
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Landgoed Groenendaal 1 - 4 Hilvarenbeek



Datum: 11 november 2022

Versie: 2022.11.005

Projectcode: 220104001 5081AM1

Auteur: Ron v. Biezen

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Locatie	7
1.2	Historie	8
1.3	Monumentale status	9
1.4	Aanleiding en doel	10
1.5	Ligging en begrenzing van het plangebied	10
1.6	Bestemmingsplannen	10
1.7	Bij het plan behorende stukken	18
1.8	leeswijzer	19
2	Planbeschrijving	20
2.1	Bestaande situatie	20
2.2	Toekomstige situatie	20
3	Beleidskader	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.1.2	Perspectief	21
3.1.3	Fysieke leefomgeving	21
3.1.4	Relatie project	21
3.2	Provinciaal beleid	22
3.2.1	Interim omgevingsverordening	22
3.2.2	Omgevingsvisie	30
3.3	Gemeentelijk beleid	33
3.3.1	Structuurvisie Hilvarenbeek	33
3.3.2	Ruimtelijk karakter	33
3.3.3	Beleid buitengebied	34
3.3.4	Welzijn en voorzieningen	34
3.3.5	Mobiliteit en bereikbaarheid	35
3.3.6	Toetsingscriteria buitengebied	35
3.4	Strategie vitalisering buitengebied	37
3.4.1	Algemeen	37
3.4.2	Uitgangspunten	37
3.4.3	Strategie	37
3.4.4	Algemeen afwegingskader: beoordelingscriteria	38
3.5	Ladder voor duurzame verstedelijking	40
3.5.1	Algemeen	40
3.5.2	Toetsing initiatief	40
3.6	Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)	41
3.7	Gezondheid	42
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	47
4.1	Bodem	47
4.2	Geluid	48
4.2.1	Wegverkeerslawaaï	48
4.3	Bedrijven en milieuzonering	49
4.3.1	Algemeen	49

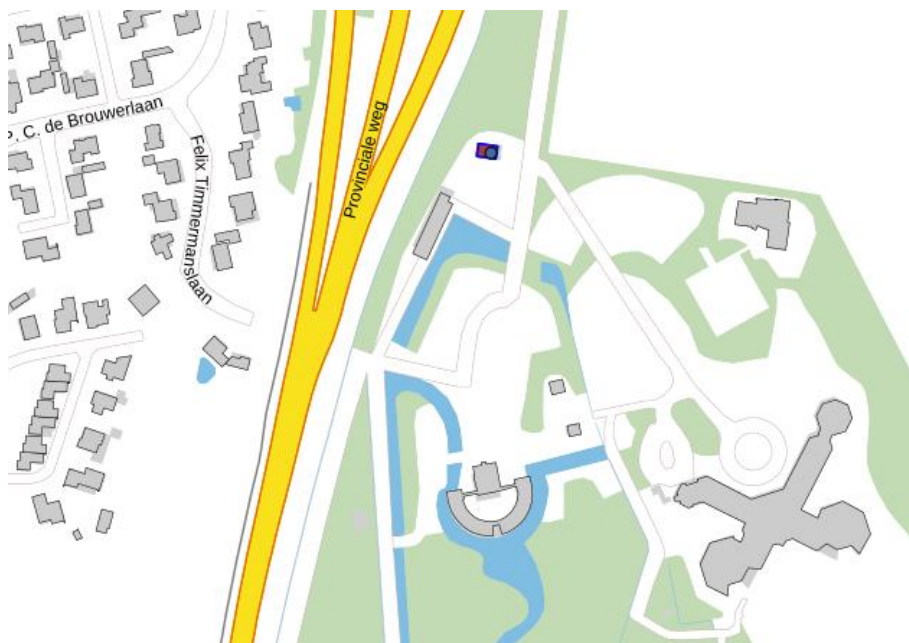
4.3.2	Omgevingstype	49
4.3.3	Toetsing initiatief	50
4.3.4	Geurhinder	50
4.4	Externe veiligheid	53
4.4.1	Algemeen	53
4.4.2	Risicovolle inrichtingen	58
4.4.3	Buisleidingen	58
4.5	Kabels en leidingen	58
4.6	Luchtkwaliteit	59
4.6.1	Stikstofdepositie	59
4.7	Natuur	59
4.7.1	Gebiedsbescherming	60
4.7.2	Aerius projectberekening	60
4.7.3	Soortenbescherming	61
4.8	Water	61
4.8.1	Hemel en grondwaterbeleid gemeente Hilvarenbeek	61
4.9	Cultuurhistorie & Archeologie	62
4.9.1	Cultuurhistorische waarden	62
4.9.2	Archeologische waarden	63
4.10	Verkeer en Parkeren	64
5	Juridische opzet	69
5.1	Juridische opzet	69
5.2	Bestemmingen	69
5.2.1	Horeca	69
5.2.2	Waarde – Archeologie 3	69
6.	Haalbaarheid	70
6.1	Economische uitvoerbaarheid	70
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	70

Bijlagen

1. Aerius-berekening, opgesteld door Rho Adviseurs, kenmerk RQap2fW9QGNe, gedateerd 7 april 2023;
2. Onderzoek luchtkwaliteit, opgesteld door Rho Adviseurs, kenmerk 20220827, gedateerd 23 augustus 2022;
3. Memo stikstofdepositie, opgesteld door Rho Adviseurs, kenmerk 20220827.001, gedateerd 7 april 2023;
4. Onderzoek wegverkeerslawaaï, opgesteld door Econsultancy, rapportnummer 19843.001, gedateerd 11 augustus 2022;
5. Toekenning adressen Groenendaal 3 en 4, opgesteld door de gemeente Hilvarenbeek, kenmerk 86329, gedateerd 26 augustus 2022.
6. Opgave straal waarin bewoners zijn uitgenodigd;
7. CROW-berekening parkeerdruk bestaande situatie;
8. CROW-berekening parkeerdruk nieuwe situatie;
9. QuickScan Flora en Fauna, opgesteld door Econsultancy, rapportnummer 19843.002, gedateerd 7 december 2022;
10. Bodemonderzoek, opgesteld door Amos, rapportnummer 224.0173.BR.11.ROS, gedateerd 8 december 2022;

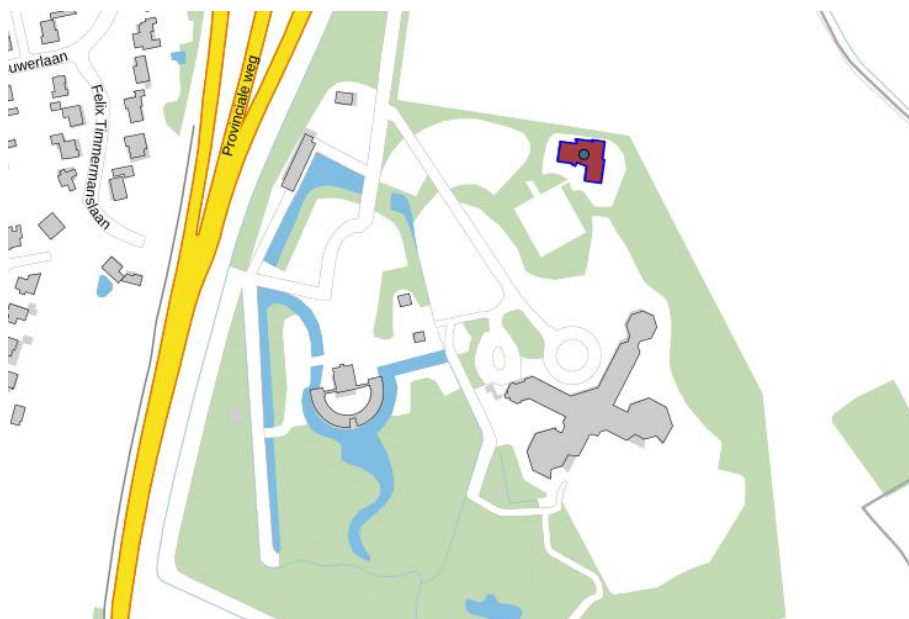
11. Vooronderzoek bodem conform NEN5725, opgesteld door Amos, rapportnummer 224.0173.BR.13.ROS_V3*, gedateerd 30 maart 2023;
12. Geuronderzoek voorgrond en achtergrond, opgesteld door Van Empel milieuadvies, rapportnummer QUO-27066-C4W8K6, gedateerd 3 februari 2023.

Groenendaal 2



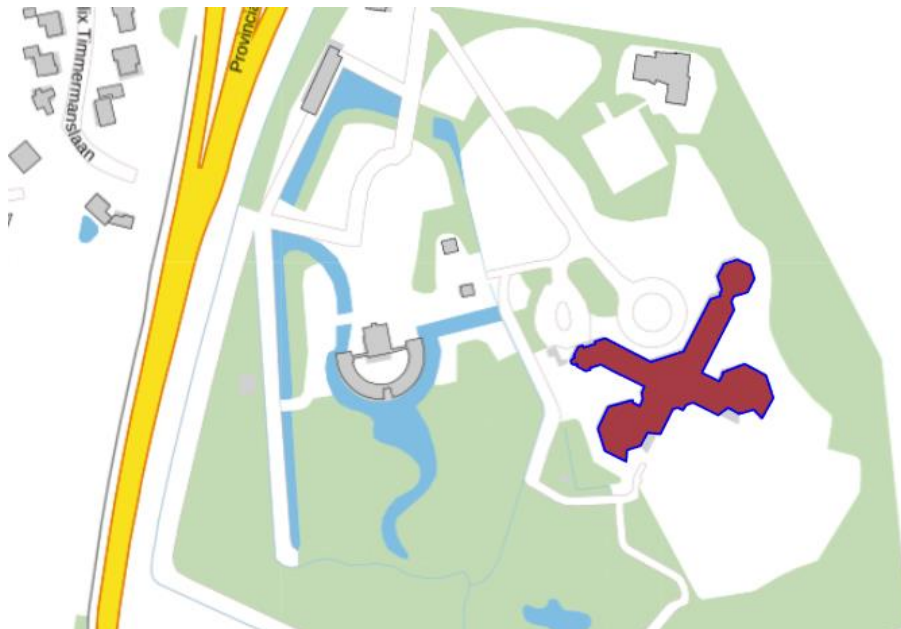
Bron: BAG-viewer Kadaster

Groenendaal 3



Bron: BAG-viewer Kadaster

Groenendaal 4



Bron: BAG-viewer Kadaster

Uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) blijkt dat de gebouwen aan de Groenendaal 1 - 4 in Hilvarenbeek als volgt geregistreerd staan:

· Groenendaal 1	bijeenkomstfunctie, sportfunctie	1.242 m ²
· Groenendaal 2	woonfunctie	85 m ²
· Groenendaal 3	bijeenkomstfunctie, sportfunctie	508 m ²
· Groenendaal 4	bijeenkomstfunctie	10.230 m ²

Locatie

Luchtfoto



Bron: Google Maps

Ligging in plangebied



Ligging locatie voorgenomen plan, bron: ruimtelijke plannen

1.2 Historie

Huis Groenendaal

Huis Groenendaal, ook wel bekend als Huize Groenendael, is een eenvoudig omgracht landhuis uit het begin van de 19e eeuw dat zich bevindt ten oosten van Hilvarenbeek in de Nederlandse provincie Noord-Brabant. Het huis is uitgevoerd in empirestijl. Op de plaats van dit landhuis stond vroeger een veel ouder huis.



Bron: Wikipedia

Geschiedenis

In de 14e eeuw wordt melding gemaakt van ene Jan van Groenendaal, ofwel Jean van Groenendael, feudataire du Duc de Brabant, seigneur de "Ten Hogaerde". Dit zou de halfheer van de heerlijkheid Hilvarenbeek kunnen zijn die leenman was van de Hertog van Brabant. Er zou toen een bescheiden kasteelachtig gebouw hebben gestaan. Latere bewoners die worden genoemd zijn Theodore Jan van Tudel, die het in 1573 verkocht aan jhr. Van Brecht. Tijdens de Tachtigjarige Oorlog zou het kasteeltje zijn verwoest.

Het werd echter weer opgebouwd en waarschijnlijk is het dit huis waarop Philips van Leefdael omstreeks 1645 doelde toen hij schreef over "seecker huys met sijn grachten omsingelt daerop woont de heere deeken vant capittel, hebbende eener seer cuerieuxen hoff." De deken was kanunnik Sebastiaan Verrijth, die in 1681 stierf. Het huis werd verkocht aan de protestantse Hendrik van Brecht, die president-schepen van Hilvarenbeek was. Deze stierf in 1720, waarop het huis gekocht werd door Karel Frederik van Weijherm, een kapitein in dienst van de Deense koning. Deze man kocht talrijke boerderijen in de omgeving op om de functie van landheer met kracht te kunnen uitoefenen. De eigengereide man vond het genoeglijk om de naam van den kleinen dictator te dragen en trad meedogenloos op, waarbij hij regelmatig ruzie zocht. Uiteindelijk leidden zijn misdadingen tot zijn ondergang, temeer nadat hij zonder gedegen proces acht mensen ter dood had veroordeeld. Op 28 augustus 1725 werd hij uit zijn bestuurlijke functies gezet.

In 1727 werd Groenendaal gekocht door Jacques de la Motte, een veel gematigder en eerlijker heer. In 1744 kocht Hendrik Joseph Nagelmakers het kasteeltje en in 1757 was dat Woutbier Verreyt. Deze verbouwde het kasteeltje naar de smaak van zijn tijd. In 1790 kocht de toenmalige bewoner, Peter Bouwens, het heerlijk jachtrecht van de halfheer van Hilvarenbeek, toen de Staten-Generaal van de Nederlanden.

Het is niet bekend wanneer het huidige gebouw is gerealiseerd. Tot nu toe wordt aangenomen in de eerste helft van de 19e eeuw.

Curieus was de hierop volgende bewoner, luitenant-kolonel Jacques Majoie (1787-1878), die het huis kocht in 1837. Hij was een excentriekeling die weliswaar het huis verfraaide met een oprijlaan, maar tevens liep hij met een horde varkens door het dorp en had hij in zijn huis een lijkstaf gereed staan waarin hij ging liggen om te kijken of die paste. Daarbij kneusde zijn ribben, waarop hij de geest gaf. Zijn bidprentje meldde daarentegen dat zulks geschiedde na een langdurig en smartvol lijden.

In 1879 werd het huis door de Tilburgse fabrikant Hubertus Swagemakers gekocht. Deze kocht tevens de andere helft van het jachtrecht van Hilvaardina Theodora Sloet van Zwanenburg, en aldus noemde hij zich de laatste heer van Hilvarenbeek, hoewel de heerlijke rechten in 1795 waren afgeschaft. In 1923 kwam de Jachtwet tot stand en werd ook het jachtrecht afgeschaft.

Nadat ook lampenfabrikant Petrus Vogels het huis nog heeft bewoond, heeft men nog bestemmingen gezocht als theehuis en als vakantieoord. Dit alles had weinig succes, maar uiteindelijk werd het goed in 1956 gekocht door Philips. Het werd een opleidingscentrum voor leidinggevende functionarissen van dat bedrijf. Daartoe werd door L.C. Kalff nog een gebouw met congresfaciliteiten ontworpen, het Management Training Centre, dat achter het huis werd gebouwd. Sinds eind 2003 werd het complex ook aan derden ter beschikking gesteld.

Uit het historisch gebruik van het gebouw valt af te leiden dat het gebouw in de loop van de tijd voor meerdere doeleinden is gebruikt.

1.3 Monumentale status

Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

In het register van de 'Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed' staat het monument sinds 11 juli 1968 geregistreerd onder monumentnummer 22137 (zie onderstaande kopie).

Monumentnummer:	22137	Adres:	Groenendaal 1, 5081 AM Hilvarenbeek
Status:	rijksmonument	Plaats (Provincie):	Hilvarenbeek (Noord-Brabant)
Complexnummer:			
Oorspronkelijke functies:			

In het Rijksregister zijn de volgende monumentale waarden in een omschrijving opgenomen:

Algemeen/terrein

- eenvoudig omgracht landhuis (XIX A)
- overwelfde kelderverdieping en koepelspitsje op het dak
- Inrijpalen met schildhoudende leeuwen, en tuinbeelden

Inwendig

- 18e -eeuwse trap met gesneden leuning

Monumentnummer:	22137	Adres:	Groenendaal 1, 5081 AM Hilvarenbeek
Status:	rijksmonument	Plaats (Provincie):	Hilvarenbeek (Noord-Brabant)
Complexnummer:			
Oorspronkelijke functies:			

In de loop van de tijd hebben er diverse mutaties aan het gebouw plaatsgevonden, waaronder het realiseren van een trappenhuis, de ronde vleugel en een terras. Deze aanvraag heeft betrekking op het plaatsen van hekwerken op en rondom het terrein. Het betreft hier dus een ingreep die valt onder de activiteit bouwen.

1.4 Aanleiding en doel

Verleende vergunning

Op 12 augustus 2016 heeft Yes We Can Healthcare Group BV een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend, onder andere met betrekking tot het wijzigen van het gebruik van de gronden op het perceel Groenendaal 1 in Hilvarenbeek. Deze wijziging zag op het vestigen van een maatschappelijke functie in de vorm van een jeugdkliniek en het plaatsen van een toegangspoort en hekwerk. Op 7 november 2016 is een tijdelijke omgevingsvergunning verleend voor een periode van tien jaar. Deze vergunning heeft het kenmerk 20160397.

Activiteiten

Yes We Can Healthcare Group BV behandelt 190 jongeren voor psychische problemen, verslavingen en gedragsproblemen, verdeeld onder drie groepen of 'communities'. Per jaar helpt men meer dan 1.000 jongeren én hun families om hun leven weer op de rit te krijgen. Gelet op de grote vraag naar jeugdzorg bestaat er de behoefte aan een permanente locatie, waar voldoende capaciteit aanwezig is om deze grote groep jongeren te kunnen faciliteren. De huidige locatie leent zich hier zeer goed voor. Om die reden is gekozen om een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen zoals bedoeld in artikel 2.12 onderdeel 1 onder a. onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.5 Ligging en begrenzing van het plangebied

De locatie van het perceel bevindt zich ten zuidoosten van de plaats Hilvarenbeek en is gelegen buiten de bebouwde kom, op een goed bereikbare locatie. Tevens is het perceel gelegen in landelijk gebied en omsloten door boomprijken. Ten westen van de locatie, aan de andere zijde van de provinciale weg N269 ligt de rustige woonwijk Molenakkers.

Gelet op de situering van het gebouw, de rust en de toch enigszins afgelegen locatie leent het perceel zich bijzonder goed voor de te behandelen doelgroep van Yes We Can. Daarnaast is de locatie – gelet op de ligging – nauwelijks exploitabel te maken voor andere activiteiten.

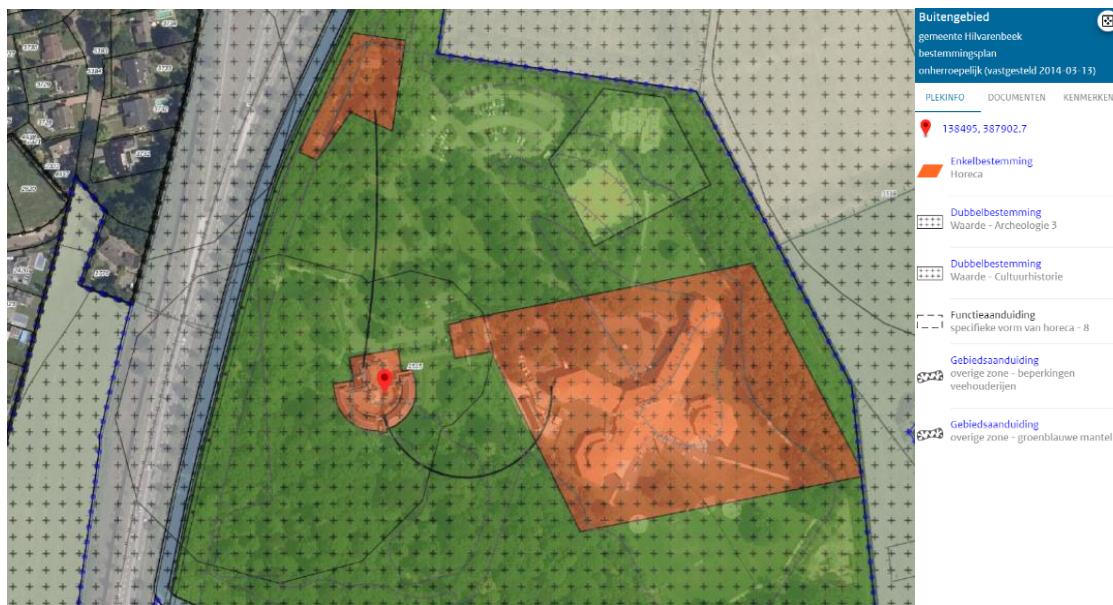
1.6 Bestemmingsplannen

Op het betreffende gebied zijn diverse bestemmingsplannen van toepassing, uiteenlopend van het bestemmingsplan *Buitengebied* tot het bestemmingsplan *Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek* en de voorbereidingsbesluiten *Arbeidsmigratie* en *Vorbereidingsbesluit hyperscale datacenters*. Navolgend wordt, voor zover van toepassing, per plan kort samenvattend stilgestaan bij de eventuele strijdigheden.

Bestemmingsplan Buitengebied

Het bestemmingsplan *Buitengebied* is onherroepelijk, vastgesteld op 13-03-2014. Navolgend wordt de relevante informatie uit dit plan uitgewerkt.

Plankaart



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Gebouwen

Aan de grond waarop het kasteel (huisnummer 1) is gesitueerd zijn de enkelbestemming *Horeca* en de dubbelbestemming *Waarde – Archeologie 3* toegekend. Daarnaast is de functieaanduiding *specifieke vorm van horeca – 8* van toepassing, alsmede de gebiedsaanduidingen *overige zone – beperkingen veehouderijen* en *overige zone – groenblauwe mantel*.

Aan de gedeelte waarop de woning is gesitueerd zijn de enkelbestemming *Horeca* en de dubbelbestemmingen *Waarde – Archeologie 3* en *Waarde – Cultuurhistorie* toegekend. Ook is de functieaanduiding *specifieke vorm van horeca – 8* van toepassing, alsmede de gebiedsaanduidingen *overige zone – beperkingen veehouderijen*, *overige zone ecologische hoofdstructuur* en *overige zone groenblauwe mantel*.

Voor huisnummer 3 geldt dat aan de grond de enkelbestemming *Sport* en de dubbelbestemming *Waarde – Archeologie 2* zijn toegekend. Daarnaast is de functieaanduiding *specifieke vorm van sport – 8* van toepassing, alsmede de gebiedsaanduidingen *overige zone – beperkingen veehouderijen* en *overige zone – ecologische hoofdstructuur*.

Aan de grond van huisnummer 4 zijn de enkelbestemming *Horeca* en de dubbelbestemming *Archeologie* toegekend. Verder gelden de gebiedsaanduidingen *overige zone – beperkingen veehouderijen* en *overige zone – groenblauwe mantel*.

Hoewel de aanvraag betrekking heeft op het gehele perceel, wordt inhoudelijk enkel een functiewijziging aangevraagd voor de gebouwen met de huisnummers 1 en 4.

