

BESTEMMINGSPLAN DE WEDERLOOP FASE 1 HILVARENBEEK

TOELICHTING
NL.IMRO.0798.BPWederloopfase1-VG01

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv
in samenwerking met P15 (stadslandschappen)

Vastgesteld, 28 september 2023

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	De Wederloop fase 1
IMRO idn	NL.IMRO.0798.BPWederloopfase1-VG01
Versie concept	9 maart 2021
Versie voorontwerp	26 november 2021
Versie ontwerp	1 december 2022
Versie vastgesteld	28 september 2023
Opgesteld door	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Ligging en omvang plangebied	9
1.3 Omschrijving van herbestemming	10
1.4 Begrenzing	12
1.5 Vigerende bestemmingsplannen	13
1.5.1 Bestemmingsplan 'Lage Haghorst 9'	13
1.5.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied'	15
1.5.3 Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan	16
1.5.4 Reparatieplan Buitengebied Hilvarenbeek 2019	16
1.5.5 Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018	16
1.5.6 Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek	17
1.5.7 Samenvatting	17
2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE OMGEVING	18
2.1 Historische ontwikkeling landschap	18
2.2 Bodembouw en waterhuishouding	19
2.3 Historie omgeving Lage Haghorst	19
2.4 Huidige ruimtelijke structuur	20
2.5 Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst	21
3. HUIDIGE SITUATIE	22
3.1 Emmerseweg 9s	22
3.1.1 Huidig gebruik	22
3.1.2 Inpassing in het landschap	23
3.1.3 Vergunning	23
3.1.4 Bebouwing	23
3.2 Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13	24
3.2.1 Huidig gebruik	24
3.2.2 Inpassing in het landschap	24
3.2.3 Vergunning	25
3.2.4 Bebouwing	25
3.3 Lage Haghorst 9	25
3.3.1 Huidig gebruik	25
3.3.2 Inpassing in het landschap	26
3.3.3 Vergunning	26
3.3.4 Bebouwing	27

4. PLANBESCHRIJVING	31
4.1 Emmerseweg 9s	31
4.1.1 Herontwikkeling	31
4.1.2 Stedenbouwkundige invulling	31
4.1.3 Verkeer en parkeren	32
4.1.4 Landschappelijke inpassing	32
4.2 Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13	33
4.2.1 Herontwikkeling	33
4.2.2 Stedenbouwkundige invulling	33
4.2.3 Verkeer en parkeren	33
4.2.4 Natuurontwikkeling	34
4.2.5 Landschappelijke inpassing	35
4.3 Lage Haghorst 9	36
4.3.1 Ontwikkeling	36
4.3.2 Melkveebedrijf	37
4.3.3 Zorgboerderij	37
4.3.4 Verkeer en parkeren	39
4.3.5 Landschappelijke inpassing	42
4.4 Relatie met bebouwingsconcentratie	43
4.4.1 Inleiding	43
4.4.2 Kwaliteitsverbetering Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst	44
4.4.3 Ontwikkelperspectief bebouwingsconcentratie Lage Haghorst	44
5. ZORGLANDGOED DE WEDERLOOP, FASE 2	46
5.1 Inleiding	46
5.1.1 Aanleiding	46
5.1.2 Missie van de Wederloop	46
5.1.3 Visie van De Wederloop	47
5.2 Transformatie	47
5.3 Uitgangspunten voor het zorglandgoed	47
5.3.1 Inleiding	47
5.3.2 Basis	47
5.3.3 Doelstelling	48
5.3.4 Inrichting planlocatie	48
5.3.5 Inrichtingsprincipes landgoed	48
5.3.6 Centraal zorggebouw(en)	49
5.3.7 Conceptueel inrichtingsplan	49
5.4 Fasering	49

6. BELEIDSKADER	51
6.1 Rijksbeleid	51
6.1.1 Nationale omgevingsvisie	51
6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	51
6.2 Provinciaal beleid	52
6.2.1 Brabantse omgevingsvisie	52
6.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	53
6.3 Gemeentelijk beleid	61
6.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek	61
6.3.2 Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek	63
6.3.3 Strategie vitalisering buitengebied. Niet agrarische functies	64
6.3.4 Visie Ruimte voor Ruimte	66
6.3.5 Srv-locaties handelswijze	69
7. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	72
7.1 Bodemkwaliteit	72
7.1.1 Beleidskader	72
7.1.2 Toets	72
7.2 Water	73
7.2.1 Beleidskader	73
7.2.2 Toets	75
7.3 Cultuurhistorie	78
7.3.1 Beleidskader	78
7.3.2 Toets	79
7.4 Archeologie	80
7.4.1 Beleidskader	80
7.4.2 Toets	81
7.5 Natuur en ecologie	82
7.5.1 Beleidskader	82
7.5.2 Toets	82
7.6 Geluid	85
7.6.1 Beleidskader	85
7.6.2 Toets	85
7.7 Geur	86
7.7.1 Inleiding	86
7.7.2 Beleidskader	86
7.7.3 Toets	87
7.8 Gezondheid	90
7.8.1 Beleidskader	90
7.8.2 Toets	91

7.9	Bedrijven en milieuzonering	93
7.9.1	Beleidskader	93
7.9.2	Toets	94
7.10	Externe veiligheid	95
7.10.1	Beleidskader	95
7.10.2	Toets	96
7.11	Luchtkwaliteit	98
7.11.1	Inleiding	98
7.11.2	Beleidskader	98
7.11.3	Toets	99
7.12	MER	101
7.12.1	Beleidskader	101
7.12.2	Toets	102
8.	JURIDISCHE VORMGEVING	103
8.1	Inleiding	103
8.2	Toelichting op de verbeelding	103
8.3	Algemene toelichting op de regels	103
8.4	Toelichting op de bestemmingen	104
8.4.1	Agrarisch	104
8.4.2	Bedrijf – Nutsvoorziening	104
8.4.3	Groen	104
8.4.4	Natuur	104
8.4.5	Wonen	104
8.4.6	Dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie	105
9.	UITVOERBAARHEID	106
9.1	Economische uitvoerbaarheid	106
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	106
10.	PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN	108
10.1	Procedure	108
10.2	Overleg	108
10.2.1	Inleiding	108
10.2.2	Provincie Noord-Brabant	108
10.3	Zienswijzen	109

BIJLAGEN:

1. Bronbestanden geur
2. Aanvullende notitie Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst
3. Onderbouwing droge ecologische verbindingszone
4. Berekeningen kwaliteitverbetering van het landschap
5. Flora en fauna onderzoek
6. Stikstofonderzoek
7. Bodemonderzoeken Emmerseweg 9s
8. Bodemonderzoek Emmerseweg 13 & Lage Haghorst 4
9. Bodemonderzoek Lage Haghorst 9
10. Omgevingsdialoog
11. Berekening toepassing beleidsregel met als doel omgevingskwaliteit
12. GGD Advies
13. Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemers zijn eigenaar van drie veehouderijlocaties gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Lage Haghorst'. Deze bebouwingsconcentratie is gelegen tussen de kernen Haghorst en Diesse in gemeente Hilvarenbeek. Dit betreft de veehouderijlocaties gelegen aan Emmerseweg 9s, Lage Haghorst 4 (met de daarbij bestemde bedrijfswoning aan Emmerseweg 13) en het agrarisch bedrijf aan Lage Haghorst 9, een locatie waar naast een veehouderij tevens een zorgboerderij is bestemd.

De planlocatie aan Lage Haghorst 9 heeft deelgenomen aan de Saneringsregeling varkenshouderijen (hierna ook Srv). De planlocaties aan Emmerseweg 9s en Lage Haghorst 4 worden gesaneerd door toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. Bij deelname aan de regelingen Saneringsregeling varkenshouderijen en Ruimte voor Ruimte is het realiseren van een passende herbestemming op de saneringslocaties een voorwaarde.

Met dit bestemmingsplan worden de planlocaties aan Emmerseweg 9s en Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 en Lage Haghorst 9 herbestemd. Uiteindelijk wordt beoogd om aan Lage Haghorst 9 een zorglandgoed te realiseren. Met dit bestemmingsplan wordt het houden van intensieve veehouderij uitgesloten en wordt de zorgboerderij doorontwikkeld. Voor de ontwikkeling van het beoogde zorglandgoed wordt een separate procedure doorlopen in een tweede fase.

Naast herontwikkeling van de planlocatie aan Emmerseweg 9s en Lage Haghorst 4 bij deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte en herontwikkeling van de planlocatie aan Lage Haghorst 9 bij deelname aan de Saneringsregeling varkenshouderijen wordt ook de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit toegepast op de planlocatie aan Lage Haghorst 4. Eén stal op deze locatie wordt gesloopt voor Ruimte voor Ruimte. Echter zijn op deze locatie ook voorzieningen aanwezig in de vorm van een half in aanbouw zijnde stal. Deze stal kan niet ingebracht worden in de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte, maar wordt ingebracht in de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. Hiermee is binnen het plangebied sprake van de realisatie van één woning in het kader van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit en realisatie van 1,2 bouwtitels. De woning in het kader van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant wordt gerealiseerd aan Emmerseweg 9s. De 1,2 bouwtitels Ruimte voor Ruimte zijn gereed gemaakt. De bouwkavels worden in een later stadium buiten dit plangebied bestemd.

De gemeente Hilvarenbeek wil onder voorwaarden meewerken aan herbestemming van de drie planlocaties. Eén van de voorwaarden is dat alle intensieve veehouderij op de locaties van de initiatiefnemer gelijktijdig worden gesaneerd. Daarvoor is dit bestemmingsplan opgesteld. Daarnaast wordt de zorgboerderij De Wederloop doorontwikkeld. De herbestemming van het zorglandgoed heeft een lang tijdstraject tot gevolg. In overleg met stakeholders zoals de provincie en de omgevingspartijen wordt de herbestemming van het zorglandgoed planologisch-juridisch in een tweede fase. Met dit bestemmingsplan wordt vooruitlopend daarop planologisch-juridisch geborgd dat de alle intensieve veehouderij wordt gesaneerd binnen de planlocaties van de initiatiefnemer en dat een passende herbestemming voor deze planlocaties wordt gerealiseerd. Ook worden hiermee 1,2 bouwtitels Ruimte voor Ruimte gerealiseerd. Deze herbestemming wordt hierna ook wel 'fase 1' genoemd.

Om deze herbestemmingen planologisch mogelijk te maken dienen de vigerende bestemmingsplannen te worden herzien. Daarvoor is dit bestemmingsplan voor fase 1 opgesteld. In deze toelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de kaders voor een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling past binnen de beleidskaders.

1.2 Ligging en omvang plangebied

Het plangebied omvat de veehouderijlocaties gelegen aan Emmerseweg 9s, Lage Haghorst 4 met de bedrijfswoning aan Emmerseweg 13 en Lage Haghorst 9. Het plangebied omvat hiermee ook gronden die niet in eigendom zijn van de initiatiefnemer, omdat deze gronden bestemmingsplanmatig verbonden zijn aan een veehouderijlocatie binnen het plangebied.

De woning aan Emmerseweg 13 is als bedrijfswoning verbonden aan de veehouderijlocatie aan Lage Haghorst 4. Deze adressen zijn hierdoor beide onderdeel van één bestemmingsvlak en bouwvlak. Bij herbestemming van het bestemmingsvlak voor de intensieve veehouderij aan Lage Haghorst 4 behoort derhalve ook herbestemming van de bedrijfswoning aan Emmerseweg 13. Daarnaast is aan Emmerseweg 9t een nutsvoorziening gelegen, die in eigendom is van Enexis, maar die gelegen is binnen de agrarische bedrijfsbestemming van de veehouderij aan Emmerseweg 9s.

Alle locaties samen worden aangeduid als 'het plangebied'. Navolgende figuur geeft de ligging van de planlocaties op topografische kaart weer ten opzichte van de directe omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied in de omgeving

1.3 Omschrijving van herbestemming

1.3.1.1 Inleiding

Er is sprake van sanering van alle intensieve veehouderijactiviteiten op de planlocaties van de initiatiefnemer aan Emmerseweg 9s, Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 en Lage Haghorst 9 en het realiseren van passende herbestemmingen op deze locaties. Met de sanering van alle intensieve veehouderij op deze locaties verbetert het woon- en leefklimaat binnen de bebouwingsconcentratie en de ruimere omgeving aanmerkelijk. Deze herbestemming wordt hierna per planlocatie toegelicht.

1.3.1.2 Emmerseweg 9s

De veehouderij Emmerseweg 9s neemt deel aan de regeling Ruimte voor Ruimte en wordt herbestemd naar één woning. Op deze locatie wordt één nieuwe woning in het kader van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit gerealiseerd. Deze woning kan worden gerealiseerd door tegenprestaties hiervoor binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 4.

De bouwtitels Ruimte voor Ruimte die binnen het plangebied worden gerealiseerd afkomstig van de planlocaties aan Emmerseweg 9s en Lage Haghorst 4 worden niet voor bouw kavels binnen het plangebied gebruikt. Deze bouw kavels worden in een tweede fase of op andere locaties gerealiseerd.

1.3.1.3 Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13

De varkenshouderij aan Lage Haghorst 4 wordt gesaneerd in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte en met toepassing van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. Voor toepassing van deze beleidsregel wordt alle bebouwing binnen de planlocatie gesloopt en wordt op deze locatie nieuwe natuur ontwikkeld en hiermee uitvoering gegeven aan realisatie van een ecologische verbindingszone. De bedrijfslocatie aan Lage Haghorst 4 wordt bestemd naar een (nieuwe) natuurbestemming met ecologische waarden.

De bedrijfswoning aan Emmerseweg 13 wordt in samenhang met sanering van de veehouderij bestemd als een woonbestemming met een bedrijf aan huis. De woonbestemming voorziet in de realisatie van een loods bij deze woning ten behoeve van dit bedrijf aan huis.

De sanering van de varkenshouderij op deze locatie gaat gepaard met het inleveren van een nog rechtsgeldige en uitvoerbare omgevingsvergunning voor uitbreiding van de bestaande varkenshouderij. Deels is deze vergunning al uitgevoerd. Dit recht wordt ingeleverd.

1.3.1.4 Lage Haghorst 9

Herbestemming in fase 1

De intensieve veehouderijtak aan Lage Haghorst 9 wordt definitief gesaneerd door deelname van dit bedrijf aan de Saneringsregeling varkenshouderijen. De zorgboerderij die op deze locatie nu als nevenfunctie aanwezig en vergund is, blijft bestaan en wordt in deze fase 1 uitgebreid voor wat betreft de bestaande dagbesteding. Tevens blijft voorlopig ook de melkveehouderijtak van het agrarische bedrijf bestaan. Deze melkveehouderijtak wordt na de sanering van de varkens de hoofdactiviteit binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9.

De zorgfunctie wordt na sanering van de varkenshouderijtak uitgebreid, zonder dat het bouwvlak hiervoor per saldo wordt vergroot. De bestaande dagbesteding zal in omvang worden vergroot om invul-

ling te geven aan de urgente zorgvraag van deze tijd. Hierbij hoort ook een uitbreiding van de bebouwingmogelijkheden voor de dagbesteding voor zorgbehoevenden. De huidige bedrijfswoning aan Lage Haghorst 9 blijft de bedrijfswoning bij het bedrijf.

De agrarische functie blijft de hoofdfunctie. De bestaande nevenfunctie wordt weliswaar uitgebreid, maar blijft begrensd in maatvoering en aantal zorgbehoevende cliënten en beperkt tot het bieden van dagbesteding. De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' blijft derhalve ook van toepassing. De bestaande functie- en bouwaanduidingen worden aangepast aan de beoogde situatie. Uiteindelijk leidt dat dus tot een 'Agrarisch bedrijf' met functieaanduiding 'overige veehouderij' voor het melkveebedrijf en behoud van de huidige functieaanduiding 'zorgboerderij' met een toename in omvang.

In deze toelichting wordt de herbestemming van de planlocatie aan Lage Haghorst 9 in fase 1 toegelicht en verantwoord, maar er wordt daarbij ook een doorkijk gemaakt naar het beoogde eindbeeld op deze locatie in fase 2 van de ontwikkeling naar het zorglandgoed De Wederloop. Dit is noodzakelijk omdat het beoogde zorgconcept in fase 2 mede bepalend is voor de inrichting en situering van de verschillende functies en bebouwing op het terrein.

