarmee.

De bouwtrant is traditioneel en er wordt traditioneel bouw materiaal gebruikt, namelijk hout. De loods en het kantoor op het vergrote bouwblok van de houtzagerij zijn qua beeldkwaliteit nog niet uitgewerkt. In het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van deze gebouwen zal rekening worden gehouden met de kenmerken van het landschapstype 'beekdallandschap'.

Conclusie

De uitbreiding van Houthandel van Dal en de herontwikkeling van het voormalige agrarische bedrijf gaan gepaard met een tegenprestatie in de vorm van de ontwikkeling van natuur. De nieuwe natuur past binnen de kaders van de Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied 2014

Het plangebied is gelegen in het vigerende 'Bestemmingsplan Buitengebied Hilvarenbeek 2014' van de gemeente Hilvarenbeek, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 13 maart 2014 en op 2 september 2014 in werking is getreden.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen die het onderwerp van onderhavig bestemmingsplan vormen, kennen de volgende vigerende bestemmingen:

Het perceel waarop het bestaande bedrijf 'Houthandel van Dal' is gelegen heeft de bestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – 35. Het bedrijf is gelegen op een gekoppeld bouwvlak waarvan het noordelijke bouwvlak het adres Lage Mierdseweg 10 heeft en het zuidelijke bouwvlak het adres Lage Mierdeweg 14a. De gedeelte van het plangebied waar de uitbreiding van Houthandel van Dal wordt voorzien heeft de bestemming 'Agrarisch'.

Het perceel van de voormalige agrarische bedrijfslocatie, adres Lage Mierseweg 12, dat herontwikkeld wordt heeft de bestemming 'Agrarisch'.

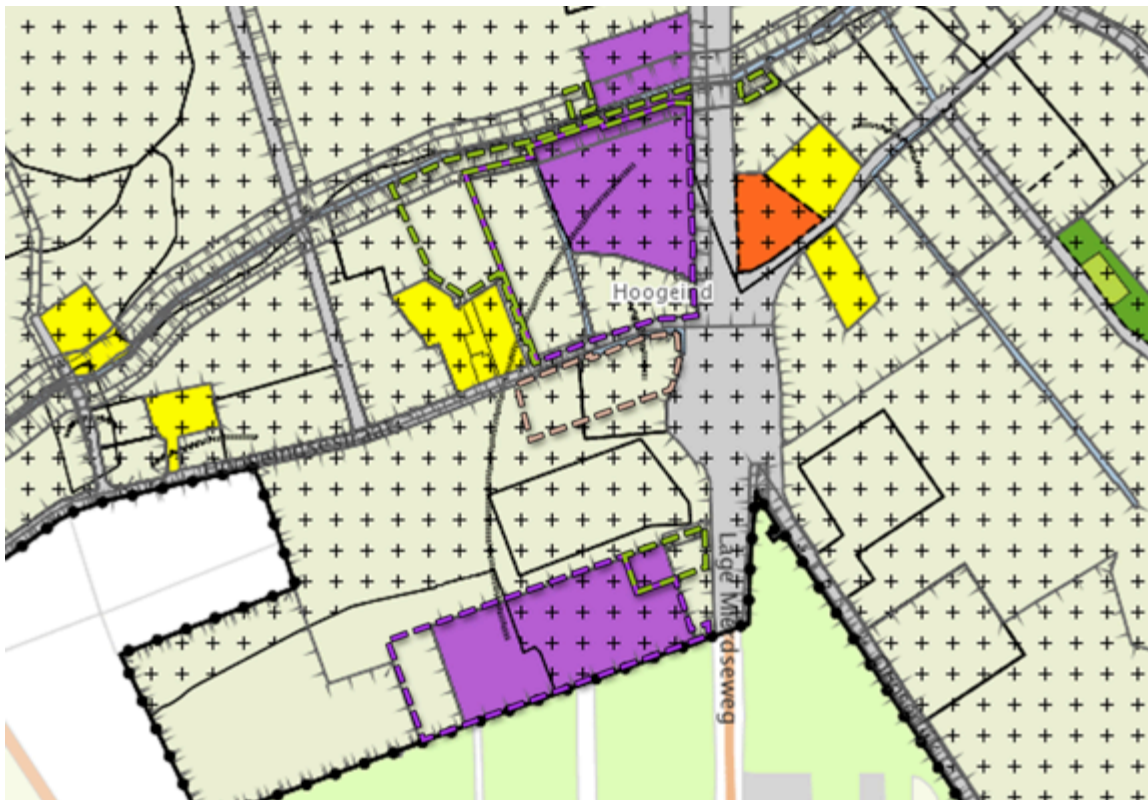
Over het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel' gelegen.

Het noordelijk bouwvlak van het bedrijf Houthandel van Dal is gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'bebouwingsconcentratie'. Op dit bouwvlak liggen langs de Hoogeindsebeek de gebiedsaanduidingen 'ecologische verbindingszone' en 'zoekgebied watersystemen'.

⁵ Taxatie in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) Lage Mierdseweg 10, 12 en 14a 5085 NC Esbeek.

Conclusie

De uitbreiding van Houthandel van Dal en de herontwikkeling van het voormalige agrarische bedrijf zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan ex. artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening nodig.



Figuur 10. Vigerend bestemmingsplan met plangebied toekomstige situatie.

3.3.3 Toekomstvisie 2030

In het voorjaar van 2012 is in de toekomstvisie HLVRNBK2030 vastgelegd wat de inwoners van Hilvarenbeek belangrijk vinden voor de toekomst. Een toekomst die inwoners en gemeente samen kunnen realiseren, ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid. Op 8 november 2012 heeft de gemeenteraad deze visie vastgesteld.

Hierin wordt aangegeven dat het landschap wordt gekenmerkt door afwisseling; het unieke karakter van de kleine kernen die verspreid liggen tussen de bolle akkers en het halfopen, afwisselende landschap, beekdalen, bos en heide, maar ook jonge ontginningen voor de landbouw. Kwaliteiten te over om van te genieten en waar Hilvarenbeek haar identiteit aan ontleent.

In de toekomstvisie wordt aangegeven dat bij uitbreiding van bestaande (agrarische) bedrijven goed wordt gelet op de inpassing in de omgeving.

Conclusie

De uitbreiding van Houthandel van Dal en de herontwikkeling van het voormalig agrarisch bedrijf Lage Mierdseweg 12 gaat gepaard met een versterking van de ecologische en landschappelijke waarden in het plangebied. De ontwikkelingen sluiten aan bij de hetgeen door bewoners van gemeente Hilvarenbeek waardevol wordt geacht.

3.3.4 Landschapsonwikkelingsplan; Ons Beeks Buiten. Onze kijk. Onze toekomst

Het landschapsonwikkelingsplan Hilvarenbeek, opgeleverd op 27 juni 2014, is een plan dat als hulpmiddel kan dienen voor initiatiefnemers. Ook dient het als afwegingskader voor de gemeente Hilvarenbeek en het platform Beeks Buiten bij ontwikkelingen in het buitengebied. Het landschapsonwikkelingsplan (LOP) is opgebouwd uit drie onderdelen, het vooronderzoek, de landschapsvisie en het uitvoeringsprogramma. Tot op heden is een vooronderzoek uitgevoerd en een landschapsvisie opgezet. Het uitvoeringsprogramma wordt in een volgend stadium uitgewerkt.

Het buitengebied van Hilvarenbeek wordt gekenmerkt door diversiteit aan typen landschappen. Hierbij vindt een grote afwisseling plaats in het gebruik van het landschap en de activiteiten die hierin plaatsvinden; landbouw, natuur, recreatie, wonen bedrijvigheid, enz.

De visie biedt de basis om samen te werken aan een duurzaam en kwalitatief waardevol buitengebied.

Relevantie plangebied

In het LOP worden de verschillende landschapstypen in Hilvarenbeek beschreven en is het plangebied net als in de Structuurvisie Hilvarenbeek gedeeltelijk in 'oud ontginningslandschap' en het 'beekdallandschap' gelegen. Deze landschapstypen vormen voor gemeente Hilvarenbeek het streefbeeld voor de ontwikkeling van het landschap in Hilvarenbeek. In het kader van voorliggend bestemmingsplan wordt geïnvesteerd in een versterking van het landschap. Hierbij is er voor gekozen om aan te sluiten bij het streefbeeld van het beekdallandschap.