Hekwerken

Naast functiewijzigingen van de gebouwen ziet de aanvraag ook op het realiseren van een toegangspoort en hekwerk rondom het gehele perceel. Aangaande het voorgenomen plan voor het realiseren van dit hekwerk en deze toegangspoort geldt dat aan de gronden de enkelbestemming *Bos* en de dubbelbestemming *Waarde – Archeologie 1, 2 of 3* zijn toegekend. Daarnaast is de functieaanduiding *specifieke vorm van bos – landgoed* van toepassing. Verder zijn er meerdere

gebiedsaanduidingen van toepassing, variërend per gedeelte van het perceel: *overige zone – attentiegebied ehs, overige zone – beperkingen veehouderijen, overige zone – ecologische hoofdstructuur, overige zone – ecologische verbindingzone en overige zone – zoekgebied watersystemen.*

Begrippen

In het bestemmingsplan wordt eerst gekeken naar de begripsbepalingen. De volgende begrippen zijn van belang:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.75 huishouden:

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatig kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

1.100 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-culturele, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, waaronder ook ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen worden verstaan;

Op grond van deze begripsomschrijving moet Yes We Can Healthcare Group BV worden aangemerkt als een 'maatschappelijke voorziening' (art. 1.100). Voor wat betreft de bewoners geldt dat deze gezien kunnen worden als een 'huishouden' (art. 1.75).

Bestemmingsregels

Wat betreft de planregels met betrekking tot de bestemming *Bos* vermeldt het bestemmingsplan het volgende:

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 7 Bos

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming.

7.2.2 Maatvoering

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende maatvoeringseisen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 2 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte voor bouwwerken ten behoeve van informatievoorzieningen, entreevoorzieningen dan wel schuilvoorzieningen maximaal 3 m;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 10 m²;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. bedraagt de bouwhoogte voor erfafscheidingen maximaal 1 m.

Op grond van de bovenstaande bouwregels zijn erfafscheidingen toegestaan, met een hoogte van maximaal 1 meter. Voor entreevoorzieningen geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter. De bestaande hekwerken voldoen niet aan deze voorschriften. Op basis van het bovenstaande dient voor het permanent plaatsen van de hekwerken een vergunning te worden aangevraagd voor de activiteit bouwen.

Wat betreft de planregels met betrekking tot de bestemming *Horeca* vermeldt het bestemmingsplan het volgende:

Artikel 8 Horeca

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecadoeleinden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen, welke zijn opgenomen in de navolgende tabel, uitsluitend de genoemde horecabedrijven zijn toegestaan: (...)
- b. een aan huis verbonden beroep;
- c. tuinen, erven en verhardingen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen, met inbegrip van een goede landschappelijke inpassing in de vorm van groenvoorzieningen met een visueel afscherpende functie naar het omliggende gebied;
- f. de functies als bedoeld in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Water', voor zover de gronden zijn gelegen binnen 10 m van de bestemming 'Water';
- g. water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals opslagruimten.

Zoals blijkt uit de bovenstaande bestemmingsomschrijving past het huidige gebruik, volgens de begripsbepalingen zijnde een 'maatschappelijke voorziening', niet binnen de voorschriften. Ook kent het bestemmingsplan geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid. Geconcludeerd moet worden dat het voorgenoemde plan in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan *Buitengebied*.

Reparatieplan Buitengebied Hilvarenbeek 2014 Cat. 3.2

Het reparatieplan *Buitengebied Hilvarenbeek 2014* is deels onherroepelijk in werking, vastgesteld op 07-03-2017. Navolgend wordt de relevante informatie uit dit plan uitgewerkt.

Plankaart



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Uit de plankaartgegevens blijkt dat er 'geen plek info' voor het betreffende perceel is gevonden. Dit betekent dat er van dit reparatieplan geen bepalingen van toepassing zijn voor het perceel aan de Groenendaal 1 te Hilvarenbeek. Dit reparatieplan zal daarom verder buiten beschouwing worden gelaten.

Bestemmingsplan Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018

Het bestemmingsplan *Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018* is onherroepelijk, vastgesteld op 08-11-2018. Navolgend wordt de relevante informatie uit dit plan uitgewerkt.

Plankaart



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Uit deze plankaartgegevens blijkt dat er geen digitale koppeling bestaat tussen het bestemmingsplan en de betreffende locatie. Echter, gelet op het doel van dit bestemmingsplan, is besloten toch een planologische toets uit te voeren. Dit plan heeft namelijk betrekking op het onderwerp parkeren. Bij een eventuele ontwikkeling op het perceel zal onder andere getoetst moeten worden aan de parkeernormen van de gemeente en mogelijk het CROW.

Begrippen

De onderstaande begripsbepaling uit het bestemmingsplan is relevant voor de betreffende casus:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.3 Gemeentelijke parkeernota

de beleidsregels parkeren van de gemeente Hilvarenbeek, zoals opgenomen in het, door de gemeenteraad op 16 juli 2015 vastgestelde, Parkeerbeleidsplan 2015-2020 van de gemeente Hilvarenbeek, dan wel in het beleidsplan dat is vastgesteld ter vervanging van dit parkeerbeleidsplan.

Uit het bovenstaande artikel kan worden opgemaakt dat, bij een ruimtelijke ontwikkeling, het *Parkeerbeleidsplan 2015-2020* van de gemeente Hilvarenbeek van toepassing is, dan wel een beleidsplan dat is vastgesteld ter vervanging van dit parkeerbeleidsplan.

Van toepassing verklaring

De onderstaande verklaring uit het bestemmingsplan is relevant voor de betreffende casus:

Artikel 2 Van toepassing verklaring

2.1 Herziening vigerende plannen

Dit bestemmingsplan herzien alle analoge en digitale bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en inpassingsplannen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan van

kracht zijn, op de wijze zoals aangegeven in lid 2.2. Voor het overige blijven de regels van de betreffende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen uitwerkingsplannen en inpassingsplannen onverminderd van kracht.

Uit het bovenstaande artikel blijkt dat het bestemmingsplan alle onderliggende voorschriften uit bestemmingsplannen met betrekking tot het onderwerp parkeren vervangt.

Algemene regels

Met betrekking tot parkeren is de volgende passage uit de algemene regels van het bestemmingsplan van toepassing op de betreffende casus:

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 4 Overige regels

4.1 Parkeren

Het bevoegd gezag toetst bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels of wordt voorzien in voldoende parkeer- en stallingsgelegenheid. Een omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien wordt voldaan aan de volgende regels:

- a. In het geval van de oprichting of uitbreiding van een gebouw dient ten behoeve van het parkeren van auto's en het stallen van fietsen te worden voorzien in voldoende parkeer- en stallingsgelegenheid.
- b. In het geval van functiewijziging van een gebouw en/of van gronden dient ten behoeve van het parkeren van auto's en het stallen van fietsen te worden voorzien in voldoende parkeer- en stallingsgelegenheid.
- c. Voor het bepalen van de benodigde parkeer- en stallingsgelegenheid dient te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernota, zoals bedoeld in artikel 1.3.
- d. De parkeer- en stallingsvoorzieningen als bedoeld onder a en b dienen in stand te worden gehouden.

4.2 Laden en Lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel, overeenkomstig met de gemeentelijke parkeernota.

4.3 Afwijken van de parkeerregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 4.1 en 4.2 ten behoeve van een gebruiksverandering, dan wel de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen, voor zover in voldoende mate op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien, met dien verstande dat:

- a. Geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. geen onaanvaardbare situatie ontstaat met betrekking tot milieu hygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid;
- c. geen nadelige beïnvloeding ontstaat van de normale afwikkeling van het verkeer en de feitelijke verkeerssituatie.

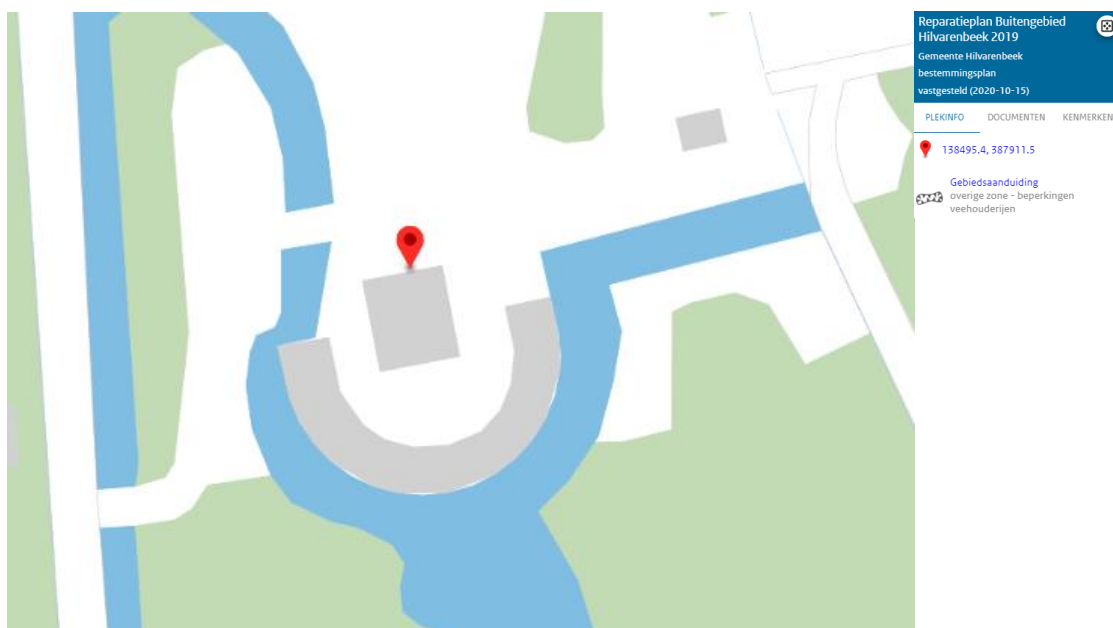
Uit het bovenstaande artikel 4.1 volgt dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen voldoende parkeervoorzieningen aanwezig moeten zijn of gerealiseerd dienen te worden. Ditzelfde geldt voor de toepassing van artikel 4.2, waarin geregeld is dat ook voor het laden en lossen voldoende ruimte gereserveerd moet worden (indien van toepassing). Op grond van artikel 4.3 kan het college van burgemeester en wethouders afwijken van het gestelde in artikel 4.1 en 4.2.

De overgangs- en slotregels van het bestemmingsplan zijn in deze casus niet van toepassing en zullen daarom buiten beschouwing worden gelaten. Aan het onderwerp parkeren zal afzonderlijk aandacht worden besteed.

Reparatieplan Buitengebied Hilvarenbeek 2019

Het *Reparatieplan Buitengebied Hilvarenbeek 2019* is vastgesteld op 15-10-2019. Navolgend zal de relevante informatie uit dit plan worden uitgewerkt.

Plankaart



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Uit de plankaartgegevens blijkt dat aan het perceel aan de Groenendaal 1 te Hilvarenbeek de gebiedsaanduiding *overige zone – beperkingen veehouderijen* is toegekend.

Regels

Voor de gebiedsaanduiding *overige zone – beperkingen veehouderijen* geldt artikel 29.5 uit het bestemmingsplan. Dit artikel is niet relevant in de betreffende casus en zal daarom buiten beschouwing worden gelaten.

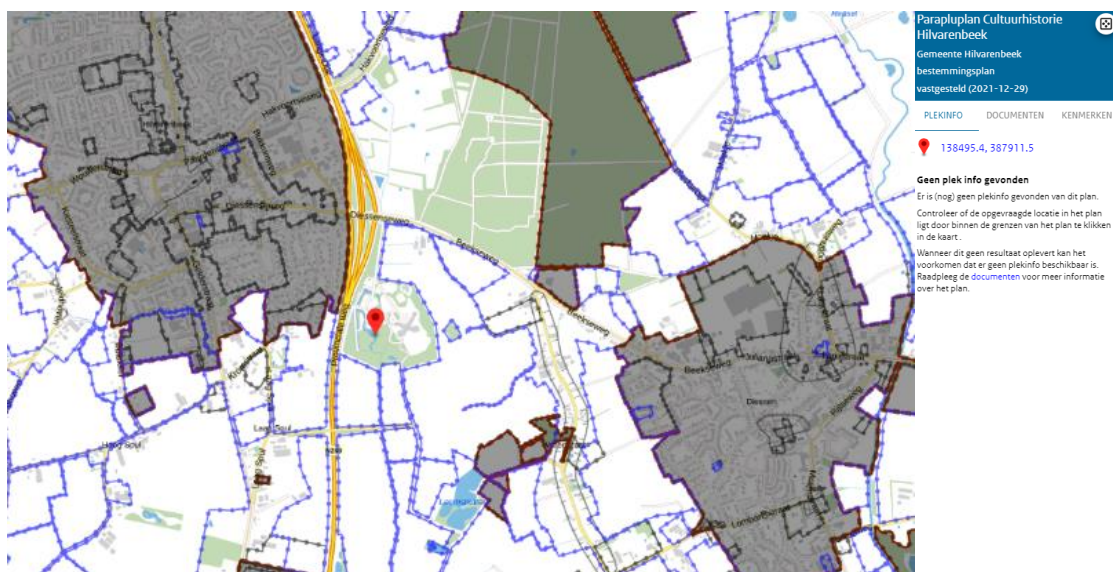
Overig

In het reparatieplan zijn tevens enkele wijzigingen doorgevoerd die betrekking hebben op artikel 8 (bestemming Horeca). Deze wijzigingen richten zich echter op bedrijfswoningen en een aan huis verbonden bedrijf. Van deze onderwerpen is geen sprake in de betreffende casus. Deze wijzigingen zullen daarom buiten beschouwing worden gelaten.

Bestemmingsplan Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek

Het bestemmingsplan *Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek* is onherroepelijk, vastgesteld op 29-12-2021. Navolgend is de relevante informatie uit het plan uitgewerkt.

Plankaart



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Ook in dit geval blijkt uit de plankaart dat er geen digitale relatie is gelegd met het betreffende perceel. Dit neemt echter niet weg dat de regels aangaande cultuurhistorie in dit dossier wel van toepassing zijn.

Toepassingsgebied

Onderstaand is relevantie informatie uit het bestemmingsplan uitgewerkt met betrekking tot het toepassingsgebied.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 2 Toepassingsgebied

2.1 Herziening vigerende plannen

Dit bestemmingsplan herzielt alle analoge en digitale bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en inpassingsplannen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan van kracht zijn, op de wijze zoals aangegeven in lid 2.2. Voor het overige blijven de regels van de betreffende bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, uitwerkingsplannen en inpassingsplannen onverminderd van kracht.

2.2 Herziening verbeelding

- a. De regels van de plannen zoals bedoeld in lid 2.1 worden gewijzigd in die zin, dat de regels die betrekking hebben op cultuurhistorie worden aangevuld met de regels zoals opgenomen in Artikel 3 en Artikel 5 van het bestemmingsplan 'Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek'.

Uit het bovenstaande artikel blijkt dat de regels van dit bestemmingsplan een aanvullende werking hebben op de onderliggende bestemmingsplannen. Uit de plankaart blijkt dat een groot gedeelte van het gebied waar Hilvarenbeek onder valt in algemene zin is aangewezen om aanwezige cultuurhistorische waarden te behouden.

Bestemmingsregels

In de betreffende casus is er met betrekking tot het plaatsen van hekwerken sprake van de activiteit bouwen. De hierop van toepassing zijnde voorschriften zijn navolgend uitgewerkt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Waarde – Cultuurhistorie

3.2 Bouwregels

Op of in de gronden als bedoeld in lid 3.1 is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 ten behoeve van het aan-, ver- of nieuwbouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, met dien verstande dat geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek.

Op grond van het bovenstaande artikel 3.3 kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning medewerking worden verleend voor het plaatsen van hekwerken op het betreffende perceel, mits er 'geen afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek'.

Vorbereidingsbesluiten

In het plangebied zijn twee voorbereidingsbesluiten van toepassing. Het voorbereidingsbesluit 'Arbeidsmigratie' ziet op de huisvesting van arbeidsmigranten anders dan bewoning door één huishouden of voor de huisvesting van meerdere huishoudens. Dit is in deze casus niet aan de orde. Er is geen sprake van het huisvesten van arbeidsmigranten maar van het maatschappelijk begeleiden van jongeren.

Het voorbereidingsbesluit 'hyperscale datacenters' ziet op het nieuw vestigen van hyperscale datacentra. Ook hier is geen sprake van.

Tussenresumé

Op grond van de voorgaande analyses moet worden vastgesteld dat het voorgenomen plan in strijd met de voorschriften van de van toepassing zijnde bestemmingsplannen. Geen van de bestemmingsplannen kent een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid; niet voor de voorgenomen functiewijziging van de gebouwen en ook niet voor de hekwerken die het perceel afscheiden.

1.7 Bij het plan behorende stukken

Ter onderbouwing van dit document zijn de volgende stukken als bijlagen toegevoegd:

- Aeries-berekening (Bijlage 1), opgesteld door Rho Adviseurs, kenmerk RQap2fW9QGNe, gedateerd 7 april 2023;
- Onderzoek luchtkwaliteit (Bijlage 2), opgesteld door Rho Adviseurs, kenmerk 20220827, gedateerd 23 augustus 2022;
- Memo stikstofdepositie (Bijlage 3), opgesteld door Rho Adviseurs, kenmerk 20220827.001, gedateerd 7 april 2023;
- Onderzoek wegverkeerslawaaï (Bijlage 4), opgesteld door Econsultancy, rapportnummer 19843.001, gedateerd 11 augustus 2022;
- Toekenning adressen Groenendaal 3 en 4 (Bijlage 5), opgesteld door de gemeente Hilvarenbeek, kenmerk 86329, gedateerd 26 augustus 2022.
- Opgave straal waarin bewoners zijn uitgenodigd;
- CROW-berekening parkeerdruk bestaande situatie;
- CROW-berekening parkeerdruk nieuwe situatie
- QuickScan Flora en Fauna, opgesteld door Econsultancy, rapportnummer 19843.002, gedateerd 7 december 2022;
- Bodemonderzoek, opgesteld door Amos, rapportnummer 224.0173.BR.11.ROS, gedateerd 8 december 2022.

- Vooronderzoek bodem conform NEN5725, opgesteld door Amos, rapportnummer 224.0173.BR.13.ROS_V3*, gedateerd 30 maart 2023;
- Geuronderzoek voorgrond en achtergrond, opgesteld door Van Empel milieuadvies, rapportnummer QUO-27066-C4W8K6, gedateerd 3 februari 2023.

1.8 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Zoals reeds eerder omschreven, heeft het gebouw aan de Groenendaal 1 te Hilvarenbeek een rijke historie als het gaat om het gebruik van het gebouw. Voorafgaand aan het huidige gebruik werden gebouwen op het betreffende perceel door het bedrijf Philips gebruikt als congreslocatie. Ook werden er gebouwen benut als horecagelegenheid (overnachtingsmogelijkheid en trouwlocatie). In de bestaande situatie geldt dat de gebouwen worden gebruikt als maatschappelijke voorziening door Yes We Can Healthcare Group BV, ten dienst van de behandeling van jongeren (en hun families). Voor deze activiteiten is in 2016 een tijdelijke omgevingsvergunning afgegeven voor de duur van tien jaar. Daarnaast is er een hekwerk rond het perceel aangebracht. Dit hekwerk met toegangspoort is noodzakelijk voor Yes We Can, teneinde de cliënten op het terrein te kunnen houden. Op het perceel zijn tevens een woning en een sportvoorziening aanwezig.

In de bijlagen 5 en 6 vindt u een uitgebreide weergave van de types poorten en hekwerken die zich op het terrein bevinden. Tevens is de situering van de poorten en hekwerken op een kaart aangegeven.

2.2 Toekomstige situatie

Voorafgaand aan het huidige gebruik werden gebouwen op het betreffende perceel door het bedrijf Philips gebruikt als congreslocatie. Ook werden er gebouwen benut als horecagelegenheid (overnachtingsmogelijkheid en trouwlocatie). Door het vertrek van Philips en andere grote partijen (die meer op internationaal niveau gingen opereren) nam de exploitatiemogelijkheid van het gehele landgoed sterk af. Vervolgens is het plan ontstaan voor het huidige gebruik. In de toekomstige situatie verandert er ten opzichte van huidige gebruik van het gebouw niets. De reden voor de aanvraag om een omgevingsvergunning heeft betrekking op het permanent maken van de bestemming ten gunste van een maatschappelijke voorziening. Aangezien het gebouw is gelegen buiten de bebouwde kom is de uitgebreide procedure binnen de gemeente van toepassing, daar er geen gebruik gemaakt kan worden van Bijlage II, Hoofdstuk IV, artikel 4, onderdeel 9 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Voor wat betreft de hekwerkwerken geldt dat de aanvraag ook ziet op de activiteit 'bouwen'. Hoewel de hekwerken reeds tijdelijk zijn vergund, bestaat de behoefte om bij een functiewijziging van het gebruik van de gronden dit hekwerk met toegangspoort permanent te laten staan.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

In dit document is getoetst aan het Rijksbeleid zoals vastgelegd in de Nationale Omgevingsvisie die is vastgesteld op 11 september 2020. Deze omgevingsvisie is gericht op een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving.

3.1.1 Maatschappelijke opgaven

In Nederland staan we voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. We hebben een lange traditie van ons aanpassen. Deze opgaven benutten we om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons.

3.1.2 Perspectief

Met de NOVI biedt het Rijk perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

3.1.3 Fysieke leefomgeving

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat botsende belangen veelal niet los van elkaar kunnen worden opgelost. De onderlinge afhankelijkheden zijn daarvoor te groot. Het streven is combinaties te maken en belangen waar mogelijk te koppelen (win-win). Dit kan niet altijd en overal, er zijn soms ook scherpe keuzes nodig. Hierbij kijken we niet zozeer naar de functies, en hoe we die stuk voor stuk in het land 'kwijt' moeten, maar naar de specifieke kenmerken, identiteit en ontstaansgeschiedenis van gebieden. Wat zijn de economische pijlers van een gebied en wat is de huidige leefomgevingskwaliteit (waaronder natuur, cultureel erfgoed, milieu, landschappelijke schoonheid)? Hoe staat het met bodem, water en lucht? Wat is de huidige inrichting? Waar wordt gewoond, gerecreëerd en gewerkt, hoe verplaatsen mensen zich? Hoe zijn bewoners georganiseerd en welke maatschappelijke initiatieven leven er? Het gaat bij het zoeken naar oplossingen en het maken van keuzes om de eigen kracht en uitgangspunten van gebieden te versterken.

3.1.4 Relatie project

Hoewel het Rijksbeleid is gericht op macroniveau en zeker niet is bedoeld voor individuele transformaties, valt in grove hoofdlijnen wel op te merken dat de ontstaansgeschiedenis van een gebied (lees in dit geval: het gebruik van het terrein en gebouw) een rol kan spelen in belangenafweging. Daarnaast heeft de functieverandering in ruimtelijk opzicht nauwelijks gevolgen. Het betreft een afgelegen perceel – waarop zich de cliënten van Yes We Can bevinden – dat is gelegen in landelijk gebied. Met een gebruikswijziging en een ondergeschikte bouwactiviteit is geen sprake van vervuilen activiteiten in de zin van de Wet milieubeheer. Resumerend kan worden vastgesteld dat het Rijksbeleid het voorgenomen plan in ieder geval niet in de weg staat.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interim omgevingsverordening

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden.

De Interim omgevingsverordening is digitaal te raadplegen en vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en de Verordening wegen.

In de Interim Omgevingsverordening (IOV) zijn al veel wijzigingen vanuit de Omgevingsvisie doorgevoerd. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet en daarmee ook de Omgevingsverordening tot (naar verwachting) 1 juli 2023, zijn een aantal urgente onderwerpen uit de Omgevingsverordening alvast verwerkt in de Interim omgevingsverordening.

Rechtstreeks werkende regel

Het adres aan de Groenendaal 1 te Hilvarenbeek is gelegen in een gebied dat valt onder de rechtstreeks werkende regels van de Interim omgevingsvisie (zie onderstaande kaartuitsnede). Navolgend worden de onderwerpen die van toepassing zijn behandeld.



Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15-04-2022)

Luchtkwaliteit

Afdeling 2.4 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15-04-2022), (hierna: verordening) kent beleid aangaande lucht en geluid. Hoewel de luchtkwaliteit afzonderlijk wordt behandeld (NIBM) kent de verordening geen beleid dat van toepassing is op dit dossier.