Relatie met herbestemming in fase 2

Het uitgangspunt voor fase 2, het zorglandgoed, is een integrale benadering van natuur, beleving en zorg. Groen en dieren worden in het zorgconcept therapeutisch ingezet. Vanuit de wens beweging bij de zorgcliënten te stimuleren zijn de verschillende functies bewust niet in een enkel groot gebouw bedacht, maar verspreid over meerdere losse gebouwen gesitueerd met daartussen tuinen, routes en bewegingsruimte. Het toekomstige centrale woonzorggebouw zal worden geflankeerd door een horecagebouw en het activiteitengebouw nabij het uit te breiden dagbestedingsgebouw. Door de gekozen fasering zal de te realiseren bebouwing in fase 1 (deels ook) vooruitlopen op de later te realiseren ruimtelijke en functionele samenhang. Dit betekent specifiek dat het activiteitengebouw voor uitbreiding van de dagbesteding ten noorden van de af te breken varkensschuur zal worden gerealiseerd, en hiermee buiten het bestaande agrarische bouwvlak wordt gesitueerd. Hiervoor wordt het huidige bouwvlak van vorm veranderd. Hoofdstuk 5 van deze toelichting geeft een nadere toelichting op het beoogde zorgconcept en daarmee ook de ruimtelijke inrichting van het terrein.

1.3.1.5 Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst

De bestaande bebouwingsconcentratie Lage Haghorst wordt aangepast op grond van de nieuwe inzichten die de gemeente Hilvarenbeek voor het gebied heeft. Deels wordt dit gevoed door de bestaande behoefte voor ontwikkelruimte in de omgeving en deels omdat de nu gehanteerde begrenzing van bestaande clusters te rigide en te hard is verankerd in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. De 'Visie Ruimte voor Ruimte (2011)', dat als beleidskader onder deze begrenzing ligt, heeft nooit de bedoeling gehad om de clusters binnen de gemeente te voorzien van keiharde eindgrenzen, als op die grenzen geen specifieke kwaliteiten aanwezig waren. Door de begrenzing in het bestemmingsplan 'Buitengebied' te verankeren is dit wel gebeurd.

Dit bestemmingsplan regelt daarom ook dat de clustergrens voor de bebouwingsconcentratie Lage Haghorst minder hard wordt door deze begrenzing te heroverwegen, maar tegelijkertijd wel voorwaarden te stellen aan eventuele ontwikkelingen rondom deze clustergrenzen, rekening houdend met de feitelijk aanwezige en potentiële waarden in het gebied. Hoofdstuk 2 van deze toelichting gaat daar verder op in.

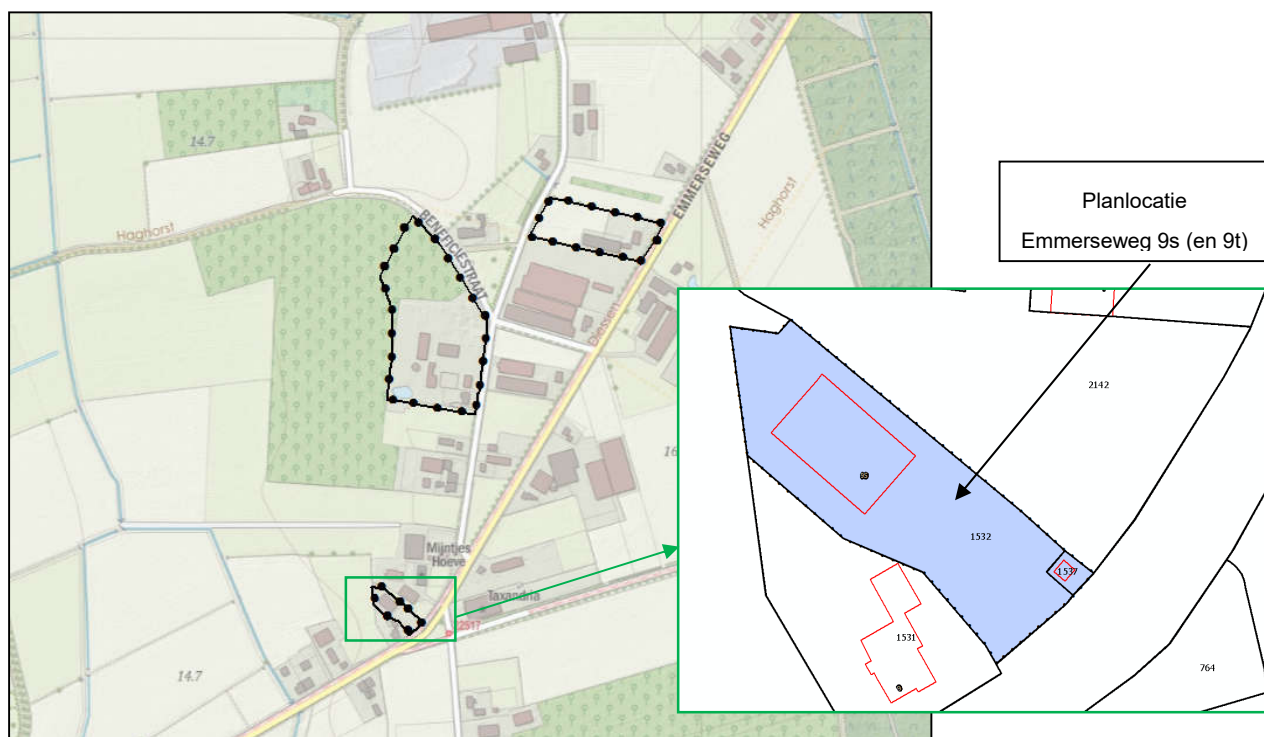
1.4 Begrenzing

Het plangebied bestaat uit de adressen en kadastrale percelen zoals opgenomen in navolgende tabel.

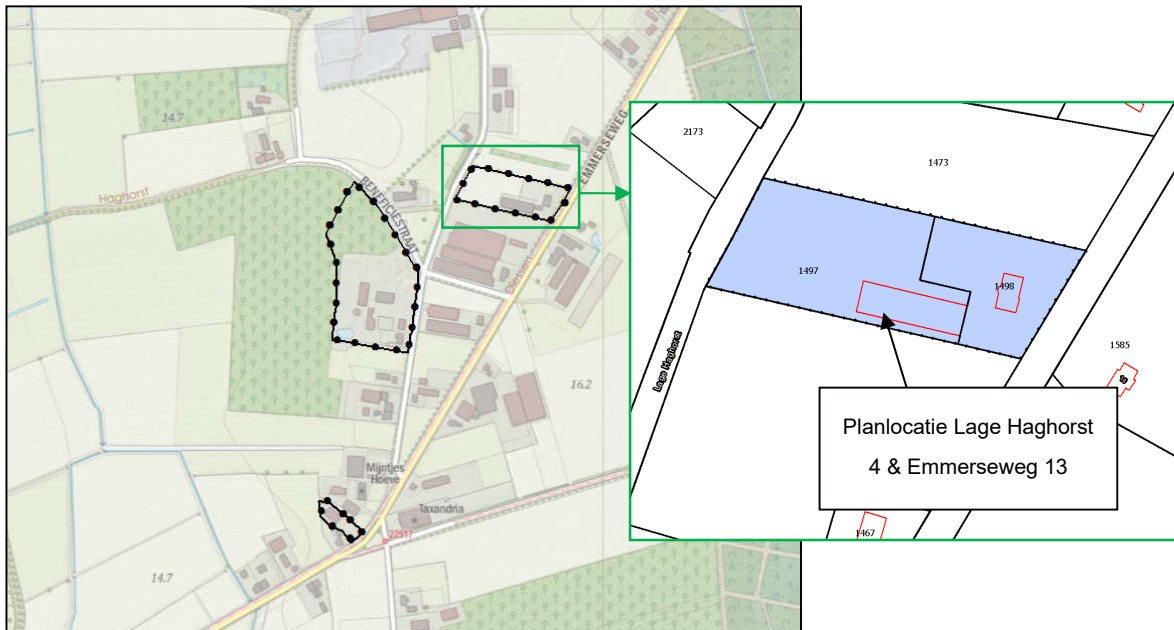
Planlocatie	Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Oppervlakte in m ² per perceel	Oppervlakte in m ² per planlocatie
Emmerseweg 9s	Hilvarenbeek	N	1532	1.745	1.789
	Hilvarenbeek	N	1537	44	
Emmerseweg 13 & Lage Haghorst 4	Hilvarenbeek	N	1498	3.090	8.950
	Hilvarenbeek	N	2208	655	
	Hilvarenbeek	N	2209	5205	
Lage Haghorst 9	Hilvarenbeek	N	1535	964	26.857
	Hilvarenbeek	N	1539 (gedeeltelijk)	25.893	
				Totaal	37.596

Tabel 1: Beeld van kadastrale situatie binnen het plangebied

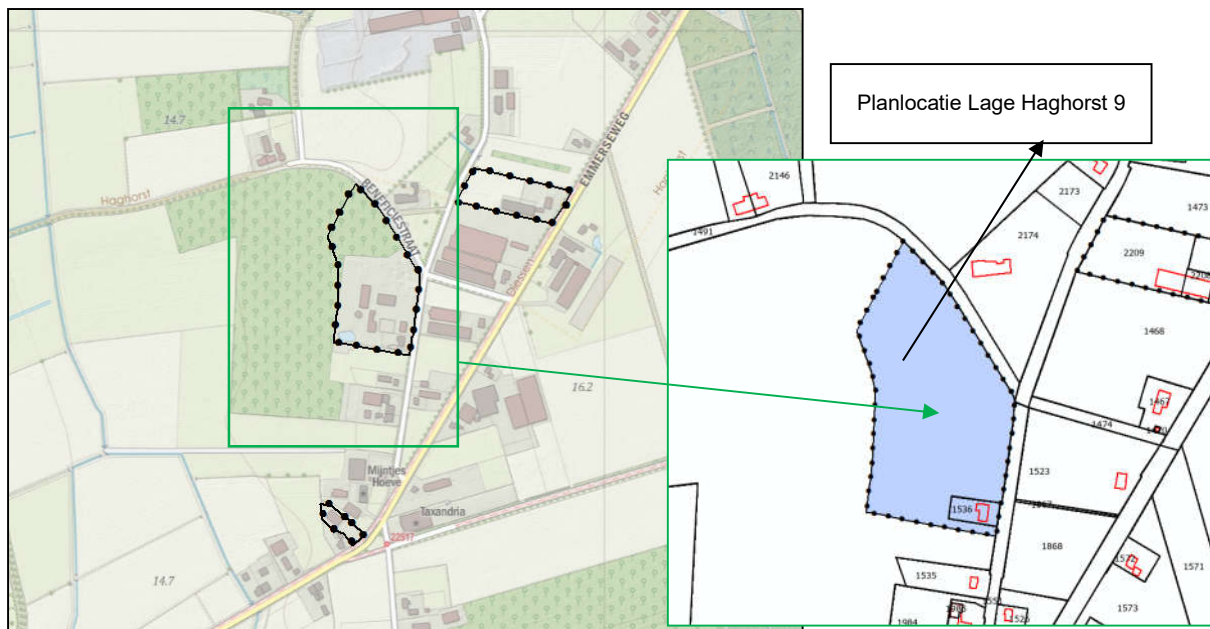
Navolgende figuren geven een uitsnede voor de kadastrale situatie van de planlocaties binnen het plangebied.



Figuur 2: Kadastrale situatie binnen de planlocatie aan Emmerseweg 9s (en 9t)



Figuur 3: Kadastrale situatie binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13



Figuur 4: Kadastrale situatie binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9

1.5 Vigerende bestemmingsplannen

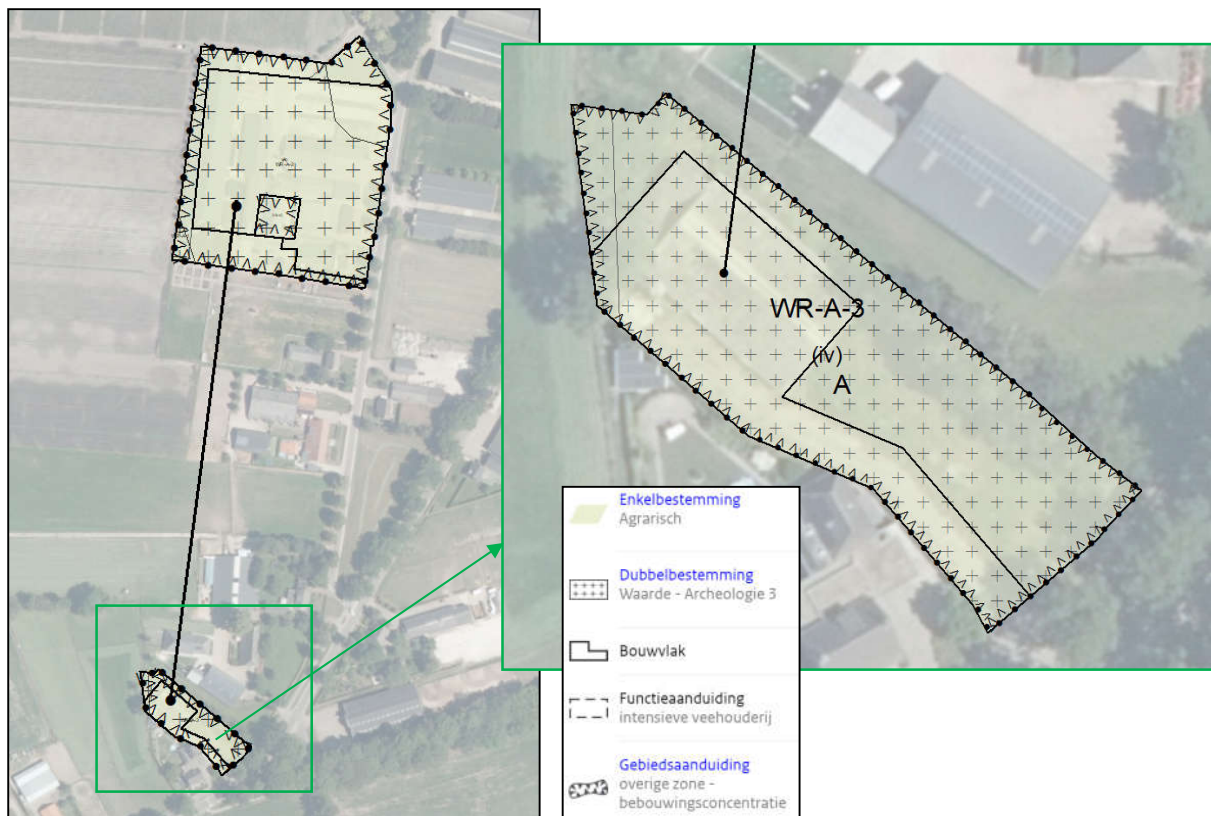
1.5.1 Bestemmingsplan 'Lage Haghorst 9'

1.5.1.1 Inleiding

De planlocaties aan Emmerseweg 9s en Lage Haghorst 9 zijn met een gekoppeld bouwvlak aan elkaar verbonden. Voor de planlocaties aan Emmerseweg 9s en Lage Haghorst 9 is het bestemmingsplan 'Lage Haghorst 9' het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 25 september 2014 en is voor deze planlocaties onherroepelijk.