In het LOP wordt tevens aangegeven dat de gemeente Hilvarenbeek recreatie in de gemeente wil bevorderen, onder andere door de realisatie van een drietal recreatieve poorten, recreatieve routes en door de recreatieve aantrekkelijkheid van de dorpsranden te verbeteren. De ontwikkeling van de historische houtzagerij sluit aan bij de ontwikkeling van de recreatieve poort bij Restaurant 't Landgoed die op 100 meter afstand van de historische houtzagerij wordt voorzien.

Conclusie

De investering in het landschap die gepaard gaat met de ontwikkelingen die het onderwerp van onderhavig bestemmingsplan vormen sluit aan bij de beleidsopgaves die door de gemeente is geformuleerd in het landschapsonwikkelingsplan.

De ontwikkeling van de historische houtzagerij sluit daarnaast aan op de in het landschapsonwikkelingsplan geformuleerde wens van de gemeente Hilvarenbeek om recreatie in de gemeente te bevorderen.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten wordt inzicht gegeven in de fysieke en functionele aard van de ruimtelijke structuur van het plangebied. De aspecten zijn flora en fauna, water en milieu (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid), cultuurhistorie, aardkunde, archeologie, mobiliteit en infrastructuur, parkeren en ontsluiting en kabels en leidingen. Primair zijn de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen zoals beschreven in § 2.2 onderwerp van toetsing en ruimtelijke onderbouwing.

4.1 Flora en fauna

Door Faunaconsult is voor het plangebied een flora- en faunaquickscan uitgevoerd waarbij beoordeeld is welke beschermde diersoorten aanwezig zijn in het plangebied en wat de mogelijke effecten zijn van de in § 2.2 beschreven ontwikkelingen op deze soorten⁶. De quickscan is gericht op het in beeld brengen van de mogelijke consequenties vanuit natuurwetgeving en -beleid. De aanwezige natuurwaarden zijn in beeld gebracht op basis van een verkennend veldbezoek en relevante verspreidingsgegevens. De belangrijkste conclusies uit de flora- en faunaquickscan zijn hieronder opgenomen.

4.1.1 Gebiedsbescherming

Het deelgebied 'noordelijke locatie' grenst aan de noordkant aan het Natuurnetwerk Nederland (NN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), categorie 'Beek en bron'. Het zuidelijk deelgebied grenst aan de zuidkant aan het NN, categorie Droog bos met productie.

Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' ligt op circa 1,1 kilometer afstand van het plangebied. Dit is het dichtst bij het plangebied liggende Natura 2000-gebied. Beschermde Natuurmonument 'Misperleindse en Neterselse Heide' is het dichtstbijzijnde Beschermde Natuurmonument, maar is komen te vervallen als gevolg van aanwijzing als onderdeel van Natura 2000-gebied 'Kempenland-West'. Ook Beschermde Natuurmonumenten 'Landschotse Heide' en 'Groot en Klein Meer' zijn komen te vervallen als gevolg van aanwijzing als onderdeel van Kempenland-West. Overige Natura 2000-gebieden en wetlands liggen op grote afstand van het plangebied. Het plangebied is geen onderdeel van een Nationaal Landschap.

Conclusie

Doordat er naast de Hoogeindse Beek een 5 tot 15 meter brede natuurstrook wordt aangelegd en op korte afstand van de beek een poel wordt gerealiseerd, is er een gunstig effect op het NN. De aanleg van hoogstamweides en de omvorming van de coniferen haag in een loofhouthaag op relatief korte afstand van de NN, hebben mogelijk een gunstig effect op dieren die ook buiten het bos foerageren.

De voorgestane maatregelen hebben geen negatief effect op het NN. Omdat er geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten zullen optreden, is er geen vergunning nodig op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

4.1.2 Soortenbescherming

Op basis van de toetsing in het kader van de Flora- en faunawet wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten. Naast de beschermde soorten is ook gelet op het voorkomen van soorten van Rode lijsten, omdat deze indicatief zijn voor natuurwaarden en tevens extra aandacht behoeven in het kader van de zorgplicht.

⁶ Flora- en faunaquickscan Lage Mierdseweg 10,12,14a te Esbeek, Faunaconsult, juni 2015.

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek is vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (soorten uit tabel 1 van de Flora & Faunawet) en voor strikter beschermde soorten.

Nederlandse naam en wetenschappelijke naam	FF1	FF2	FF3
Aardmuis (<i>Microtus agrestis</i>)	X		
Bosmuis (<i>Apodemus sylvaticus</i>)	X		
Rosse woelmuis (<i>Clethrionomys glareolus</i>)	X		
Gewone bosspitsmuis (<i>Sorex araneus</i>)	X		
Huisspitsmuis (<i>Crocidura russula</i>)	X		
Veldmuis (<i>Microtus arvalis</i>)	X		
Waterspitsmuis (<i>Neomys fodiens</i>)			X
Haas (<i>Lepus europeus</i>)	X		
Mol (<i>Talpa europea</i>)	X		
Konijn (<i>Oryctolagus cuniculus</i>)	X		
Watervleermuis (<i>Myotis daubentonii</i>)			X
Laatvlieger (<i>Eptesicus serotinus</i>)			X
Gewone grootoorvleermuis (<i>Plecotus auritus</i>)			X
Ruige dwergvleermuis (<i>Pipistrellus nathusii</i>)			X
Gewone dwergvleermuis (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)			X

FF1 = algemene soorten

FF2 = overige soorten

FF3 = streng beschermde soorten

Tabel 2: Beschermde zoogdieren die (mogelijk) een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben (incl. Status Flora- en faunawet)

Rond de bouwblokken worden maatregelen getroffen om de natuurwaarden en diversiteit te verhogen. Deze maatregelen zullen een kwalitatieve verbetering van het gebied teweegbrengen voor een aantal soorten flora en fauna. De maatregelen moeten daarbij wel zorgvuldig worden uitgevoerd om ook tijdelijke negatieve effecten op de op dit moment aanwezige beschermde soorten te voorkomen. Hierbij wordt opgemerkt dat er in de huidige situatie veel aandacht is voor ecologische waarden bij Houthandel van Dal. Op het erf van de houthandel wordt er zorg voor gedragen dat voorkomende vleermuizen, en vogels ongestoord kunnen fourageren en broeden. Het is daarom aannemelijk dat er sprake zal zijn van de vereiste zorgvuldigheid bij de te treffen maatregelen.

Algemene beschermde soorten

Door de vernietiging van het paardenweitje en door het rooien van de bomenrij worden algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën mogelijk verstoord, gedood of hun holen kapot gemaakt. Ook zal er door de aanleg van 'harde structuren' een deel van het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en amfibieën verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere habitats. Door de aanleg van de natuurzone naast de Hoogeindse Beek zal de kwaliteit van de daar aanwezige habitats van amfibieën en kleine zoogdieren fors verbeteren. Door de aanleg van de hoogstamweitjes en het bloemrijk grasland met poel zal de hoeveelheid geschikte habitat voor zoogdieren en amfibieën uiteindelijk toenemen.

Bij ruimtelijke ingrepen geldt voor deze soorten van Tabel 1 AMvB art 75 Flora- en faunawet een vrijstelling indien geen verbodsbepalingen worden overtreden. In het kader van de zorgplicht is

het wel van belang om onnodige schade aan deze soorten te voorkomen. Met name voor konijnen en amfibieën zijn specifieke voorzorgsmaatregelen noodzakelijk.

Algemene vogels

Door de aanleg van 'harde structuren' zal een deel van het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende vogels verdwijnen. Door de opgaande vegetaties en de woning buiten het broedseizoen te verwijderen, wordt schade aan algemene vogelnesten, eieren of jonge vogels voorkomen. Door de aanleg van de genoemde groene/natuurlijke zones zal de hoeveelheid/kwaliteit van de aanwezige habitats echter fors verbeteren.

Vleermuizen

Omdat de te slopen woning geschikt is als zomer-, paar- of kraamverblijf voor de gewone dwergvleermuis en als zomerverblijf en/of paarverblijf voor de laatvlieger of de gewone grootoorvleermuis is vleermuizenonderzoek⁷ uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat in de te slopen woning geen zomer-, kraam-, of paarverblijven van vleermuizen aanwezig zijn en dat, winterverblijven waarschijnlijk eveneens afwezig zijn. Met de sloop hoeft daarom verder geen rekening met vleermuizen te worden gehouden.

Kerkuil

De te slopen schuur waarin twee kerkuilen werden aangetroffen fungeert als roestplaats voor de kerkuil. Uit aanvullend onderzoek⁷ is gebleken dat de te slopen schuur zeker niet als nestplaats fungeert. Met de sloop van de schuur hoeft dus verder geen rekening met het broedseizoen van de kerkuil te worden gehouden.