Natuur

Afdeling 2.6 van de verordening kent geen beleid dat van toepassing is aangaande het onderwerp natuur, waaronder soortenbescherming.

Landbouw

Afdeling 2.7 heeft betrekking op het onderwerp landbouw. Uit de verordening blijkt dat er voor het gebied waarin het perceel is gelegen wel beleid van toepassing is (zie onderstaande kaartuitsnede).



Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15-04-2022)

Uit de kaartgegevens blijkt dat het perceel is gelegen in een gebied waar ‘rechtstreeks werkende regels landbouw’ van toepassing zijn. Beleidsmatig is bepaald dat bij ontgrondingswerkzaamheden een meldingsplicht bestaat. Daarnaast heeft het beleid op veehouderijen en het natuurnetwerk. Hier wordt later bij stilgestaan. Van landbouwactiviteiten of veeteelt op het perceel is geen sprake.

Kwaliteitsverbetering landschap

Artikel 3.9 schrijft voor dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving (zie navolgende kaartuitsnede). Yes We Can Healthcare Group BV beoogt met de exploitatie van het landschap kwaliteitsverbetering te realiseren ten opzichte van de voormalige horecagelegenheid. Dit wordt gerealiseerd door middel van onderhoud aan het landgoed, dat tevens meespeelt van belang is voor de behandeling van de cliënten. Een schone en goed onderhouden omgeving biedt ook geestelijke rust. Aangaande het herstel en de verbetering van de natuur hebben de onderstaande projecten plaatsgevonden:

- Aanleg semiverharding looppaden in het bosgebied;
- Vervanging dode buxusbollen entree.

Ten dienste van het reguliere onderhoud en de verbetering van landschappelijke kwaliteit is verder het volgende ondernomen. Er zijn twee fulltime hoveniers in eigen dienstverband gekomen die de volgende werkzaamheden verrichten:

- Snoeien, maaien, schoffelen, bladruimen, onkruid verwijderen, beheersing van bramen en het algeheel aanzicht bewaken;
- Her en der dode stammen laten liggen voor bevordering van biodiversiteit;
- Zaailingen van en of nieuwe loofbomen op het terrein monitoren en verplanten daar waar ruimte is gekomen door omgewaaide of dode bomen;
- Jaarlijks schorssnippers langs lindenbomen oprijlaan om onkruid te dempen op een natuurlijke wijze.

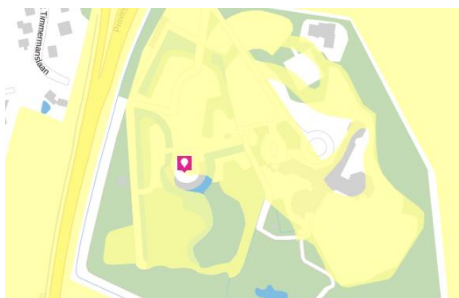
Door een externe partij (IDVerde) worden de volgende werkzaamheden ten behoeve van natuurbehoud en herstel uitgevoerd:

- 2x per jaar bemesten van grasgebieden;
- om de 3 jaar VTA bomencontrole en herstel punten/doodhout verwijderen lang paden;
- 3x per jaar (semi) verhardingen vegen, borstelen en branden;
- 4x per jaar snijden graskanten;
- 2x per jaar reinigen straatkolken.

Overige werkzaamheden:

- Mollen bestrijding.

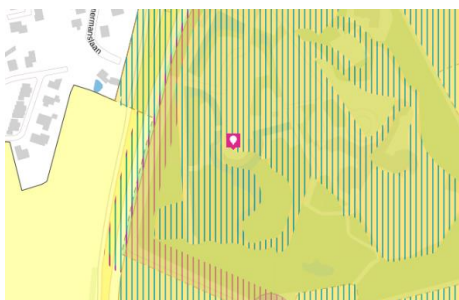
Hieruit blijkt dat er veel is wordt geïnvesteerd in de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit en van het gebied of de omgeving.



Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15-04-2022)

Basis op orde

Op grond van paragraaf 3.2 dient een ruimtelijke ontwikkeling die van toepassing is op waterwingebied uitsluitend te strekken tot de instandhouding van de openbare drinkwatervoorziening waarbij een medebestemming voor *Natuur* of *Bos* is toegelaten (zie onderstaande kaartuitsnede).



Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15-04-2022)

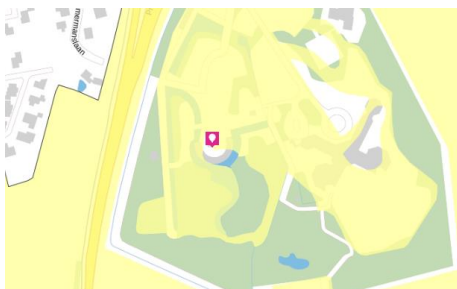
In het onderhavige plan is er sprake van bestaande bebouwing. Weliswaar is er sprake van bouwkundige werkzaamheden, namelijk het plaatsen van hekwerken, maar deze werkzaamheden hebben geen invloed op de drinkwatervoorziening. De medebestemmingen *Natuur* en *Bos* zijn niet aan de gronden toegekend. Op het perceel zijn diverse voorzieningen ten dienste van watercompensatie aanwezig in de vorm van slootjes of wadi's.

Externe werking Natuur Netwerk Brabant

Artikel 3.16 – waarin de externe werking Natuur Netwerk Brabant is uitgewerkt – schrijft voor dat een ruimtelijke ontwikkeling geen nadelige invloed mag hebben op de 'ecologische waarden en kenmerken' in het Natuur Netwerk Brabant. Aangaande het voorgenomen plan is er op 7 december 2022 een QuickScan uitgevoerd door Econsultancy. Dit document is als bijlage bij de stukken toegevoegd. Uit de QuickScan is gebleken dat de onderzoekslocatie een potentieel habitat biedt voor verschillende beschermde en algemene soorten. Echter, gezien er geen verstorende werkzaamheden plaats zullen vinden en de onderzoekslocatie in de huidige staat behouden blijft, zijn er geen vervolgstappen ten aanzien van deze soorten benodigd (het te realiseren hekwerk is reeds tijdelijk vergund en zal blijven staan).

Ook ten aanzien van Natura2000, het Natuurnetwerk Nederland en beschermde houtopstanden worden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Wanneer onverhoopt toch werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden, dient contact te worden opgenomen met de ecologisch deskundige om eventuele vervolgstappen te bespreken. Er dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen en de algemene zorgplicht.



Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15-04-2022)

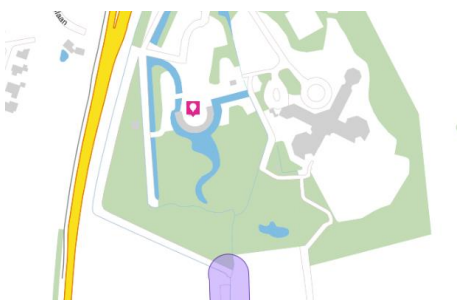
Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone

Een ruimtelijke ontwikkeling in een gebied aangeduid als *Natuur Netwerk Brabant – ecologisch verbindingszone* dient op grond van artikel 3.25 te strekken tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone met een breedte van 25 meter in overige (niet stedelijke) gebieden. Een klein deel van het perceel is gelegen binnen deze zone (zie navolgende kaartuitsnede). In de bestaande situatie (het gebruik van het terrein ten dienste van horecadoeleinden) is geen aandacht besteedt aan het in stand houden van de ecologische verbindingszone. Sterker nog, de mens was de versturende factor. Daarnaast lag het landgoed er slecht onderhouden bij en waren de watergangen niet onderhouden. In de periode dat er een tijdelijke omgevingsvergunning is verleend is er gewerkt aan de algemene kwaliteitsverbetering van het terrein.

Ten dienste van de gewenste permanente functiewijziging zijn en worden de volgende verbeteringen aangaande de ecologische verbindingszone doorgevoerd:

- Vernieuwen van drainage op achterveld 9.000 m²;
- Uitbaggeren van alle watergangen en vijver;
- In samenwerking met Waterschap de Dommel het spruitstroompje hersteld en uitgegraven;
- Drie maal per jaar worden de taluds gemaaid;
- Een keer per jaar wordt de watergang geklepeld (uitzondering van de oostzijde dit ligt bij waterschap de Dommel);
- Nestkastjes vogels worden meerdere malen per jaar nagekeken door de vogel vereniging;
- Er zijn nieuwe vissoorten uitgezet.

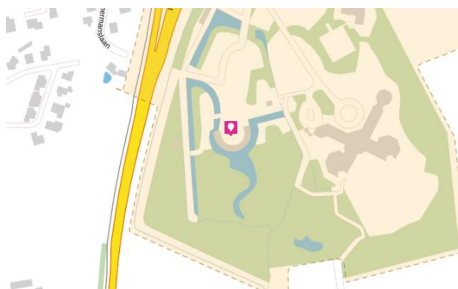
Door de verbetering van de watergangen, het onderhoud van de natuur, het bewaken van leefomgeving van de dieren en het uitzetten van vissoorten worden in de toekomst nieuwe diersoorten aangetrokken. Hier speelt de kwaliteit van de watergangen een belangrijke rol bij.



Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15-04-2022)

Attentiezone waterhuishouding

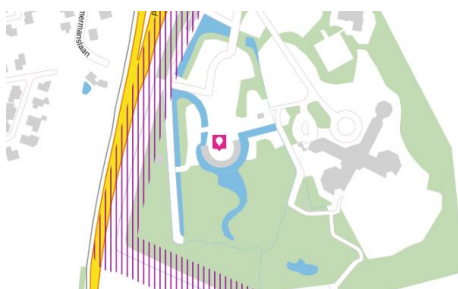
Op grond van artikel 3.26 is beleidsmatig voorgeschreven dat een ruimtelijke ontwikkeling strekt tot bescherming van de waterhuishouding, daarbij functies en activiteiten uitsluitend die een negatief effect kunnen hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het Natuur Netwerk Brabant (zie onderstaande kaartuitsnede). Het voorgenomen plan voegt hier niets aan toe, maar doet er ook niets aan af.



Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15-04-2022)

Behoud en herstel van watersystemen

Artikel 3.27 strekt mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen (zie onderstaande kaartuitsnede). Yes We Can Healthcare Group BV beoogt een goed en gedegen onderhoud van het landgoed, wat mede aansluit bij de doelstellingen van het bedrijf; namelijk een goed onderhouden omgeving. Het voorgenoemde plan voegt, als het gaat om het herstel, niets aan de doelstelling van het beleid toe, maar doet er ook niets aan af.



Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15-04-2022)

Aardkundige-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden

Paragraaf 3.2.4 heeft betrekking op aardkundige, cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Beleidsmatig is bepaald dat ruimtelijke ontwikkelingen mede zijn gericht op het behoud en/of herstel van deze waarden (zie navolgende kaartuitsnede).

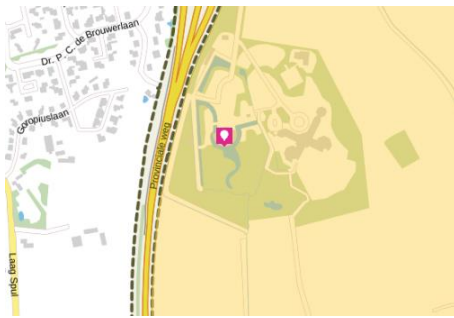


Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15-04-2022)

Cultuurhistorische waarden

Op grond van artikel 3.29 dienen ruimtelijke ontwikkelingen mede gericht te zijn op het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. Dit belang hangt nauw samen met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals benoemd in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening.

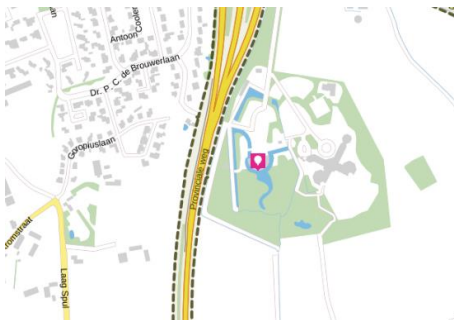
Het provinciaal belang is daarbij beperkt tot het landelijk gebied. Beleidsmatig beoogt de provincie een planologische bescherming van de waarden en kenmerken van het landgoed. De gemeente heeft dit in 2021 ook geregeld middels het 'Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek' waarin is bepaald dat bestaande bebouwing is toegestaan. Hieronder vallen ook bouwwerken geen gebouwen zijnde (die reeds eerder zijn vergund). Tijdelijke bouwwerken zijn hiervan niet uitgesloten daar zij onder bestaande bebouwing worden geschaard.



Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15-04-2022)

Nieuwe Hollandse Waterlinie

In artikel 3.30 is bepaald dat percelen die zijn gelegen binnen de Nieuwe Hollandse Waterlinie mede zijn bedoeld voor het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van de kernkwaliteiten van de onderscheiden gebieden. Zoals reeds eerder is aangegeven, is dit één van de doelstellingen die de Yes We Can Healthcare Group BV beoogt. Bij het onderwerp cultuurhistorie wordt naderhand stilgestaan.



Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15-04-2022)

Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Op gronden die zijn gelegen in een gebied met de toekenning *Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel* zijn de voorschriften van artikel 3.32 van toepassing. Dit artikel schrijft voor dat ruimtelijke ontwikkelingen dienen te strekken tot het behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende landschappelijke waarden en ecologische waarden en kenmerken. Ook wordt in dit artikel beoogd dat bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied gewaarborgd moeten zijn. Daarbij moet een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en de ecologische waarden en kenmerken. Hierbij is het eerst van belang kort stil te staan bij de historie van het gebruik. Aan een deel van het perceel is de enkelbestemming *horeca – 8* toegekend. Uit de voorschriften blijkt dat in het landhuis vergaderingen en dergelijke bijeenkomsten gehouden mogen worden, er lichte horeca mag worden uitgevoerd en er vier slaapkamers benut mogen worden.

Voor het conferentiecentrum geldt de bestemming *horeca – 10*. Dit gebouw mag worden gebruikt als congres- annex trainingscentrum en als verblijfsaccommodatie voor honderd personen in wisselende groepen, evenals bijbehorende centrale voorzieningen, horecavoorzieningen en recreatieve voorzieningen. Aangezien er voor het geven van congressen annex trainingen geen limiet is gesteld qua bezoekersaantallen, kan een aanzienlijke hoeveelheid mensen het centrum bezoeken. Daarnaast mag het gebouw als horecagelegenheid worden gebruikt alsmede voor recreatieve voorzieningen met alle gevolgen van dien.

In de gewenste situatie geldt vanuit Yes We Can voor de cliënten het begrip 'rust, reinheid en regelmaat'. Zoals reeds eerder aangegeven wordt daarbij de natuur gerespecteerd en het landgoed optimaal onderhouden. Omdat er geen sprake is van grootschalige bouwactiviteiten (de gebouwen

staan er al), maar slechts van een kleine bouwkundige ingreep wat betreft de plaatsing van de hekwerken – en er tevens beoogd wordt het ecologische niveau omhoog te brengen – verzet het voorgenomen plan zich niet tegen deze voorschriften. Reeds eerder is beschreven hoe het verbeteren van de watergangen, het uitzetten van vissen, het onderhoud van het landgoed, het herplanten van zaailingen ter plaatse van dode bomen en het ophangen van nestkasten bijdragen aan de verbetering van de ecologie. Daarbij is er geen sprake van een aantasting van hydrologische waarden maar juist van de verbetering hiervan. Het voorgenomen plan heeft dan ook geen negatieve invloed op aanwezige waarden in de groenblauwe mantel maar strekt juist ter bescherming en verbetering hiervan.



Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15-04-2022)

Waterberging

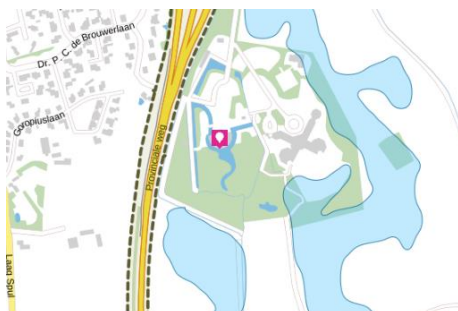
In artikel 3.35 is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling die van toepassing is op regionale waterberging mede strekt tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. Dit onderwerp is in deze casus niet van toepassing. Het betreft een bestaande situatie waarbij enkel het gebruik van de gebouwen verandert en er slechts een kleine bouwkundige ingreep plaatsvindt in de vorm van de plaatsing van hekwerken.



Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15-04-2022)

Reservering waterberging

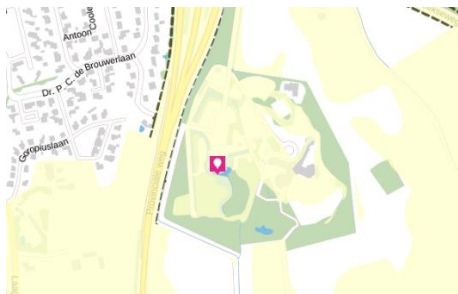
Artikel 3.36 schrijft voor dat een ruimtelijke ontwikkeling mede strekt tot het behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. Het voorgenomen plan doet hier niets aan af.



Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15-04-2022)

Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied

Het perceel is gedeeltelijk gelegen in een gebied waar de *norm wateroverlast buiten stedelijk gebied* van toepassing is. Voor bebouwing die is gelegen buiten stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik. Het voorgenomen plan doet hier niets aan af. Het betreft een bestaande situatie waarbij enkel sprake is van een functieverandering en een ondergeschikte bouwkundige ingreep voor de plaatsing van hekwerken.



Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15-04-2022)

Normvrij gebied

Op grond van artikel 4.6 geldt dat binnen een 'normvrij gebied' geen verplichting geldt voor het waterschap om een genormeerd beschermingsniveau te bieden. Het perceel is gedeeltelijk in zo'n zone gelegen. Dit betekent dat, als er zich wateroverlast voordoet, dit tijdelijke hinder kan geven op het perceel. Echter zijn hier – gelet op de afgelopen jaren en gemiddeld gezien – geen belemmerende factoren aanwezig die het voorgenomen plan ruimtelijk in de weg hoeven te staan.



Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15-04-2022)

Regionale omgevingsagenda

Het perceel is niet gelegen in een gebied waar op grond van artikel 5.20 een 'regionale omgevingsagenda' van kracht is.



Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerd 15-04-2022)

Het voorgenomen plan, dat enkel betrekking heeft op een functiewijziging en een daaraan ondergeschikte bouwkundige activiteit, is getoetst aan de Interim omgevingsverordening, welke rechtstreeks werkende regels bevat.

Aangaande de locatie waar het voorgenomen plan betrekking op heeft geldt geen beleid met betrekking tot luchtkwaliteit. Ondanks dat is er voor het project een Aerius-berekening uitgevoerd (bijlage 1), alsmede een onderzoek naar de luchtkwaliteit (bijlage 2). Hieruit kan worden opgemaakt dat de jeugdkliniek inclusief woning 'niet in betekende mate' bijdraagt aan luchtverontreinigende stoffen in de lucht. Daarnaast is de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Aangaande het beleid dat betrekking heeft op landbouw geldt dat er in het voorgenomen plan geen sprake is van ontgrondingen.

Voor wat betreft het onderwerp natuur en ecologie is een QuickScan opgemaakt door Econsultancy, gedateerd 7 december 2022, rapportnummer 19843.002. Hieruit is gebleken dat het voorgenomen plan geen nadelige gevolgen voor de natuur heeft.

Daarbij streeft Yes We Can Healthcare Group BV er juist naar om de kwaliteit van het landgoed te behouden en te verbeteren. De wijze waarop is reeds eerder beschreven.

Ook heeft het plan geen gevolgen voor de waterhuishouding of waterberging op het perceel. De watervoorraad blijkt ongewijzigd en is in voldoende mate aanwezig.

Het voorgenomen plan heeft geen gevolgen voor de cultuurhistorie van het landgoed, waaronder de ligging in de Hollandse Waterlinie. De gebouwen hebben al diverse functies gehad en blijven behouden. In bouwkundig opzicht wijzigt er niets.

Gelet op de bovenstaande analyses zijn er geen bijzonderheden die het beleid zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening in de weg staan.

3.2.2 Omgevingsvisie

De omgevingsvisie *De kwaliteit van Brabant – Visie op de Brabantse leefomgeving* is een beleidsstuk dat staat geregistreerd als versie NL.IMRO.9930.Omgvisie-va01 en bevat aangaande het voorgenomen zorgproject de navolgende doelstellingen.

Van systeemwereld naar leefwereld

Een citaat uit de omgevingsvisie:

Het is eigenlijk onmogelijk om het niet eens te zijn met wat de Omgevingswet beoogt. Niet voor niets is de wet in beide Kamers met ruime meerderheden aangenomen en is er een groot maatschappelijk draagvlak. Dit zegt alles over de vastgelopen praktijk, waarbij de stapeling van regelingen en inhoudelijke en procedurele vereisten menig goed initiatief heeft doen sneuvelen en die velen een doorn in het oog is. We staan – kortom – aan de vooravond van een transitie van systeemwereld naar leefwereld. Door maatschappelijk gedragen waarden centraal te stellen in ons handelen. Door de meerwaardebenadering per definitie toe te passen, in plaats van als uitzondering. En door te redeneren vanuit casuïstiek en doelen in plaats vanuit regels. Bestuurlijke afwegingsruimte maakt van maatwerk de nieuwe standaard.

Uit deze passage valt op te maken dat de provincie haar doelstellingen ten opzichte van het verleden bijstelt en juist gaat kijken naar maatwerk.

Handvatten voor onze leefomgeving

Een citaat uit de omgevingsvisie:

In de Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). Deze elementen zijn sterk van elkaar afhankelijk maar ook aan veranderingen onderhevig. Tegelijkertijd behoren de elementen niemand persoonlijk toe.

De provincie beoogt de balans tussen deze elementen te bewaken en richting te geven aan haar handelen in de praktijk. Hierbij wordt aangesloten op het Rijksbeleid. Samen werken aan de

omgevingskwaliteit behoort eveneens tot een van de doelstellingen teneinde te komen tot een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving. Enkel een functiewijziging van een gebouw dat al voor meerdere doeleinden gebruikt is – samen met een ondergeschikte bouwkundige ingreep – doet hier niets aan af.

Brabant vandaag

Een citaat uit de omgevingsvisie:

Brabant heeft de afgelopen decennia een enorme ontwikkeling doorgemaakt. Brabant is een top kennissen innovatieregio met een prachtig landschap, mooie steden en gemoedelijke dorpen. Brabant is een belangrijk onderdeel van het grootstedelijk netwerk van Nederland, evenals de Europese Deltametropool, en voegt daar een eigen kwaliteit aan toe. Brabant is koploper van de Nederlandse economie en speelt een toonaangevende rol op het gebied van agrofood, hightech, logistiek en industrie.

Het voorgenomen plan draagt aan het bovenstaande niets bij maar doet er tevens niets aan af.

Mens en leefomgeving

De provincie beoogt te werken aan een gezonde leefomgeving waarbij biodiversiteit, natuur, ecologie, bodemkwaliteit, het benutten van grondwater, duurzaamheid maar ook leefbaarheid een steeds meer centrale rol krijgt. Het voorgenomen plan, namelijk het wijzigen van het gebruik van een bestaand bouwwerk en een ondergeschikte bouwkundige ingreep, zal hier niets aan af doen.

Welvaart & Bereikbaarheid

Een citaat uit de omgevingsvisie:

De beoordelingen binnen dit thema zijn relatief gunstig, zowel wat betreft de randvoorwaarden voor de economische concurrentiepositie (vestigingsklimaat), als onze welvaart en ons welbevinden.

Dit laat onverlet dat er op kleinere schaal nog steeds behoefte bestaat aan maatwerk, zo ook in dit geval. Echter kan hierbij wel worden opgemerkt dat de Yes We Can Healthcare Group BV juist voorziet in werkgelegenheid en omzet voor de plaatselijke leveranciers en detailhandel wat ten gunste komt aan de lokale welvaart en het welbevinden van een deel van de bevolking.