1.5.1.2 Planlocatie Emmerseweg 9s

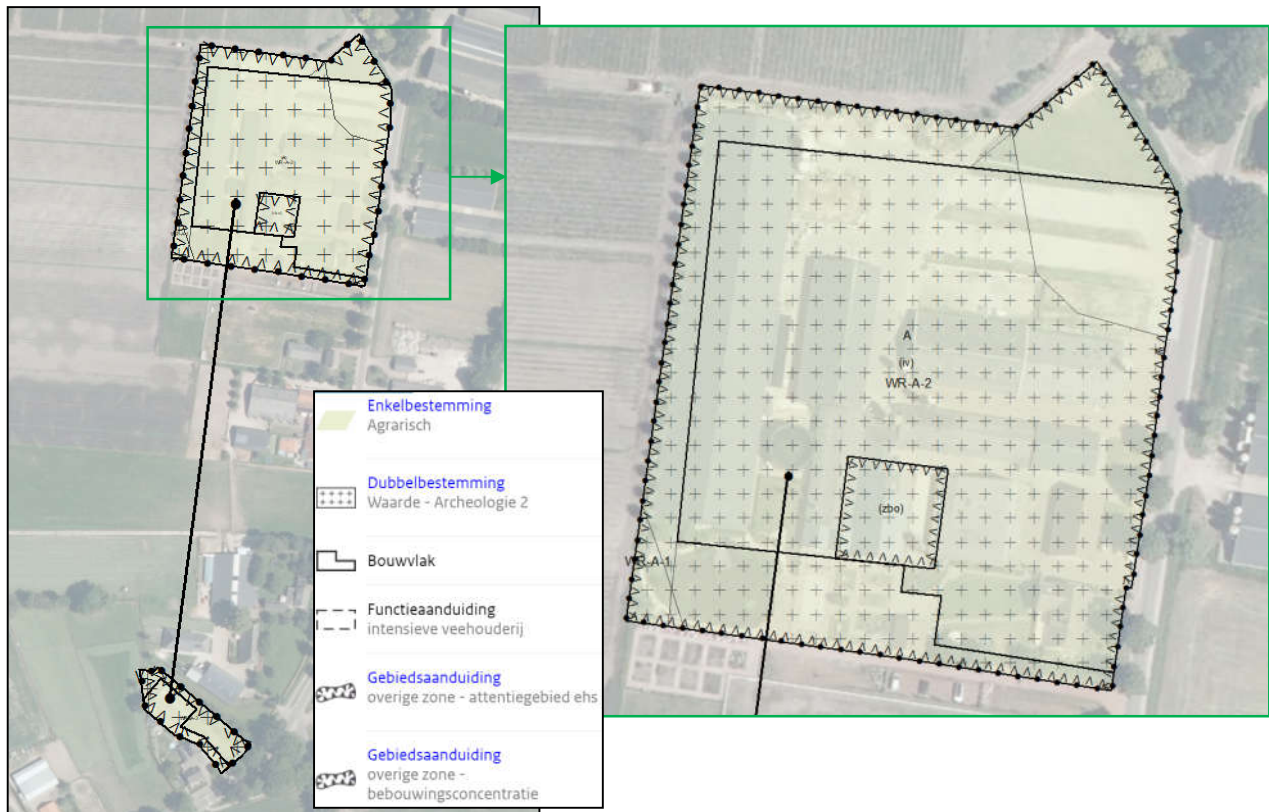
De planlocatie aan Emmerseweg 9s (en de nutsvoorziening aan Emmerseweg 9t) zijn in dit bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de functie aanduiding 'intensieve veehouderij'. De planlocatie is gedeeltelijk voorzien van een bouwvlak. Dit betreft de ondergrond van de stal met verharding en de ontsluiting van het bedrijf. De planlocatie aan Emmerseweg 9s is aangeduid met de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie'. Navolgende figuur geeft een het bestemmingsplan voor de planlocatie aan Emmerseweg 9s (en Emmerseweg 9t) weer.



Figuur 5: Planverbeelding van het bestemmingsplan 'Lage Haghorst 9' waarop de planlocatie aan Emmerseweg 9s (en 9t) is uitgelicht

1.5.1.3 Planlocatie Lage Haghorst 9

De planlocatie aan Lage Haghorst 9 is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' met de functie aanduiding 'intensieve veehouderij'. Een gedeelte van het plangebied is aangeduid met de functieaanduiding 'zorgboerderij'. Het plangebied is gedeeltelijk voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' aan de zuidwestzijde van deze planlocatie en voor een groot gedeelte met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De planlocatie is gedeeltelijk voorzien van een bouwvlak. De planlocatie aan Lage Haghorst 9 is ook gedeeltelijk voorzien van de bestemming 'Agrarisch' zonder bouw mogelijkheden en de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie' en is geheel voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone – attentiegebied ehs'. Navolgende figuur geeft het bestemmingsplan voor de planlocatie aan Lage Haghorst 9 weer.



Figuur 6: Planverbeelding van het bestemmingsplan 'Lage Haghorst 9' waarop de planlocatie aan Lage Haghorst 9 is uitgelicht

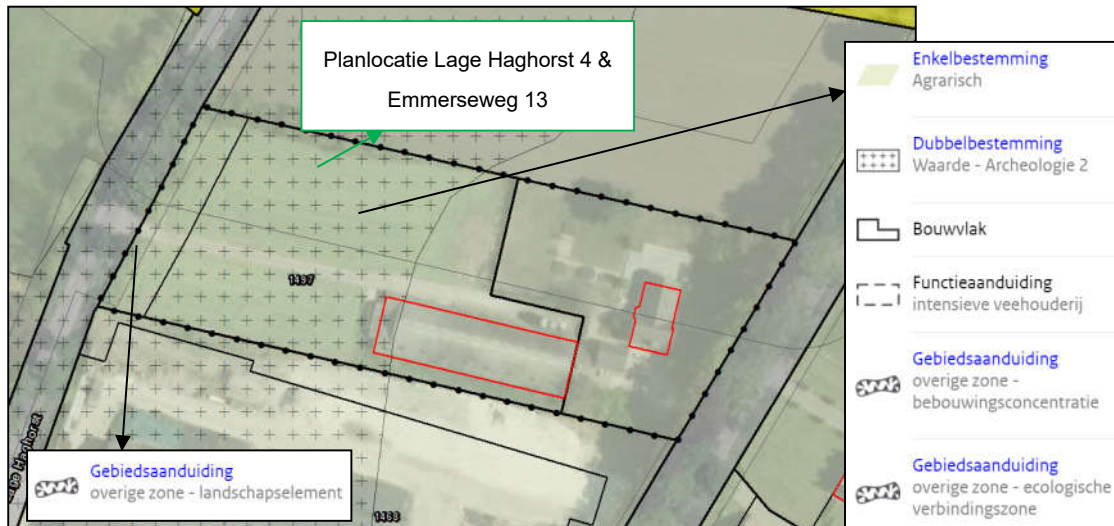
1.5.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

1.5.2.1 Inleiding

Voor de planlocatie aan Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 en de gronden aansluitend aan de planlocatie Lage Haghorst 9 is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 maart 2014 en is bij uitspraak van de Raad van State bij uitspraak d.d. 9 maart 2016 voor de planlocatie onherroepelijk geworden.

1.5.2.2 Planlocatie Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13

De planlocatie aan Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 is bestemd als 'Agrarisch' en is aan de westzijde van de planlocatie voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De planlocatie is grotendeels voorzien van een bouwvlak. De planlocatie aan Lage Haghorst 4 is voorzien van de functie aanduiding 'intensieve veehouderij'. De gehele planlocatie is voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie'. De noordzijde van de planlocatie is voorzien van de gebiedsaanduiding 'overige zone – ecologische verbindingszone'. Helemaal aan de westzijde van de planlocatie zijn de gronden aangeduid met 'overige zone – landschapselement'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het geldende bestemmingsplan voor de planlocatie aan Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' waarop de ligging van de planlocatie aan Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 is aangeduid

1.5.2.3 Planlocatie Lage Haghorst 9

De gronden aansluitend aan de planlocatie aan Lage Haghorst 9 zijn bestemd als 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'overige zone – attentiegebied ehs' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

1.5.3 Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan

In navolging van de uitspraak van de Raad van State inzake het bestemmingsplan 'Buitengebied' op 9 maart 2016 zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan' de in de uitspraak van de Raad van State genoemde reparaties gecorrigeerd. Deze correcties hebben geen wijzigingen van de verbeelding voor de planlocaties tot gevolg gehad. De regels uit dit reparatieplan zijn van toepassing op de planlocatie Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 en de gronden gelegen aansluitend aan de planlocatie aan Lage Haghorst 9.

1.5.4 Reparatieplan Buitengebied Hilvarenbeek 2019

Met het reparatieplan 'Buitengebied Hilvarenbeek 2019' is het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat door de gemeenteraad van Hilvarenbeek op 13 maart 2014 is vastgesteld inclusief het bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan' dat is vastgesteld op 7 maart 2017 gedeeltelijk herzien. Het bestemmingsplan 'Reparatieplan Buitengebied Hilvarenbeek 2019' was noodzakelijk om de ontwikkelingen die na de laatste reparatie van het bestemmingsplan concreet en inzichtelijk waren geworden, planologisch/juridisch vast te leggen. Deze reparatie ziet toe op specifieke benoemde locaties en hebben geen betrekking op de planlocaties. Daarnaast zijn de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied' gedeeltelijk herzien. De regels uit dit reparatieplan zijn van toepassing op de planlocatie Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 en de gronden gelegen aansluitend aan de planlocatie aan Lage Haghorst 9.

1.5.5 Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018

Sinds 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening komen te vervallen, waardoor de gemeente Hilvarenbeek bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken of bouwen niet meer op basis van de bouwverordening kan toetsen aan de gemeentelijke parkeernormen. De gemeente wil bij nieuwbouwplannen/wijzigingen van het gebruik of andere ruimtelijke beslui-

ten eisen kunnen stellen aan het aantal parkeerplaatsen en hierbij toetsen aan het parkeerbeleid van de gemeente en de daarbij horende parkeernormen. Het 'Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018' is vastgesteld om het Parkeerbeleidsplan 2015–2020 en diens rechtsopvolger(s) in de geldende bestemmingsplannen in te passen. De regels uit het bestemmingsplan voor parkeren zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

1.5.6 Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 7 oktober 2021 het 'Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is vastgesteld voor het beschermen van diverse cultuurhistorische waarden die zichtbaar zijn op de gemeentelijke Cultuurhistoriekaart, waarbij tevens rekening wordt gehouden met het op overzichtelijke wijze regelen van wijzigingen in ruimtelijke plannen door een paraplubestemmingsplan. De regels voor behoud van cultuurhistorische waarden die voortvloeien uit het Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek zijn waar van toepassing overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

1.5.7 Samenvatting

Voor Lage Haghorst 9 en Emmerseweg 9s is het bestemmingsplan 'Lage Haghorst 9' uit 2014 het uitgangspunt, aangevuld met de regels uit:

- Parapluplan Parkeren (2018)
- Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek (2021)

Voor de planlocatie aan Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 is het bestemmingsplan 'Buitengebied' het uitgangspunt. Samengevat moet worden gesteld dat voor de gebieden die onder het plangebied van Buitengebied 2014 vallen de verbeelding uit het moederplan uit 2014 nog steeds geldend is, maar de regels op onderdelen zijn aangepast. De basis is echter nog steeds het bestemmingsplan Buitengebied 2014, met in achtneming van de aanpassingen die achtereenvolgend zijn doorgevoerd in:

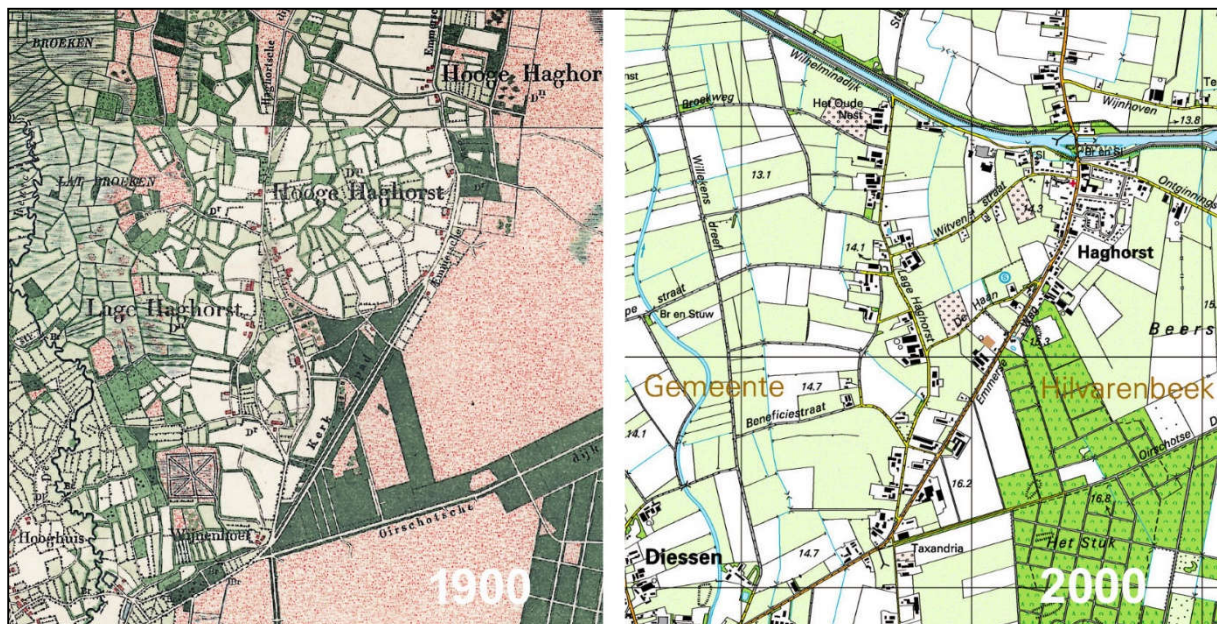
- Buitengebied 2014, reparatieplan (2017), d.d. 7 maart 2017;
- Parapluplan parkeren Hilvarenbeek 2018, d.d. 8 november 2018;
- Reparatieplan Buitengebied Hilvarenbeek 2019, d.d. 15 oktober 2020;
- Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek, 7 oktober 2021.

2. RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE OMGEVING

2.1 Historische ontwikkeling landschap

De ondergrond, vochtvoorziening en natuurlijke vruchtbaarheid zijn de belangrijkste factoren in de sturing van menselijk gebruik van het landschap. Dit heeft bepaald waar welke delen zijn ontgonnen en hoe dat landschap werd ingericht en gebruikt. Het landschap rondom Haghorst is ontgonnen vanaf de late middeleeuwen tot na de Tweede Wereldoorlog. Tot 1900 was Haghorst een vruchtbare enclave in een immens broekgebied, afgewisseld met heide en vennen. Richting Oirschot vond men vooral heide, stug gras en kreupelhout. In de richting van Moergestel en Tilburg was niets dan uitgestrekte moerasgebieden en rietvelden (het Broek) aanwezig. Richting Diessen sloten de akkers en beemden via het Laar aan op de dorpsakker en het dorp.

Na 1900 werd begonnen met de ontginning van de Beerse Heide. Er is begonnen op de vochtige heide waar landbouwgronden kwamen met nieuwe wegen en boerderijen. Op de droge heide werd bos erbij geplant. Het landschap is dan nog kleinschalig en de historische opdeling is nog herkenbaar. Dit veranderde met de ruilverkaveling in het gebied. Landschappelijke beplantingen werden hierbij opgegruimd, nieuwe wegen werden getrokken, de vochtige gebieden werden dieper ontwaterd en kavels werden vergroot door samenvoeging en ruiling van gronden. Vanaf 1970 is de schaalvergroting in de landbouw goed zichtbaar door de bouw van vele nieuwe bedrijfsgebouwen. Vanaf 2000 leidde het natuurbeleid tot verdere veranderingen in gebruik en landschapsinrichting. De onderliggende basisindeling is met enige moeite nog te onderscheiden. Uitsneden uit de historische atlas van circa 1900 en de topografische atlas van circa 2000 zijn opgenomen in navolgende figuur en geven een beeld van de ontwikkeling van de gronden gelegen tussen Diessen en Haghorst.



Figuur 8: Uitsnede uit de historische atlas uit circa 1900 en de topografische atlas uit circa 2000 voor de gronden gelegen tussen Diessen en Haghorst

2.2 Bodembouw en waterhuishouding

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Lage Haghorst', gelegen tussen de kernen Diessen en Haghorst. Deze beide kernen zijn op circa 1 tot 1,5 kilometer tot de planlocaties gelegen. Het dorp Haghorst is ontstaan op de plek waar de kern nu nog steeds gelegen is. De leemhoudende zandgrond op een dekzandrug was heel geschikt als akkerland. Delen van deze dekzandrug zijn verspoeld en liggen nu los daarvan in een dekzandvlakte. Dit zijn de donken. De Reusel stroomt vanaf de watermolen van Baarschot richting een brede laagte; dit is het (Moergestels) Broek. De Wederloop is op hoogtekarten ook goed te herkennen als een blauwe streep parallel aan de Reusel. De historische akkers zijn te herkennen op de bodemkaart. Daar domineren de hoge eerdgronden met een dik pakket zwarte humushoudende grond.