De sloop van de schuur betekent het verlies van een roestplaats van de kerkuil. Het is daarom noodzakelijk de in de flora- en faunaquickscan aanbevolen mitigatie uit te voeren: er dienen op korte termijn twee kerkuilnestkasten te worden geplaatst.

Boerenwaluw

Door de sloop van het woonhuis op de noordelijke locatie gaat er een broedlocatie van de boerenwaluw verloren. Doordat de open schuur achter het woonhuis behouden blijft, is er echter voldoende alternatief voor de boerenwaluw aanwezig; in deze schuur bevinden zich namelijk balken onder het dak die geschikt zijn om zwaluwnesten op te bouwen. Er hoeft daarom geen extra nestgelegenheid voor de boerenwaluw te worden gecreëerd. Door de aanleg van het bloemrijk grasland met poel en de extensieve begrazing, zal er een extra bron van modder (nestmateriaal voor de boerenwaluw) en voer (insecten die afkomen op de mest van de grazers) ontstaan. De voorgestane maatregelen hebben netto daarom een gunstig effect op de boerenwaluw.

Waterspitsmuis

Doordat er niets verandert aan de inrichting van de Hoogeindse Beek, is er geen negatief effect op de waterspitsmuis. Doordat er op de oevers geen hout meer wordt opgeslagen is er minder verstoring, hetgeen gunstig is voor eventueel aanwezige waterspitsmuizen.

Conclusie

Ten aanzien van de beschermde dieren uit de categorie 'algemene soorten' geldt dat voor het vernielen van holen en verstoren van beschermde zoogdieren voor ruimtelijke ingrepen, een vrijstelling bestaat op grond van de AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet. Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

⁷ Vleermuizen- en kerkuilenonderzoek, Faunaconsult oktober 2015.

Omdat vleermuizen streng zijn beschermd zal een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd om het lokale voortbestaan te waarborgen. Hiervoor zullen 4 onderzoeksrondes worden verricht. Indien uit dit onderzoek blijkt dat er vleermuisverblijven zijn, dan dient bij de sloop een aangepaste werkwijze te worden gehanteerd, zodat er geen schade aan vleermuizen wordt toegebracht. Ook moet in dat geval de functionaliteit van het plangebied voor vleermuizen worden behouden, bijvoorbeeld door het aanbrengen van alternatieve verblijfplaatsen. Indien er volgens deze wijze wordt gehandeld, blijft de functionaliteit van het plangebied voor vleermuizen intact en hoeft er geen ontheffing op artikel 11 van de Flora- en faunawet (verbod op het verstoren van een vaste rust- en verblijfplaats) te worden aangevraagd. Met betrekking tot de roestplaats van de kerkuil worden indien nodig mitigerende maatregelen getroffen, zodat geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het al dan niet aantreffen van vleermuisverblijven of een kerkuilennest heeft naar verwachting geen consequenties voor de voorgestane bestemmingswijziging. Indien blijkt dat dergelijke verblijven of vliegroutes in het plangebied aanwezig zijn, dan is er immers voldoende mogelijkheid om de functionaliteit daarvan te waarborgen.

4.2 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water. Deze zijn van belang als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven.

Met de watertoets wordt gewaarborgd dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante, ruimtelijke plannen en besluiten. Via de 'waterparagraaf' heeft de watertoets inhoudelijk een expliciete plaats in de totstandkoming van ruimtelijke plannen en besluiten.

Keur

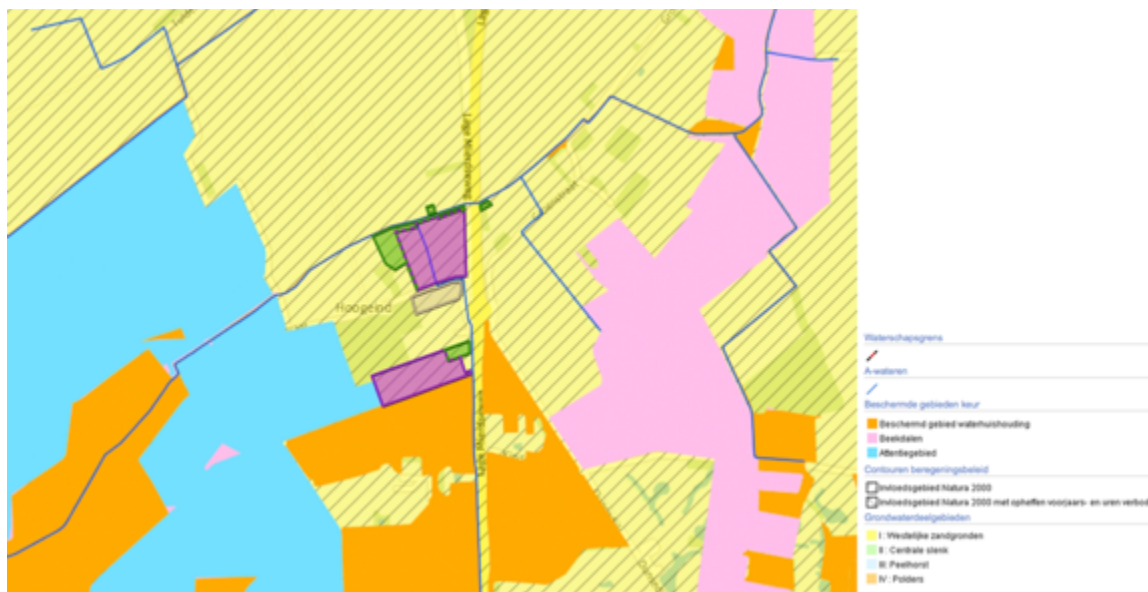
Voor het onderhoud en beheer van wateren beschikt het waterschap over de Keur. In de Keur zijn onder andere regels opgenomen voor wateren en oevers van wateren om ervoor te zorgen dat onderhoud kan worden uitgevoerd en ter bescherming van het profiel van wateren. Ook zijn regels opgenomen ten aanzien van het onttrekken van grondwater. Het in het beheersplan van het Waterschap verwoorde beleid is richtinggevend bij de uitvoering van de keur. Uit de Keur blijkt dat het plangebied is gelegen in de westelijke zandgronden en binnen het invloedsgebied Natura 2000. In het noorden grenst het plangebied aan een A-watergang, de Hoogeindse Beek, welk een bescherming heeft binnen de Keur. In het zuiden grenst het plangebied aan een beschermd gebied waterhuishouding. De Hoogeindse Beek is binnen provinciaal beleid aangewezen als Ecologische Verbindingszone (EVZ) en als gebied voor herstel van watersystemen. Beide aanduidingen zijn in onderhavig plan opgenomen in de planregels en de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan. Ook wordt binnen onderhavig plan invulling gegeven aan de EVZ. De grens van het bouwvlak wordt teruggelegd en een strook die varieert in breedte (5 tot 15 meter) wordt bestemd als natuur. Op de grens tussen de beplanting langs de beek en de verharding op het terrein van de houthandel zal een stobbenwal worden aangelegd. Deze zorgt enerzijds voor dat de beplantingszone wordt beschermd tegen activiteiten op het terrein van de houthandel en tegelijkertijd zorgt de stobbenwal voor schuilgelegenheid voor fauna.

Aan de westzijde van de noordelijke locatie is een sloot (A-watergang) van Waterschap de Dommel gelegen. In overleg zal deze sloot worden verlegd naar de nieuwe grens van het deelgebied 'noordelijke locatie'. Langs deze sloot wordt een obstakelvrije zone van 5 meter gerealiseerd. Langs de Hoogeindsebeek is in de huidige en de toekomstige situatie geen sprake van een obstakelvrije zone van 5 meter. In overleg met Waterschap De Dommel is gekozen voor

een inrichting ten zuiden van de Hoogeindse Beek ter hoogte van Houthandel van Dal als bosbeek. Een obstakelvrije zone is dan minder van belang omdat het onderhoud aan de beek beperkt zal zijn.

Met het waterschap is overlegd dat de EVZ langs de Hoogeindse Beek nadere uitwerking behoeft. In de bestemmingsregels is de nadere uitwerking derhalve met een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Ten behoeve van het verleggen van de sloot naar de westelijke grens van het deelgebied 'noordelijke locatie' is een watervergunning vereist. In het kader van de inrichting van de nieuwe situatie wordt de watervergunning aangevraagd.