Verbondenheid

Een citaat uit de omgevingsvisie:

De inwoners van Brabant helpen elkaar in het dagelijks leven als het tegen zit. Ze weten elkaar zakelijk en persoonlijk te vinden en elkaars eigenheid en eigenaardigheden te waarderen.

Vanuit deze verbondenheid zoals beschreven in de omgevingsvisie is ook het plan ontstaan om een kliniek te vestigen voor jongeren die ondersteuning nodig hebben. Gelet op de voormalige horecagelegenheid wordt met deze functiewijziging tevens tegemoet gekomen aan de doelstellingen om verkeersbewegingen te verminderen en te verkleinen.

Doelstellingen

In de omgevingsvisie is een viertal doelstellingen opgenomen die voornamelijk betrekking hebben op energietransitie, klimaat, netwerken en een concurrerende, duurzame economie. Dit heeft betrekking op maatschappelijk opgaven die niet los van elkaar zijn te zien. Ook in dit geval moet worden opgemerkt dat er op planniveau niet zal worden bijgedragen aan deze doelstellingen. Echter doet het er ook niets aan af. In die zin behoeft het beleid het plan niet in de weg te staan.

Veranderend samenspel

Een citaat uit de omgevingsvisie:

Ook los van de internationale context zijn er redenen waarom het anders moet. Brabant is een ondernemende provincie. Inwoners, ondernemers en overheden nemen op hun eigen manier initiatief

in Brabant en voegen daarmee economische, sociale en/of ecologische waarden toe. Dit heeft de provincie door de eeuwen heen gevormd en maakt dat Brabant continu in beweging is. De manier waarop de verschillende actoren binnen Brabant samenwerken, is daarbij wel sterk veranderd. In de driehoek overheid-samenleving-bedrijfsleven zien we zowel een sterkere betrokkenheid van bedrijven bij maatschappelijke opgaven, als een ondernemender samenleving die zelfbewust initiatieven oppakt.

In deze casus is gekeken naar de behoefte aan huisvesting voor mensen die ondersteuning nodig hebben. Vanuit deze behoefte heeft Yes We Can Healthcare Group BV het initiatief genomen om in het verleden een tijdelijke omgevingsvergunning aan te vragen en deze aan te vullen met een definitieve aanvraag voor een planologische dubbelfunctie.

Hierbij neemt tevens de hoeveelheid vervoersbewegingen af, wat tegemoet komt aan de doelstellingen rond het klimaatbeleid. Daarnaast streeft de provincie, als het gaat om de fysieke inrichting van de ruimte, naar een proactieve en meedenkende overheid die de beoogde doelen van de provincie respecteren. Maatschappelijke participatie speelt hierbij een rol.

Aangaande het voorgenomen project hanteert de provincie een 'brede' manier van kijken waarbij burgerschap, participatie, karakter en leven centraal staan. Dit is de verantwoordelijkheid van initiatiefnemers, maar de participerende overheid houdt daar ook rekening mee. Tegelijkertijd werkt deze methodiek alleen als er sprake is van geven en nemen tussen de verschillende belanghebbenden. Om die reden heeft de initiatiefnemer door de gemeente aangewezen omwonenden per brief geïnformeerd over haar plannen en een bewonersavond georganiseerd. In deze brief zijn tevens de contactgegevens vermeld van het hoofdkantoor waar vragen zowel telefonisch als per email gesteld konden worden. Op de bewonersavond is niemand verschenen. Een kopie van de verzonden brief is als bijlage 4 toegevoegd.

Duurzaam bouwen

In het voorgenomen plan is er sprake van de activiteit bouwen, namelijk de plaatsing van hekwerken. Het fragment over duurzaam bouwen richt zich op grootschaligere bouwactiviteiten, namelijk het bouwen van gebouwen. Dit gaat gepaard met onderwerpen zoals woningvoorraad en inrichting van de ruimte. In het onderhavige project is er geen sprake van dergelijke grootschalige bouwactiviteiten.

Klimaatproof Brabant

De urgentie en noodzaak om ons aan te passen aan het veranderende klimaat is groot en neemt de komende jaren alleen maar toe. De zeespiegel stijgt, het wordt warmer. Ook is er steeds meer sprake van zowel droogte (het ene uiterste) als wateroverlast (het andere uiterste); de extremen worden groter. We ervaren de gevolgen van klimaatverandering nu al, en in grotere hevigheid dan aanvankelijk gedacht. De provincie onderzoekt met name hoe waterbeheer en -berging beter integraal kunnen worden aangepakt. Zij doet dat op provinciaal niveau. Daarbij speelt het Waterschap een belangrijke rol. In deze casus vindt watercompensatie plaats op eigen terrein middels de aanwezige wadi's en watergangen. Bij het voorgenomen veranderd er ten opzichte van de bestaande niets.

Duurzame verstedelijking

Uit de ambities van de provincie blijkt voornamelijk dat zij geen voorstander is van het uitbreiden van het stedelijk gebied, maar zich met name wil concentreren op het hergebruik van vrijkomende gronden of het transformeren van leegstaande gebouwen. Eveneens richt de provincie zich op het herbestemmen van gebouwen. Prognoses aangaande de bevolkingsontwikkeling zullen hierbij in de toekomst leidend worden. Gelet op het onderhavige project en de behoefte jongeren te ondersteunen in hun ontwikkeling past deze ontwikkeling binnen de doelstelling van de duurzame verstedelijking. Hierbij is er ook sprake van de herontwikkeling van een bestaand gebouw.

Uit de tekst van de omgevingsvisie kan worden opgemaakt dit document voornamelijk is opgesteld om het beleid te gaan bewegen in de richting van de Omgevingswet. Hierbij staan duurzaam ruimtegebruik, herontwikkeling, energietransitie, natuur en waterbeheer centraal alsmede het stimuleren van economische ontwikkelingen die toewerken naar een circulaire economie met gesloten kringlopen. Op de vraag naar de specifieke invulling of transformatie van gebouwen gaat dit beleid

nauwelijks tot niet in. Dit geldt ook voor het onderwerp zorgbehoefte. In het beleid valt verder te lezen dat voornamelijk de gemeente een leidende rol heeft (maatwerk) en de provincie zich aansluit bij grotere projecten. Van een groot project is in dit geval geen sprake.

“In de Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur.” De provincie beoogt de balans tussen deze elementen te bewaken en richting te geven aan haar handelen in de praktijk. Ze stelt hierbij een viertal doelstellingen centraal die betrekking hebben op energietransitie, klimaat, netwerken en een concurrerende, duurzame economie. Daarnaast is het beleid gericht op het behoud en de verbetering van biodiversiteit, natuur, ecologie, bodemkwaliteit en leefbaarheid alsmede op een goede economische concurrentiepositie (vestigingsklimaat) waarbij de samenleving zelfbewust initiatieven oppakt. Het voorgenomen plan sluit hierbij aan, zeker daar er geen sprake is van het uitbreiden van het stedelijk gebied maar juist van hergebruik en transformatie van gebouwen die anders dreigen leeg te staan.

Aangaande het project heeft maatschappelijke participatie plaatsgevonden in de vorm van een uitnodiging voor een bewoners- en ondernemersbijeenkomst. Hier was geen belangstelling voor.

Het onderwerp waterberging is reeds behandeld.

Op basis van de voorgaande analyses kan worden vastgesteld dat het beleid zoals opgenomen in de omgevingsvisie het voorgenomen plan dan niet in de weg hoeft te staan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek

Op 25 februari 2010 is de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld door de gemeenteraad. Navolgend wordt de relevante informatie uit de structuurvisie uitgewerkt.

De gemeente heeft met deze visie niet zozeer een toekomstvisie als wel een toetsingskader voor initiatieven voor de komende jaren. Hier en daar maakt de visie een doorkijk op langere termijn. De gemeente wil dat haar ruimtelijk beleid aansluit bij maatschappelijke ontwikkelingen.

3.3.2 Ruimtelijk karakter

Een citaat uit de structuurvisie:

Met het ruimtelijk karakter worden de specifieke ruimtelijke eigenschappen van de dorpen en het buitengebied van de gemeente bedoeld. (...) De ontwikkeling van dorp en landschap is bepaald door het landschap en is hierdoor uniek. Dit is het ruimtelijk karakter. Het ruimtelijk karakter ligt opgesloten in de ruimtelijke hoofdstructuur. In deze structuurvisie is de hoofdstructuur van de verschillende dorpen en die van het landschap benoemd en weergegeven in verschillende kaartbeelden.

Voor de dorpen richt het beleid zich primair op het behouden, beschermen en versterken van het kernspecifiek ruimtelijk karakter, en daarmee het in stand houden van de hoge omgevingskwaliteit van de gemeente. Voor de kwaliteiten van het buitengebied is het van belang dat natuurgebieden en recreatief landschap worden versterkt.

Zoals blijkt uit de onderstaande kaart, ligt het betreffende perceel (wit omcirkeld) in het buitengebied, nabij een onderzoeklocatie voor nieuwe infrastructuur.



Bron: Structuurvisie Hilvarenbeek

3.3.3 Beleid buitengebied

Een citaat uit de structuurvisie:

Het buitengebied heeft een belangrijke functie voor de gemeente. De agrarische functie is sterk vertegenwoordigd. De ruimtelijke karakteristiek van het buitengebied kan vooral beleefd worden vanuit het recreatief gebruik van paden, wegen en de recreatieve steunpunten. De kwaliteiten van de natuur zijn verankerd in de robuuste ecologische structuren en verbindingen en het divers karakter op de overgangen tussen buitengebied en de dorpen. De gemeente ziet het als haar basisverantwoordelijkheid voor het behouden van de ruimtelijke karakteristiek van haar gemeente. Hierbij hanteert zij onderstaande criteria voor het buitengebied:

- behouden van robuuste natuurgebieden en ecologische verbindingenzone's;
- het behouden van het divers karakter op de overgangen tussen buitengebied en de dorpen;
- Het behouden van cultuurhistorische waarden in het gebied.

Het voorgenomen plan doet aan het bovenstaande niets af. Het cultuurhistorisch landgoed en het gebouw blijven behouden zoals het nu is.

3.3.4 Welzijn en voorzieningen

Basisaanbod

Een citaat uit de structuurvisie:

De gemeente streeft naar een integraal en samenhangend aanbod van wonen, welzijn en zorg binnen Hilvarenbeek. Met de komst van de Wmo heeft de gemeente meer verantwoordelijkheden op het brede veld van zorg, wonen en welzijn gekregen. De gemeente wil in haar beleid het accent leggen op de sociale samenhang in en de leefbaarheid van de kernen binnen de gemeente Hilvarenbeek, het voorzieningenaanbod en het bieden van ondersteuning. Doel is een toereikend, bereikbaar en toegankelijk voorzieningenaanbod, met name voor woonzorgvoorzieningen, sport- en recreatievoorzieningen, onderwijsvoorzieningen, horeca- en winkelveorzieningen. Onze prioriteit is daarbij gericht op het op peil houden van de leefbaarheid en het versterken van de sociale infrastructuur.

(De cliënten van Yes We Can doen geen beroep op de Wmo.)

De gemeente het bovenstaande onder andere uitvoeren door:

ruimte te creëren voor de verschillende spelers (aanbieders, maatschappelijke organisaties) zodat zij hun eigen rol, vanuit hun eigen verantwoordelijkheid, op een goede manier kunnen vervullen.

Bij het creëren van nieuwe accommodaties is multifunctionaliteit, dat betekent dat het delen van de accommodatie, het uitgangspunt is. De tijd van iedere club een eigen honk is voorbij.

Extra ontwikkelingen op het gebied van welzijn en voorzieningen

Een citaat uit de structuurvisie:

Naast het basisbeleid, gericht op de gemeentelijke taakstelling op het vlak van onderwijs en maatschappelijke voorzieningen neemt de gemeente een extra verantwoordelijkheid ten aanzien van het overige voorzieningenaanbod.

De gemeente richt zich daarbij op het onderwijs en onderwijsgerelateerde voorzieningen, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen, zorgvoorzieningen en commerciële voorzieningen.

Versterken duurzaam buitengebied

Een citaat uit de structuurvisie:

De gemeente stimuleert waar mogelijk de vestiging van nieuwe maatschappelijke initiatieven, zoals zorg gerelateerde dagopvang, in het buitengebied. Bij de afweging of de gemeente aan een initiatief planologische medewerking verleent, zal de gemeente de volgende criteria hanteren:

- hun functionele bijdrage aan het lokale zorgsysteem;
- hun inpasbaarheid in maat en schaal van het buitengebied;
- de effecten op de kwaliteit van de omgeving;
- de effecten op functies in de omgeving;
- de in deze structuurvisie per zone benoemde toetsingscriteria voor nieuwe initiatieven.

In de betreffende casus wordt grotendeels voldaan aan de criteria. Het is echter aan de gemeente om te bepalen of voldaan wordt aan alle criteria.

3.3.5 Mobiliteit en bereikbaarheid

Een citaat uit de structuurvisie:

Een bereikbare, leefbare en veilige infrastructuur in en rondom Hilvarenbeek, Diessen en de overige kernen is van essentieel belang om ook in de toekomst op een goede manier te kunnen blijven wonen, werken en recreëren. De gemeente wil dit bereiken door:

- stimuleren en bieden van een veilig voetgangers- en fietsnetwerk;
- bevorderen van een adequaat basisnetwerk voor openbaar vervoer;
- op een logische manier geleiden van de belangrijkste verkeers- en vervoersstromen op het interne routenetwerk;
- verbetering van de verkeersstructuur van, naar en rondom het centrum van Hilvarenbeek, inclusief voldoende parkeerruimte;
- verruiming van parkeerruimte in Diessen en de verbetering van de bereikbaarheid van het winkelcentrum van Diessen;
- het hebben van aandacht ten aanzien van de beheersbaarheid en betaalbaarheid van de mobiliteitsstructuur en aanpassingen daaraan.

Het voorgenomen project heeft op het bovenstaande geen invloed.

3.3.6 Toetsingscriteria buitengebied

Een citaat uit de structuurvisie:

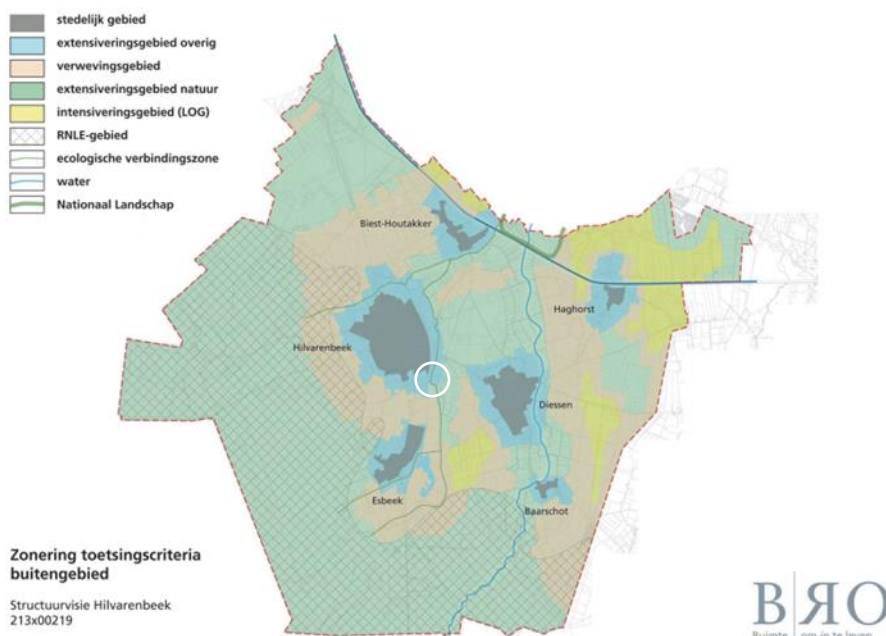
De agrarische sector is van groot belang voor de gemeente Hilvarenbeek. De agrarische sector is van grote betekenis voor de werkgelegenheid in de gemeente. Bovendien heeft deze sector van oudsher het ruimtelijk karakter van de gemeente en vooral van het buitengebied bepaald. De gemeente Hilvarenbeek beseft het belang van deze sector voor de werkgelegenheid en het ruimtelijk karakter van de gemeente. De gemeente heeft zich bij het beoordelen van initiatieven aangaande de agrarische sector voor een belangrijk deel te conformeren aan het beleid van hogere overheden zoals verwoord in het reconstructieplan Beerze-Reusel.

Op enkele aspecten zal de gemeente haar eigen beleid moeten formuleren. De gemeente zal dit in het toekomstig BIO-beleid en het op te stellen "bestemmingsplan buitengebied" verder uitwerken. In

deze structuurvisie is reeds een aantal criteria verwoord voor de beoordeling van nieuwe initiatieven en de uitwerking van de bovengenoemde beleidsstukken.

Het bestemmingsplan *Buitengebied* is inmiddels in werking. Het bovenstaande citaat dateert van voor die tijd. Het bestemmingsplan is eerder in dit document opgenomen.

Uit de onderstaande kaart valt op te maken dat het betreffende perceel (wit omcirkeld) is aangemerkt als *extensiveringsgebied overig*.



Bron: Structuurvisie Hilvarenbeek

Een van de zones uit het reconstructieplan Beerze-Reusel is het extensiveringsgebied overig. Deze gebieden zijn veelal gelegen rond de dorpskernen. Toetsingcriteria voor nieuwe initiatieven richten zich op agrarische bedrijvigheid, veehouderijen, landbouw, vrijkomende agrarische bebouwing, toerisme en wonen. Wat dit laatste onderwerp betreft, vermeldt de structuurvisie het volgende.

Wonen

Een citaat uit de structuurvisie:

De gemeente heeft reeds enkele grootschalige nieuwe woningbouwplannen gepland in deze zone. (...) Nieuwe wooninitiatieven zullen beoordeeld worden met de volgende criteria.

1. Nieuwe wooninitiatieven dienen het ruimtelijk karakter van het landschap te versterken of een bijdrage te leveren aan natuurontwikkeling, aanleg van verbindingzones of versterking van RNLE (let op uitvoeringsparagraaf);
2. Nieuwe wooninitiatieven mogen rechten van bestaande (agrarische) bedrijven niet aantasten. Hierbij zal ook gekeken worden naar de invloedssfeer van bestaande bedrijven in andere zones (bijvoorbeeld verwevingsgebieden).

Ten aanzien van het ruimtelijk karakter, wonen, welzijn en voorzieningen, economie en werken en mobiliteit moet voldaan zijn aan de algemene beleidsuitgangspunten. In het op te stellen BIO-beleid dat vertaald wordt in het bestemmingsplan buitengebied zal het ruimtelijk beleid voor het buitengebied op basis van de hierboven gestelde criteria voor het extensiveringsgebied overig worden uitgewerkt.

3.4 Strategie vitalisering buitengebied

3.4.1 Algemeen

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 11 juni 2020 de Strategie vitalisering buitengebied vastgesteld. Hierin is de visie op niet-agrarische ontwikkelingen, met name de herbestemming van voormalig agrarische locaties, in het buitengebied vastgelegd. Hiermee wordt het makkelijker om (voormalig) agrarische locaties een nieuwe bestemming te geven.

In de strategie wordt omschreven welke ruimte en mogelijkheden de gemeente voor nieuwe functies biedt en welke voorwaarden zij hieraan verbindt. Als een concrete nieuwe ontwikkeling niet toegestaan kan worden op basis van het geldende bestemmingsplan, dan wordt bekeken of de ontwikkeling past binnen de (ruimere) kaders van deze strategie.

3.4.2 Uitgangspunten

Het beleid ziet op mede op doorontwikkeling van bestaande functies. Soms sterk aan het buitengebied gebonden functies, maar soms ook wat minder. In deze casus is er sprake van gebouwen die qua gebruik een rijke historie hebben en waar wederom wordt gekeken naar een nieuwe vorm van exploitatie (doorontwikkeling). Van vrijkomende agrarische bedrijven is geen sprake. Wel ziet het beleid op vitalisering van het buitengebied. Hieronder wordt verstaan: Het behouden en versterken van de leefbaarheid, de draagkracht en kwaliteit van het Beekse buitengebied.

Als een concrete nieuwe ontwikkeling niet toegestaan kan worden op basis van het geldende bestemmingsplan, dan wordt bekeken of de ontwikkeling past binnen de (ruimere) kaders van deze strategie. Daarnaast wordt gekeken door de bril van de naderende Omgevingswet waarbij het 'ja tenzij' centraal staat. Tevens wordt gekeken naar wat tegenover de gewenste ruimtelijke ontwikkeling kan komen te staan. Door het verbeteren/ herstellen en het onderhouden van de bestaande watergangen en met het permanente onderhoud aan de natuur beoogd Yes We Can Healthcare Group BV. het landgoed fita te houden en daarmee de kwaliteit te verbeteren en in stand te houden.

Wat verder van belang is, is het uitgangspunt dat overollige bebouwing niet wenselijk is en in bepaalde gevallen transformatie prevaleert. In deze casus is de gewenste exploitatie eigenlijk de enige optie om het bestaande vastgoed van leegstand te redden.

3.4.3 Strategie

De gemeente wil de balans tussen ondernemen en een gezonde en veilige fysieke leefomgeving verbeteren. De gemeente wil toewerken naar een buitengebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. Dat vergt een forse kwaliteitsslag in de komende jaren. Het is de bedoeling dat die slag stap voor stap wordt gemaakt in nauwe samenwerking met alle betrokken partijen.

Doelstelling

De gemeente streeft naar kwaliteitsverbetering van de gehele fysieke leefomgeving van Hilvarenbeek. Nieuwe ontwikkelingen dienen hier aan bij te dragen. In dit geval is de beleidskeuze die betrekking heeft op de vergroting van de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied mede van toepassing. Daarnaast dient het voorgenomen plan tegemoet te komen aan de realisatie van andere doelstellingen van de gemeente Hilvarenbeek en/of andere overheden. Centraal staat de vraag: Wat is de meerwaarde voor het Beekse buitengebied?

Om hier direct op in te haken kan het volgende worden opgemerkt: de gebouwen die op het perceel aan de Groenendaal zijn gelegen zijn voorheen gebruikt als congreslocatie (door Philips) en horecagelegenheid (overnachtingsmogelijkheid en trouwlocatie). Echter door het vertrek van Philips die de congressen elders ging organiseren en het vertrek van andere grote partijen die locatie gebruikten voor bijeenkomsten (die werden meer internationaal) nam de exploitatiemogelijkheid van

het gehele landgoed sterk af. Hierdoor moest gezocht naar een andere invulling teneinde de kwaliteit van het landgoed te kunnen verbeteren. Deze verbetering is reeds doorgevoerd. Met de voorgenomen invulling is zowel de exploitatie van de gebouwen als van het landgoed voldoende gewaarborgd. Hiermee levert de voorgenomen functiewijziging een potentiële bijdrage aan het behoud, het herstel en de verbetering van de natuur op het perceel. Hierover is reeds het nodige geschreven. Op de directe omgeving heeft het voorgenomen plan nauwelijks tot geen invloed.

Strategie vrijkomende gebouwen

Naar verwachting wordt beleidsmatig uitgegaan van een forse hoeveelheid stoppende (agrarische) bedrijven. Zoals uit de voorgaande alinea al blijkt geldt dit deels ook voor de horecagelegenheid. Exploitatie van enkel een horecagelegenheid is, mede gelet op de locatie, niet haalbaar. Teneinde leegstand tegen te gaan is gekozen voor de voorgenomen oplossing. Het plan is niet strijdig met het beleid omtrent vrijkomende gebouwen. Er is sprake van een afname van verkeersbewegingen. Dit blijkt uit de afname van de behoefte aan parkeervoorzieningen (- 75, 51 parkeerplaatsen). De cliënten worden wekelijks per bus opgehaald en weggebracht. Verder worden gasten op het hoofdkantoor ontvangen en niet op de locatie. Ten opzichte van een horecagelegenheid is er daarom sprake van afnemende verkeersbewegingen. Ook is er geen sprake van milieuhinder zoals bedoeld in het beleid. Daarbij staat de gemeente open voor uitbreidingen van bestaande niet-agrarische functies in het buitengebied zolang dit maar bijdraagt aan de versterking van de omgevingskwaliteit. Hierover is reeds het nodige geschreven.