Rondom de Reusel zijn beekerdgronden te vinden. Dit is een bodemtype met een dunnere humusrijke bovenlaag die ontstaan onder invloed van hoge waterstanden. Hierdoor wordt organisch materiaal minder snel afgebroken. Op de voormalige (vochtige) heide zien we de daarvoor kenmerkende podzolbodems. Een veldpodzolbodem is kenmerkend voor heidevelden met een hoge grondwaterstand of ondoordringbare laag in de ondergrond. Naast de veldpodzol komt ook haarpodzol voor. Dit bodemtype is kenmerkend voor drogere heide en bosgebieden meestal op een dekzandrug. Er is een verschil in de vochtvoorziening. Rondom de Reusel staat het grondwater vooral in de wintermaanden zeer hoog (20-60 cm-mv), maar ook in de zomer is hier de grondwaterstand hoger (± 120 cm-mv) dan op aangrenzend gelegen terreinen. Op de Beerse Heide zijn de grondwaterstanden in de winter laag (1,5 m-mv) om in de zomer nog verder te zakken tot meer dan 2,5 meter onder maaiveld. Indien de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) wordt vergeleken met de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) valt op dat de verschillen geringer zijn ter plaatse van de oude akkers. Hier is een verschil tussen de GHG (± 80 cm-mv) in de wintermaanden en GLG (± 160 cm-mv) in de zomermaanden. Dit geldt ook voor de grond rondom de planlocatie aan Lage Haghorst 9, dat deels een oud akkerland en deels lagergelegen beemden omvat.

2.3 Historie omgeving Lage Haghorst

De planlocaties zijn gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Lage Haghorst. Deze bebouwingsconcentratie maakt onderdeel uit van Haghorst en is gelegen ten noordoosten van Diessen, aan de rand van de gemeente Hilvarenbeek. Het huidige dorp Haghorst is ontstaan als ontginningsdorp aan de rand van de Beerse Heide na de aanleg van het Wilhelminakanaal in 1923. In deze tijd maakte het gebied deel uit van de zelfstandige gemeente Diessen die in 1997 opging in de gemeente Hilvarenbeek. Het nieuwe dorp Haghorst werd gesticht naast een sluis in het Wilhelminakanaal tussen de veel oudere buurtschappen Lage en Hoge Haghorst. Samen met het gehucht Den Opslag (dat viel onder Moergestel) markeren deze gehuchten een historisch akkerareaal op de rand van de Beerse Heide en een groot laaggelegen moerasgebied doorsneden door de Reusel. Haghorst was een herdgang van Diessen en viel onder de dingbank van Hilvarenbeek.

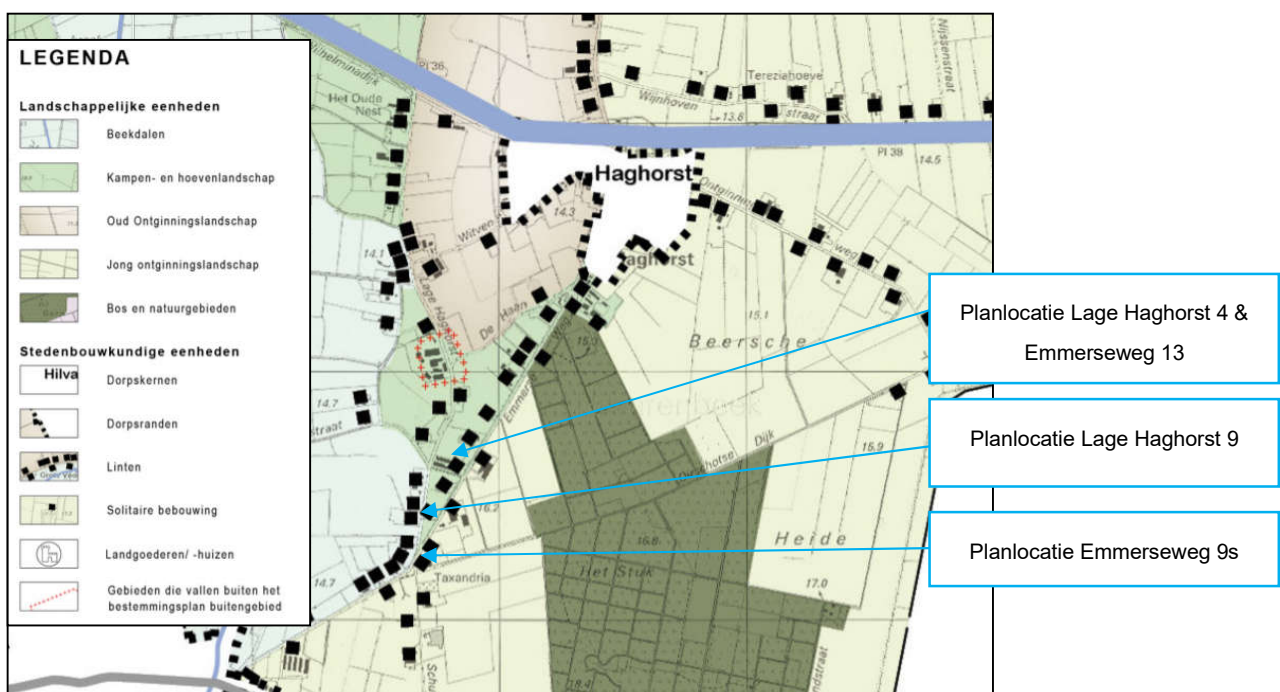
De planlocaties zijn gelegen in de Lage Haghorst. Dit is het deel van Haghorst dat grensde aan het moeras en de Reusel. Het hoger gelegen deel tegen de Beerse Heide werd de Hoge Haghorst genoemd. De bebouwing lag erg verspreid langs enkele gebogen straten aan de rand van akkers. Deze akkers zijn ontstaan uit kleinere huisakkers en vanaf de 13^e eeuw aaneengegroeid. Zorgboerderij De Wederloop is vernoemd naar de waterloop van dezelfde naam die oostelijk van de Reusel stroomt aan de achterzijde van het bij het agrarisch bedrijf horende gronden. De Weterloop/Wederloop is echter

een typische opgeleide loop die we op meer plaatsen in Brabant, Gelderland en Overijssel zien. Dergelijke lopen vingen het kwelwater van de akkers op en maakte het mogelijk dit in te zetten voor de bevoeiing van beemden.

2.4 Huidige ruimtelijke structuur

De huidige ruimtelijke structuur is nog steeds sterk geënt op de historische opbouw van het landschap met enerzijds een brede laagte waar de Reusel doorheen stroomt en anderzijds een dekzandrug met een centrale akkerkern (de Hoge Haghorst) en aansluitend daarop kampongtingningen (Lage Haghorst, Broekeind/Den Opslag en Driehuizen). De oudste wegen volgen telkens de randen van de ontginningen en duiden daarmee de omtrek van de oudste akkerkern en de scheidingen tussen de diverse kampongtingningen. De bebouwing concentreerde zich van oudsher langs de ontsluitingswegen aan de rand van akkergronden. Met de aanleg van het Wilhelminakanaal is een ontginningsdorp ontstaan aan de rand van de akkerkern en de Beerse Heide. Vooral na 1950 is de bebouwing verdicht tot open linten die zich concentreren rondom wegsplitsingen. Hierdoor zijn rondom het ontginningsdorp Haghorst meerdere bebouwingsconcentraties ontstaan.

De van oorsprong kleinschalige rand met veel beplantingselementen rondom de centrale open akker is met de ruilverkaveling en schaalvergroting in de landbouw veranderd in een redelijk open landschap, dat wordt opgedeeld in landschapskamers door lineaire beplantingselementen als bomenrijen, lanen en groensingels. Ook beplanting rondom woningen en bedrijven dragen bij aan het landschapsbeeld, maar zijn zelden van grote invloed op de ruimtelijke structuur omdat deze zich vooral aan de randen van de landschapskamers bevinden. Navolgende figuur betreft een beeld met de landschappelijke eenheden in de omgeving van het plangebied, ontleend aan de Structuurvisie Buitengebied.



Figuur 9: Beeld met landschappelijke en stedenbouwkundige eenheden in de omgeving van het plangebied (uit: Structuurvisie Buitengebied 2014)

2.5 Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst

De Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst begint bij een wegenwaaier. Hier splitsen de wegen Lage Haghorst, Schutweg en Oirschotse Dijk af van de Emmerseweg. Op de plekken waar wegen afsplitsen zijn telkens kenmerkende grasdriehoeken gelegen, ook wel bekend als 'Markische driehoeken'. Voorbij een dergelijke driehoek bij de aftakking van de Beneficiestraat sluit de bebouwingsconcentratie aan op de zuidelijke bebouwingsconcentratie van het dorp Haghorst langs het laatste stuk van de Emmerseweg waar deze over gaat in de Sint Josephstraat. De bebouwingsconcentratie omvat zowel historische huisplaatsen als naoorlogse woningen en agrarische bedrijfsbebouwing van een vaak grote maat en schaal. De bebouwing heeft overwegend een grove korrel waarbij deze zich met name aan de noordkant van de concentratie bevindt. Door de parallel lopende wegen is de openheid binnen de concentratie beperkt en is een dubbele ontginningslijn ontstaan. Door de onderlinge afstand tussen de erven en de agrarische bebouwing binnen de erven behoudt de concentratie zijn landelijke karakter en is er geen sprake van een volledig aaneengesloten lint, maar van solitaire erven in een relatief hoge concentratie. De functie van de bebouwing binnen de concentratie is hoofdzakelijk agrarisch met wonen. Door deze agrarische functie en onbebouwde percelen tussen de erven ontstaat er een landelijke sfeer.

De ruimtelijke analyse van de bebouwingsconcentratie Lage Haghorst laat duidelijk de dichtheid van de bebouwing zien met daartussen open ruimte aan weerszijden van beboomde straten waardoor het geheel gesegmenteerd wordt. Groene Markische driehoeken waar straten afsplitsen verankeren de bebouwing in de ruimtelijke structuur via de daar samenkomende opgaande beplantingen. Opvallend is verder dat sommige (stal)gebouwen zich zowel aan de voor als achterzijde presenteren. Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwingsconcentratie Lage Haghorst.



Figuur 9 ruimtelijke analyse bebouwingsconcentratie Lage Haghorst (P15 stadslandschappen)

3. HUIDIGE SITUATIE

3.1 Emmerseweg 9s

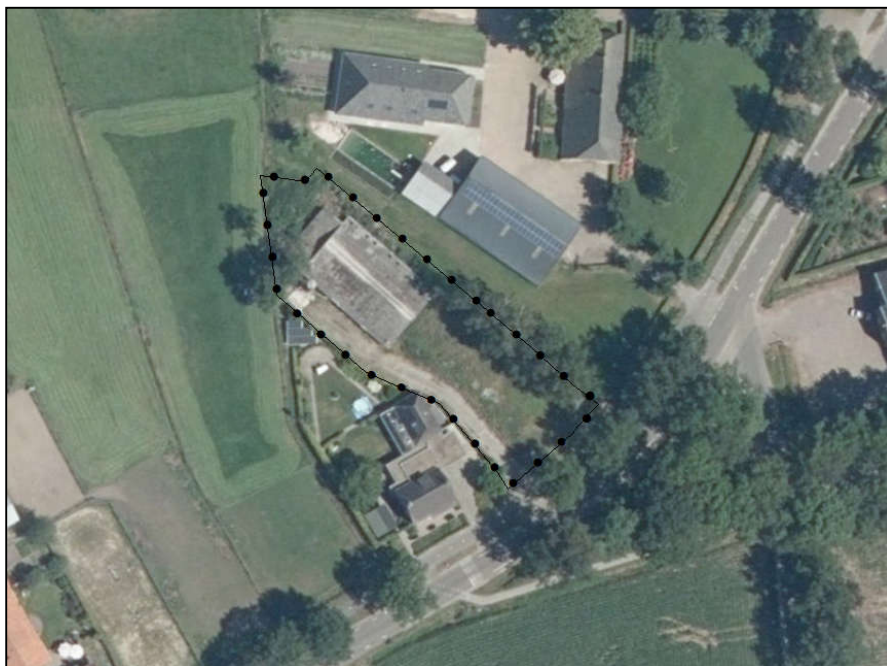
3.1.1 Huidig gebruik

De planlocatie aan Emmerseweg 9s is planologisch gekoppeld aan het bouwvlak van het bedrijf aan Lage Haghorst 9. Beide planlocaties zijn in gebruik voor de veehouderij. Binnen de planlocatie aan Emmerseweg 9s is een varkensstal met een oppervlakte van circa 450 m² aanwezig. De bebouwing binnen de planlocatie aan Emmerseweg 9s is gelegen op enige afstand van de weg. Aan de voorzijde van de weg is een nutsvoorziening gelegen aan Emmerseweg 9t. Deze nutsvoorziening is niet in eigendom van de initiatiefnemer, maar van Enexis. De varkensstal is middels een half-verharde ontsluitingsweg bereikbaar. Navolgende figuur geeft een foto van deze planlocatie aan Emmerseweg 9s, gezien vanaf de Emmerseweg, met aan de rechterzijde van de foto, op de voorzijde van het perceel de nutsvoorziening van Enexis aan Emmerseweg 9t.



Figuur 10: Beeld van de planlocatie aan Emmerseweg 9s (en 9t) gezien vanaf de Emmerseweg

Navolgende figuur geeft een luchtfoto weer van de planlocatie aan Emmerseweg 9s.



Figuur 11: Luchtfoto van de planlocatie aan Emmerseweg 9s (en 9t)

3.1.2 Inpassing in het landschap

De terug-gelegen bebouwing is gesitueerd tegen een beboomde straat. Langs de Emmerseweg staan eiken. Ook de naastgelegen Markische driehoek is beplant met eiken, waardoor dit een markant punt is. Aan de voorzijde bij het transformatorhuisje is een kleine weide gelegen. Op de erfgrans is enige opgaande beplanting aanwezig in de vorm van bomen (Inlandse eiken en Ruwe berken) aan de noordzijde en een geschoren beukenhaag op de grens met de naastgelegen woning aan de zuidzijde.

3.1.3 Vergunning

Binnen de planlocatie aan Emmerseweg 9s is sprake van een stal voor het houden van varkens. Er is een vergunning Wet milieubeheer verleend voor het houden van 300 vleesvarkens. Navolgende tabel geeft deze vergunning weer.

5087 TV, Emmerseweg 9, DIESEN, HILVARENBEEK

Beschikingsdatum: 17-10-2006

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV Pas code code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1			bedrijf	4.5	300	1350	300	13	6900	46
Totalen							300	1350	300	13	6900	46

Tabel 2: Vergunning voor het houden van dieren aan Emmerseweg 9s

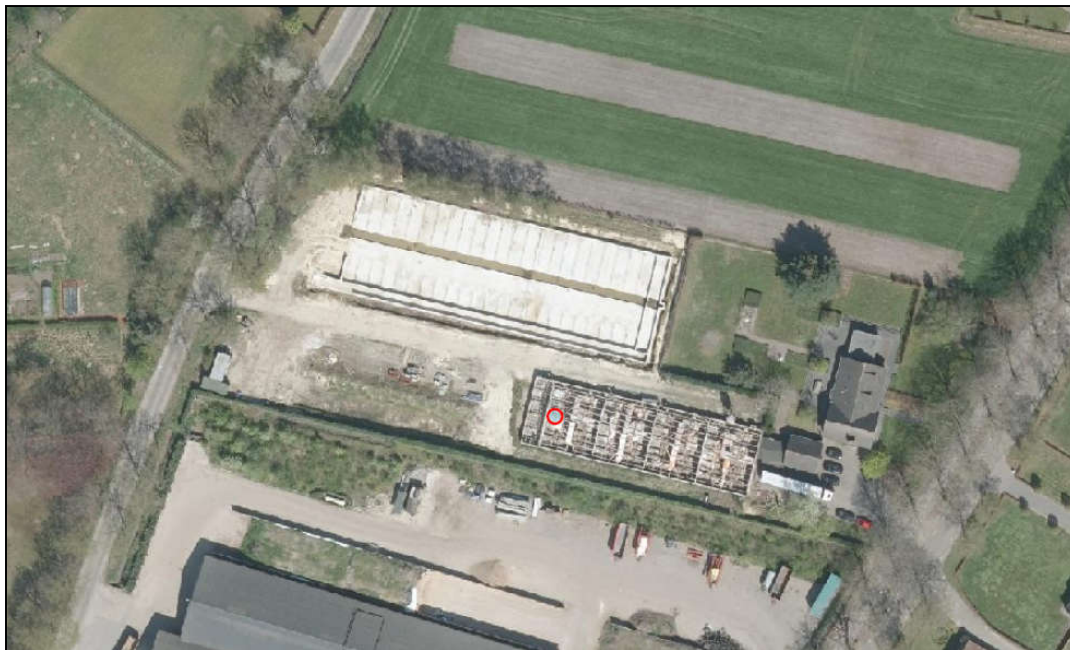
3.1.4 Bebouwing

Binnen het plangebied is één stal aanwezig. Deze bebouwing is verder achter op het perceel gesitueerd en middels een ontsluiting bereikbaar vanaf de Emmerseweg.