Figuur 11. Kaart Keur met plangebied toekomstige situatie.

Toename verharding

De ontwikkelingen in het plangebied worden gerealiseerd op een drietal percelen. Op de noordelijke locatie wordt het bouwblok vergroot en er wordt een de bestaande bedrijfswoning gesloopt. Ook wordt een loods gebouwd van 2.000 m² en een kantoor van 500 m². Bij de historische houtzagerij worden de bestaande bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt een nieuwe hal gerealiseerd. Ook zal hier een bedrijfswoning en een kapelletje worden gebouwd. Op de zuidelijke locatie wordt het bouwblok vergroot.

Daarnaast wordt over de verschillende locaties ruim 1 hectare nieuwe natuur gerealiseerd. In de toekomstige situatie is sprake van een wijziging van de waterhuishoudkundige situatie. Navolgende figuren geven een vergelijking van de verharding van de huidige- en toekomstige situatie per locatie.

Noordelijke locatie

	Woning(en)	Opstallen	Erfverharding	Totaal
Bestaande situatie	280 m ² woning 110 m ² stal 150m ² woning Lage Mierdseweg 12	5.367 m ² bedrijfsbebouwing	10.978 m ²	17.035 m ² (het bestaande bouwvlak plus woning Lage Mierseweg 12)
Toekomstige situatie	110 m ² stal 150 m ² woning Lage Mierdseweg 12	5.367 m ² bedrijfsbebouwing 2.000 m ² nieuwe loods 500 m ² kantoor	10.978 m ² 5.892 m ² opslag rondhout 1.300 m ² rond nieuwe loods	26.297 m ²
			Toename	9.262 m ²

Om de benodigde compensatie te berekenen wordt gebruik gemaakt van de rekenregel vanuit de Keur;

Benodigde compensatie (in m³) =

Toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

Benodigde compensatie =

Voor het opvangen van het hemelwater van de toename aan verharding zullen voorzieningen worden aangelegd die boven de GHG voldoende capaciteit hebben om hemelwater te laten infiltreren.

Het hemelwater van de verharding voor de opslag van rondhout en de nieuwe loods (5.892 m² en 2.000 m²) zal worden afgevoerd middels kolken en ondergrondse buizen naar de poel. Dit betekent dat ongeveer 474 m³ boven de GHG geborgen moet kunnen worden in de poel. De poel zal boven de GHG (40 – 60 cm onder maaiveld) ongeveer een inhoud van 500 m³ krijgen waardoor het waterbergend vermogen voldoende groot is. Mocht de poel onverhoopt toch overlopen dan gebeurt dit op eigen grond op grasland met een natuurbestemming. Er zal dus ook in extreme situaties geen sprake zijn van overlast voor de omgeving. Voor extreme situaties wordt een overloop naar de sloot ten westen van het bouwvlak (de te verleggen A-watergang) gerealiseerd.

Het hemelwater van het kantoor en de nieuw te realiseren verharding (500 m² en 1.300 m²) wordt middels kolken en ondergrondse buizen naar een aan te leggen zaksloot langs de Hoogeindsestraat afgevoerd. Dit betekent dat ongeveer 108 m³ boven de GHG (60 - 80 cm onder maaiveld) geborgen moet kunnen worden in de zaksloot. De zaksloot krijgt een lengte van 100 m¹ en een breedte van 2 m¹. Boven de GHG heeft de sloot voldoende inhoud om het hemelwater te kunnen bergen. De zaksloot wordt tevens voorzien van een noodoverloop naar de nieuwe watergang ten westen van het bouwvlak.

Historische houtzagerij

	Woning(en)	Opstallen	Verharding	Totaal
Bestaande situatie	0 m ²	190 m ² schuur 680 m ² melkstal	1.800 m ² (incl. kuilplaat) 1.330m ² betonnen erfverharding	4.000 m ²
Toekomstige situatie	180 m ² woning 100 m ² bijgebouw	900 m ² historische houtzagerij	1.350 m ²	2.530 m ²
			Afname	1.470 m²

De herontwikkelingslocatie zal een afname aan verharding met zich meebrengen. Conform het beleid van Waterschap de Dommel zijn geen compenserende maatregelen nodig. Aangezien de gehele locatie bestaat uit nieuwbouw, zal zorg worden gedragen voor het opvangen van hemelwater, zodat het langzaam in het gebied kan infiltreren.

De benodigde waterberging is hieronder berekend =

$$2.530 \text{ m}^2 \text{ verharding} \times \text{gevoeligheidsfactor } 0,5 \times 0,06 = 76 \text{ m}^3$$

Zuidelijke locatie

	Woning(en)	Opstallen	Verharding	Totaal
Bestaande situatie	105 m ² 120 m ²	2.000 m ² schuur 550 m ² kleine schuur 270 m ² schuur	14.400 m ²	17.445 m ²
Toekomstige situatie	105 m ² 120 m ²	2.000 m ² schuur 550 m ² kleine schuur 270 m ² schuur	14.400 m ²	17.445 m ²
			Toename	0 m²

Er is geen sprake van een toename van verharding. Het hemelwater wordt in de bestaande situatie opgevangen in zakslootjes. In de nieuwe situatie blijft dit zo.

Hemelwater

Het hemelwater dat op het perceel neerkomt, dient op een goede manier te worden verwerkt. Het waterschap hanteert een voorkeursvolgorde voor de omgang met het hemelwater:

1. hergebruik (bijvoorbeeld doorspoelen toilet),
2. infiltreren (in de grond),
3. bergen (bijvoorbeeld waterbuffer),
4. afvoeren (bijvoorbeeld riool of sloot).

De mogelijkheden om het schone afstromende hemelwater in het plangebied te verwerken, zijn aanwezig. De infiltratie van het afstromende hemelwater is vanwege de aanwezigheid van de zandige bodem en een redelijk lage grondwaterstand mogelijk.

Per locatie worden voorzieningen getroffen om het hemelwater te laten infiltreren in het gebied. Afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsysteem.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3 Milieu

4.3.1 Bodem

Voor een ruimtelijke ontwikkeling dient gekeken te worden of de bodem geschikt is voor de toekomstige functie. In juli 2015 is een verkennend bodemonderzoek NEN5740 uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage⁸ toegevoegd. Binnen het plangebied zijn een drietal deellocaties onderzocht waar nieuwe ontwikkelingen worden voorzien: de locatie van de te verplaatsen bedrijfswoning, de locatie van de nieuwe loods en de locatie van de historische houtzagerij inclusief bijbehorende bedrijfswoning. De belangrijkste conclusies uit dit onderzoek zijn hieronder weergegeven.

⁸ Verkennend bodemonderzoek voor de locatie gelegen aan de Lage Mierdseweg 10 te Esbeek, G&O Consult, december 2015.

Conclusie

In de bovengrond van de onderzochte deellocaties binnen het plangebied zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In de ondergrond van twee deellocaties is een lichte verontreiniging aangetroffen en in een drietal peilbuizen is een lichte verontreiniging in het grondwater aangetroffen. Er zijn met de aangetroffen verontreinigingen geen actuele humane, ecologische of verspreidingsrisico's aanwezig. Nader onderzoek naar aangetroffen verontreinigingen wordt niet noodzakelijk geacht.

In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd dat naar aanleiding van het bodemonderzoek in relatie tot de voorgenomen bouw van de woningen en de bedrijfsruimtes en het beoogde gebruik van de gronden de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

4.3.2 Geluid

Beleid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaai, railverkeerslawaaai en industrielawaai. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting weer bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies. Door Sain milieuvadvis is een Akoestisch onderzoek uitgevoerd voor Houthandel Van Dal en de historische houtzagerij in Esbeek⁹. Het doel van het onderzoek is om te bepalen of de voorziene ontwikkelingen akoestisch inpasbaar zijn.

Relevantie plangebied

In het plangebied worden twee geluidsgevoelige functies toegevoegd in de vorm van een tweetal woningen. Eén woning betreft een te verplaatsen bedrijfswoning op de noordelijke locatie bij de houtzagerij en één woning betreft de nieuwe bedrijfswoning bij de historische houtzagerij.

Deze woningen zijn conform het vigerend bestemmingsplan toegestaan (de een als bedrijfswoning bij Houthandel van Dal en de andere als bedrijfswoning bij het agrarische bedrijf) maar worden in het kader van voorliggend bestemmingsplan op een nieuwe plek gesitueerd betreffen in het kader van de Wet geluidhinder een nieuwe situatie.