3.4.4 Algemeen afwegingskader: beoordelingscriteria

Algemeen afwegingskader: beoordelingscriteria

Het uitgangspunt van de gemeente Hilvarenbeek is als volgt geformuleerd: “een ontwikkeling willen we positief benaderen als dat initiatief bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteit van de gehele fysieke leefomgeving van Hilvarenbeek. We beoordelen dit aan de hand van onderstaande vijf beoordelingspunten.”

Elke initiatiefnemer wordt dus uitgedaagd om te onderbouwen hoe het initiatief zich verhoudt tot de volgende vijf beoordelingspunten.

Behoud van de balans: toegevoegde waarde voor buitengebied

De kern van het beleid is gericht op de verruiming van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied die niet ten koste gaan van de kwaliteit, leefbaarheid en het voorzieningenniveau in dorpen en buurtschappen. Hierover kan op projectniveau worden gesteld dat het verzoek ziet op een nieuwe bestemming die betrekking heeft op het gebruik van de gronden (en gebouwen) voor een maatschappelijke voorziening met een aanzienlijke omvang. Hierbij kan tevens worden vermeld dat het gaat om een specifieke wijze van behandelen met een kortdurend verblijf op de locatie (tien dagen) waarbij de cliënten met de bus worden gebracht en gehaald. Hierdoor daalt het aantal vervoersbewegingen zowel naar het landgoed als op het landgoed.

Zoals reeds eerder is aangegeven, heeft de invulling van de gebouwen mede betrekking op de exploitatie van het landgoed en het onderhoud van (deels) historische gebouwen. Door de nieuwe invulling wordt juist aandacht besteed aan de kwaliteitsverbetering van het gehele landgoed en een optimaal onderhoud hiervan. Ten tijde van de aanwezige horecavoorziening was het terrein matig onderhouden, waren watergangen dichtgeslipt en waren taluten volgegroeid met gras. Ook werd de natuur nauwelijks onderhouden. In de gewenste situatie zijn de watergangen weer uitgediept, de taluten op orde gebracht en de natuur onderhouden. In de toekomst wordt hier permanent aandacht aan besteed (zoals reeds eerder omschreven).

Deze onderhoudskosten zijn vanuit het huidige gebruik nauwelijks meer op te brengen. Qua gebruik van de gronden en gebouwen is er geen vergelijkbare voorziening in de omgeving die dergelijke diensten aanbiedt. Het voorgenomen plan zal het voorzieningenniveau in de omliggende dorpen en buurtschappen dan ook niet in de weg staan en juist bijdragen aan de plaatselijke economie (werkgelegenheid).

De huidige horecagelegenheid heeft geen bestaansrecht meer wat resulteert in het verlies van banen en de uiteindelijke achteruitgang van het gehele landgoed (de exploitatie is in het geding). In de gewenste situatie is juist personeel nodig. Zowel in de behandeling van de aanwezige klanten als in de verzorging van hen. Daarnaast werkt de komst van de maatschappelijke voorziening ook door op de lokale economie (detailhandel) wat uiteindelijk meer banen zal opleveren.

Past de ontwikkeling in de zonering dynamiek-luwte-rust?

In de eerste plaats is het van belang om stil te staan bij de doelstelling van Yes We Can Healthcare Group BV. Het beleid richting de cliënten gericht op rust, reinheid en regelmaat. Voor de behandeling zijn deze uitgangspunten noodzakelijk. Van een dynamische omgeving zoals bedoeld in het beleid is dan ook geen sprake. Daarbij heeft het verblijf van de doorgaans jonge doelgroep geen verkeersaantrekkende werking. De cliënten worden met een bus opgehaald en weggebracht. Bezoekers worden op het hoofdkantoor ontvangen en niet op de locatie waar deze aanvraag betrekking op heeft. Parkeervoorzieningen zijn in ruime mate aanwezig (dit onderwerp is naderhand afzonderlijk uitgewerkt).

Tegenprestatie: versterking omgevingskwaliteit

In de huidige situatie worden de gebouwen gebruikt voor de planologische gebruiksmogelijkheden die betrekking hebben op het voeren van horecagelegenheden. Uitgaande van een bezettingsgraad van 60% – aangevuld door kortdurende bezoeken zoals het gebruik van het kasteel als trouwlocatie – hebben beide horecagelegenheden een redelijk hoge verkeersaantrekkende werking. Daarnaast wordt het gehele perceel door bezoekers gebruikt met de daarbij behorende vervuiling. Vanuit de exploitatie als horecavoorziening zijn er beperkte middelen beschikbaar voor het onderhoud van de gebouwen en het landgoed.

In de gewenste situatie komen vanuit de exploitatie van het vastgoed juist middelen vrij die het volledige onderhoud mogelijk maken. Hierdoor wordt (is) het landgoed opgeknapt en heeft er onderhoud aan de gebouwen plaatsgevonden. Dit resulteert in een kwaliteitsverbetering ten gunste van de flora en fauna alsmede in het terugbrengen van rust in de natuur. Ten tijde van de aanwezige horecagelegenheid werd het landgoed nauwelijks onderhouden. In de gewenste situatie wordt er juist geïnvesteerd in de natuur en het onderhoud hiervan (reeds omschreven). Uit de Quicksan die is opgemaakt door Econsultancy, gedateerd 7 december 2022. Rapportnummer 19843.002, blijkt het voorgenomen plan geen nadelige gevolgen heeft voor de natuur.

Hierbij moet worden opgemerkt dat een klein deel van het terrein wordt gebruikt voor dagelijkse sportactiviteiten. Van overvloedige bouwwerken is geen sprake. Daarbij is er sprake van een bestaande situatie en geen sprake van nieuwbouwactiviteiten.

Invloed op omwonenden

Aangaande de voorgenomen functiewijziging van het landschap heeft er maatschappelijke participatie plaatsgevonden en een afzonderlijk gesprek met de eigenaar van het naastgelegen agrarische perceel. Voor wat betreft de omwonenden geldt dat er niemand gebruik heeft gemaakt van de inloopavond, terwijl de gronden op basis van een tijdelijke omgevingsvergunning voor maatschappelijke doeleinden worden gebruikt. Hieruit kan worden opgemaakt dat omwonenden geen invloed wensen uit te oefenen op mogelijke verbeteringen ten dienste van het gebruik van het perceel. Ook de eigenaar van het naastliggende perceel heeft aangegeven geen problemen te ervaren met huidige (tijdelijke) gebruik van het landgoed. Aangaande de nieuwe ontwikkeling heeft een persoonlijk gesprek plaatsgevonden met de 'buurman' van het perceel aan de Diedensweg 106 in Hilvarenbeek. Deze 'buurman' heeft aangegeven geen problemen te hebben met het voorgenomen plan. Verder kan worden vermeld dat de Yes We Can Healthcare Group BV contact heeft met de plaatselijke ondernemers. Als er incidenteel iets voorvalt wordt dit onderling geregeld en opgelost.

Integrale toetsing omgevingskwaliteit

Uit het beleidsdocument komt naar voren dat het plan verder getoetst dient te worden op de milieuaspecten zoals externe veiligheid, geluid, bodemkwaliteit, cultuurhistorie en archeologie,

waterkwaliteit, waterkwantiteit en waterveiligheid. Deze onderwerpen zijn in dit document afzonderlijk uitgewerkt (QuickScan).

Samengevat komt het er op neer dat het voorgenomen plan om een maatschappelijk gebruik aan de gronden toe te kennen mede aanluit bij de doelstellingen zoals opgenomen in het beleidsdocument Strategie vitalisering buitengebied (excl. landbouw), juist daar het in zijn geheel gaat om verbetering van de kwaliteit van het landgoed en de daarop aanwezige gebouwen. Hoewel dit reeds meerdere keren is beschreven wordt met het nieuwe plan juist geïnvesteerd in de natuur. De oorspronkelijke watergang is uitgediept en de taluten worden onderhouden waardoor de ecologische verbindingzone wordt versterkt. Ook worden er diverse nestkasten geplaatst en worden zaailingen geplant ter plaatse van dode bomen. Het landgoed wordt permanent onderhouden door twee mensen in vaste dienst. Daarnaast wordt onderhoud verricht door een hoveniersbedrijf.

3.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.5.1 Algemeen

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de zogenaamde *ladder voor duurzame verstedelijking* opgenomen. In dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.
- Indien er sprake is van een actuele behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins.
- Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

De *ladder voor duurzame verstedelijking* ligt mede ten grondslag aan het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de *Structuurvisie ruimtelijke ordening* en de *Verordening ruimte*. In de voorgaande paragrafen is uitgebreid beschreven hoe het initiatief zich verhoudt tot het provinciale en gemeentelijke beleid. Kort samengevat is dat als volgt:

In het voorgenomen plan wordt aandacht besteed aan de kwaliteitsverbetering van het gehele landgoed en een optimaal onderhoud hiervan. Het huidige gebruik van het perceel heeft geen verkeersaantrekkende werking en parkeervoorzieningen zijn in ruime mate aanwezig. Van overtollige bouwwerken is geen sprake. Watercompensatie vindt plaats op eigen terrein. Er is mogelijkheid geboden tot maatschappelijke participatie. Ten slotte kan worden opgemerkt dat het beleid het plan niet in de weg staat.

3.5.2 Toetsing initiatief

Bij het indienen van het voorliggende plan, dat voorziet in het realiseren van een maatschappelijke voorziening ten behoeve van mensen met een geestelijke beperking, is uitgebreid getoetst aan het voorliggende beleid. Dit neemt niet weg dat niet getoetst hoeft te worden aan de *ladder voor duurzame verstedelijking* (nader te noemen: de ladder).

Toepassing ladder

De ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het voorgenomen plan is echter geen sprake van woningbouw maar van het oprichten van een zorginstelling (maatschappelijke voorziening). In deze voorziening zijn geen zelfstandige woningen aanwezig, maar zijn per verdieping één centrale keuken en één centrale woonkamer aanwezig. Er is ook geen sprake van een woningbouwlocatie. Om die reden hoeft geen toepassing te worden gegeven aan de ladder.

3.6 Besluit milieueffectrapportage

Plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben dienen getoetst te worden aan een drietal criteria. Hierbij kan worden vermeld dat een jeugdkliniek gezien moet worden als zijnde een 'inrichting' in de milieucategorie 2 (bron: Handreiking Bedrijven en milieuzonering zoals opgesteld door de VNG). Het voorgenomen plan is daarom getoetst aan de volgende onderwerpen:

1. Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.);
2. De Wet natuurbescherming;
3. Toetsing aan de provinciale milieuverordening (Interim omgevingsverordening).

Besluit milieueffectrapportage

Het voorgenomen plan is getoetst aan de kolommen C en D van het Besluit milieueffectrapportage. Hieruit blijkt dat het project niet m.e.r.-plichtig is en er geen verplichte m.e.r.-beoordeling hoeft plaats te vinden. De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in Onderdeel C, kolom 1 (Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is) van het Besluit milieueffectrapportage (Geldend van 18-12-2020 t/m heden).

Aangaande de toepassing van Onderdeel D is kolom 1 (Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan de procedure als bedoeld in de artikelen 7.16 tot en met 7.20 van de wet van toepassing is) eveneens niet van toepassing. Echter, gelet op het wijzigen van een horecabestemming naar een maatschappelijke voorziening is, ter beoordeling, een notitie vormvrije m.e.r. opgemaakt.

Wet natuurbescherming

Het voorgenomen plan, zo blijkt ook uit de bijlagen, is niet in strijd met de voorschriften van de Wet natuurbescherming (QuickScan Econsultancy, 7 december 2022, rapportnummer 19843.002). Deze leidt dan ook niet tot een verplichte M.e.r. beoordeling.

Interim omgevingsverordening

Provinciale Staten kunnen in de provinciale milieuverordening extra activiteiten met gevallen, plannen en besluiten aanwijzen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben en dus m.e.r.-plichtig zijn (art. 7.6 Wm). Dit is dus aanvullend op de m.e.r.-plicht op basis van onderdeel C van de bijlage Besluit m.e.r. (en dus ook aanvullend op de verplichting vanuit de Europese richtlijnen) én conform dezelfde systematiek. Met de inwerkingtreding van de 'Interim omgevingsverordening' is de 'Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010' vervallen.

De 'Interim omgevingsverordening' kent geen voorschriften die leiden tot de verplichting van een m.e.r.-beoordeling.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat een m.e.r. altijd noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten. Uit de verrichte onderzoeken (bijlagen bij dit document) blijkt dat er geen sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Om die reden is alleen een 'vormvrije m.e.r.-notitie' opgemaakt.

Resumerend kan worden vastgesteld dat een m.e.r.-beoordeling in deze casus niet van toepassing is.

3.7 Gezondheid

Deze paragraaf richt zich op gezondheidsaspecten zoals spuitzones, zoönosen, endotoxine, fijnstof, ammoniak en geitenhouderijen. Hierbij wordt (met uitzondering van spuitzones) aangesloten bij de *Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0*.

Veehouderijen

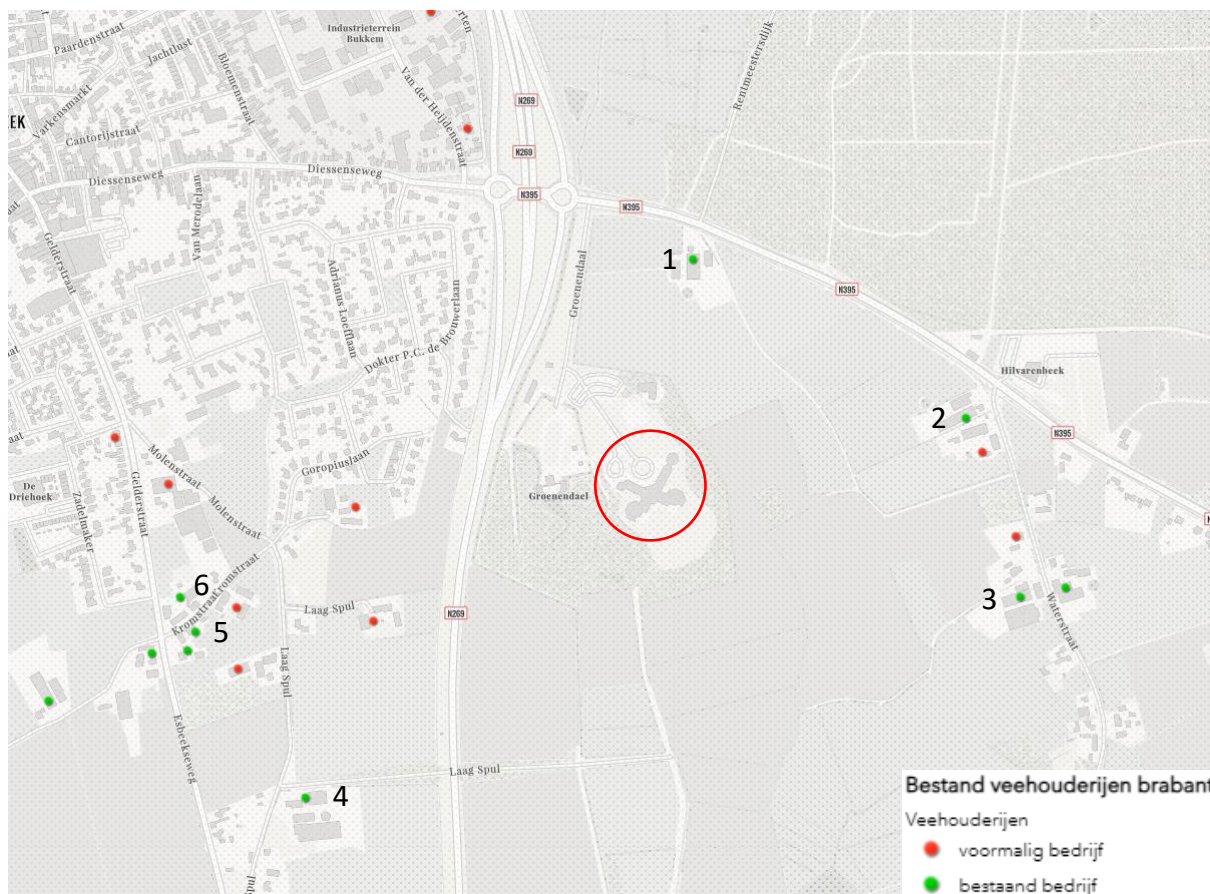
Het betreffende perceel is gelegen in landelijk gebied en omringd door een aantal veehouderijen. Met intensieve veehouderij worden bedrijven bedoeld waarbij dieren zoals varkens, kippen, geiten en rundvee op een klein oppervlak samen zijn. Deze bedrijven kunnen in de buurt van bebouwing overlast veroorzaken en het risico op ziektes bij omwonenden vergroten. Het gaat daarbij niet alleen om stank, maar ook om bijvoorbeeld fijnstof en de verspreiding van ziekteverwekkers. Daarom is de *Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0* opgesteld. De handreiking concentreert zich op juridische mogelijkheden om eventuele gezondheidsrisico's van veehouderijen voor omwonenden te beperken.

Op basis van de beschikbare informatie aangaande de gezondheidsrisico's van veehouderijen heeft de GGD een advies opgesteld voor gemeenten. Op de website van GGD Hart voor Brabant staat het volgende te lezen:

Om de gezondheidsrisico's van veehouderijen te beperken, adviseert de GGD haar gemeenten het volgende:

- Een minimumafstand van 250 meter tussen een veehouderij en woningen. Vooral bij nieuwe woningen, wijken of nieuwe bedrijven hanteren we dit advies.
- Verplicht bedrijven om hun geur en fijnstofuitstoot te beperken. Zoveel als redelijkerwijs mogelijk is. Hierbij gebruikt de GGD het uitgangspunt dat:
 - niet meer dan 12 procent van de bewoners in de bebouwde kom geurhinder heeft;
 - niet meer dan 20 procent van omwonenden in het buitengebied geurhinder heeft.
- Het gemengd houden van varkens en pluimvee op een veehouderijbedrijf is vanuit volksgezondheid niet gewenst. Met het scheiden van deze diersoorten wordt voorkomen dat influenzavirussen vanuit pluimvee kunnen vermengen met influenzavirussen vanuit varkens. Dit voorkomt vervolgens het risico op het ontstaan van een nieuw type influenzavirus welke de potentie heeft om te gaan circuleren onder mensen.
- Er zijn aanwijzingen dat gezondheidseffecten optreden bij omwonenden van veehouderijen. Inzicht in de oorzaken ontbreken veelal nog. Wel is duidelijk dat onder de wettelijke normen gezondheidseffecten optreden. Bij elk gezondheidskundig advies van de GGD zijn daarom afwegingen over voorzorg en het belang van emissiereductie belangrijke uitgangspunten.

Zoals blijkt uit de bovenstaande tekst, adviseert de GGD om een minimumafstand van 250 meter aan te houden tussen een veehouderij en een woning. Onderstaand is een kaart weergegeven van het betreffende gebied waarop veehouderijen zijn aangegeven. Zoals blijkt uit de legenda betreft het enkel de locaties aangegeven met een groene stip; dit zijn bestaande bedrijven. De bedrijven zijn genummerd, waarna de afstand tot de verblijfsruimte op het betreffende perceel per bedrijf is aangegeven. Het verblijfsgebouw op het betreffende perceel is rood omcirkeld.



Bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

De afstanden zijn als volgt:

- Bedrijf 1: 280 meter
- Bedrijf 2: 430 meter
- Bedrijf 3: 550 meter
- Bedrijf 4: 690 meter
- Bedrijf 5: 730 meter
- Bedrijf 6: 710 meter

Zoals blijkt uit de bovenstaande afstanden, is geen enkele veehouderij op minder dan 250 meter afstand van het verblijfsgebouw op het betreffende perceel gelegen. Het advies van de GGD wordt hiermee gehandhaafd. De aanwezigheid van omliggende veehouderijen hoeven het voorgenomen plan niet in de weg te staan.

Mestbewerking en gezondheid

Op de website van GGD Hart voor Brabant staat het volgende te lezen met betrekking tot mestbewerking:

In Nederland is meer dierlijke mest beschikbaar dan op landbouwgrond gebruikt kan worden. Het bewerken van mest (bijvoorbeeld het maken van mestkorrels of produceren van biogas) wordt daardoor steeds vaker toegepast. Omwonenden maken zich zorgen over mogelijke gezondheidsrisico's van mestbewerking, hinder door geur of geluid, over transport en over de veiligheid van de mestbewerkingsinstallaties.

Mogelijke gezondheidsklachten kunnen ontstaan door:

- Infectieziekten die van dieren op mensen kunnen overgaan (zoönosen)
Sommige ziektes kunnen van dieren op mensen overgaan. Dat noemen we zoönosen. We weten niet hoeveel mensen ziek worden door ziekteverwekkers in mest en mestproducten. Daar is nog weinig onderzoek naar gedaan.
- Fijnstof en endotoxinen

In fijnstof van veebedrijven zitten ook endotoxinen. Dat zijn kleine stukjes van bepaalde bacteriën. Het zijn dode deeltjes, die geen infecties kunnen veroorzaken. Je kunt er wel luchtwegklachten van krijgen. Hoeveel mensen deze klachten krijgen is moeilijk vast te stellen.

Stankoverlast

Van stank kun je veel last hebben. Van ernstige stankhinder kun je stress hebben en dat kan ook weer gezondheidsklachten veroorzaken. Je kunt bijvoorbeeld last krijgen van hoofdpijn en misselijkheid.

In de bovenstaande tekst worden drie onderwerpen genoemd die te maken hebben met mestbewerking en gezondheidsklachten kunnen veroorzaken. Navolgend worden deze drie onderwerpen uitgewerkt.

Zoönosen

Sommige ziektes kunnen van dieren op mensen overgaan. Deze worden aangeduid als zoönosen. Het is niet bekend hoeveel mensen ziek worden door ziekteverwekkers in mest en mestproducten. Daar is nog weinig onderzoek naar gedaan. Het onderwerp zoönosen en de preventie hiervan valt tevens buiten de reikwijdte van de *Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0*, zoals in de inleiding van deze handreiking is aangegeven.

Het is lastig om bij een project rekening te houden met een onderwerp waar weinig onderzoek over gepubliceerd is en waar (nog) geen wetgeving of advies over bestaat. Daarom wordt met het oog op dit onderwerp teruggevallen op de aanbevolen minimale afstand van verblijfsobjecten tot veehouderijen, zoals behandeld onder het kopje *Veehouderijen*.

Fijnstof en endotoxine

Op de website van InfoMil (Rijksoverheid) staat het volgende te lezen met betrekking tot endotoxinen:

Endotoxinen zijn celwandresten van bepaalde bacteriën en kunnen tot luchtwegirritatie en ontstekingsreacties leiden. Endotoxinen zijn dus geen levende micro-organismen, ze kunnen daarom geen infectieziekten overbrengen.

Endotoxinen maken onderdeel uit van fijnstof (PM10), maar zitten ook in het grovere stof (PM10 tot PM---100). Ze lijken een relevante merker voor vee-gerelateerde blootstelling, voorspellend voor gezondheidseffecten.

(...)

De gezondheidseffecten van endotoxinen zijn uitgebreid onderzocht bij werknemers van veehouderijen. Het inademen van endotoxinen kan leiden tot acute luchtwegklachten en chronische effecten op de luchtwegen (niet-allergische astma en COPD).