3.2 Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13

3.2.1 Huidig gebruik

De planlocatie aan Haghorst 4 & Emmerseweg 13 bestaat uit de intensieve veehouderij gevestigd aan Lage Haghorst 4 en de bijbehorende bedrijfswoning gelegen aan Emmerseweg 13. De veehouderij binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 4 is met een inrit ontsloten aan de Lage Haghorst. De bedrijfswoning aan Emmerseweg 13 is met een eigen inrit ontsloten aan de Emmerseweg. Binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 4 is een stal aanwezig met een omvang van circa 800 m². Er is een omgevingsvergunning voor het houden van dieren en bouw verleend voor realisatie van een nieuwe varkensstal met een omvang van 3.482 m². Deze varkensstal was in aanbouw, maar de bouw is gedurende deze bestemmingsplanprocedure gestaakt wegens de beoogde herbestemming van deze locatie. Door deelname aan de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant ter compensatie van sloop van de reeds gerealiseerde bebouwing en inrichting van nieuwe natuur, wordt deze bouw ook niet afgemaakt en wordt de in aanbouw zijnde bebouwing ook geheel gesloopt. Circa de helft van de putten voor deze stal, met een omvang van 1.813 m² is nu gerealiseerd. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van de planlocatie aan Lage Haghorst 4 in de huidige situatie. Voor deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte is ten tijde van deze foto begonnen met de sloop van de stal met een omvang van 800 m².



Figuur 12: Situatie binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 4 voor bouw van de nieuwe stal die thans in aanbouw is en waarbij gestart is met de sloop van de eerder aanwezige varkensstal

3.2.2 Inpassing in het landschap

Deze planlocatie wordt sterk ingekaderd door opgaand groen in de vorm van wegbeplanting. Zowel aan de Lage Haghorst als aan de Emmerseweg zijn grote bomen aanwezig; respectievelijk eiken en beuken. Aan de noordzijde vormt een onregelmatige rij berkenbomen het restant van een oude groene inpassing. De locatie wordt daarmee aan drie zijden sterkt ingekaderd.

Aan de zuidzijde bestaat de begrenzing uit een wal met wintergroene struiken (Laurierkers) als afscherming van de naastgelegen veehouderij. De tuin van de bedrijfswoning is aan de achterzijde af-

gescheiden middels een beukenhaag. Aan de voorzijde is de tuin juist open met een groot gazon dat aan de noordzijde wordt begrensd door een breed struikenvak met onder andere Laurierkers.

3.2.3 Vergunning

Binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 is sprake van een omgevingsvergunning voor het houden van varkens. Er is bij besluit van 1 april 2014 een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een nieuwe vleesvarkensstal en vier voersilo's, het veranderen van een varkenshouderij en het slopen van de bestaande vleesvarkensstal binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 4. Hiermee kunnen er binnen deze planlocatie 2.952 vleesvarkens worden gehouden. Navolgende tabel geeft deze verleende vergunning weer.

Beschikingsdatum: 01-04-2014

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.4				bedrijf	0.45	2952	1328	2109	129	37490,40	92
Totalen								2952	1328	2109	129	37490,40	92

Tabel 3: Vergunning voor het houden van dieren Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13. Deze vergunning is in Web BvB Brabant opgenomen als 'Lage Haghorst 11'

3.2.4 Bebouwing

Binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 is één stal voor het houden van 2.900 varkens in aanbouw en is een stal met een omvang van 800 m² aanwezig. Gedurende deze bestemmingsplanprocedure is de bouw van de nieuwe stal gestaakt, omdat deze herbestemming ziet op sanering van alle intensieve veehouderijactiviteiten van initiatiefnemer.

3.3 Lage Haghorst 9

3.3.1 Huidig gebruik

Binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 was een agrarisch bedrijf met varkens en een melkveehouderijtak gevestigd. Navolgende figuur geeft een beeld van het gebruik van de locatie als (intensieve) veehouderij. Gedurende deze bestemmingsplanprocedure is de bebouwing voor de intensieve veehouderij gesloopt door deelname aan Saneringsregeling varkenshouderijen.



Figuur 13: Stallen voor de intensieve veehouderij binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9

Tevens is er op een gedeelte van het agrarische bedrijf een zorgboerderij als nevenfunctie toegestaan en aanwezig. De achtergelegen gronden op de planlocatie Lage Haghorst 9 zijn in gebruik voor de akkerbouw, als grasland en voor teelt.

3.3.2 Inpassing in het landschap

De planlocatie aan Lage Haghorst 9 is in beperkte mate landschappelijk ingepast. Aan de voorzijde grenst de planlocatie aan de straat Lage Haghorst waar plaatselijk enkele oude lindenbomen staan als restant van een wegbegeleidende beplanting. Voor de grote stalgebouwen houdt deze rij lindebomen op. Pas ter hoogte van de Markische driehoek is er weer sprake van wegbegeleidende beplanting. Deze staat aan de overzijde van planlocatie Lage Haghorst 9 en betreft een rij Tamme kastanjes langs de Beneficiestraat. Ten zuiden van de bedrijfswoning is een weide met enkele -jonge- fruitbomen aanwezig. De bedrijfswoning heeft naar de straat toe een open tuin met voornamelijk gazon enkele struikengroepen, geschoren hagen en bolboompjes in deze hagen. De bedrijfsbebouwing kent geen landschappelijke inpassing. Wel is er aansluitend op de zorgboerderij enige functionele groenaanleg aanwezig die in het verlengde ligt van de achtertuin van de bedrijfswoning.

3.3.3 Vergunning

Binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 was sprake van een intensieve veehouderij met varkens en een melkrundveetak. Er was een vergunning Wet milieubeheer verleend voor het houden van 178 stuks melkkoeien en 62 stuks jongvee als rundveetak en een omvang van 204 (kraam)zeugen, 760 biggen en 1.872 vleesvarkens voor de intensieve veehouderij. Navolgende tabel geeft deze vergunning weer.

5087 TX, Lage Haghorst 9, DIESEN, HILVARENBEEK

Beschikingsdatum: 05-08-2014

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierp)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfoeien ouder dan 2 jaar	A1.14				bedrijf	7	99	693	0	119	0	15
A1	melk- en kalfoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13	79	1027	0	95	0	12
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	62	273	0	16	0	2
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.12.3				bedrijf	0.18	520	94	24	0	2808	38
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.15.4				bedrijf	0.10	240	24	11	0	1032	4
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.13				bedrijf	2.9	20	58	9	5	558	3
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100				bedrijf	8.3	30	249	20	8	837	5
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.1				bedrijf	2.4	25	60	6	7	467,50	4
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12.4				bedrijf	0.63	40	25	10	10	412	1
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.100				bedrijf	4.2	89	374	30	23	1664,30	16
D2	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100				bedrijf	5.5	2	11	1	1	37,40	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.4				bedrijf	0.45	1872	842	1337	82	23774,40	58
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	1	5	0	1	0	0
							Totaal	3079	3735	1448	367	31590,60	158

Tabel 4: Vergunning voor het houden van dieren voor de planlocatie aan Lage Haghorst 9

In samenhang met deze bestemmingsplanprocedure is deze vergunning op 21 juli 2021 gewijzigd voor deelname aan de Saneringsregeling varkenshouderijen. Er heft een gedeeltelijke intrekking van het veebestand plaatsgevonden. Dit betreft de varkenshouderijtak bij het bedrijf. Dit is weergegeven in navolgende tabel.

5087TX9	21-07-2021	Intrekking: Intrekking gedeeltelijke veestand		intrekking vigerende OBM, geen wijziging i.v.m. melding 20-5-21.	
Diergroep					
Diercategorie omschrijving	Aantal dieren	RAV-code vergund	RAV-code actueel	Omschrijving RAV	
melk- en kalfoeien ouder dan 2 jaar	6	A1.100	A1.100	overige huisvestingssystemen	
vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	62	A3.100	A3.100	overige huisvestingssystemen	
melk- en kalfoeien ouder dan 2 jaar	72	A1.100	A1.100	overige huisvestingssystemen	
melk- en kalfoeien ouder dan 2 jaar	99	A1.14/BWL 2010.35	A1.14/BWL 2010.35	ligboxenstal met geprofileerde vlakke vloer met hellende gleuven, regelmatige mestafstorten voorzien van afdichtflappen, met mestschuif	
volwassen paarden (3 jaar en ouder)	1	K1.100	K1.100	diercategorie volwassen paarden (3 jaar en ouder)	

Tabel 5: Tabel voor het houden van dieren na deelname aan de Saneringsregeling varkenshouderijen

3.3.4 Bebouwing

De planlocatie is functioneel ingericht voor de veehouderij met de zorgtak als nevenactiviteit. Binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 is een bedrijfswoning aanwezig. Deze bedrijfswoning is gelegen aan de Lage Haghorst 9 en staat los van de agrarische bedrijfsbebouwing. Navolgende foto geeft een foto van deze bedrijfswoning weer.



Figuur 7: De bestaande bedrijfswoning van het gemengde agrarische bedrijf (foto: P15 (stads)landschappen)

Navolgende figuur geeft een luchtfoto van de planlocatie aan Lage Haghorst 9 weer voor sloop van de varkenshouderij en in de huidige situatie.



Figuur 14: Luchtfoto van het bedrijf voor deelname aan de Saneringsregeling varkenshouderijen

Het agrarisch bouwvlak binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 heeft een omvang van 1,67 hectare. Deze gronden waren nagenoeg helemaal bebouwd of verhard voor de veehouderij en de zorgboerderij. Binnen de planlocatie waren aanwezig: een vleesvarkensstal (1), een jongveestal (2), een biggenstal (3), een spuiwatersilo (4) een zorgboerderij (5), een tuinhuis gebruikt als rokersruimte voor de zorgboerderij (6), een bedrijfswoning (7), bijgebouw met kantine, hygiënesluis, agrarische opslag, een paardenstal en een timmerruimte voor de zorgboerderij (8), een zeugenstal met aangebouwde opslagschuur voor machines en een werkbank (9), een kraamstal (10) een koeienstal (11) en kuilplaten (12). Aansluitend op de zorgboerderij is een boerenterras gemaakt met daarnaast een kleine tuin, een dierenperk en een vijver. Navolgende figuur betreft een beeld van deze bebouwing.



Figuur 15: Beeld van bebouwing en inrichting van het terrein binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 voor sanering van de varkenshouderij

De initiatiefnemer heeft deelgenomen aan de Saneringsregeling varkenshouderij en heeft de varkenshouderijtak gedurende deze bestemmingsplanprocedure gesloopt. Navolgende figuur geeft een luchtfoto met de huidige situatie.



Figuur 16: Luchtfoto van het bedrijf na deelname aan de Saneringsregeling varkenshouderijen

Deze bestemmingsplanprocedure vindt plaats onder meer voor bestemming van de planlocatie aan Lage Haghorst 9 na deelname aan de Saneringsregeling varkenshouderijen. Wegens complexiteit van de herbestemming van de drie planlocaties duurt deze herbestemming langer dan voorzien. De stallen voor de varkenshouderij zijn dan ook al gesloopt en er is een vergunning verleend voor uitbreiding van de zorgboerderij. Hiervoor wordt een vergunde loods herinricht voor de zorgboerderij. Hiermee is een omvang van 500 m² vergund als zorgboerderij als ondergeschikte nevenfunctie bij het melkveebedrijf.

Zorgboerderij 'De Wederloop' richt zich op dagbesteding voor specifieke doelgroepen. Op maandag tot en met zaterdag wordt op deze locatie zorg in de vorm van dagbesteding aangeboden. De activiteiten vinden plaats op een apart gedeelte aan de zuidwestkant van het erf. Een aantal gebouwen binnen de planlocatie zijn specifiek ingericht voor de zorgverlening, waarbij ook een boerenterras gerealiseerd is. Ten behoeve van de dagbesteding is een eigen moestuin aanwezig en worden kleine huisdieren gehouden. Het is binnen de planlocatie toegestaan een omvang van maximaal 500 m² te gebruiken voor dagbestedingsdoeleinden. Navolgende figuur geeft een foto van bebouwing voor dagbesteding weer.



Figuur 17: Boerenterras dat deel uitmaakt van de huidige zorgboerderij De Wederloop. (foto: P15 (stads)landschappen)

De zorgbehoevenden worden intensief begeleidt bij de aangeboden dagactiviteiten. De activiteiten vinden plaats op en rond de boerderij in een groene en aantrekkelijk omgeving. Navolgende figuur geeft een beeld van de inrichting van het zorgerf, aansluitend aan de bebouwing.



Figuur 18: Beeld van de inrichting aansluitend op het boerenterras bij de zorgboerderij met moes- en bloementuintjes.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1 Emmerseweg 9s

4.1.1 Herontwikkeling

Op de planlocatie aan Emmerseweg 9s wordt de varkensstal gesaneerd en wordt een woning gerealiseerd. Deze woning wordt gerealiseerd binnen een aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie in het kader van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. De planlocatie aan Emmerseweg 9s is planologisch gekoppeld aan de planlocatie Lage Haghorst 9. Deze koppeling komt te vervallen. De planlocatie aan Emmerseweg 9s krijgt een woonbestemming. Aan Emmerseweg 9t is een nutsvoorziening van Enexis gelegen. Deze voorziening is in de huidige situatie binnen het agrarische bestemmingsvlak opgenomen. Met dit bestemmingsplan wordt de bestaande nutsvoorziening in de bestaande omvang bestemd. Hiermee is de nutsvoorziening planologisch geborgd door het opnemen van de bestemming 'Bedrijf – Nutsvoorziening'.

4.1.2 Stedenbouwkundige invulling

De kavel aan Emmerseweg 9s betreft een bedrijfskavel die functioneel is ingericht voor het agrarisch bedrijf, rekening houdende met de nutsvoorziening die aan de voorzijde van het perceel gelegen is. Het betreft een kavel die aan de straatzijde wat smaller is en richting het achtergelegen gebied breder uitloopt. De kavel is gelegen in een bocht van de weg. Naar aanleiding van de vorm van de kavel, de ligging van de nutsvoorziening aan de voorzijde van het perceel en de ligging van kavel in de bocht van de weg is ervoor gekozen de woning verder achter op het perceel te situeren. Deze situering van de woning in een tweede lijn refereert ook aan het gebruik van de locatie als agrarische bedrijfslocatie. De ontsluiting blijft behouden voor de woning binnen de planlocatie. Door de woning op deze locatie te situeren wordt voorkomen dat een gesloten straatwand aan de voorzijde, in de bocht van de weg ontstaat. Het bijgebouw van de woning wordt voor de woning, aan de inrit gesitueerd. Dit geeft een meer organische inrichting van de planlocatie en refereert aan een boerenerf. Hierna is een schets met de beoogde inrichting van de planlocatie aan Emmerseweg 9s weergegeven.



Figuur 19: Schets voor de nieuwe woning aan Lage Haghorst 9s

4.1.3 Verkeer en parkeren

4.1.3.1 Verkeer

De planlocatie aan Emmerseweg 9s is met een inrit ontsloten aan de Emmerseweg. Deze inrit is ingericht voor het bereiken van de stal op deze locatie door vrachtverkeer. Bij sanering van de stal binnen de planlocatie blijft de ontsluiting ongewijzigd behouden. Met sanering van de veehouderij vervalt het vrachtverkeer en is sprake van gebruik van de inrit voor personenauto's. Deze personenauto's gaan direct vanaf het verlaten van de locatie op in het huidige verkeersbeeld.