Verder wordt de bestaande bedrijfswoning van het voormalige agrarische bedrijf in gebruik genomen als bedrijfswoning bij de Houthandel (in het vigerend bestemmingsplan is deze tweede bedrijfswoning reeds toegestaan), wordt bedrijfsbebouwing toegevoegd bij Houthandel van Dal, de bouwvlakken vergroot en wordt een historische houtzagerij opgericht.

Het akoestisch onderzoek betreft de geluidshinder veroorzaakt door Houthandel van Dal wat betreft de noordelijke locatie en de locatie van de historische houtzagerij omdat hier de akoestische situaties wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. Onderzocht is de geluidshinder t.o.v. de woningen aan de Lage Mierdseweg 8, Hoogeindsestraat 1b, Hoogeindsestraat 2 en de nieuwe bedrijfswoning bij de historische houtzagerij.

De zuidelijke locatie is in het akoestisch onderzoek buiten beschouwing gelaten omdat hier voldaan wordt aan de richtafstand voor geluid.

Uit het onderzoek komt naar voren dat het maximale geluidsniveau ten gevolge van de toekomstige bedrijfsactiviteiten van Houthandel Van Dal voldoet aan de normstelling voor woningen in de omgeving van de noordelijke locatie. Hierbij is rekening gehouden met een te plaatsen geluidsscherm. Voor de historische houtzagerij geldt dat het maximale geluidsniveau voldoet aan de normstelling, behalve als zeer incidenteel, aan- of afvoer van hout plaatsvindt. Er

⁹ Akoestisch onderzoek Houthandel Van Dal en historische houtzagerij Esbeek, Sain milieuvadvis, april 2016.

wordt dan wel voldaan aan de ruimere normstelling die onderbouwd mogelijk is en bij vergunningverlening gebruikelijk is.

Berekend is dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de gecumuleerde geluidsbelasting ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten van Houthandel Van Dal en de historische houtzagerij voldoen aan de normstelling voor alle woningen in de directe omgeving van de noordelijke locatie. De geluidsbelasting ten gevolge van de indirecte hinder voldoet in alle bedrijfssituaties aan de voorkeursgrenswaarde volgens de Circulaire Beoordeling geluidshinder wegverkeer in verband met vergunningverlening.

Conclusie

Gesteld kan worden dat voor het aspect geluid er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3.3 Luchtkwaliteit

Beleid

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Op het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteit eisen) is de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteit eisen) gebaseerd. Deze regeling geeft regels over de wijze waarop aan het begrip 'niet in betekenende mate' inhoud moet worden gegeven. De hoofdregel is dat het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt indien door het initiatief de 3% grens (van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentraties van PM10 of NO2 120 µg/m3, dus 1,2 µg/m3) niet wordt overschreden. In de regeling zijn voorts categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat vast dat zij in 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit.

Relevantie plangebied

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van Houthandel van Dal en de herontwikkeling van het voormalige agrarisch bedrijf tot een historische houtzagerij. De ontwikkelingen gaan gepaard met een verwachte vermindering van het aantal vrachtritten van 2 per etmaal en een toename van het aantal autoritten van 38 per etmaal¹⁰.

Gezien het feit dat de grens voor de 'niet in betekende mate'-categorie voor 'woningbouwlocaties' op 1500 woningen ligt, kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van Houthandel van Dal in de categorie 'niet in betekende mate' valt. De uitbreiding van Houthandel van Dal en de herontwikkeling tot historische houtzagerij zullen geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit veroorzaken. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3.4 Geur

Beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen). Er dient voor deze woningen sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast mag geen inbreuk ontstaan op de milieuruimte van omliggende veehouderijen.

¹⁰ Verkeerskundige onderbouwing Uitbreiding Houthandel Van Dal, Goudappel Coffeng, juni 2015.

Relevantie plangebied

In de toekomstige situatie is er sprake van twee geurgevoelige bedrijfswoningen op de noordelijke locatie. Eén woning betreft de te verplaatsen bedrijfswoning en één woning betreft de woning van het voormalige agrarische bedrijf die als bedrijfswoning bij de houthandel wordt betrokken. Op de noordelijke locatie zijn in het vigerende bestemmingsplan reeds twee bedrijfswoningen toegestaan. De woningen dienen echter wel aan de Wet geurhinder en veehouderij getoetst te worden. De woningen worden immers op een plek buiten het bouwvlak van de noordelijke locatie in het vigerende bestemmingsplan gerealiseerd.

De historische houtzagerij is geen locatie waar mensen permanent of langere tijd verblijven en valt zodoende niet onder de geurgevoelige objecten. De daarbij gelegen bedrijfswoning is wel een geurgevoelig object.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is gelegen aan de Dunsedijk 1b. Voor Natuurpoort 'Het Landgoed' is in maart 2015 een geuronderzoek uitgevoerd, waarbij het betreffende agrarische bedrijf is getoetst. De afstand tussen het agrarische bedrijf aan de Dunsedijk 1b en de bedrijfswoning bij de natuurpoort bedraagt 140 meter. De afstand tussen het agrarisch bedrijf aan de Dunsedijk 1b en de nieuwe bedrijfswoning bij de historische houtzagerij bedraagt 240 meter. De afstand tussen het agrarisch bedrijf aan de Dunsedijk 1b en de twee bedrijfswoningen die in de toekomstige situatie op de noordelijke locatie zijn gelegen bedragen 215 meter en 280 meter. Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat wanneer de berekende voorgrondbelasting vanuit de maatgevende veehouderij aan de Dunsedijk 1b te Esbeek voor de bedrijfswoning bij de natuurpoort ruimschoots onder de 14,0 ouE/m³ ligt, dit ook voor de bedrijfswoning bij de historische houtzagerij en de bedrijfswoningen op de noordelijke locatie van Houthandel Van Dal zal gelden.

De veehouderijen in de omgeving van de te realiseren bedrijfswoningen worden door de realisatie van deze geurgevoelige object niet in hun belangen geschaad. Ter plaatse van de te realiseren woningen kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3.5 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder ten aanzien van omliggende bedrijven. Binnen voorliggend bestemmingsplan worden gevoelige objecten gerealiseerd in de vorm van een bedrijfswoning bij de historische houtzagerij en twee bedrijfswoningen buiten het bestaande bouwvlak van de noordelijke locatie van Houthandel van Dal, waar bedrijvigheid in de omgeving hinder van kan ondervinden. Voor de bepaling of de beoogde gevoelige objecten belemmerend werken ten aanzien van de omliggende bedrijven is een inventarisatie gemaakt van de bedrijven in de omgeving en de bijbehorende richtafstanden uit de uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG). In "Bedrijven en Milieuzonering" wordt onderscheid gemaakt tussen omgevingstype 'rustige woonwijk' (geldt ook voor een rustig buitengebied) en het omgevingstype 'gemengd gebied'. Deze zijn als volgt omschreven;

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend een agrarische functie en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Gelet op de omgeving van het plangebied kan deze beoordeeld worden conform het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de directe omgeving van Houthandel Van Dal bevinden zich de volgende maatgevende bedrijven, hieronder opgenomen met de aan te houden richtafstanden;

• Lage Mierdseweg 8, Gevelreiniging en paardenhouderij	50 m
• Lage Mierdseweg 8a, Lage Mierdseweg BV, veehouderij	50 m
• Lage Mierdseweg 3, Restaurant Het Landgoed, horecagelegenheid	10 m
• Hoogeindsestraat 3, veehouderij, niet intensief	50 m
• Hoogeindsestraat 8, Boomkwekerij Hendriks, boomkwekerij	30 m
• Groenstraat 36, Machineverhuur H.P.J. van de Sande, verhuur/loonwerk	50 m
• Dunsedijk 1a, VOF Manege Schellekens, paardensport	50 m
• Dunsedijk 1b, Hesselmans beheer BV, intensieve veehouderij	50 m

De twee bedrijfswoningen bij Houthandel Van Dal en de bedrijfswoning bij de historische houtzagerij zijn niet gelegen binnen de richtafstanden van bovengenoemde bedrijven.

De activiteiten bij Houthandel Van Dal dienen geen onaanvaardbare invloed te hebben op het woon- en leefklimaat bij omliggende woningen. De richtafstanden die betrekking hebben op de houtzagerij betreffen 50 meter voor stof en 100 meter voor geluid. Bekeken vanaf de houtzagerij zijn een viertal woningen gelegen binnen of net op de richtafstand van 100 meter. Door onderzoeksbureau Sain¹¹ is volledigheidshalve een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting voor omwonenden in beeld te brengen. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting binnen de gehanteerde norm blijft.