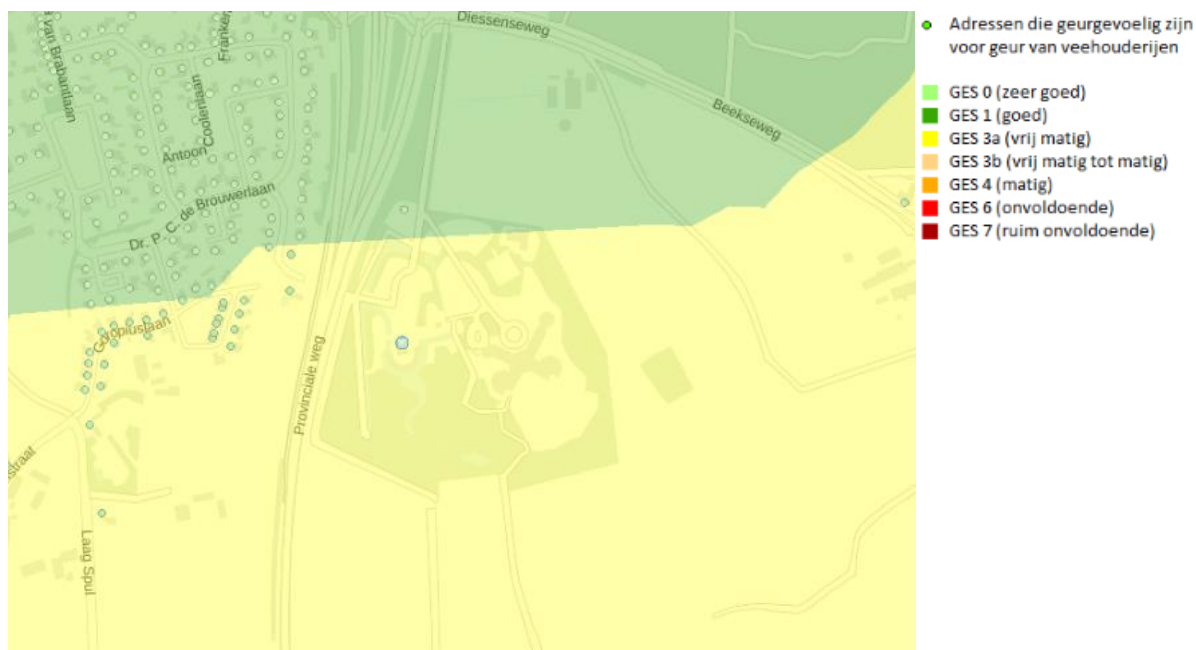
De Gezondheidsraad stelde in 2012 een advieswaarde op voor de algemene bevolking van 30 endotoxine units (EU) per m3. Deze waarde heeft de Gezondheidsraad afgeleid van de advieswaarde voor werknemers van 90 EU/m3, via de standaard onzekerheidsfactor van 3.

[\[https://www.infomil.nl/onderwerpen/landbouw/gezondheid/handreiking/gezondheidseffecten/welke-stoffen-zorgen/endotoxinen/\]](https://www.infomil.nl/onderwerpen/landbouw/gezondheid/handreiking/gezondheidseffecten/welke-stoffen-zorgen/endotoxinen/)

Zoals blijkt uit de bovenstaande tekst, bestaat er vanuit de Gezondheidsraad een advieswaarde met betrekking tot endotoxine. Het is echter niet bekend hoe deze waarde gemeten kan worden (?)

Stankoverlast – geur veehouderijen

Veehouderijen kunnen stankoverlast veroorzaken. Ernstige stankhinder kan stress en gezondheidsklachten veroorzaken. De hinder van stank is in kaart gebracht op de *Gezondheidskaart GES Geur veehouderij ovb hinderpercentages 2019*, te raadplegen via Atlas Leefomgeving. Een uitsnede van deze kaart is onderstaand weergegeven.



Bron: Atlas Leefomgeving

Zoals blijkt uit de bovenstaande kaart, is het betreffende perceel grotendeels gelegen in een gebied dat is aangeduid met GES 3a, wat duidt op een 'vrij matige' gezondheidskwaliteit. Tevens is het betreffende perceel aangeduid als 'geurgevoelig voor geur van veehouderijen'. Er bestaat dus enige mate van stankoverlast op het betreffende perceel, maar de gezondheidskwaliteit wordt niet als onvoldoende aangemerkt.

Spuitzone

Bij gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de open teelt wordt algemeen belang toegekend aan de volksgezondheid. In bestemmingsregels wordt dit algemeen belang vertaald naar een minimale afstand van 50 meter tot woon- en verblijfslocaties. De zone van 50 meter tussen de agrarische functie waar dergelijke open teelt is toegelaten en gevoelige functies moet vrij van spuitnevel of drift blijven. Deze zone wordt een spuitzone, spuitvrije zone of teeltvrije zone genoemd.

Het perceel ten oosten van het betreffende perceel is bestemd voor open teelt. Om dit perceel dient dus een spuitzone van 50 meter in acht te worden genomen. Dit is van belang voor de betreffende casus aangezien het een verblijfslocatie betreft. Onderstaand is een uitsnede van de kadastrale kaart opgenomen, met daarop in het groen aangegeven de spuitzone van 50 meter vanaf het naburige perceel. De rode lijnen geven de bebouwing aan. Zoals blijkt uit de kaart is het verblijfsgebouw net buiten de spuitzone gelegen. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Bro is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik en de plaatsing van het hekwerk. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een 'strengere' bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht. Met een (verkenkend) historisch bodemonderzoek dient te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de 'nieuwe' functie, ondanks het feit dat deze functie reeds tijdelijk is vergund.

Middels voorliggend initiatief wordt voorzien in het wijzigen van het gebruik van de bouwwerken ter plaatse van het besluitgebied. Met het initiatief vinden geen bodemroerende activiteiten plaats. Daarbij verandert het gebruik van de gronden ter plaatse niet significant. Ondanks dat is er op 30 december 2022 door Amos een vooronderzoek bodem uitgevoerd conform de NEN 5725 dat ook deel uitmaakt van de stukken (rapportnummer 224.0173.BR.13.ROS_V3*). De conclusie uit dit rapport is onderstaand overgenomen.

Conclusie

Uit het vooronderzoek is naar voren gekomen dat er ter plaatse van de locatie in het verleden geen industriële en/of voor bodemverontreiniging verdachte bedrijfsmatige activiteiten hebben plaatsgevonden.

Het terrein is in de loop der jaren enkele malen van eigenaar gewisseld. Vanaf het begin van de 20e eeuw hebben op 2 momenten noemenswaardige wijzigingen plaatsgevonden:

1. In de jaren '50 is het voormalige landhuis uitgebreid met een vleugel in het kader van het gebruik van de locatie als vakantieverblijf.
2. In de jaren '90 is de betreffende vleugel gesloopt en is aan het landhuis een nieuwe uitbouw gerealiseerd en is het deel van de locatie ten oosten van de slotgracht bij het terrein van het landgoed betrokken, waarna het huidige hoofdgebouw en bijgebouwen (Groenendaal 3 en 4) zijn gerealiseerd.

In het kader van de herinrichting in de jaren '90, heeft er een uitgebreid bodemonderzoek op de locatie plaatsgevonden. Bij het onderzoek zijn veelal geen verontreinigingen en plaatselijk lichte verontreinigingen aangetoond, welke geen beperkingen vormde voor de destijds geplande herinrichting.

Uitzondering op bovenstaande betrof de aanwezigheid van een viertal ondergrondse HBO-tanks, welke op de locatie aanwezig waren. De tanks zijn in 1995 gesaneerd, waarbij tevens een grond een grondwater sanering heeft plaatsgevonden. Bij de sanering zijn uiteindelijk geen restverontreinigingen boven de destijds geldende streefwaarden vastgesteld.

Na de herinrichting in de jaren '90 hebben er geen noemenswaardige wijzigingen meer plaatsgevonden. In 2010 heeft een plaatselijke calamiteit/ lekkage van hydrauliek olie plaatsgevonden, echter deze is gelijk gesaneerd/ ongedaan gemaakt.

De algehele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie is in de jaren '90 uitgebreid vastgelegd. Op basis van de beschikbare documentatie bestaan er geen verdenkingen voor de

aanwezigheid van noemenswaardige bodemverontreinigingen, welke een beperking kunnen vormen voor het huidige gebruik. Hoewel de onderzoeken uit de jaren '90 formeel gedateerd zijn, bestaat er geen vermoeden dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit ten opzichte van destijds in negatieve opzicht gewijzigd is. Voor het terrein bestaan geen verdenkingen voor de aanwezigheid van een mogelijk geval van ernstige bodemverontreiniging.

Op basis van de beschikbare onderzoeken bestaan er geen directe verdenkingen voor de aanwezigheid van eventuele bodemverontreinigingen met asbest. In de onderzoeken welke zijn uitgevoerd in de jaren '90, zijn slechts sporadisch bijmengingen aangetroffen op de locaties waar later bodemsanering heeft plaatsgevonden, waarbij de betreffende grond is ontgraven. Bij onderzoeken welke (2010) zijn geen bijmengingen met bodemvreemde materialen waargenomen.

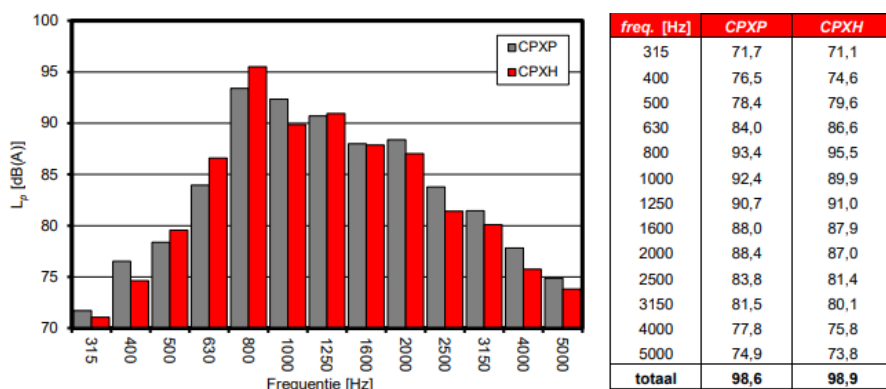
Er bestaan op basis van de verkregen gegevens geen verdenkingen dat in de bodem verontreinigingen aanwezig zijn, welke onaanvaardbare risico's oplevert voor de huidige en toekomstige gebruikers van de locatie. Gezien de aanleiding van het uitvoeren van onderhavig vooronderzoek (bestemmingswijziging) en de uitkomsten van het vooronderzoek, wordt het ons inziens niet noodzakelijk geacht om nog verdergaande bodemonderzoeken conform NEN 5740 en/of NEN 5707 uit te voeren.

Bij eventuele toekomstige werkzaamheden en/of herontwikkelingen dient wel rekening te worden gehouden met het volgen van de geldende Arbo wetgeving en/of de Wet bodembescherming. Afhankelijk van de aard van toekomstige graafwerkzaamheden kan bodemonderzoek in dat geval wel wenselijk zijn.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Uit de Kaartbank van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de meest ongunstigste geluidsbelasting (L_p indB(A)) 95 Hz bedraagt (zie onderstaande uitsnede).



Gelet hierop heeft een onderzoek naar wegverkeerslawaai plaatsgevonden.

4.2.1 Wegverkeerslawaai

Op 11 augustus 2022 heeft is er door het bureau Econsultancy een onderzoek naar het wegverkeerslawaai uitgevoerd.

Voor elke gevelzijde van de panden zijn toetspunten ten behoeve van maximaal 4 bouwlagen gemodelleerd. De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid

2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2022.21. Hieruit is, samengevat het volgende naar voren gekomen:

Alleen ten gevolge van de N269 treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Voor de N269 is een afweging van geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Vanwege de N269 dient een hogere waarde te worden aangevraagd.

Het plan betreft een transformatie van bestaande gebouwen. Voor een transformatie geldt conform het Bouwbesluit 2012 het van rechtens verkregen niveau. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is voor het plan niet aan de orde.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit het oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie biedt over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend. In deze casus zijn er geen omliggende bedrijven die door het voorgenomen plan op basis van een richtafstand in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

4.3.2 Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). Voor woningen in 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Indicatieve afstanden worden gemeten van de uiterste grens van de bedrijfsactiviteiten tot de uiterste grens van waar de gevel van een 'beschermd object' kan komen (via bestemmingsplan, dan wel vergunningsvrij). In deze casus is dit onderwerp niet van toepassing. Een horecagelegenheid (planologisch en theoretisch mogelijk) komt niet voor in de lijst met bedrijfsactiviteiten. Echter dient wel rekening gehouden te worden met andere vormen van hinder (zie het *Activiteitenbesluit*). Echter is daar praktisch gezien geen sprake van.

4.3.3 Toetsing initiatief

Op het perceel aan de Groenendaal 1 te Hilvarenbeek is een voormalige horecagelegenheid tijdelijk omgezet naar een maatschappelijke voorziening. Om deze ontwikkeling in de toekomst voort te zetten dient te worden aangetoond dat er ter plaatse van de voorgenomen maatschappelijke voorziening op dit moment een goed woon- en leefklimaat aanwezig is. Dat dit het geval is blijkt uit de reeds bestaande invulling van het gebouw (maatschappelijke voorziening).

Het gebied kan beschouwd worden als een gemengd gebied. Aan de rand van dit gebied ligt het perceel aan de Groenendaal 1, dat aan de oostzijde wordt begrensd door landelijk gebied. Op basis van de gegevens die zijn opgenomen in de databank 'Atlas Leefomgeving' is de kwaliteit van de leefomgeving als redelijk goed te classificeren. Op basis van de GES-normering moet de classificatie 'matig' aan de kwaliteit van de leefomgeving worden toegekend (wat overigens geldt voor een groot deel van Nederland).

4.3.4 Geurhinder

Bij een planologische ontwikkeling (al uitgaande van het Besluit kwaliteit leefomgeving) dient de gemeente onderzoek te verrichten naar de verwachte geurhinder voor de toekomstige situatie en voor de bestaande situatie. Daarbij wordt uitgegaan van de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting in het gebied.

Aangezien het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft deels wordt omsloten door gronden met een agrarische bestemming is een onderzoek verricht naar de theoretische geuroverlast die agrarische activiteiten kunnen veroorzaken (zie geuronderzoek Van Empel milieuvdies, rapportnummer QUO-27066-C4W8K6, gedateerd 3 februari 2023).

Hierbij kan tevens worden opgemerkt dat er feitelijk maar twee maal per jaar sprake is van geuroverlast. Dit betreft de momenten dat er wordt gegierd.

Formeel gezien is het aan de gemeenteraad om het acceptabele geurhinderniveau voor een bepaald gebied te bepalen. Dit mag niet door de rijksoverheid, de provincie, onderzoeksbureaus of wetenschappelijke instituten worden gedaan.

Planologische situatie

Aan de gronden van de omliggende percelen is de enkelbestemming *Agrarisch* toegekend, alsmede een aantal dubbelbestemmingen. Op grond van artikel 3 uit de planvoorschriften is mestverwerking en mestbewerking ten behoeve van een op dezelfde locatie gevestigde veehouderij toegestaan, mits de vloeropervlakte niet meer bedraagt dan 500 m².

Wet geurhinder en veehouderij

De wettelijke waarden (art. 3) en maxima (art. 6) voor de geurbelasting en de bijbehorende geurhinderpercentages bedragen in een niet-concentratiegebied buiten de bebouwde kom 2 ouE/m³ (minimaal), 8 ouE/m³ (wettelijk) of 20 ouE/m³ (maximaal).

De afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dient, buiten de bebouwde kom, ten minste 50 meter te bedragen. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant is bevoegd gezag van de grootste en/of meest risicovolle bedrijven. Vaak zijn dat ook bedrijven die geur uitstoten.

De provincie heeft in 2018 op advies van de ODZOB de 'Beleidsregel van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant houdende regels omtrent geur Beleidsregel industriële geur Noord-Brabant 2018' vastgesteld. In deze beleidsregel ligt de nadruk op het voorkomen van hinder. Uitgangspunt is dan ook dat in principe geen geurhinder wordt vergund en daarmee de luchtkwaliteit wordt gewaarborgd. Daarnaast maakt de beleidsregel het mogelijk om eenmaal verleende vergunningen achteraf aan te passen indien er sprake is van ernstige hinder. Inhoudelijk ziet het beleidsstuk

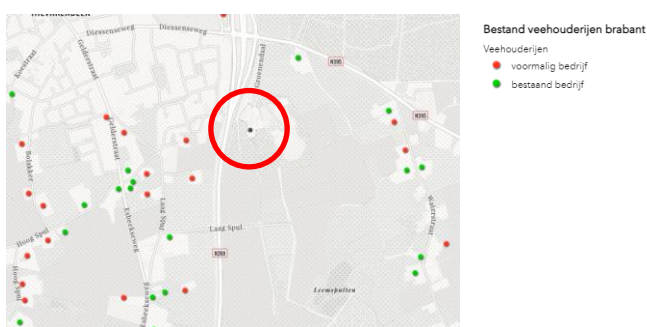
voornamelijk op het verlenen van vergunningen. Wel valt uit het beleid op te maken dat de voorgenomen transformatie valt onder de omgevingscategorie 'wonen' (artikel 3). Daarnaast valt uit Bijlage 1 op te maken welke richtwaarden worden gehanteerd. Dit betreft de volgende normering:

Omgevings-categorie	Richtwaarde ouE(H)/m3	Grenswaarde ouE(H)/m3	Richtwaarde ouE(H)/m3	Grenswaarde ouE(H)/m3
Wonen	1,0	2,0	4	8

Locatie

Naast de beleidsmatige kaders is tevens onderzocht welke geurbelastingen er op de locatie van toepassing zijn. Dit blijkt uit de onderstaande kaartuitsneden.

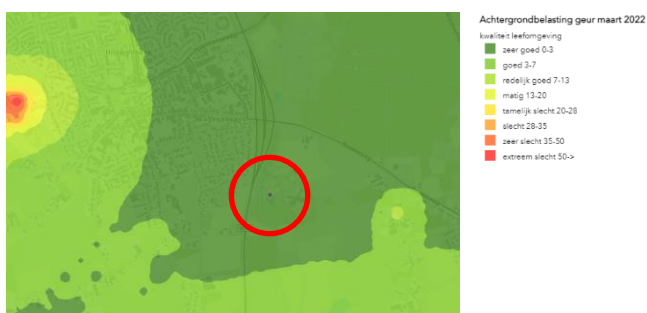
Veehouderijen



Bron: ODZOB

Uit de kaartgegevens blijkt dat de dichtstbij gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van ongeveer 430 meter.

Achtergrond geurbelasting

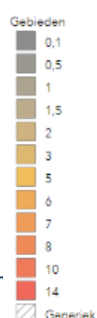


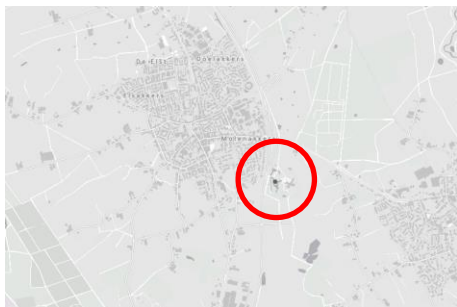
Bron: ODZOB

Uit de kaartgegevens blijkt dat de locatie is gelegen in een gebied waar de kwaliteit van de leefomgeving als 'zeer goed' (0-3) wordt aangegeven.

Da afstand tot de dichtstbijzijnde bron bedraagt ca. 1,8 kilometer.

Verordening Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL)





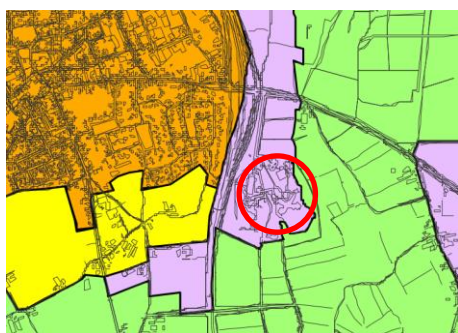
Bron: ODZOB

Uit de kaartuitsnede blijkt dat het perceel aan de Groenendaal 1-4 niet is gelegen in een aangewezen gebied waar voorschriften uit de 'Verordening Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL)' van toepassing zijn.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Hilvarenbeek heeft beleid aangaande geurhinder. Dit beleid is vastgelegd in de 'Verordening geurhinder en veehouderij' en bevat tevens een 'geurverordeningskaart' waarin gebieden zijn gecategoriseerd.

Kopie kaart



Bron: Verordening geurhinder en veehouderij Hilvarenbeek

Uit de kaartgegevens blijkt het adres aan de Groenendaal 1-4 is gelegen in een aangewezen gebied met de categorie B (Invloedsgebied extensiveringsgebied met primaat wonen). Beleidsmatig schrijft de gemeente op grond van artikel 3 van de Verordening het volgende voor:

Op grond van artikel 6, lid 1 van de Wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geur gevoelige objecten: 70uE/m³.

Aan deze norm wordt ruimschoots voldaan (zie rapport Van Empel).

Uitkomst geuronderzoek

Zoals reeds is aangegeven is een geuronderzoek verricht door Van Empel milieuadvies. Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd. In deze ruimtelijke onderbouwing is alleen de conclusie overgenomen. Voor de inhoudelijke beoordeling wordt verwezen naar het rapport zelf.

Conclusie

In het kader van de milieukundige beoordeling voor verblijf aan Groenendaal 1- 4 te Hilvarenbeek is verzocht om een geuronderzoek, waarmee de voorgrond en achtergrondbelasting van geur (afkomstig van de omliggende veehouderijen in de directe omgeving) inzichtelijk wordt gemaakt en een afweging kan worden gemaakt van het woon- en verblijfklimaat ter plaatse. Voor het gebruik is momenteel een tijdelijke vergunning verleend.

In deze rapportage is de voorgrond geurbelasting van de maatgevende omliggende veehouderijen en de achtergrondbelasting geur in beeld gebracht. In de voorgrondbelasting is

sprake van maximaal 1% geurghinderden (0,1 Ou/m³) en in de achtergrondbelasting is er maximaal 3% geurghinderden (1,81 Ou/m³). De achtergrondbelasting is voor de projectlocatie het meest maatgevend. De milieukwaliteit ter plaatse van de wijziging is in de achtergrond geclassificeerd als zijnde “Zeer goed”.

Ten aanzien van de geurhinder zijn voor onderhavig initiatief geen bezwaren omdat:

- De voorgrondbelasting geur blijft binnen de geurnorm van 7,00 Ou/m³ zoals opgenomen in de geurverordening van de gemeente Hilvarenbeek;
- Ten aanzien van de voor- en achtergrondbelasting geur is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- De omliggende veehouderijen worden niet in hun planologische ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het *Besluit externe veiligheid transportroutes* (Bevt), waarin de basisnetten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb).

Op verzoek van de gemeente Hilvarenbeek zijn alle afzonderlijke onderwerpen zoals opgenomen in de risicokaart en voor zover van toepassing navolgend uitgewerkt.

Veiligheidsafstanden

Het perceel is niet gelegen in een risicocontour zoals een kerncentrale, een vuurwerkopslag, vliegveld of andere in het *Activiteitenbesluit* opgenomen veiligheidsafstanden.