4.1.3.2 Parkeren

Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Er dient sprake te zijn van parkeren van tenminste twee auto's, exclusief garage op eigen terrein. De planlocatie aan Emmerseweg 9s biedt hiervoor de ruimte. De aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

4.1.4 Landschappelijke inpassing

In samenhang met realisatie van de woning dient sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing van de planlocatie. Deze bestaat uit streekeigen beplanting. Ter afscheiding van de planlocatie met de belendende bestemming aan Lage Haghorst 1 word een haag van haagbeuken aangeplant. Aan de westzijde worden aansluitend aan de inrit naast de woning fruitbomen aangeplant. Daarnaast wordt binnen de planlocatie in ruime mate voorzien van de aanplant van solitaire bomen. Deze landschappelijke inpassing is opgenomen in figuur 19 van deze toelichting. De gestelde norm van realisatie van landschappelijk inpassing met een omvang van 10% van het bestemmingsvlak wordt ruim-

schoots behaald. De landschappelijke inpassing wordt planologisch en in een overeenkomst met de gemeente Hilvarenbeek geborgd.

4.2 Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13

4.2.1 Herontwikkeling

De varkenshouderij op de planlocatie aan Lage Haghorst 4 wordt gesaneerd door deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte en de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. De bedrijfswoning aan Emmerseweg 13 wordt hierbij herbestemd naar een woonbestemming met daarbij een omvang van 450 m² aan toegestane bijgebouwen ten behoeve van een aan huis gebonden bedrijf op deze locatie. De planlocatie Lage Haghorst 4 krijgt een natuurbestemming, waarbij een ecologische verbindingszone wordt gerealiseerd. Een gedeelte van de gronden worden bestemd als woonbestemming voor Emmerseweg 13. Dit woonperceel wordt logisch vormgegeven en afgestemd op eerder gemaakte afspraken tussen de eigenaren van beide percelen.

4.2.2 Stedenbouwkundige invulling

De bedrijfswoning aan Emmerseweg 13 blijft ongewijzigd behouden. Achter de woning wordt realisatie van een nieuw bijgebouw toegestaan tot een maximum omvang van 400 m². Er is een bijgebouw van 50 m² aanwezig dat behouden blijft. De planlocatie aan Lage Haghorst 4 wordt geheel gesaneerd in samenhang hiermee geheel ingericht als natuur. In de noordzijde van deze planlocatie wordt een ecologische verbindingszone binnen deze natuurbestemming gerealiseerd.

4.2.3 Verkeer en parkeren

4.2.3.1 Verkeer

De planlocatie aan Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 is door twee inritten ontsloten. De bedrijfsbebouwing aan Lage Haghorst 4 is ontsloten aan de Lage Haghorst. Deze inrit komt met sanering van dit bedrijf geheel te vervallen. Met sanering van het agrarische bedrijf verdwijnt het gehele vrachtverkeer van de planlocatie. De bedrijfswoning aan Emmerseweg 13 is middels een eigen inrit ontsloten aan de Emmerseweg. Deze ontsluiting blijft ongewijzigd behouden. De personenauto's die het perceel aan deze zijde verlaten gaan direct vanaf het verlaten van de locatie op in het huidige verkeersbeeld. De aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten aan Emmerseweg 13 zijn marginaal en de verkeersbewegingen voortvloeiende uit deze bedrijfsvoering gaan eveneens geheel op in het bestaande verkeersbeeld.

4.2.3.2 Parkeren

Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Er dient bij de woning aan Emmerseweg 13 sprake te zijn van parkeren van tenminste drie auto's, exclusief garage op eigen terrein. De planlocatie aan Emmerseweg 13 biedt hiervoor de ruimte. De aanleg en instandhouding van voldoende parkeerplaatsen is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan. Daarbij is verder alleen inbandige stalling toegestaan. Bij de planlocatie aan Lage Haghorst 4 is geen sprake meer van parkeren.

4.2.4 Natuurontwikkeling

4.2.4.1 *Ecologische verbindingzone*

De Ecologische Verbindingszone Lage Haghorst (EVZ-LH) is gesitueerd tussen Diessen en Haghorst. Deze ecologische verbindingzone verbindt het dal van de Reusel met het bosgebied 'het Stuk' op de voormalige Beerse Heide en loopt door een landbouwgebied bij Lage Haghorst. De ecologische verbindingzone is ingetekend als een 50 meter brede strook. Het betreft geen prioritaire verbinding. De verbindingzone vormt een schakel tussen enkele bestaande natuurgebieden aan de zuidrand van 'Het Groene Woud'. De nadere onderbouwing voor deze ecologische verbindingzone is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Hierna volgt een samenvatting.

4.2.4.2 *Doelsoort ecologische verbindingzone (EVZ)*

De droge Ecologische Verbindingszone Lage Haghorst (EVZ-LH) is niet aangeduid als een soortgerichte corridor. Soortgerichte corridors bestaan uit ecologische verbindingen die specifiek aangewezen zijn voor wettelijke doelsoorten uit het natuurbeleid. De EVZ-LH betreft een landschapsverbinding, die vooral gericht is op het verbinden van bestaande natuurgebieden. Omdat een EVZ-visie ontbreekt voor de EVZ-LH is contact gezocht met de Werkeenheid Natuur van het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB). De Werkeenheid Natuur gaf aan dat voor deze EVZ de doelsoort struweelvogels het best zou passen. Het bijbehorende ecotoop is ruigte en struweel.

Voor deze locatie vormen, gezien het karakter van de omgeving, struweelvogels uit de Grasmusgroep de doelsoort. De Grasmusgroep betreft broedvogels van struweelachtige begroeiingen en structuurrijke bosranden. Deze groep kunnen we in verschillende landschapstypen aantreffen: (struweelrijke) duinen, open, jonge bossen (lager dan 4-5 m), bosranden met struiken en kleinschalig agrarisch cultuurlandschap (heggen en hakhoutwallen). Veel soorten uit deze groep hebben een voorkeur voor vochtige ecotopen. Door verdroging en het verdwijnen van kleinschalige landschappen zijn veel soorten sterk achteruitgegaan in de laatste decennia. Voor de EVZ-LH dient vooral ingezet te worden op soorten van jonge bossen, bosranden en kleinschalige landschappen.

4.2.4.3 *Uitwerking EVZ*

Deze EVZ voert door agrarisch gebied en is nu gedacht als een lineaire verbinding die enkele bestaande landschapsstructuren volgt. In samenhang met de sanering van een intensieve veehouderij aan de Lage Haghorst zal tevens een stal worden afgebroken aan Lage Haghorst 4. Deze locatie komt dan vrij voor herinrichting als natuur. Tussen deze twee locaties is een door bomen omgeven driehoekige wei met aanliggende tuin gelegen. Navolgende figuur geeft een beeld van inrichting van deze EVZ.



Figuur 20: Beeld van inrichting van de EVZ binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 4, de landschappelijke inpassing van de woning aan Emmerseweg wordt uitgewerkt in paragraaf 4.2.5. De ecologische verbingszone wordt binnen Emmerseweg 13 doorgetrokken

Achter de planlocatie aan Lage Haghorst 9 is een nieuw (zorg)landgoed in voorbereiding. Hiermee kan een bredere invulling aan de EVZ-LH worden gegeven. De EVZ wordt in de voorgestelde nieuwe opzet uitgewerkt als een landschapszone.

4.2.4.4 Ecologische Stapsteen

Er wordt op termijn ingezet op het realiseren van een landschapszone waarvan de herinrichting van deze planlocatie de eerste stap vormt. De EVZ hoeft gezien de doelsoort niet continu te zijn, vogels kunnen immers vliegen. Daarom heeft ook een stapsteen een duidelijke meerwaarde voor het functioneren van deze zone voor de natuur, direct na aanleg, maar ook naar de toekomst toe. Gezien de doelsoorten voor de EVZ-LH struweelvogels uit de Grasmus-groep zijn, is een dicht bos hier niet wenselijk. De stapsteen is derhalve uitgewerkt als een bosje met veel struiken en enkele opgaande bomen en is aldus te karakteriseren als middenbos met overstaanders.

4.2.5 Landschappelijke inpassing

De bedrijfswoning aan Emmerseweg 13 wordt herbestemd naar een burgerwoning. Deze locatie wordt in samenhang hiermee goed landschappelijk ingepast. De aanleg en in stand houding van dit landschappelijk inpassingsplan is als voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels. Navolgende figuur geeft deze landschappelijke inpassing weer. De te realiseren loods is hierbij indicatief ingetekend.



Figuur 21: Landschappelijk inpassingsplan Emmerseweg 13 met indicatieve situering loods

4.3 Lage Haghorst 9

4.3.1 Ontwikkeling

De planlocatie aan Lage Haghorst 9 heeft deelgenomen aan de Saneringsregeling varkenshouderijen. Deze regeling verplicht de deelnemer naast het slopen en inleveren van de milieuvergunning tot het herbestemmen van de varkenshouderijlocatie waarvoor subsidie wordt ontvangen. Geregeld moet worden dat op die locatie geen intensieve veehouderij meer mag komen. Andere (bestaande) functies mogen wel worden voortgezet of worden ontwikkeld. Concreet betekent dat voor de planlocatie aan Lage Haghorst 9 het wegbestemmen van alle intensieve veehouderijvormen, het inleveren van de varkensrechten op vergunning en het saneren van alle varkensstallen binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9. Voor deelname van dit bedrijf aan deze regeling zijn stallen voor de intensieve veehouderij gesloopt en wordt het bouwvlak heringedeeld voor uitbreiding van de zorgfunctie binnen deze planlocatie. De rundveetak blijft de hoofdfunctie, waarbij de zorgfunctie als nevenactiviteit wordt vergroot. Per saldo wordt het bouwvlak voor de veehouderij verkleind. De sanering van de intensieve veehouderij en realisatie van deze bestemming binnen de planlocatie wordt 'fase 1' genoemd.

Deze ontwikkeling voor de planlocatie aan Lage Haghorst 9 is een tussenstap naar een beoogde meer grootschalige gebiedsontwikkeling op deze planlocatie en omliggende gronden. Volledigheids-halve is deze gebiedsontwikkeling in hoofdstuk 5 van deze toelichting nader omschreven zodat het duidelijk wordt dat wanneer er sprake mocht zijn van een doorontwikkeling van het gebied, deze herbestemming in fase 1 hier kan worden ingepast en doorontwikkeld.

4.3.2 Melkveebedrijf

De huidige melkveehouderij binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 blijft behouden. Mede in afwachting van de beoogde ontwikkeling in fase 2 van Zorglandgoed De Wederloop. Het huidige melkveebedrijf, met 178 stuks melkvee en 62 stuks jongvee blijft bestaan in de huidige omvang. Op termijn is het de bedoeling om ook deze veehouderijtak te staken, maar dat kan alleen op verantwoorde wijze gebeuren als daar een uitgebreidere zorgfunctie voor terug kan komen dan de nu beoogde uitbreiding van de dagbesteding. Daarnaast is de rundveehouderijtak ook onderdeel van het zorgconcept van zowel de huidige dagbesteding als straks van het concept van het zorglandgoed. Dieren maken expliciet onderdeel uit van de verschillende therapieën binnen het zorgconcept, net zoals de landelijke uitstraling en landelijke omgeving van de locatie. En straks ook van het hele zorglandgoed. Er zal daarbij altijd gebruik worden gemaakt van dieren, zij het in minder intensieve hoeveelheden en van een steeds gevarieerder aanbod. Mocht het zorglandgoed in fase 2 later om welke reden dan ook niet kunnen ontwikkelen, dan is herontwikkeling naar enig andere functie dan de melkveehouderij geen vanzelfsprekendheid. Nog los van de vraag of de ondernemer dat wenst of kan verantwoorden, ligt daar ook een nieuwe beleidsmatige en bestuurlijke afweging aan ten grondslag. Om die redenen kan in fase 1 ook nog niet uitgegaan worden van sanering van de melkveehouderijtak op Lage Haghorst 9. Het houden van of later weer omschakelen naar varkens (en andere intensieve veehouderij) is in de regels van dit bestemmingsplan uitgesloten. Dit is een voorwaarde die voortvloeit uit deelname aan de Saneringsregeling varkenshouderijen.

4.3.3 Zorgboerderij

4.3.3.1 Inleiding

Het is de bedoeling de zorgboerderij uit te breiden in capaciteit (het aantal personen) als het aanbod (specifieke zorg). Eerst is de intensieve varkenshouderij gesaneerd en zijn de gebouwen daarvan afgebroken. Het betreft dan specifiek de vleesvarkensstal, de biggenstal, de spuiwatersilo, de zeugenstal met opslag en stalling, de kraamstal en de kuilplaten. Nu wordt de uitbreiding van de dagbesteding gerealiseerd. Dit betekent niet alleen een uitbouw van de activiteiten van de huidige zorgboerderij, maar ook een fysieke uitbreiding daarvan.

Ter plaatse van de huidige biggenstal worden een bespreekruimte, sport- en toiletvoorzieningen gerealiseerd. De bedrijfswoning aan Lage Haghorst 9 en bijgebouw met kantine, paardenstal en timmer ruimte blijven gehandhaafd. Ter plaatse van een gedeelte van de schuur/zeugenstal is een nieuw gebouw opgetrokken ten behoeve van opslag, stalling van machines, werkbank en toebehoren dat in eerste instantie wordt gebruikt voor uitbreiding van de dagbesteding. Dit is ook als zodanig vergund. Ook de huidige koeienstal en rokersruimte blijven gehandhaafd en als zodanig in gebruik. Het is ook de bedoeling in deze fase een kweekkas en het tweede activiteitengebouw 'De Waterlelie' te bouwen. Verder wordt alvast een deel van de kweektuintjes bij de kas aangelegd en wordt een belevingstuin bij het tweede activiteitengebouw gerealiseerd.

4.3.3.2 Afbraak en nieuwbouw

In fase 1 is er sprake van een sterke afname van het bebouwd en verhard oppervlak. Tegenover de afbraak van de bedrijfsgebouwen (stallen), die voortvloeit uit het stoppen van de intensieve varkenshouderij, staat het (terug)bouwen van bebouwing ten behoeve van de uit te breiden zorgfunctie. Het gaat daarbij in fase 1 alleen om het uitbouwen van de huidige zorgboerderij.

Alle faciliteiten die worden toegevoegd zijn direct te relateren aan deze zorgboerderij en de dagbesteding die aldaar wordt aangeboden. Vanuit het zorgconcept wordt deze dagbesteding niet aangeboden in een enkel gebouw maar verspreid over meerdere gebouwen. Het nieuwe zorgerf ontstaat doordat twee centrale stallen worden afgebroken, wat ruimte schept tussen de overige gebouwen. Hier ontstaat daarmee ruimte voor een centrale ruimte die deels verhard wordt en deels zal worden uitgevoerd in gazon (met bloemen). De toegang loopt ook via dit nieuwe zorgerf. Aan het zorgerf worden enkele af te breken gebouwen voor de nieuwe zorgfunctie herbouwd, ongeveer op de plek waar een ouder gebouw stond. Aan de achterzijde van de huidige zorgboerderij wordt dit gebouw uitgebreid met extra ruimte voor de zorgcliënten en personeel. Ook biedt dit de mogelijkheid de ingang aan het zorgerf te realiseren in de nieuwe situatie. Zo ontstaat een rustige kant met tuin en terras weg van de verkeersbewegingen, zijnde het ophalen en brengen van zorgcliënten. Naast de vergrootte zorgboerderij is ook voorzien in de bouw van een extra zorgpaviljoen voor dagbesteding en activiteiten. Dit zorgpaviljoen 'De Waterlelie' wordt, vooruitlopend op fase 2, verder naar het noorden geplaatst. Daarmee komt dit gebouw te liggen aan de andere zijde van wat in fase 2 de hoofdingang en het centrale plein wordt. Bij dit zorgpaviljoen wordt een eigen tuin gerealiseerd. Naast de zorgboerderij zal een kleine kas worden opgetrokken, met aansluitend een teeltuin. Ook deze loopt vooruit op de situatie in fase 2, wanneer deze tuin verder vergroot zal worden. Paden verbinden de onderdelen van het verspreide aanbod van dagbestedingsactiviteiten.