Ook voor de historisch houtzagerij is de geluidsbelasting voor omwonenden onderzocht. Op de zuidelijke locatie is ook een houtzagerij/freeswerkplaats aanwezig. De afstand tussen houtzagerij/freeswerkplaats en de dichtstbijzijnde woning is 100 meter en voldoet daarmee aan de richtafstand voor geluid. Voor deze locatie is geen akoestisch onderzoek uitgevoerd omdat de houtzagerij/freeswerkplaats van beperkte omvang is.

In de bestemmingsplanregels en verbeelding wordt middels een functieaanduiding de locatie van de houtzagerij vastgelegd waardoor de richtafstand voor stof en geluid tot de dichtstbijzijnde woningen geborgd is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt middels voorliggend bestemmingsplan geen belemmerende werking hebben op bedrijvigheid in de omgeving.

Middels het akoestisch onderzoek is aangetoond dat de geluidsbelasting voor de omliggende woningen en bedrijven binnen de toegestane norm blijft als een geluidswerende voorziening in de vorm van een geluidsscherm wordt gerealiseerd. Een goed woon- en leefklimaat is dan ter plaatse van de woningen van derden gegarandeerd.

4.3.6 Externe veiligheid

Beleid

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;

¹¹ Akoestisch onderzoek Houthandel Van Dal en historische houtzagerij Esbeek, Sain milieudadvies, april 2016.

- 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.

Relevantie plangebied

Inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied zich risicovolle inrichtingen bevinden. Ten noorden van het plangebied is op 250 meter afstand een bovengrondse tank voor propaangas gelegen. De risicocontour van deze inrichting bedraagt 10 meter. Aan de zuidzijde is op 10 meter afstand van het plangebied (aan de overzijde van de N269) de kans op een natuurbrand aangewezen. Hierbij is geen risicocontour aangegeven.



Figuur 12. Risicokaart met plangebied toekomstige situatie.

Transport gevaarlijke stoffen

Op de risicokaart is te zien dat vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de Lage Mierdseweg (N269) welke ten oosten van het plangebied is gelegen.

Het transport van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee door de mogelijkheid dat bij een ongeval gevaarlijke lading kan vrijkomen. Transport heeft betrekking op het vervoer over weg, water en spoor en het vervoer door buisleidingen. De beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen dient plaats te vinden aan de hand van de nota 'Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen, 2e kamer 1995-1996' en de handreiking 'Externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, VNG 1998'.

Over de Lage Mierdseweg vindt structureel transport van gevaarlijke stoffen plaats. In het bestemmingsplan Buitengebied van Hilvarenbeek is aangegeven dat op basis van een door Arcadis uitgevoerde risicoberekening naar voren komt dat langs geen enkele provinciale weg een risicocontour is gelegen. Dit betekent dat er geen ruimtelijke beperkingen hoeven te worden gesteld aan voorliggend bestemmingsplan als gevolg van de aanwezigheid van de N269. Binnen en in de nabije omgeving van het plangebied zijn geen transportleidingen gelegen die van invloed zijn op de omschreven ontwikkelingen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.4 Cultuurhistorie

In juni 2013 is door de gemeenteraad de Cultuurhistoriekaart gemeente Hilvarenbeek vastgesteld. Het primaire doel van de cultuurhistoriekaart is het inzichtelijk maken van het aanwezige bovengrondse erfgoed in de gemeente. Het gebouwde en landschappelijke erfgoed is een belangrijk onderdeel van de identiteit van de gemeente Hilvarenbeek. De cultuurhistoriekaart legt de cultuurhistorische kwaliteiten van de gemeente bloot en vormt een belangrijke onderlegger bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Relevantie plangebied

Op de cultuurhistoriekaart zijn kernen en gehuchten aangeduid, evenals enkele middeleeuwse gehuchtenpleintjes waarvan de structuur nog als zodanig herkenbaar is. De gehuchten ontstonden in de Vroege Middeleeuwen als agrarische nederzettingen op de hoge dekzandrug en bestonden uit enige boerderijen aan een fijnmazig patroon van landwegen. De structuur van een aantal gehuchten is goed bewaard gebleven.

Het noordelijke perceel, de houtzagerij, is aangegeven als 'historische dorpsstructuur'. De inpassing van bebouwing in de historische dorpsstructuur wordt als regel gekenmerkt door een ruime verkaveling, riante open ruimten tussen de gebouwen en een kleinschalig beeld. Veelal liggen de woningen parallel aan en de grotere stallen en schuren haaks op de weg.

De inrichting van de bouwvlakken zoals die voor de nieuwe ontwikkeling bij de houthandel en de historische houtzagerij zijn voorzien loopt hiermee in de pas. Het materiaalgebruik in de historische dorpsstructuur is behoudend, traditioneel en hiërarchisch: rode baksteen, keramische pannen voor de woningen en de belangrijke stalgebouwen, hout voor de loodsen en stallingen.

De bestaande gebouwen van de houthandel sluiten hierbij aan, er werd zoveel als mogelijk hout toegepast en die lijn wordt voortgezet in de nieuwe ontwikkelingen zowel bij de houthandel alsook bij de historische houtzagerij. De nieuwe bedrijfswoning bij de historische houtzagerij daarentegen worden gebouwd met rode baksteen en keramische pannen.



Figuur 13. Cultuurhistoriekaart gemeente Hilvarenbeek met plangebied toekomstige situatie.

In de toelichting op de cultuurhistoriekaart komt de aanduiding 'historische dorpsstructuur' niet voor. Op de cultuurhistoriekaart is dit een aanduiding waar geen voorwaarden aan zijn gekoppeld. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2015, van de gemeente Hilvarenbeek zijn aan de aanduiding 'historische dorpsstructuur' wel voorwaarden gekoppeld. In deze nota is opgenomen dat binnen de gebieden met de aanduiding 'historische dorpsstructuur' het kritische welstandsniveau wordt gehanteerd bij toetsing van bouwplannen.

De toets aan het kritische welstandsniveau zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen zoals beschreven in voorliggend bestemmingsplan.

4.5 Aardkundige waarden

Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied. Het dichtstbijzijnde aardkundig waardevolle gebied is 'Reusel, Mispelende Heide', ook wel aangegeven als aardkundig monument 'De Reusel' en ligt op 2,5 kilometer afstand van het plangebied.

Conclusie

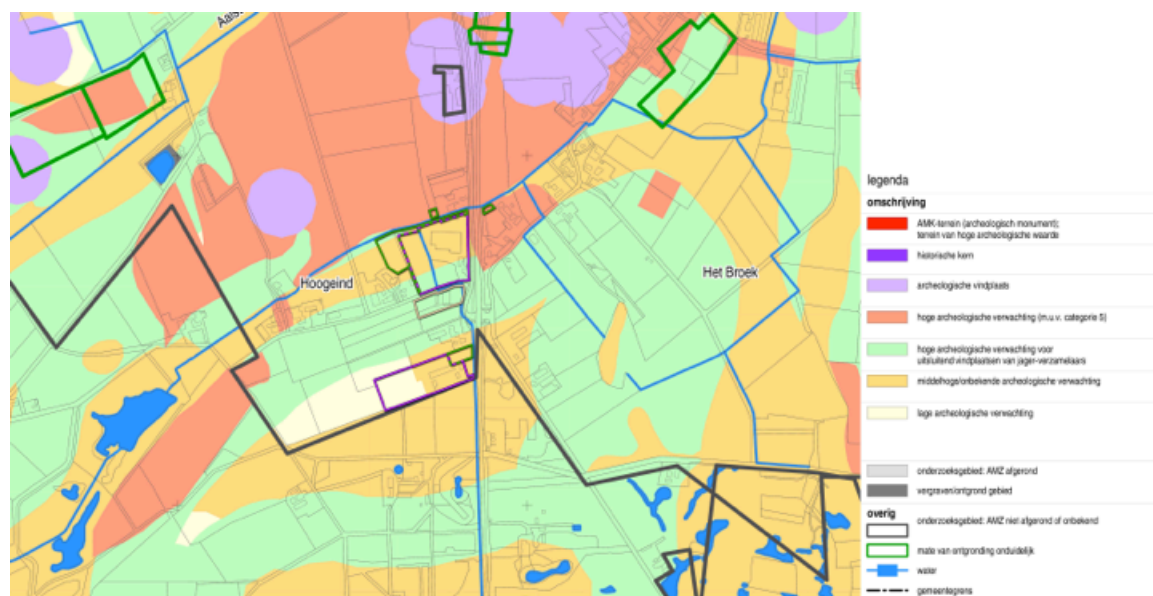
Voorliggend bestemmingsplan is niet van invloed op beschermde aardkundige waarden.