Ongevallen gevaarlijke stoffen

Inrichtingen

Voor wat betreft de opslag van gevaarlijke stoffen geldt dat de dichtstbijzijnde inrichting is gelegen in de plaats Esbeek aan de Notelstraat 51. Hier is het bedrijf *Clean Minerals Bio Energy BV* gevestigd, waaraan een vergunning is verleend op basis van de *Wet milieubeheer* (nummer 1724566). De afstand tot deze inrichting bedraagt circa 1.200 meter. Verder bevindt zich op een afstand van circa 2.000 meter aan de Spaaneindsestraat 12 te Esbeek de camping *De Spaandershorst*. Uit het registratiebesluit blijkt dat er een vergunning op grond van de *Wet milieubeheer* is afgegeven (nummer 2001-M2-35). Tot slot bevindt zich op een afstand van circa 2.500 meter het bedrijf *H.G.M. Abrahams* aan de Rooversdijk 2 te Hilvarenbeek. Aan dit bedrijf is eveneens een vergunning op grond van de *Wet milieubeheer* afgegeven (nummer 1437423).

Gelet op de richtafstanden zoals opgenomen in de *Handreiking Bedrijven en Milieuzonering* zoals opgesteld door de VNG is er aangaande het onderwerp 'ongevallen gevaarlijke stoffen' ruimtelijk geen belemmering die het voorgenomen plan in de weg hoeft te staan.



Bron: Risicokaart

Transport

Wat betreft het onderwerp 'transport' is op een afstand van circa 1.550 meter enkel een buisleiding aanwezig. Dit betreft een *Defensie Pijpleiding* met het type pijp *STAAL API-5L Grade B*. De leiding is geaccordeerd door BG onder nummer 18851. Ruimtelijk gezien vormt de aanwezigheid van de buisleiding op 1.550 meter afstand geen belemmering voor het voorgenomen plan.



Bron: Risicokaart

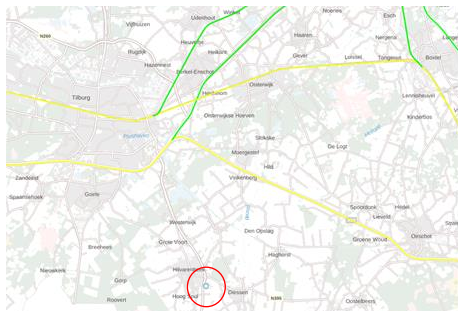
Ongevallen verkeer en vervoer

Aangaande het voorgenomen plan is ook onderzoek verricht naar mogelijke gevolgen van ongevallen op het land, in de lucht of op het water. In geen van de gevallen is er sprake van een risico dat het voorgenomen plan in de weg hoeft te staan. De dichtstbijzijnde risicobron is de Beekseweg (N395). Deze is gelegen op een afstand van ca. 6.500 meter. Er is dan ook geen sprake meer van een zogeheten 'plasbrandgebied'.

Wel is het voorgenomen plan gelegen binnen een zone van 200 meter en opzichte van de N269, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en is daarmee gelegen binnen het zogenaamde plasbrandaandachtsgebied. De afstand tot de Provinciale weg bedraagt (hemelsbreed) ca. 90 meter.

Toelichting bestemmingsplan

Uit de toelichting op het bestemmingsplan 'Buitengebied' blijkt dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs wegen en vaarwegen die deel uitmaken van het Basisnet Weg de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege kan blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 5 van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 1 januari 2010" zijn opgenomen. Echter valt de N269 niet onder het basis-wegtraject met een PAG-indicatie (zie onderstaande kaartuitsnede)



Bron: Risicokaart

Verder valt er in de toelichting te lezen dat de Provinciale weg N296 bij het opstellen van het bestemmingsplan is betrokken. Hierover is het volgende opgenomen:

Provinciale weg N296

Binnen het bestemmingsplan Buitengebied is de provinciale weg N296 gelegen waarover structureel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

In opdracht van de Provincie Noord Brabant is in 2010 onderzoek gedaan naar de risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen over de provinciale wegen. In dit onderzoek is ook de N296 betrokken.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute ($PR 10^{-6}$).

Uit de door Arcadis uitgevoerde risicoberekeningen komt naar voren dat er langs de Provinciale weg geen enkele $PR 10^{-6}$ contour aanwezig is. Dit betekent dat er geen ruimtelijke beperking hoeven te worden gesteld binnen het bestemmingsplan Buitengebied als gevolg van de aanwezigheid van de N296.

Daarbij kan worden opgemerkt dat de woningen aan de Heerkenslaan op een vergelijkbare afstand van de N269 liggen als de gebouwen op het perceel aan de Groenendaal 1-4.

Zelfredzaamheid

Voor de veiligheid is het van belang dat de personen die op een bepaalde plek verblijven zelfredzaam zijn. Aangezien YWCC cliënten voor langere tijd opneemt is de zelfredzaamheid van deze personen een belangrijk onderwerp om rekening mee te houden. Zelfredzame personen zijn mensen die zonder individuele begeleiding aan de hand van collectieve aanwijzingen, de onveilige zone kunnen verlaten. Zij zijn dus voldoende ambulant en verstandelijk functionerend om te kunnen vluchten.

YWCC behandelt cliënten met de volgende problemen:

- Psychische en psychiatrische problemen;
- Verslavingen en problematisch middelengebruik;
- Gedragsproblemen en trauma's.

De criteria voor een opname in een kliniek van YWCC zijn als volgt:

- Een klinische opname is noodzakelijk, omdat sprake is van een ernstig vastgelopen ontwikkeling die niet opgelost kan worden in de eigen omgeving.
- Enige bereidheid tot deelname en enige bereidheid om zich te houden aan de simpele basisafspraken die YWCC hanteert. Bij de jongere begint een besef van 'zo kan het niet langer'.

- Er dient sprake te zijn van enige mate van emotieregulatie, zelfreflectie en voldoende beheersing van de Nederlandse taal. De jongere levert in de besloten (semi open) klinische setting geen acuut ernstig gevaar voor zichzelf of de omgeving en heeft geen volledig vervormd beeld van de realiteit en het hier en nu.

Uit de bovenstaande informatie blijkt dat de problemen van de cliënten van YWCC voornamelijk (zo niet geheel) van psychologische aard zijn. Deze cliënten zijn fysiek zelfredzaam. Verder blijkt uit de laatste twee criteria voor opname bij YWCC dat de cliënten zich vrijwillig in de kliniek hebben laten opnemen en geen acuut gevaar voor zichzelf of de omgeving vormen. Hieruit valt op te maken dat deze personen zelfstandige beslissingen kunnen maken en mentaal zelfredzaam zijn.

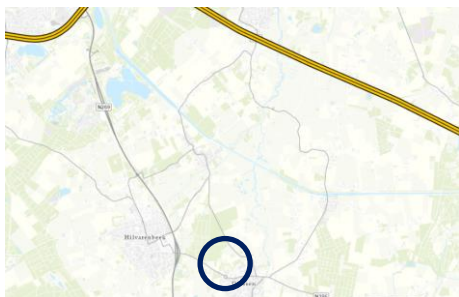
Uit het bovenstaande valt te concluderen dat het plan niet ziet op het bieden van zorg aan minder zelfredzame personen. Resumerend mag, op basis van de toelichting op het bestemmingsplan 'Buitengebied' worden verondersteld dat de kans zeer nihil is dat niet zal worden voldaan aan een aanvaardbaar groepsrisico.

Daarnaast is het zo dat vanuit het gebouw rechtstendig gevlucht kan worden naar een veilige plaats buiten het plasbrandaandachtsgebied (zie onderstaande uitsnede).



Natuurrampen

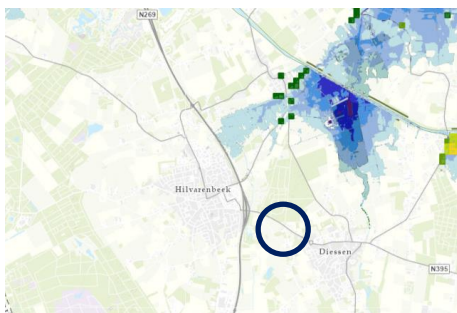
Eén van de ruimtelijke criteria is het onderdeel 'natuurrampen'. Hierbij wordt onderzocht in hoeverre mogelijke rampen zoals overstromingen ten gevolge van een dijkdoorbraak, een bos- of veenbrand of andere mogelijke rampen van invloed kunnen zijn op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Navolgend zijn de risico's uitgewerkt.



Bron: Risicokaart

Overstromingen

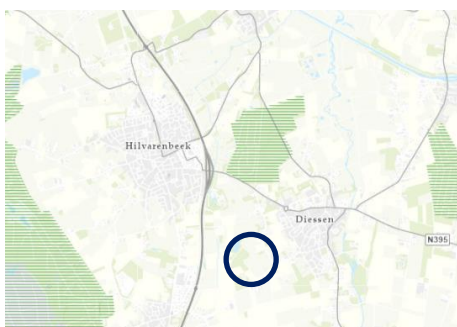
Het perceel is niet gelegen in een risicogebied ten aanzien van overstromingen.



Bron: Risicokaart

Natuurbranden

Het perceel is eveneens niet gelegen in een gebied waar mogelijke natuurbranden een ruimtelijk risico vormen voor het voorgenomen plan.



Bron: Risicokaart

Aardbevingen

Wel is het perceel gelegen in 'aardbevingsvlak'. Dit geldt overigens voor een groot deel van de provincie Noord-Brabant. Ruimtelijk vormt het geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Het risico op een (kleine) aardbeving is gering. De gevolgen van een dergelijke aardbeving ook.



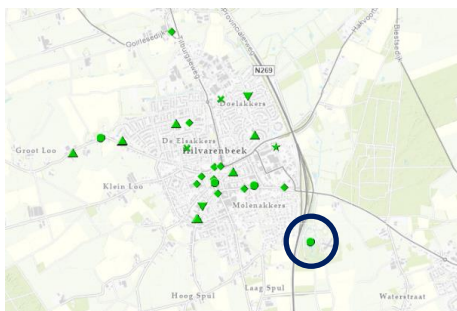
Bron: Risicokaart

Paniek/verstoring

Het perceel is niet gelegen in een gebied waar naar verwachting paniek of verstoring uitbreekt.

Kwetsbare objecten

Gelet op de voorgaande onderwerpen die betrekking hebben op het ruimtelijk toetsingscriterium 'externe veiligheid' en het gegeven dat het voorgenomen plan zelf als 'kwetsbaar object' wordt aangemerkt, kan samengevat worden vastgesteld dat externe veiligheid geen ruimtelijke belemmering vormt voor het voorgenomen plan.



Bron: Risicokaart

4.4.2 Risicovolle inrichtingen

In het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi) zijn risicovolle inrichtingen benoemd. Ook is daarin voor bepaalde gevallen aangegeven welke afstanden (voor het plaatsgebonden risico) moeten worden aangehouden, of in welk gebied (voor het groepsrisico) nader onderzoek moet worden gedaan. In het vigerende bestemmingsplan staat beschreven dat Bevi-inrichtingen niet in het plangebied worden toegestaan. In en rondom het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat risicovolle inrichtingen geen belemmering vormen voor de het voorgenomen plan. Het perceel is niet gelegen binnen een zone van risicovolle inrichtingen.

4.4.3 Buisleidingen

In en rondom het plangebied van het voorliggende plan zijn geen buisleidingen aanwezig (zie onderwerp externe veiligheid). Hiermee ligt het plangebied niet in een invloedsgebied van een buisleiding, en vormen buisleidingen geen belemmeringen voor de herziening van de bestemming.

4.5 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

In de *Wet milieubeheer* is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden – zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning – mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c. het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit* (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot de aanduiding 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het *Besluit niet in betekende mate bijdragen* (luchtkwaliteitseisen) en in de *Regeling niet in betekende mate bijdragen* (luchtkwaliteitseisen). Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig. Voorliggend plan betreft het planologisch herbestemmen van een horecagelegenheid naar een maatschappelijke voorziening. Er kan geconcludeerd worden dat de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht, met de voorgenomen ontwikkelingen, ten minste gelijk blijft.

Aangaande het vestigen van een jeugdkliniek is tevens onderzocht in welke mate het voorgenomen plan van invloed is op de luchtkwaliteit. Dit onderzoek is op 23 augustus 2022 door RHO adviseurs opgesteld (kenmerk 20220827). Hieruit is het volgende naar voren gekomen:

De jeugdkliniek inclusief woning draagt 'niet in betekende mate' bij aan luchtverontreinigende stoffen in de lucht. De ontwikkeling wordt niet aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Daarnaast is de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6.1 Stikstofdepositie

Op 7 april 2023 heeft RHO-adviseurs een memo opgesteld ten dienste van het voorgenomen plan met het kenmerk 20220827.001 die als bijlage aan de stukken is toegevoegd. Onder verwijzing naar deze memo is in dit document alleen de conclusie overgenomen.

Conclusie

De stikstofemissies blijven gelijk aan de referentiesituatie, de AERIUS-berekening in de bijlage laat dit ook zien. De AERIUS-berekening geeft aan dat in zowel de referentiesituatie als de beoogde situatie er geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr is ter plaatse van Natura 2000. Op grond van de Wet natuurbescherming voor het onderdeel Natura 2000-gebieden zijn er qua stikstofdepositie geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.7 Natuur

Vanaf 1 januari 2017 is de *Wet natuurbescherming* (Wnb) van kracht. Deze vervangt drie wetten: de *Natuurbeschermingswet 1998*, de *Boswet* en de *Flora- en Faunawet*. Provincies bepalen voor hun grondgebied wat wel en niet mag in de natuur. Zij zijn verantwoordelijk voor de vergunningen en ontheffingen. Rijksoverheid is dan alleen nog verantwoordelijk voor ontheffingsaanvragen en

gedragscodes. De wet kent twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Wnb richt zich op de bescherming van:

1. Natura-2000-gebieden;
2. soorten van de *Vogelrichtlijn*;
3. soorten van de *Habitatrichtlijn*;
4. 'andere soorten' (onderdeel A 'fauna' en onderdeel B 'flora').

Het *Natuur Netwerk Nederland* is niet verankerd in de *Wet natuurbescherming*, maar is opgenomen in het provinciaal beleid. Het perceel is op een afstand van circa 2.000 meter vanaf een Natura-2000-gebied gelegen. Dit vormt aangaande het voorgenomen plan geen ruimtelijke belemmering. Dit is gebleken uit de QuickScan die is opgemaakt door Econsultancy, gedateerd 7 december 2022, rapportnummer 19843.002, welke deel uitmaakt van de stukken.

Natura-2000-gebied



Bron: geocontent.rvo

4.7.1 Gebiedsbescherming

Het perceel grenst aan een gebied dat valt onder het beleid van het *Natuurnetwerk Brabant* (NNB), zie onderstaande kaart. Het aangeduide gebied (groen) wordt omschreven als een 'vochtig bos met productie'. Op een afstand van circa 2.000 meter vanaf het plangebied bevindt zich het dichtstbijzijnde Natura-2000-gebied *Kempenland-West*. Omdat er enkel sprake is van een bestemmingswijziging van een voormalige horecagelegenheid naar een maatschappelijke voorziening vormt de gebiedsbescherming geen belemmering voor het doorvoeren van deze planologische dubbelbestemming. Hierbij kan wel worden opgemerkt dat *Yes We Can Healthcare Group BV* een hoge standaard heeft in het beheer van het landgoed. Sinds de komst van *Yes We Can Healthcare Group BV* is de kwaliteit van het landgoed significant verbeterd.



Bron: Natuurbeheerplan Provincie Noord Brabant

4.7.2 Aeries projectberekening

Om te onderzoeken of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van invloed is op Natura 2000 gebieden is, is een Aeries projectberekening gemaakt. Hieruit blijkt dat het voorgenomen plan niet van invloed is op Natura 2000 gebieden.

4.7.3 Soortenbescherming

Aangezien er geen wijziging plaatsvindt in het bouwvolume en er een planologische herbestemming plaatsvindt, is er geen verder onderzoek verricht naar beschermde of aangewezen gebieden. In het kader van de *Flora- en Faunawet* zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief. Dit is gebleken uit de QuickScan Flora en Fauna die is opgemaakt door Econsultancy, gedateerd 7 december 2022, rapportnummer 19843.002, die deel uitmaakt van de stukken.

4.8 Water

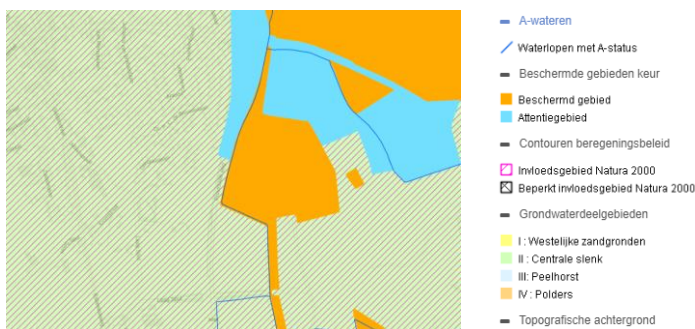
Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van *Waterschap De Dommel*. Dit waterschap heeft in 2015 het *Waterbeheerplan 'Waardevol Water'* vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van *Waterschap De Dommel* voor de periode 2022-2027. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde *Brabant Keur*. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Het initiatief betreft het toekennen van een planologische dubbelbestemming aan een voormalige horecagelegenheid ten gunste van een maatschappelijke voorziening. Daar er geen sprake is van toename van verhard oppervlak of van een wijziging in de waterhuishouding, is niet getoetst aan de voorwaarden die gelden bij een toename van een verhard oppervlak.

4.8.1 Hemel en grondwaterbeleid gemeente Hilvarenbeek

Naast het beleid dat het waterschap kent aangaande het compenseren van water ten opzichte van verhardingen heeft de gemeente ook haar eigen beleid. Uit de navolgende kaartuitsnede blijkt dat het perceel aan de Groenendaal 1 – 4 in Hilvarenbeek is gelegen in een 'beschermd gebied' waaraan de aanduidingen 'centrale slenk' en 'invloedsgebied Natura 2000' zijn toegekend.



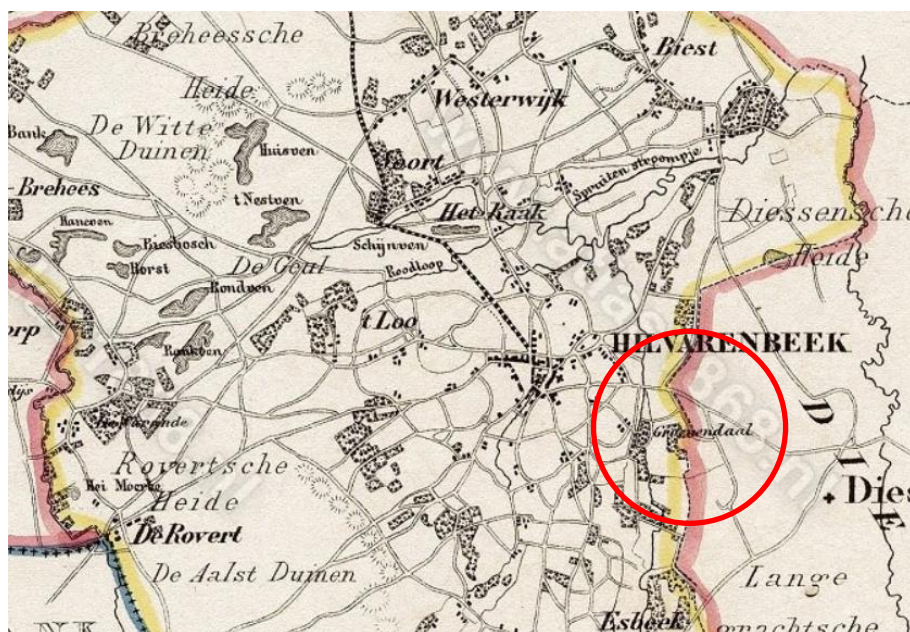
Uit 'Bijlage 2 Watertoetsprocedure Hilvarenbeek' dat er watercompensatie moet plaatsvinden als de verhardingen op het terrein toenemen. Daar in de onderhavige casus echter geen sprake van. Ook heeft het plan geen invloed op de grondwaterstand en blijft de hemelwaterafvoer ongewijzigd. Ditzelfde geldt voor afvalwater. Gelet op de theoretische beschikbare hoeveelheid kamers is er geen sprake van toe- of afname van de maximaal te huisvesten bezoekers. In die zin neemt de hoeveelheid afvalwater niet toe.

4.9 Cultuurhistorie & Archeologie

4.9.1 Cultuurhistorische waarden

Het grondgebied van Hilvarenbeek kent een rijke historie, waardoor er veel cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Naast een rijk archeologisch bodemarchief zijn onder andere de historische lintstructuren, de structuur van het landschap en de aanwezigheid van monumentale en beeldbepalende gebouwen van cultuurhistorische betekenis. Gemeenten zijn grotendeels verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch en cultuurhistorisch erfgoed. Om inzicht te krijgen in de aanwezige en te verwachten cultuurhistorische waarden is door de gemeente Hilvarenbeek beleid opgesteld.

Geschiedenis



Bron: www.atlas1868.nl

De huidige gemeente Hilvarenbeek is voortgekomen uit een samenvoeging van de voormalige gemeenten Hilvarenbeek en Diessen. Historisch gezien hebben beide gemeenschappen van oudsher veel met elkaar gemeen.

Bewoning kwam in dit gebied al voor in de prehistorie, zoals is gebleken uit talloze vondsten van onder meer stenen en bronzen bijlen. Opzienbarend was de ontdekking in 1957 van een urnenveld uit de *Late Bronstijd* (1000-700 voor Chr.) in het Laag Spul, nabij het Spruitenstroompje. Nog belangwekkender was de opgraving in 2001 in het Diessense Reuseldal van een Romeinse nederzetting, vermoedelijk uit de periode 50-200 na Chr. Het is niet toevallig dat deze sporen van vroege bewoning juist bij riviertjes werden aangetroffen; daar was uiteraard water en de gronden waren er vruchtbaar. Het zijn bij uitstek deze waterlopen, stromend vanuit het zuiden naar de grote rivieren, die het landschap in deze contreien bepaald hebben.

Vanaf de Middeleeuwen groeiden de gehuchten langzaam maar zeker uit tot dorpsgemeenschappen. De woeste zandgronden werden stukje bij beetje in cultuur gebracht als (gemeenschappelijke) landbouwgrond, en de gezamenlijke gebruikers vormden 'gemeeynten' om het beheer te regelen. In religieus opzicht gaat de ontwikkeling gelijk op. In Diessen had de abdij van Echternach veel invloed. In 1069 werd er in een oorkonde voor het eerst melding gemaakt van een kerk, maar zeer waarschijnlijk stond er al in de achtste eeuw een kerkje, toegewijd aan St. Willibrordus. De huidige kerk in gotisch-Kempische stijl werd gebouwd tussen 1400 en 1500.

Met het einde van de Tachtigjarige Oorlog kwam er ook een abrupt einde aan de bloeiperiode van Hilvarenbeek. De landbouw is dan, net als in Diessen, de belangrijkste bron van inkomsten voor een hard bestaan. Op kleine akkertjes, die vandaag de dag hier en daar nog zichtbaar zijn, ploeterden de boeren voor hun boterham. De dorpsbewoners kregen te maken met rampspoed en geweld, het was een periode van neergang.