Tussen de twee dagbestedingsgebouwen kan een horecapaviljoen met boerenterras worden gerealiseerd voor gebruikers van de dagbestedingsfaciliteiten. Dit horecapaviljoen wordt slechts op deze locatie gerealiseerd als fase 2 niet tot ontwikkeling komt en fase 1 het eindbeeld blijkt. In fase 2 wordt het horecapaviljoen elders gerealiseerd, namelijk aan de zuidzijde van de locatie. Navolgende figuur geeft de herinrichting van het plangebied weer in beide opties. Fase 1 als eindbeeld en wanneer fase 2 het eindbeeld wordt.



Figuur 22: Herinrichting van het plangebied in fase 1 als eindbeeld, dan wel fase 2 als eindbeeld

4.3.3.3 *Beeldkwaliteitsaspecten*

Omdat sprake is van nieuwbouw die deze nieuwbouw wordt ingepast tussen bestaande bebouwing dient de nieuwbouw zich te verhouden tot de te handhaven gebouwen. Een deel van de gebouwen die in fase 1 gehandhaafd blijft, wordt in fase 2 verwijderd (zoals de jongveestal). De huidige bebouwing is grotendeels functioneel van aard gericht op het agrarisch gebruik ervan. Vooral aan de woning en de zorgboerderij is in de vormgeving extra aandacht besteed. Deze gebouwen zijn het best te typeren als hedendaags landelijke architectuur. De bedrijfswoning betreft een eengezinswoning met gevels in lichte baksteen en een donkerrood pannendak. Het houtwerk als boeiborden en een dakgoot met klossen. De dakvorm is een zadeldak met een wolfseind. Het gebouwdeel aan de achterzijde is onder een eigen steekkap gebracht. De zorgboerderij is uitgevoerd als een stalachtig volume met een laag zadeldak gedekt met donkere pannen. Het volume wordt afgedekt door meerdere parallelle zadeldaken, wat een kenmerkend silhouet oplevert. De gevels zijn uitgevoerd in lichte baksteen of een combinatie van hout en glas. Het gebouw naast de bedrijfswoning, met daarin een paardenstal, kantine en timmerruimte, kent eveneens bakstenen gevels onder een rood pannendak. Een deel van de gevel is uitgevoerd in houten planken.

Nieuwbouw kent telkens een rechthoekige basisplattegrond en een zadeldak. Goot- en nokhoogten, alsook dakhelling zijn variabel en sterk afhankelijk van de functie van betreffend gebouw. Aanbouwen zijn mogelijk. Eventuele aanbouwen dienen onder een eigen (steek)kap gebracht te worden. Voor gebouwen met een woonfunctie is het toegestaan kleine dakkapellen toe te passen; bij overige gebouwen is het toepassen van dakramen of een lichtstraat in het dakvlak mogelijk. De meeste te handhaven gebouwen kennen een plint aan de onderzijde van de gevel. Deze is meestal uitgevoerd in een donkerdere tint baksteen met een rollaag. Het is aantrekkelijk voor nieuwe gebouwen ook een dergelijke plint toe te passen om daarmee de ruimtelijke en functionele samenhang te benadrukken.

De combinatie van lichte baksteen in een natuurtint en houten beplanking is tevens het uitgangspunt voor toekomstige gebouwen. Afhankelijk van de functie kan een groter of kleiner deel van de gevel worden voorzien van een houten bekleding. Gevelopeningen zijn conform de huidige bebouwing altijd functioneel van aard en variabel van grootte. Hout kan ook als structureel element in combinatie met glas worden toegepast, vooral in kopgevels. Het hout kan zowel ongeverfd als geverfd worden toegepast, maar telkens op een gelijksoortige wijze per gebouw. Ook in de dakbedekking is variatie mogelijk. Een pannendak in een rode of antraciet(grijze) kleur is toegestaan, wederom zolang het gehele dak van ene gebouw in een enkel materiaal en kleur wordt uitgevoerd. Verder is het mogelijk om een gebouw te voorzien van een dak van (geïsoleerde) golfplaten. Op de daken die een gunstige ligging kennen ten opzichte van de zon is het vanuit duurzaamheid wenselijk zonnepanelen of warmtecollectoren toe te passen. Deze dienen bij nieuwe gebouwen meegenomen te worden in het totaalontwerp.

4.3.4 **Verkeer en parkeren**

4.3.4.1 *Verkeer*

Inleiding

De planlocatie aan Lage Haghorst 9 kent een goede bereikbaarheid voor autoverkeer in de regio. Via de Emmerseweg wordt in zuidelijke richting aangesloten op de provinciale weg N395 tussen Hilvarenbeek en Oirschot. De kern Diessen ligt op een afstand van circa één kilometer tot de planlocatie aan

Lage Haghorst 9. Ten noorden van de planlocatie ligt de kern Haghorst, eveneens op een afstand van ruim één kilometer tot de planlocatie.

Huidige situatie

Binnen het plangebied is een agrarische bedrijf aanwezig dat bestaat uit een intensieve veehouderij en een melkveehouderij. Navolgende tabel geeft een beeld van de huidige verkeersbewegingen binnen het plangebied ten behoeve van het agrarisch bedrijf.

Omschrijving	Licht verkeer, aantal bewegingen per dag	Middelzwaar vrachtverkeer, aantal bewegingen per week	Zwaar vrachtverkeer, aantal bewegingen per week
Medewerkers	4		
Leveranciers	4	2	
Ondersteunende diensten zoals veearts	2		
Diversen, waaronder deels eigen landbouwvoertuigen		4	20
Mesttransport			2
Bulkwagen (voer)			4
Veevervoer			4

Tabel 6: aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie ten behoeve van het agrarisch bedrijf

Daarnaast is er reeds een zorgfunctie binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 aanwezig. Daarvoor vinden nu dagelijkse verkeersbewegingen plaats gedurende de openingsuren van de dagbesteding. Het vervoer van en naar dagbesteding wordt steeds in goed overleg uitgevoerd. Het is mogelijk om cliënten te halen of brengen, maar voor een groot gedeelte wordt het vervoer door de initiatiefnemers in eigen beheer uitgevoerd. Bij het vervoer wordt dan ook rekening gehouden met de zorgvraag van de deelnemer. In de huidige situatie worden zorgcliënten indien noodzakelijk met eigen busjes van de Wederloop gebracht en gehaald. Er zijn daarvoor 5 personenbusjes beschikbaar. Navolgende tabel geeft een beeld van de huidige verkeersbewegingen binnen het plangebied ten behoeve van de huidige zorgboerderij.

Omschrijving	Licht verkeer, aantal bewegingen per dag	Middelzwaar vrachtverkeer, aantal bewegingen per week	Zwaar vrachtverkeer, aantal bewegingen per week
Medewerkers	6		
Leveranciers	2	4	
Vervoer cliënten, busjes, taxi's	16		
Diversen, boodschappen en dergelijke	2		
Privé	10		

Tabel 7: aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie ten behoeve van de zorgboerderij

Beoogde situatie

Met herbesteding van deze planlocatie wordt de intensieve veehouderij binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 gesaneerd. Hiermee vervallen de vervoersbewegingen van al het vrachtwagenver-

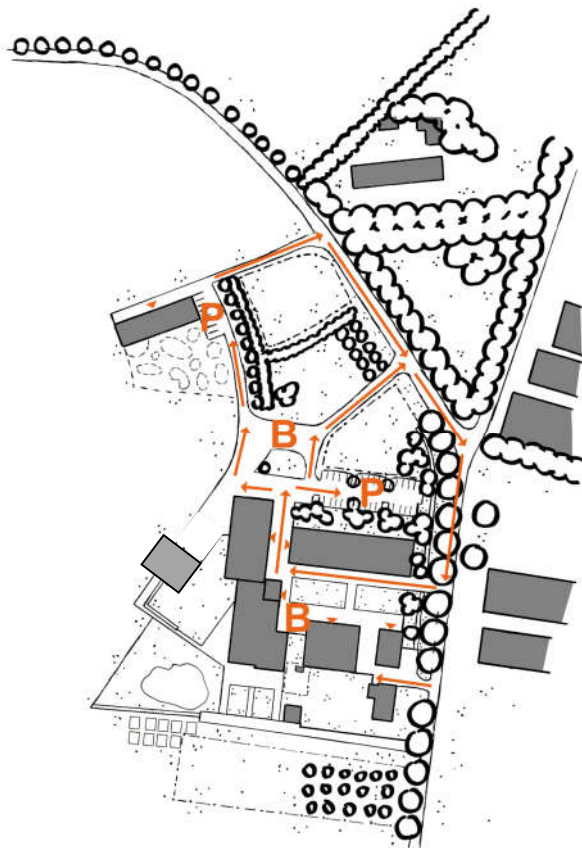
keer ten behoeve van de varkenshouderij. Het aantal verkeersbewegingen dat resteert voor de melkveehouderij is opgenomen in navolgende tabel.

Omschrijving	Licht verkeer, aantal bewegingen per dag	Middelzwaar vrachtverkeer, aantal bewegingen per week	Zwaar vrachtverkeer, aantal bewegingen per week
Leveranciers		2	
Ondersteunende diensten zoals veearts	2		
Diversen, waaronder deels eigen landbouwvoertuigen		2	8

Tabel 8: aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie ten behoeve van het agrarisch bedrijf

De zorgfunctie is met een vergunning uitgebreid tot een omvang van maximaal 48 personen. Er vindt hiermee zes dagen per week een toename aan vervoer met personenauto's en busjes plaats. Hiermee zijn dagelijks circa 16 verkeersbewegingen worden toegevoegd.

De ontsluiting van de planlocatie wordt daarvoor gestroomlijnd en heringericht. De ingang tot het zorggerf is de ingang voor al het verkeer. Zorggerelateerd verkeer wordt vervolgens doorgeleid naar het parkeerterrein of het tweede activiteitengebouw. De huidige ingang voor de intensieve veehouderij aan de Beneficiestraat wordt de uitgang voor al het zorggerelateerd verkeer. Hierdoor ontstaat een eenrichtingsverkeerscircuit dat mogelijke congestie bij brengen en halen moet voorkomen. Navolgende figuur geeft een beeld van deze inrichting van de planlocatie aan Lage Haghorst 9 voor verkeer en parkeren.



Figuur 23: Ontsluitingsstructuur/circulatieplan fase 1 P (parkeren) B (opstelplaats personenbusjes) (P15 stadslandschappen)

4.3.4.2 Parkeren

Huidige situatie

In de huidige situatie vindt al het parkeren ten behoeve van de huidige functies (de veehouderij en de zorgboerderij) plaats op eigen terrein. Het terrein wordt heden ontsloten via meerdere inritten op zowel de Lage Haghorst als de Beneficiestraat. Er zijn verschillende kleine parkeerterreintjes aanwezig. Cliënten komen niet met eigen vervoer maar worden veelal gehaald en gebracht. Aan de voorzijde van het plangebied is ruimte voor het parkeren van personenbusjes voor halen en brengen van cliënten, voor personenauto's van bestuurders die cliënten komen brengen en voor de auto's van het personeel. Binnen de planlocatie zijn hiervoor 10 parkeerplaatsen aangelegd plus enkele opstelplekken voor personenbusjes. Bij de bedrijfswoning zijn op de oprit tenminste twee parkeerplaatsen, exclusief garage, aanwezig.

Parkeren

In het kader van de uitbreiding van de zorgboerderij wordt ook de parkeervoorziening uitgebreid. Daarbij wordt in deze fase ingezet op het ontwikkelen van het zorggerf als visiteplaatje van de zorgboerderij. In fase twee zal een groot zorgplein bij het nieuwe zorggebouw deze functie overnemen. Met de afbraak van diverse stalgebouwen ontstaat ruimte om de ruimte tussen de stallen opnieuw in te richten als verblijfs- en verkeersruimte. Hier kunnen cliënten worden afgezet of opgehaald en zal ruimte zijn voor enkele opstelplaatsen voor de personenbusjes. Het parkeren voor bezoekers en personeel wordt geconcentreerd op de plek die in fase 2 ook als parkeerplaats voor het nog te ontwikkelen zorglandgoed dienst zal doen. Op de plek van de sleufsilos wordt een nieuwe parkeerplaats gerealiseerd die is ingepast in de groene rand langs de straat. De weg en de parkeervakken zullen worden verhard. In fase 1 worden hier maximaal 30 parkeerplaatsen gerealiseerd. Bij het tweede activiteitengebouw 'De Waterlelie' is ruimte om maximaal 8 parkeerplaatsen te realiseren. Dit is ruim voldoende.

4.3.5 Landschappelijke inpassing

De sanering van veehouderij binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 is een eerste stap in een totale omvorming van agrarisch gebruik naar zorg en natuur. In deze eerste fase worden de activiteiten van de zorgboerderij uitgebreid. De landschappelijke inpassing van deze activiteiten in combinatie met de -nog enige tijd voort te zetten- melkveehouderij vraagt om maatwerk. Bestaande en nieuwe zorgactiviteiten met bijbehorende terreininrichting dienen eveneens inpasbaar te zijn in de beoogde opzet in fase 2. Er is daarom ingezet op het maken van een groene rand, het omvormen van het bestaande boerenerv naar een zorggerf en het verbinden van de uit elkaar gelegen zorgbebouwing. Deze zorgbebouwing is bewust gespreid om beweging te stimuleren en daarmee de zorgcliënten te activeren. Ook een deel van de parkeerplaats nabij de toekomstige hoofdingang aan de Beneficiestraat wordt in deze fase gerealiseerd op de locatie waar in de huidige situatie de sleufsilos zijn. De groene rand is uitgewerkt als een afwisseling van groene ruimtes aan de Lage Haghorst en het begin van de Beneficiestraat.

De bestaande boombeplanting wordt doorgetrokken tot aan de rand van fase 1 in de bocht van de Beneficiestraat. Hiervoor worden nieuwe lindebomen aangeplant. In lijn met de inrichting aan de zuidzijde zijn enkele fruitbomen voorzien aan de noordzijde. Deze fruitbomen worden geplant in gras tussen twee weilanden, waarvan er een reeds aanwezig is. Tussen het zorggerf en de doorgaande weg wordt een groenaanleg gerealiseerd met gras, een geschoren haag, struikengroepen en een enkele boom. Deze kleine bomen worden doorgezet rond de parkeerplaats.

Ter ontsluiting van het tweede dagbestedingsgebouw 'De Waterlelie' aan de noordzijde van fase 1 wordt een gebogen pad aangelegd. Dit pad is het eerste deel van de beoogde kleine rondwandeling op het toekomstige zorglandgoed. Aan een zijde van het pad zullen bomen worden geplant. Achter deze bomen is voorzien in een struikenrand. Daarmee wordt ook fase 1 aantrekkelijk voor struweelvogels en kan de terreinaanleg in samenhang met de beoogde stapsteen Lage Haghorst 4 een belangrijke bijdrage leveren richting de in fase 2 te realiseren ecologische verbindingszone. Navolgende figuur geeft een beeld van landschappelijke inpassing van de planlocatie Lage Haghorst 9 in fase 1.



Figuur 24: Landschappelijke inpassing planlocatie Lage Haghorst 9 in fase 1

4.4 Relatie met bebouwingsconcentratie

4.4.1 Inleiding

De beoogde herontwikkeling is direct van invloed op het karakter van de directe omgeving en kent zo ook een relatie met de rest van de bebouwingsconcentratie. Het vervangen van stallen door andere functies waaronder wonen betekent meestal een verandering van korrelgrote en daarmee van de be-

leving van de plek. Het toevoegen van een woning ter plaatse van het huidige stalgebouw aan Emmerseweg 9s past binnen het ontwikkelperspectief van de bebouwingsconcentratie als geheel. Ook voor de tweede fase van Lage Haghorst 9 wordt aansluiting gezocht bij het ontwikkelperspectief zoals hieronder opgenomen. Omdat de eerste fase hierop vooruitloopt is daar nu al rekening mee gehouden. Effectief wordt met de groene inpassing fase 1 een deel van de niet te bebouwen rand van de grote Markische driehoek op de splitsing met de Beneficiestraat gerealiseerd.