4.6 Archeologie

Beleid

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.



Figuur 14. Gemeentelijke archeologische waardenkaart met plangebied toekomstige situatie.

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 mee te houden is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond behouden moeten worden zodat deze beter geconserveerd blijven. De herziening van de monumentenwet bepaald dat gemeenten een eigen archeologiebeleid opstellen.

Verscholen tussen het groen

De gemeente Hilvarenbeek heeft haar beleid ten aanzien van archeologie opgenomen in het rapport 'Verscholen tussen het groen', een archeologische verwachtings- en beleidskaart voor de gemeente Hilvarenbeek, welke op 27 september 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad. Bij het herbestemmen van gronden kan op basis van de kaart op relatief eenvoudige wijze rekening gehouden worden met het aspect archeologie. Voor gebieden waar bodemverstorende activiteiten gaan plaatsvinden, is op de beleidskaart aangegeven of archeologisch onderzoek noodzakelijk is en wanneer eventuele vrijstelling van onderzoek kan worden verleend. Op de archeologische verwachtingskaart is aangegeven dat op de zuidelijke locatie een middelhoge of ontbrekende verwachtingswaarde aanwezig is. Op de noordelijke locatie en de gehele historische houtzagerij is een hoge archeologische verwachtingswaarde voor uitsluitend vindplaatsen van jager-verzamelaars aangegeven.

Relevantie plangebied

Om de gespecificeerde archeologische verwachtingswaarde vast te stellen is door Archeodienst een verkennend onderzoek uitgevoerd¹². Het doel van het verkennend archeologisch onderzoek is het toetsen van het opgestelde verwachtingsmodel door de intactheid van de bodem vast te stellen en aan de hand van bestaande bronnen over bekende of verwachte landschappelijk, historische en archeologische waarden de gespecificeerde archeologische verwachtingswaarde vast te stellen. Volgens het bestemmingsplan geldt voor het plangebied de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 2 (middelhoge verwachting) en is archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen dieper dan 50 cm en groter dan 2.500 m². Met de realisatie van de beschreven ontwikkelingen zullen deze ondergrenzen worden overschreden en is onderzoek noodzakelijk. Het onderzoek is gedaan voor de situatie waar in de voorontwerpfase van dit bestemmingsplan sprake van was. In de situatie van de ontwerp en het definitieve bestemmingsplan wordt de bedrijfswoning op de noordelijke locatie niet gerealiseerd, de loods verder naar het westen gerealiseerd en het kantoor is een nieuwe ontwikkeling.

Conclusie

Voor de locaties waar de woning en loods in de voorontwerpfase gepland waren en voor de historische houtzagerij acht Archeodienst een vervolgonderzoek niet noodzakelijk. De nieuwe situering van de loods en het kantoor komen min of meer overeen met deze onderzochte locaties en daarom wordt geconcludeerd dat ook voor deze locaties geen vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Op de locatie van de poel en de noordzijde van de aan te passen sloot, de groenstrook en het geluidsscherm kunnen archeologische resten aanwezig zijn die samenhangen met de nabijgelegen nederzetting op de dekzandrug ten noorden van het plangebied. De aanleg van de sloot en groenstrook/geluidswal lopen maar deels door deze verwachtingszone. De kans dat daadwerkelijk archeologische vondsten worden geraakt wordt klein geacht, omdat de graafwerkzaamheden uit een smalle strook bestaan en een klein oppervlak beslaan. Voor deze ontwikkelingen wordt daarom geen vervolgonderzoek aanbevolen. De beoogde poel betreft een

¹² Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, Lage Mierdseweg 10 te Esbeek, Archeodienst, november 2015.

groter, aaneengesloten oppervlakte van 1.300 m². Hier is de kans op het aantreffen van een vindplaats groter. Archeodienst adviseert om (deels) onder begeleiding te graven. Dit betreft een selectieadvies. De resultaten van het onderzoek zullen moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid, de gemeente Hilvarenbeek, die vervolgens een selectiebesluit neemt.

4.7 Mobiliteit en infrastructuur

Verkeersgeneratie

Ten behoeve van de uitbreiding van Houthandel Van Dal te Esbeek is door Goudappel Coffeng een verkeerskundige onderbouwing opgesteld¹³. Bekeken is of het aantal verkeersbewegingen die door de bedrijfsactiviteiten op de noordelijke locatie en de historische zagerij worden veroorzaakt, op de Hogeindsestraat en de parallelweg langs de Lage Mierdseweg, vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar zijn.

De ontsluiting van de houthandel blijft op de huidige locatie bestaan. Het autoverkeer (inclusief bezoekers) ontsluit de houthandel via de reeds bestaande in/uitrit aan de parallelweg van de Lage Mierdseweg. De in/uitrit voor auto en vracht van de historische houthandel wordt ten opzichte van de huidige in/uitrit van de agrarische bedrijfsbebouwing verder naar het westen gerealiseerd. Verder krijgt de bedrijfswoning een nieuwe ontsluiting op de Hogeindsestraat. Berekend is dat de uitbreiding van Houthandel van Dal een afname van 4 verkeersbewegingen (vrachtritten) per etmaal teweeg brengt. Dit omdat het rondhout nu op het terrein zelf wordt opgeslagen en er minder vaak hout gehaald hoeft te worden vanuit de bossen van Landgoed de Utrecht.

De nieuwe bedrijfswoning levert tezamen 9 verkeersbewegingen per etmaal op en de historische houthandel maximaal 22 verkeersbewegingen per dag (10 auto's en 1 vrachtwagen). Gezamenlijk wordt een toename van maximaal 27 verkeersbewegingen per etmaal verwacht. De extra verkeersbewegingen zijn van een dusdanig beperkte omvang dat het geen significante invloed zal hebben op de verkeersafwikkeling van de Hogeindsestraat en de parallelweg van de Lage Mierdseweg.

Verkeersafwikkeling

De extra verkeersbewegingen zijn van dusdanig beperkte omvang dat zij geen significante invloed zullen hebben op de verkeersafwikkeling. In verband met de nabijheid van de N269 zal het verkeer een zeer beperkte afstand afleggen over de Hogeindsestraat en de parallelweg van de Lage Mierdseweg. Daarmee wordt het verkeer hoofdzakelijk afgewikkeld via de wegen met een hogere orde (N269) dan de Hogeindsestraat en de parallelweg van de Lage Mierdseweg.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de toename aan verkeersbewegingen van dusdanig beperkte omvang zijn dat zij geen invloed hebben op de verkeersafwikkeling. Door de toename aan verkeer als gevolg van de ontwikkelingen blijft het gebruik op de Hogeindsestraat en de parallelweg van de Lage Mierdseweg in overeenstemming met de functie van de weg. De ontwikkelingen hebben geen negatieve invloed op de verkeersveiligheid als het gaat om de hoeveelheid verkeer.

4.8 Parkeren en ontsluiting

Noordelijke locatie

Op 28 april 2015 is het concept parkeerbeleid van de gemeente Hilvarenbeek door het college van B&W vastgesteld. Hierin is met name gefocust op parkeren binnen de bebouwde kom. Wel wordt aangegeven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen parkeernormen worden opgenomen in het bestemmingsplan conform de CROW.

¹³ Verkeerskundige onderbouwing Uitbreiding Houthandel Van Dal, Goudappel Coffeng, april 2016.

Conform de CROW gegevens dient een arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf (industrie/werkplaats) in het niet stedelijk buitengebied minimaal 2,1 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen te realiseren per 100 m² bvo. Op de noordelijke locatie wordt uitgegaan van 2.200 m² bvo. Dit betreft de houtzagerij (inclusief ontvangstruimte voor bezoekers exclusief een opslagruimte van 800m²) en het kantoor. De overige bedrijfsgebouwen zijn in gebruik als opslag. Uitgaande van 2.200 m² bvo dienen minimaal 46 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Uit ervaringscijfers, zoals gebruikt in het akoestisch- en verkeersonderzoek, is gebleken dat Houthandel van Dal bij de houtzagerij 45 auto's per etmaal aantrekt. Indien 46 parkeerplaatsen worden gerealiseerd zal dit dus ruim voldoende zijn.