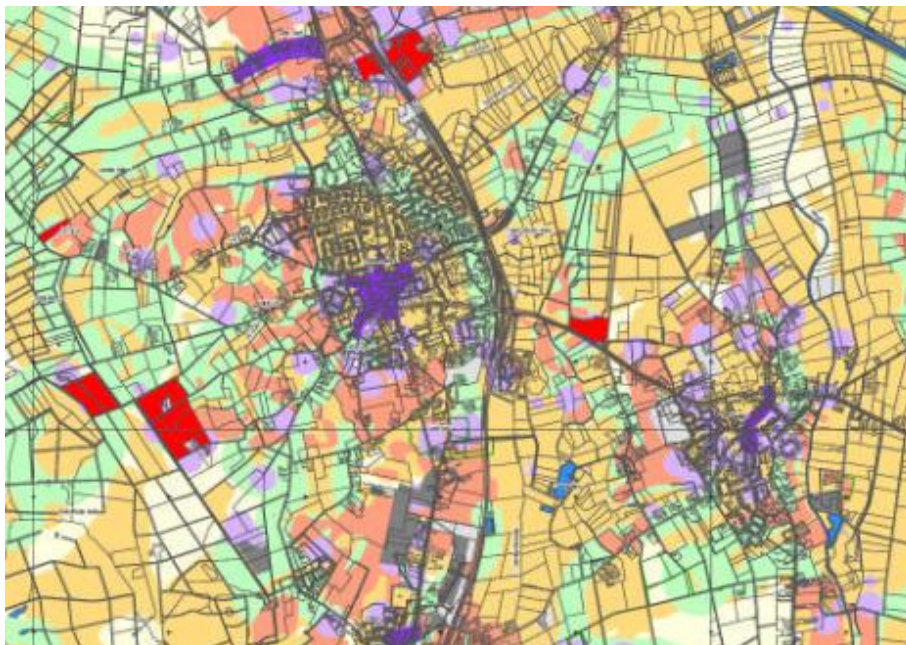
Het jaar 1810 betekende bestuurlijk een ommekeer. Op gezag van de Franse bezetter kwam er een nieuwe bestuursstructuur. *De Heerlijkheid* verdween, Diessen en Hilvarenbeek werden zelfstandige gemeenten. Maar verder ging het leven gezapig zijn gangetje. Diessen telde rond 1810 ongeveer 800 zielen, een eeuw later niet veel meer. Voor Hilvarenbeek gold hetzelfde, de bevolkingsomvang schommelde al die tijd rond de 2.300 zielen.

Bij de overgang van 19e naar de 20e eeuw kwamen de lokale samenlevingen in een stroomversnelling. Door het gebruik van kunstmest stegen de rendementen van de boerenbedrijven, grote heidegebieden werden ontgonnen. Er kwamen landgoederen zoals *Gorp* en *Rover*, *Annanina's Rust* en *De Utrecht*. In de dorpen ontstonden kleine ambachtelijke bedrijfjes (Diessen) en sigarenfabriekjes, schoenfabriekjes en leerlooierijen (Hilvarenbeek), waar honderden mensen emplooi vonden.

Aangaande het perceel aan de Groenendaal 1 in Hilvarenbeek is in dit document (paragraaf 1.2, historie) het nodige beschreven. Het gebouw heeft in de loop van de tijd diverse functies gehad. Uit de *Cultuurhistorische Waardenkaart* blijkt dat het perceel de CHW-code CC092 heeft gekregen, die valt onder de categorie *Cultuurhistorisch belang, Industriële complexen, kloosters, landgoederen en militaire complexen zijn kenmerkend voor Brabant*. Het voorgenomen plan doet hier niets aan af. Het gaat enkel om een gebruikswijziging en de plaatsing van een hek.

4.9.2 Archeologische waarden

Het perceel aan de Groenendaal 1 in Hilvarenbeek is gelegen in een archeologisch waardevol gebied (*Waarde – Archeologie 3*). De bescherming van deze gronden is planologisch geregeld.



Bron: Gemeente Hilvarenbeek, toelichting bestemmingsplan

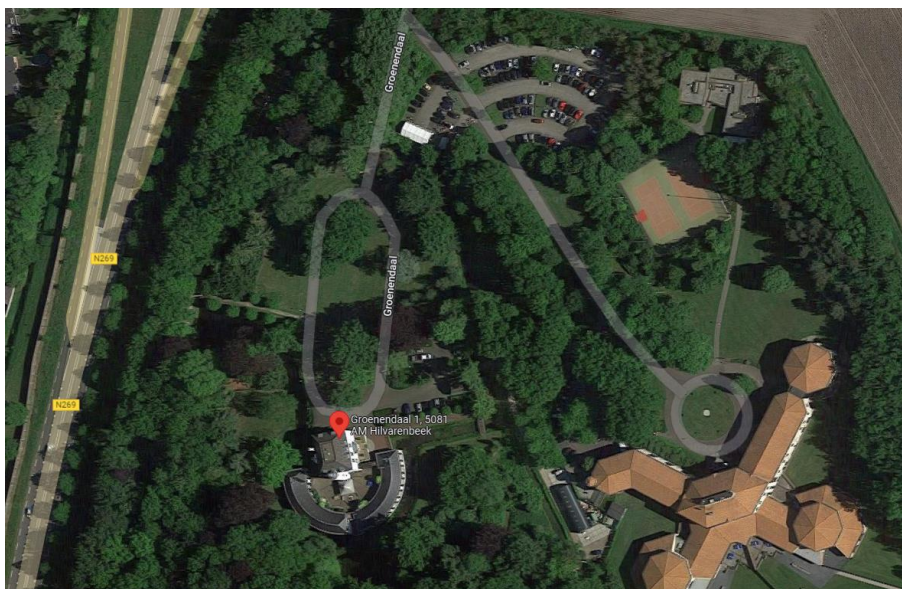
Het plan ziet voor het grootste deel niet op bouwactiviteiten of het roeren van de grond, maar slechts op een functiewijziging. Wel hoort bij deze functiewijziging een ondergeschikte bouwactiviteit, namelijk het plaatsen van een hekwerk. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit hekwerk in de huidige

situatie al aanwezig is en het plan er slechts op ziet dit hekwerk permanent te laten staan. Bij het plaatsen van de poeren voor dit hekwerk is er geroerd in de grond. Echter, aangezien het hekwerk er al staat is archeologisch onderzoek hiervoor niet noodzakelijk. Verder is er geen sprake van bouwactiviteiten die de bodem zouden kunnen verstoren.

4.10 Verkeer en Parkeren

Bij een herbestemming waarbij de hoeveelheid bewoners van een gebouw toeneemt dienen er voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Dit om te voorkomen dat er in de openbare ruimte een overbelasting van voertuigen ontstaat en daarmee een tekort aan parkeervoorzieningen.

Bij het beoordelen van de hoeveelheid nieuw aan te brengen parkeervoorzieningen is specifiek gekeken naar het bestemmingsplan *Parapluplan parkeren Hilvarenbeek 2018* van de gemeente Hilvarenbeek. Tevens is op basis van de nieuwe rekenmethode van het CROW een berekening uitgevoerd met betrekking tot de hoeveelheid parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij de wijze van berekenen is uitgegaan van een horecabestemming waarbij een aanzienlijk deel van de bezoekers de locatie bezoekt. Dit kan worden afgezet tegen de gewenste functie, waarbij de bewoners doorgaans niet in het bezit zijn van een auto. Het aantal bezoeker is minimaal, daar deze in het hoofdkantoor in Waalre worden ontvangen. Daarbij is op het perceel naast een standaard parkeerplaats nog een riante parkeerplaats aanwezig (zie onderstaande luchtfoto). Ook kan ruimschoots worden voorzien in het parkeren van fietsen. Bij het berekenen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de rekensoftware van het CROW.



Bron: Google Maps

CROW

Horecavoorziening: op grond van de CROW-berekening zijn er in het buitengebied geen parkeervoorzieningen voorgeschreven in de gemeente Hilvarenbeek.

Locatie

Gemeente:	Hilvarenbeek
Stedelijkheidsgraad:	weinig stedelijk
Ligging:	Buitengebied

● = Maatgevend moment.

Programma

Aantal	Eenheid	Funcietype
1242	m2 bvo	restaurant (inclusief fastfoodrestaurant)

Algemeen

Parkeervraag totaal		0,00 parkeerplaatsen	openbaar: 0,00
Maatgevend moment	werkdagochtend	0,00 parkeerplaatsen	
Maatgevend moment	werkdagmiddag	0,00 parkeerplaatsen	
Maatgevend moment	werkdagavond	0,00 parkeerplaatsen	
Maatgevend moment	koopavond	0,00 parkeerplaatsen	
Maatgevend moment	werkdagnacht	0,00 parkeerplaatsen	
Maatgevend moment	zaterdagmiddag	0,00 parkeerplaatsen	
Maatgevend moment	zaterdagavond	0,00 parkeerplaatsen	
Maatgevend moment	zondagmiddag	0,00 parkeerplaatsen	

Maatschappelijk: ook voor maatschappelijke doeleinden zijn er in het buitengebied geen parkeernormen van kracht.

Locatie

Gemeente:	Hilvarenbeek
Stedelijkheidsgraad:	weinig stedelijk
Ligging:	Buitengebied

● = Maatgevend moment.

Programma

Aantal	Eenheid	Funcietype
140	wooneenheid	verpleeg- en verzorgingshuis

Algemeen

Parkeervraag totaal		0,00 parkeerplaatsen	openbaar: 0,00
Maatgevend moment	werkdagochtend	0,00 parkeerplaatsen	
Maatgevend moment	werkdagmiddag	0,00 parkeerplaatsen	
Maatgevend moment	werkdagavond	0,00 parkeerplaatsen	
Maatgevend moment	koopavond	0,00 parkeerplaatsen	
Maatgevend moment	werkdagnacht	0,00 parkeerplaatsen	
Maatgevend moment	zaterdagmiddag	0,00 parkeerplaatsen	
Maatgevend moment	zaterdagavond	0,00 parkeerplaatsen	
Maatgevend moment	zondagmiddag	0,00 parkeerplaatsen	

Parkeerbeleidsplan 2015-2020 van de gemeente Hilvarenbeek

Achtergrond

In september 2014 is begonnen met de inventarisatie van de huidige situatie op het gebied van parkeren. Daarbij is hulp verleend door een stagiair op het gebied van mobiliteit van de NHTV (internationale hogeschool Breda). Deze student heeft onder andere in samenwerking met de gemeente Hilvarenbeek een enquête uitgezet onder de bewoners van Hilvarenbeek om te peilen hoe bewoners denken over parkeren in Hilvarenbeek en tegen welke knelpunten ze aanlopen. Ook is in de enquêtes gevraagd wat men van de huidige parkeerschijfzone (blauwe zone) vindt en hoe men tegen betaald parkeren aankijkt. Dit is echter niet relevant voor de deze casus daar het een afgesloten perceel betreft met eigen parkeervoorzieningen.

Parkeerregulering

Onder parkeerregulering wordt verstaan: het reguleren van het parkeren door middel van een parkeerschijfzone, betaald parkeren of vergunninghoudersparkeren. Ook dit onderwerp is in dit geval niet relevant.

Bouwverordening

In de bouwverordening *Hilvarenbeek 2012* is een artikel opgenomen over parkeren. Daarin staat dat er parkeergelegenheid en eventueel een laad- en losvoorziening aangelegd dient te worden bij een bouwplan. Ook staat erin beschreven welke afmetingen gebruikt moeten worden voor de parkeerplaatsen. Hier staat tegenover dat in 2018 het *Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018* planologisch tot stand is gekomen. Hierin is bepaald dat in het geval van een functiewijziging van een gebouw en/of van gronden ten behoeve van het parkeren van auto's en het stallen van fietsen dient te worden voorzien in voldoende parkeer- en stallingsgelegenheid.

2.11 Landelijk en provinciaal beleid

Het landelijk beleid voor parkeren valt onder het mobiliteitsbeleid van de Rijksoverheid. In 2011 heeft het *Ministerie van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur* (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie is op dit moment het vigerende landelijke beleid op gebied van verkeer en vervoer. In de SVIR wordt niet expliciet gesproken over parkeren. Alle overheden stimuleren het lopen en het gebruik van de fiets als hoofdvervoermiddel en als schakel in de ketenverplaatsing van deur tot deur. Decentrale overheden en waterschappen doen dit onder meer door te zorgen voor een fietsnetwerk dat voldoet aan de verkeerskundige hoofdeisen samenhang, directheid, aantrekkelijkheid, veiligheid en comfort. Deze overheden zorgen bovendien voor parkeervoorzieningen voor fietsers die op het gebied van kwaliteit, kwantiteit en locatie voldoen aan de vraag. Ook dit onderwerp is niet van toepassing in de betreffende casus.

Demografische & landelijke ontwikkelingen

Demografische ontwikkelingen hebben effect op het mobiliteits- en het verplaatsingsgedrag van mensen. De vergrijzing gaat de komende jaren verder toenemen. Het autobezit zal landelijk gezien ook nog wat toe gaan nemen. De exacte cijfers zijn echter lastig te voorspellen, omdat deze van vele factoren afhankelijk zijn. In deze casus is er geen sprake van parkeer-gerelateerde demografische ontwikkelingen. Op het landgoed worden cliënten (jongeren) behandeld die in groepen met de bus vanuit en naar het hoofdkantoor in Waalre worden vervoerd. Daarbij zijn er op het afgesloten terrein 144 formele en 30 onofficiële (groene) parkeerplaatsen aanwezig. In de praktijk is dat ruim voldoende.

Visie op parkeren 2020 voor de gemeente Hilvarenbeek

Een parkeerbeleid voor een gemeente kan volgend of sturend zijn. Indien aan de vrije vraag naar parkeerruimte volledig wordt voldaan, wordt een parkeerbeleid volgend genoemd. Een volgend beleid is ook dat de parkeerplaatsen op de juiste locatie worden aangelegd (dus in de directe nabijheid van voorzieningen). Ook is er ongestuurde verdeling van de beschikbare plaatsen. Er is dus geen sprake van een parkeerregulering zoals betaald parkeren of een parkeerschijfzone. Als gekeken wordt naar de situatie in Hilvarenbeek zou een volledig vraagvolgend parkeerbeleid betekenen dat er op de Vrijthof extra parkeerplaatsen aangelegd moeten worden. Dat is een beleid met onwenselijke bijeffecten, dus een volledig vraagvolgend beleid is niet geschikt voor Hilvarenbeek. Hieruit blijkt dat het beleid met

name is gericht op de parkeerbehoefte in Hilvarenbeek zelf en geen betrekking heeft op de locatie waar de aanvraag betrekking op heeft.

Sturend parkeerbeleid

Het onderwerp 'sturend parkeerbeleid' is in deze casus niet van toepassing. De cliënten komen immers niet met de auto naar het terrein.

Beleidsdoelstellingen

Uit de beleidsdoelstellingen, die voornamelijk betrekking hebben op de plaats Hilvarenbeek en haar centrum, valt wel op te maken dat in het geval van een functiewijziging ook een ontwikkeling doorgang moet kunnen krijgen als er geen ruimte is voor het aanleggen van parkeerplaatsen op eigen terrein, zonder dat er parkeerproblemen ontstaan (flexibiliteit). In deze casus is er geen sprake van 'parkeerproblemen'.

Parkeernormen bij ruimtelijke ontwikkelingen

Voor ruimtelijke ontwikkelingen worden parkeernormen op dit moment opgenomen in een bestemmingsplan. Dit kan per bestemmingsplan verschillend zijn, omdat bestemmingsplannen voor de duur van 10 jaar ongewijzigd kunnen blijven. Het advies van de *Vereniging van Nederlandse Gemeenten* (VNG) en het CROW is om parkeernormen in een parkeernormennota op te nemen. Parkeernormen zijn dan helder en duidelijk voor iedereen die er mee te maken heeft. Ze staan namelijk op een centrale plek en kunnen door de gemeente sneller en op een eenvoudige manier gewijzigd worden. Er hoeft immers geen bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden.

Parkeernormen

In bijlage 6 van het parkeerbeleidsplan is aangegeven welke eisen er worden gesteld aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein in geval van een ruimtelijke ontwikkeling. Bij nieuwbouw moet altijd aan de parkeernorm voldaan worden. Indien bij aanbouw/verbouw of in het geval van een functiewijziging niet kan worden voldaan aan het verplichte aantal parkeerplaatsen, is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot (voor zover van toepassing) ontheffing op het aanleggen van parkeerplaatsen – indien met een parkeertelling wordt aangetoond dat er in de openbare ruimte voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is en de ontwikkeling niet leidt tot een parkeerdruk van boven de 85% op het maatgevende moment. In deze casus is dit niet van belang, er zijn voor de doelgroep aanwezige voldoende parkeervoorzieningen aanwezig.

Afwijking van de parkeernormen

In sommige gevallen kan het voorkomen dat een parkeernorm niet realistisch is bij de behorende ruimtelijke ontwikkeling, of omdat andere belangen veel zwaarder wegen dan het parkeerbelang. Op basis van de *Algemene wet bestuursrecht* is het college van burgemeester en wethouders van Hilvarenbeek bevoegd om gemotiveerd af te wijken van de normen en regels met betrekking tot de parkeernormen. Om te kunnen beoordelen of een ontheffing van de parkeernormen noodzakelijk is, is eerst getoetst aan de normen die de gemeente hanteert.

BIJLAGE 6 - Parkeernormen

De basis voor het bepalen van de parkeernormering staat in de CROW-publicatie 317, *Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie* (oktober 2012). De in deze publicatie genoemde kengetallen zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Deze kencijfers worden in deze bijlage vertaald naar parkeernormen voor de gemeente Hilvarenbeek. Hoewel de gemeente Hilvarenbeek wel is aangesloten bij het CROW (komt voor in de lijst) zijn er aangaande het perceel waar het dossier betrekking op heeft *geen* parkeernormen opgenomen (zie voorgaande CROW-berekeningen).

Stedelijkheidsgraad

Het aantal benodigde parkeerplaatsen hangt sterk af van de ligging en samenstelling van de gemeente. Er wordt daarom onderscheid gemaakt tussen vijf verschillende categorieën (zie tabel 2.1), de zogenaamde stedelijkheid van een gemeente. Dit wordt bepaald op basis van de omgevingsadressendichtheid (het aantal adressen per km²). Hilvarenbeek valt onder de

stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' met 544 adressen per km² (bron: CBS). In deze casus is er geen sprake van een 'stedelijke' ruimtelijke ontwikkeling.

Aandeel bezoekers

Bij veel functies moet rekening worden gehouden met bezoekers. De parkeerplaatsen voor bezoekers dienen in principe op eigen terrein te worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen moeten dan wel openbaar toegankelijk zijn. Indien de fysieke ruimte er niet is, kan volstaan worden met het realiseren van parkeerplaatsen in de openbare ruimte, met inachtneming van de acceptabele loopafstanden die in tabel 2.2 in deze bijlage te vinden zijn. Het zogenaamd 'afkopen' van parkeerplaatsen door een storting in een parkeerfonds is (nog) niet mogelijk. Aangaande het gebruik van de gronden aan de Groenendaal 1 in Hilvarenbeek is er geen sprake van een potentieel aandeel bezoekers. Gasten worden tot het minimum beperkt in verband met de privacy van de cliënten.

Tabel

6. Gezondheidszorg en (sociale) voorzieningen								per
	Centrum Hilvarenbeek		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel bezoekers	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max		
Huisartsenpraktijk (-centrum)	2,0	2,5	3	3,5	3	3,5	57%	Behandelkamer
Apotheek	2,1	2,6	3,1	3,6	3,1	3,6	45%	Apotheek
Fysiotherapiepraktijk (-centrum)	1,1	1,6	1,7	2,2	1,7	2,2	57%	behandelkamer
Consultatiebureau	1,2	1,7	1,8	2,3	1,9	2,4	50%	behandelkamer
Consultatiebureau voor ouderen	1,2	1,4	1,9	2,1	2,1	2,3	38%	Behandelkamer
Tandartspraktijk (-centrum)	1,4	1,9	2,3	2,8	2,4	2,9	47%	Behandelkamer
Gezondheidscentrum	1,4	1,9	2,2	2,7	2,2	2,7	55%	Behandelkamer
Crematorium	-	-	-	-	25,1	35,1	99%	(deels) gelijktijdige plechtigheid
Begraafplaats	-	-	26,6	36,6	26,6	36,6	97%	(deels) gelijktijdige plechtigheid
Religiegebouw	0,1	0,2	0,1	0,2	0,1	0,2		Zitplaats
Verpleeg- en verzorgingstehuis	0,5	0,7	0,5	0,7	0,5	0,7	60%	Wooneenheid

Uit de tabel van bijlage 6 volgt dat voor een 'verpleeg- en verzorgingstehuis' er per wooneenheid 0,5 (min.) tot 0,7 (max.) parkeerplaats aanwezig dient te zijn. In het gebouw zijn 115 wooneenheden (slaapkamers) aanwezig. Dit resulteert rekenkundig in minimaal 58 parkeerplaatsen en maximaal 81 parkeerplaatsen. Op het terrein zijn 144 formele en 30 informele parkeerplaatsen aanwezig. Hiermee wordt voldaan aan de parkeereis zoals opgenomen in het *Parkeerbeleidsplan 2015-2020 van de gemeente Hilvarenbeek*.

5. Juridische opzet

5.1 Juridische opzet

In paragraaf 3.3. van de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (hierna: Wabo) is de procedure omschreven voor het voeren van een 'uitgebreide voorbereidingsprocedure'. Deze procedure verwijst mede naar de toepassing van Afdeling 3.4 van de *Algemene wet bestuursrecht*, voor zover een activiteit in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c.). Tevens schrijft de Wabo voor dat, indien er sprake is van een uitgebreide procedure, het plan moet worden voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. In deze onderbouwing dienen de relevante omgevingsaspecten te worden omschreven, alsmede uitkomst hiervan. Deze uitkomsten zijn in dit document opgenomen. Naast de te onderzoeken onderwerpen dient tevens te worden aangetoond dat het voorgenoemd plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De uiteindelijke uitkomst hiervan wordt beschreven in het onderdeel *Haalbaarheid* van dit document.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Horeca

Aan de gronden waarop het gebouw is gesitueerd is momenteel de enkelbestemming *Horeca* toegekend met de functieaanduiding *specifieke vorm van horeca – 8*. Deze functieaanduiding laat horeca toe in de volgende vorm: kasteel/ landhuis met daarin onder meer vergader- en discussiekamers, ten hoogste 4 slaapkamers, sociale ruimten, beperkte horecavoorzieningen. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt hier verder niet op ingegaan. Wel blijkt dat het gebouw onder de huidige omstandigheden vier kamers mag hanteren. De horecabestemming is alleen aan het gebouw toegekend. De omliggende gronden hebben de bestemming Bos, met enkele dubbelbestemmingen. Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkmogelijkheden.

5.2.2 Waarde – Archeologie 3

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied is de dubbelbestemming *Waarde – Archeologie 3* toegekend. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige cultuurhistorische en archeologische vindplaatsen binnen het plangebied beschermd. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning (voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld) een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. In de betreffende casus is er sprake van een ondergeschikte bouwkundige activiteit, namelijk het plaatsen van een hekwerk. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit hekwerk in de huidige situatie al aanwezig is en het plan er slechts op ziet dit hekwerk permanent te laten staan. Aangezien het hekwerk er al staat is archeologisch onderzoek hiervoor niet noodzakelijk. Verder is er geen sprake van bouwactiviteiten die de bodem zouden kunnen verstoren.

6. Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Het planvoornemen moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan *Buitengebied* en de daaropvolgende bestemmingsplannen maken geen nieuwe ontwikkeling mogelijk. Om die reden kan de gemeente een anterieure overeenkomst afsluiten met de aanvrager. Tevens kan een planschadeovereenkomst worden opgemaakt. Deze overeenkomsten zorgen ervoor dat eventuele kosten niet vanuit gemeenschapsgeld betaald behoeven te worden. Hiermee is het plan financieel haalbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Daar er een wijziging (toekenning dubbelbestemming) van het gebruik van de gronden aan de Groenendaal 1 plaatsvindt is op 7 juli 2022 een bewonersbijeenkomst georganiseerd waarbij belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om het plan in te zien en vragen te stellen (maatschappelijke participatie). Tevens hebben deze belanghebbenden de gelegenheid gekregen suggesties te doen. Op deze avond zijn geen belangstellenden of belanghebbenden langsgekomen. De avond is door niemand bezocht. Hierbij kan worden opgemerkt dat er in het verleden geen sprake is geweest van overlast en heeft *Yes We Can Healthcare Group BV* altijd goed contact onderhouden met de burens en plaatselijke ondernemers.