Historische houtzagerij

De historische houtzagerij wordt ontsloten via de Hoogeindsestraat, evenals de bijbehorende bedrijfswoning welke via een eigen inrit bereikbaar is. Voor de historische houtzagerij zijn bij het CROW geen vergelijkbare gegevens beschikbaar ten aanzien van de parkeerbehoefte. In het verkeersonderzoek¹⁴ is uitgegaan van een maximale toename van 20 mvt/per etmaal, zijnde 10 auto's of 1 bus. Bij de historische houtzagerij zal een parkeervoorziening worden gerealiseerd voor 10 auto's. Parkeren voor een bus is mogelijk op de verharding rondom de bedrijfsbebouwing.

Conform de CROW gegevens voor niet stedelijk buitengebied dienen er bij de bedrijfswoning minimaal 2,0 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Bij de bedrijfswoning zal op eigen terrein voor minimaal 2 auto's een parkeervoorziening worden gerealiseerd.

Zuidelijke locatie

De ontwikkelingen op de zuidelijke locatie brengen geen wijziging van de situatie wat betreft parkeren en ontsluiting met zich mee.

Conclusie

De benodigde parkeervoorzieningen zijn te realiseren op het eigen terrein. Ten aanzien van het aspect parkeren zijn er dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkelingen die worden mogelijk gemaakt middels voorliggend bestemmingsplan.

¹⁴ Verkeerskundige onderbouwing Uitbreiding Houthandel Van Dal, Goudappel Coffeng, april 2016.

4.9 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van planologisch relevante leidingen. Indien daartoe aanleiding bestaat, dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Bij de bouw van de bedrijfswoningen, de historische houtzagerij en de nieuwe loods dient rekening te worden gehouden met ondergrondse kabels en leidingen. Voorafgaande aan de werkzaamheden dient hiervoor een CLIC-melding te worden gedaan.

5. HAALBAARHEID

5.1 Financieel economische haalbaarheid

De ontwikkelingen die met voorliggend bestemmingsplan planologisch-juridisch mogelijk worden gemaakt betreffen in beginsel een particulier initiatief van de familie Van Dal. De exploitatie van deze ontwikkelingen maken onderdeel uit van de bedrijfsvoering van Houthandel van Dal en van de exploitatie van het nieuwe recreatieve bedrijf van de historische houtzagerij.

Exploitatieplan

Het bestemmingsplan maakt realisering van bouwplannen mogelijk zoals bedoeld op grond van art. 6.1.2 Bro juncto 6.12 Bro. Er is namelijk sprake van nieuwe gebouwen en grondopbrengst. In beginsel geldt dan een verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan door de gemeente Hilvarenbeek. Uitgangspunt van de afdeling 6.4 "Grondexploitatie" van de Wro is dat de kosten van grondexploitatie evenredig worden omgeslagen over allen die daarvan profiteren. Als er kosten zijn die voor rekening van de gemeente komen maar waarvan "het plan" profijt heeft, behoort "het plan" een evenredig deel daarvan te dragen. De kosten worden omgeslagen over alle percelen met grondopbrengsten. In het Bro is de grens zo getrokken dat de wet van toepassing is op alle gevallen waarin er normaal gesproken sprake is van grondexploitatiekosten en van een grondopbrengst. Er hoeft echter geen exploitatieplan te worden vastgesteld indien de kosten van grondexploitatie aantoonbaar op een andere manier worden gedekt (anderszins verzekerd zijn). Eén van de mogelijkheden is dat op het moment van vaststelling van het planologisch besluit een overeenkomst over de grondexploitatie gericht op de bouwplannen is gesloten en de provincie kan aannemen dat de overeenkomst wordt nagekomen door de wederpartij. In dit geval is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Hilvarenbeek en de familie Van Dal waarmee de kosten van grondexploitatie anderszins zijn verzekerd.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader heeft zorgvuldig vooroverleg plaatsgevonden en zal gelegenheid tot inspraak worden geboden.

5.2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met het waterschap, diensten van het rijk en provincie die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en eventueel andere gemeenten.

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van vooroverleg beschikbaar gesteld aan de volgende partners:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap De Dommel

Zowel de provincie als het waterschap hebben een vooroverlegreactie ingediend. In de 'Tabel vooroverleg' zijn deze reacties beantwoord¹⁵.

5.2.2 Inspraak

Door een drietal omwonenden zijn inspraakreacties ingediend die alle drie betrekking hebben op de nieuw geplande inrit op de Hoogeindsestraat. De initiatiefnemers zien af van deze inrit en in het ontwerp bestemmingsplan wordt daarom uitgegaan van de bestaande inrit. De inspraakreacties zijn in de 'Tabel vooroverleg' beantwoord.

¹⁵ Tabel vooroverleg bestemmingsplan Lage Mierdseweg 10-14a, mei 2016.

5.2.3 Zienswijzen

Op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

5.2.4 Besluitvorming

Op 29 september 2016 is het bestemmingsplan 'Lage Mierdseweg 10-14a vastgesteld door de gemeenteraad van Hilvarenbeek.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1 Inleiding

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.2 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.3 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

Inleidende bepalingen, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel ‘begrippen’ waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is ‘Wijze van meten’ waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.

Bestemmingsregels, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere bepaald de maximale bebouwingshoogte. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 6.4 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.

Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.4 van dit hoofdstuk.

Overgangs- en slotregels, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.4 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

Hierna volgt een beschrijving van de in hoofdstuk 2 opgenomen bestemmingen.

Artikel 3 Agrarisch

Binnen deze bestemming is de uitoefening van het agrarische bedrijf toegestaan. De bestemming is opgenomen in het plan vanwege het feit dat het bouwvlak van het voormalige agrarische bedrijf binnen het plangebied, verdwijnt.

Artikel 4 Bedrijf

De bestemming 'Bedrijf' heeft betrekking op het bedrijf Houthandel van Dal. De bestemming kent twee gekoppelde bouwvlakken. Binnen deze bestemming is met functieaanduidingen vastgelegd waar bedrijfswoningen, bedrijfsgebouwen, opslag rondhout en een houtzagerij zijn toegestaan.

Artikel 5 Natuur

Deze bestemming betreft de zone langs de Hoogeindsebeek en het gebied waar natuur wordt ontwikkeld ten behoeve van de 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Binnen deze bestemming worden uitsluitend bouwwerken ten behoeve van natuurbeheer en eenvoudige voorzieningen voor dagrecreatief medegebruik toegestaan. Daarnaast is ter bescherming van de gronden en hun waarden een vergunningenstelsel opgenomen voor het uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden.

Artikel 6 Recreatie

De bestemming 'Recreatie' heeft betrekking op de historische houtzagerij. Binnen de bestemming wordt een bedrijfsgebouw ten behoeve van een dagrecreatieve voorziening toegestaan in de vorm van een historische houtzagerij en een bedrijfswoning. Tevens is een kappelletje toegestaan.

Artikel 7 Water

De hoofdwatgangen (inclusief oevers en onderhoudspaden) zijn met de bestemming 'Water' in het bestemmingsplan opgenomen. Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd worden ten dienste van de bestemming.

Artikel 8 Wonen

Bestaande woningen zijn opgenomen met de bestemming wonen. Binnen deze bestemming is een woning met bijgebouwen toegestaan.

Artikel 9 Waarde – archeologie 2

De gronden binnen deze bestemming zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor doeleinden ter bescherming van de archeologische waarden. Ter bescherming van de archeologische waarden van de gronden is een vergunningenstelsel opgenomen waardoor bouwactiviteiten voor een of meerdere bouwwerken met een (gezamenlijke) oppervlakte van 2.500 m² of groter en een diepte van 0,4 m niet zonder vergunning uitgevoerd kunnen worden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een regel opgenomen welke het gebruik van het plangebied ten behoeve van het boren naar gas voorkomt.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

Binnen het plan komen een aantal aanduidingen voor die meerdere bestemmingen bestrijken. In dit artikel wordt de betekenis van deze aanduidingen verklaard en is vastgelegd wat de gevolgen zijn.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Op grond van de algemene afwijkingsregels kan een omgevingsvergunning verleend worden ten behoeve van afwijking van het bestemmingsplan in verschillende specifieke gevallen.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

Op grond van de algemene wijzigingsregels kan een omgevingsvergunning verleend worden ten behoeve van vormverandering van het bestemmingsvlak Bedrijf.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 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. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 16 Slotregel

Het laatste artikel “Slotregel” geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan “Lage Mierdseweg 10,12 en 14a”.