4.4.2 Kwaliteitsverbetering Bebouwingsconcentratie Lage Haghorst

De kenmerkende opbouw kan naar de toekomst toe worden versterkt indien er functiewijziging plaatsvindt. Vooral de sanering van de groter korrels (stallen en bedrijfsbebouwing) kan een grote ruimtelijke en visuele impact hebben. Eventuele functiewijziging dient altijd gepaard te gaan met kwaliteitsverbetering. Dit kan dan gaan om verbetering van het (leef)milieu, maar ook om verbetering van de ruimtelijke structuur, verbetering van de sociale structuur, verbetering van de belevingswaarde of verbetering van de ecologische structuur. Het is belangrijk randvoorwaarden voor functiewijziging op te stellen. Daarmee wordt voorkomen dat bestaande kwaliteiten verloren gaan of structurele verbeteringen niet worden meegenomen bij herinrichting of herbestemming. Het is daarom belangrijk dat bij functiewijziging gelet wordt op:

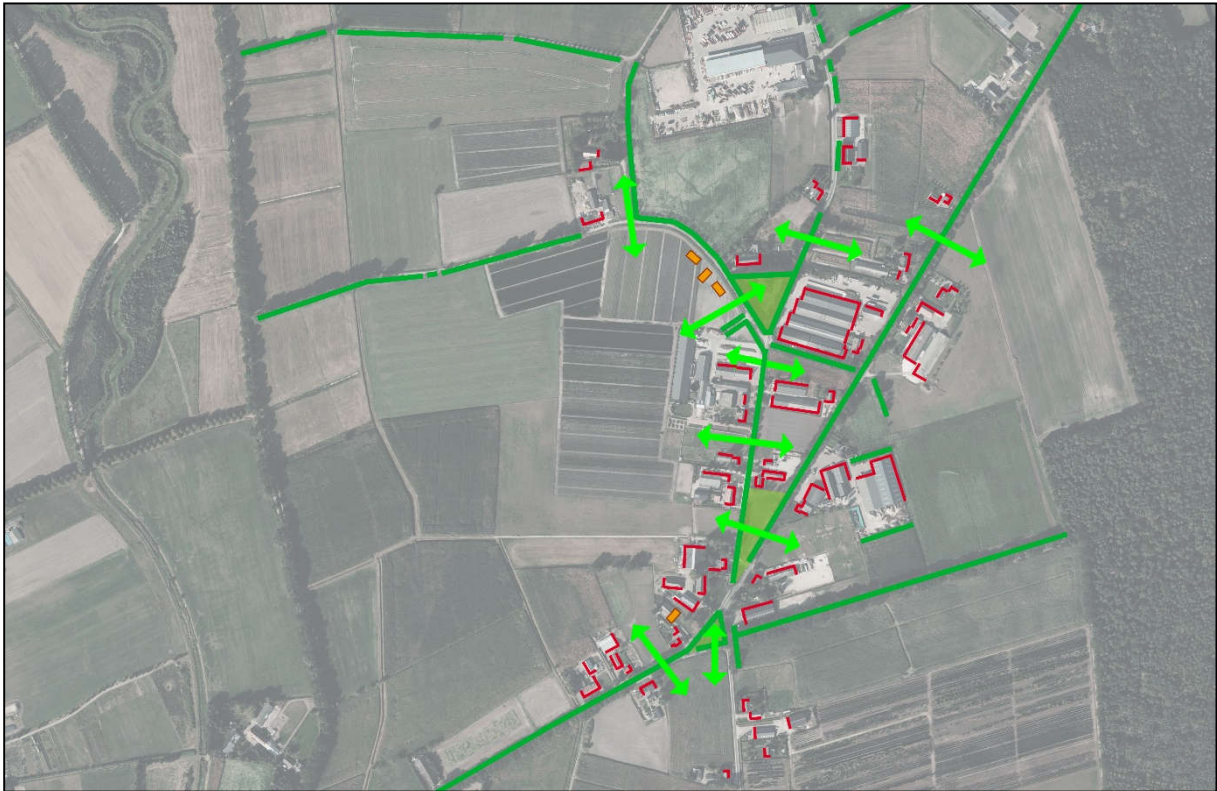
- het behoud van de groene en onbebouwde driehoeken op de splitsing van wegen;
- het behoud van solitaire erven en gebouwclusters gescheiden door onbebouwde percelen;
- vooral herontwikkelingsruimte te zoeken binnen bestaande erven en clusters;
- functiewijziging in te zetten als mechanisme om de beleving van de clustering te versterken;
- functiewijziging inzetten als mechanisme om het landschap en groene driehoeken te versterken;
- functiewijziging inzetten als mechanisme om het leefmilieu te verbeteren;
- het benadrukken van de ligging van een erf of gebouwcluster aan een zekere weg;
- het creëren van nieuwe erven is alleen mogelijk bij groene driehoeken.

4.4.3 Ontwikkelperspectief bebouwingsconcentratie Lage Haghorst

Bebouwing clustert zich van oudsher rondom de Markische driehoeken met aansluitend een vorm van lintbebouwing. Dat zie we in deze bebouwingsconcentratie ook, met dien verstande dat altijd een zijde van de Markische driehoek open blijft en contact met het landschap. Dit kan een breed uitzicht zijn, maar ook een open strook tussen bebouwing die losse erven en clusters markeert.

De kleinste Markische driehoek, waar de Oirschotsedijk zich afsplitst van de Emmerseweg, is beplant met bomen en kent aan de zuidzijde een waardevolle onbebouwde zijde. De middelste Markische driehoek, gelegen waar de Lage Haghorst zich afsplitst van de Emmerseweg, is geheel open en kent aan beide flanken geen bebouwing. Het openhouden van ruimte tussen de bebouwingsclusters is hier aan zowel de west- als oostzijde van belang. De bebouwing is hier niet sterk op de driehoek georiënteerd; dit kan bij toekomstige functiewijziging alhier verbeterd worden. De grote noordelijke Markische driehoek, op de plek waar de Beneficiestraat zich afsplitst van de Lage Haghorst, wordt aan drie zijden begrenst door opgaand groen en is daarmee ruimtelijk sterk gedefinieerd. Deze driehoek kent aan de noordzijde bebouwing van een kleine korrel, maar wordt aan de oostzijde begrensd door een zeer forse bebouwingscluster met grote korrel. Dit zou in evenwicht gebracht moeten worden door nabij het bestaande noordelijke gebouw bebouwing toe te voegen aan de Beneficiestraat. Daarbij is het van belang ten zuiden daarvan een ruimte open te houden om de bebouwing, zoals gebruikelijk binnen deze bebouwingsconcentratie, te segmenteren.

Aan de noordzijde zijn enkele losse bebouwingsclusters gelegen. Deze dienen ook los te blijven en niet middels nieuwe bebouwing verbonden te worden met de bebouwingsconcentratie Lage Haghorst. Wellicht kan de eveneens aan de noordzijde van de bebouwingsconcentratie gelegen EVZ een rol spelen als duurzaam scheidend element. Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwingsconcentratie Lage Haghorst. De gewenste structuur vanuit het ontwikkelingsperspectief is aangegeven met mogelijkheden voor nieuwbouw nabij de driehoeken en scheidend groen dat de losse gebouwclusters definieert en zo een gesegmenteerd lint in stand houdt.



Figuur 25. De kwaliteitsverbetering van de bebouwingsconcentratie Lage Haghorst met de drie groene driehoeken als brandpunten van de bebouwing

Er wordt in fase 1 één woning gerealiseerd. 1,2 Woningbouwtitels worden dus nu gerealiseerd maar nog niet bestemd. Er wordt in fase 2 bekeken of deze bouwtitels in dit plan worden ingepast.

5. ZORGLANDGOED DE WEDERLOOP, FASE 2

5.1 Inleiding

5.1.1 Aanleiding

De realisatie van Zorglandgoed De Wederloop betreft een omvangrijk en ambitieus plan dat met stakeholders nader wordt uitgewerkt en vormgegeven. De initiatiefnemer neemt deel aan de Saneringsregeling varkenshouderijen voor de sanering van de intensieve veehouderij aan Lage Haghorst 9. Bij deelname aan deze regeling dient een passende andere herbestemming te worden gerealiseerd. De realisatie van een zorglandgoed neemt jaren in beslag en dient gefaseerd plaats te vinden. Om vooruitlopend op de totaalrealisatie van het zorgland te voldoen aan de toenemende vraag aan zorg en aan de voorwaarde voor deelname aan de Saneringsregeling varkenshouderijen wordt de dagbesteding in dit bestemmingsplan uitgebreid en wordt de intensieve veehouderij uitgesloten. De al in fase 1 te realiseren dagbestedingsactiviteiten worden ingepast in het grotere totaalplan voor het zorglandgoed dat thans ook wordt uitgewerkt en voorbereid. Derhalve is het belang de kaders voor fase 2 toe te lichten. Dit met name ook in relatie tot de ligging van de voorzieningen en bebouwing in fase 1.

De thans in dit bestemmingsplan te realiseren zorgfuncties krijgen in de toekomst een plaats in het zorglandgoed. Voor de ontwikkeling van fase 2 wordt een bestemmingsplan dan wel een omgevingsplan opgesteld en in procedure gebracht. De ontwikkelingen zoals omschreven in dit hoofdstuk worden dan nader uitgewerkt en deze zijn indicatief.

5.1.2 Missie van de Wederloop

De Wederloop heeft een duidelijke missie. Ieder mens heeft zijn eigen capaciteiten, wil, wensen en behoeften. Kortom zijn eigen ik, zijn eigen identiteit. De missie van het zorglandgoed is om met behulp van begeleiding de deelnemers te laten deelnemen aan activiteiten vanuit hun eigen identiteit. Uitgaande van wat elke deelnemer individueel kan en wil. De mogelijkheden staan voorop en worden daar waar mogelijk uitgebreid. Zo nodig met hulp of hulpmiddelen, maar niet meer dan nodig is, om het gewenste resultaat te bereiken. Het gewenste resultaat is behaald als de missie geslaagd is en niet als de activiteit geresulteerd heeft in een gewenst resultaat. De missie is er in slagen de deelnemers zo veel mogelijk zelf bewust te laten zijn van hun eigen identiteit en hun eigen kracht. Wat kan ik, voel ik, wil ik en wat heb ik al meegemaakt. Ondanks hun beperkingen komen de deelnemers dan zelf tot het inzicht dat ze nog dingen kunnen ondernemen en dat ze daar zelf zeggenschap over hebben. Ze kunnen zinvol bezig zijn. Dit verhoogt het zelfbeeld, het zelfvertrouwen en het welbevinden van deze mensen. Wat ons dan direct brengt tot de kern van onze missie. Mensen worden automatisch door elkaar en door de omgeving geprikkeld om te bewegen. De slogan luidt: "Zorgboerderij De Wederloop een natuurlijke stimulansen tot bewegen". Daarbij speelt de natuur een grote rol. Dieren en de natuurlijke omgeving worden ingezet om de mensen te activeren en ook tot rust te brengen. Het samenspel met de natuurlijke omgeving en de dieren maakt dat er een goede balans geboden kan worden in het aanbod van prikkels en prikkelarme momenten.

5.1.3 Visie van De Wederloop

De Wederloop is een veelzijdige zorgboerderij waar op een invoelende wijze zorggedragen wordt voor een passende en zinvolle dagbesteding. Er wordt gezocht naar een balans in het aanbieden van de juiste hoeveelheid prikkels. De mogelijkheden van de deelnemer staan voorop en niet hun beperkingen. De individuele deelnemer en zijn of haar wensen en behoeften staan centraal. De zorg wordt verleend in een gemoedelijke sfeer waar alle tijd is voor de individuele deelnemer. De lijnen met hun mantelzorgers worden kort gehouden. Zij worden bij de zorg voor de deelnemer betrokken en zo nodig bijgestaan met advies. De Wederloop streeft ernaar dat zowel deelnemer, de medewerkers als vrijwilligers zich thuis voelen. Aan de integriteit van de deelnemers, medewerkers en vrijwilligers wordt veel waarde gehecht. Iedereen moet zichzelf kunnen blijven, als het waren hun eigen plek en inbreng hebben in een passend geheel.

5.2 Transformatie

Het plan voor realisatie van een zorglandgoed binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 in fase 2 betreft een functiewijziging van het agrarisch gebruik naar de functies zorg en natuur. Het betreft een lokaal initiatief van een lokale ondernemer die vanuit een passie voor cliënt-specifieke zorg besloten heeft de huidige agrarische activiteiten te staken en gefaseerd de huidige zorgboerderij door te ontwikkelen tot een zorgonderneming met zowel intra- als extramurale zorg in een groene omgeving die onderdeel is van de geboden therapeutische zorg. Het achterliggende doel van deze transformatie is om uiteindelijk een zorgconcept aan te kunnen bieden dat past in de huidige tijd en bij de huidige vraag naar zorg. De sanering van de veehouderij en de ontwikkeling van nieuwe natuur zijn daarbij (maatschappelijke) ambities c.q. voordelen waardoor ook de ruimte wordt gecreëerd voor de beoogde ontwikkeling en bijdragen aan een hoogwaardig en duurzaam zorgconcept.

5.3 Uitgangspunten voor het zorglandgoed

5.3.1 Inleiding

Om de beoogde transformatie van agrarisch gebruik naar een zorglandgoed richting te geven zijn er door de initiatiefnemers een aantal uitgangspunten geformuleerd voor het nieuwe zorglandgoed. Deze punten zijn hierna opgenomen.

5.3.2 Basis

- De ontwikkeling betreft een lokaal familie-initiatief.
- Het einddoel is een zorglandgoed.
- De transformatie naar het zorglandgoed gebeurt in fases, zonder dat kwaliteitsverlies op de geleverde zorg plaatsvindt.
- Zo veel mogelijk hergebruik van het bestaande erf binnen het zorglandgoed.
- Het bieden van zowel intra- en extramurale zorg.
- Zorgfuncties in verschillende verspreid liggende gebouwen met functiescheiding en een bevatbare omvang voor cliënten.
- Een passende maatvoering van bebouwing in de landelijke omgeving.
- Beheer door eigenaren zelf.

5.3.3 Doelstelling

- Bewegen en een actief leven stimuleren.
- Het aanbieden wandel- en zitmogelijkheden.
- Het zorglandgoed moet een fijne plek zijn waar bewoners cliënten en bezoekers graag zijn.
- Het gebruik en beheer van het landgoed inzetten voor groene therapie.
- De opzet van het zorglandgoed is gericht op beleven en genieten.
- Er ligt nadruk op de interactie tussen mens en dier.
- Het toegankelijk en aantrekkelijk maken van de planlocatie voor lokale mensen en voor mensen van buiten en bezoekers.
- Community care door de combinatie met dagbesteding en de verschillende doelgroepen wordt. Men kan elkaar in hun kracht zetten. Dit zorgt voor verbetering gemoedstoestand en zorgt ervoor dat je meer zorg kunt bieden met minder personeel.

5.3.4 Inrichting planlocatie

- De landgoedwoningen worden ingezet als zorgwoningen.
- Het doorontwikkelen van de faciliteiten van de zorgboerderij.
- Het bieden van dagbesteding voor vaste bewoners en zorgcliënten.
- De zorgfuncties verdelen over meerdere gebouwen met daartussen tuinen gelegen.
- Het spreiden van drukte.
- De primaire zorggebouwen en functies zijn gericht op een centraal gebied / punt binnen het zorglandgoed met korte loopafstanden.
- Secundaire en meer extensieve functies en voorzieningen liggen verder van het centrum in een veel meer natuurlijke en rustigere setting.
- Een gebouw voor dagbesteding.
- Een gebouw voor bijeenkomsten met horeca en terras.
- Een kleine teeltkas.
- Diverse tuinen voor natuurbeleving en therapie.
- Dierenweides en -verblijven voor diertherapie en natuurbeleving.

5.3.5 Inrichtingsprincipes landgoed

- Het landgoed verbinden met de omgeving.
- Het integreren van zorgfuncties in een groen raamwerk.
- Het zorglandgoed aan laten sluiten op de bestaande recreatieve, cultuurhistorische en landschappelijke structuren in de omgeving.
- Het zorglandgoed inzetten als onderdeel ecologische verbinding waarbij deze verbinding vooral wordt vormgeven als habitat (stapsteen).
- Het realiseren van een diversiteit in habitats.
- Het inzetten op algemene soorten als doelsoorten.
- De natuur beleefbaar maken.
- Het realiseren van totaalplan voor het landschap met gebouwen en natuur.
- Gebruik maken van de kwaliteiten en potenties van de ondergrond en de overgang nat-droog en laag-hoog.
- Het uitgangspunt is de groene hoofdstructuur die de oriëntatie verbetert en sturend werkt.
- Gebouwen en andere functies benaderen als bewuste toevoegingen.

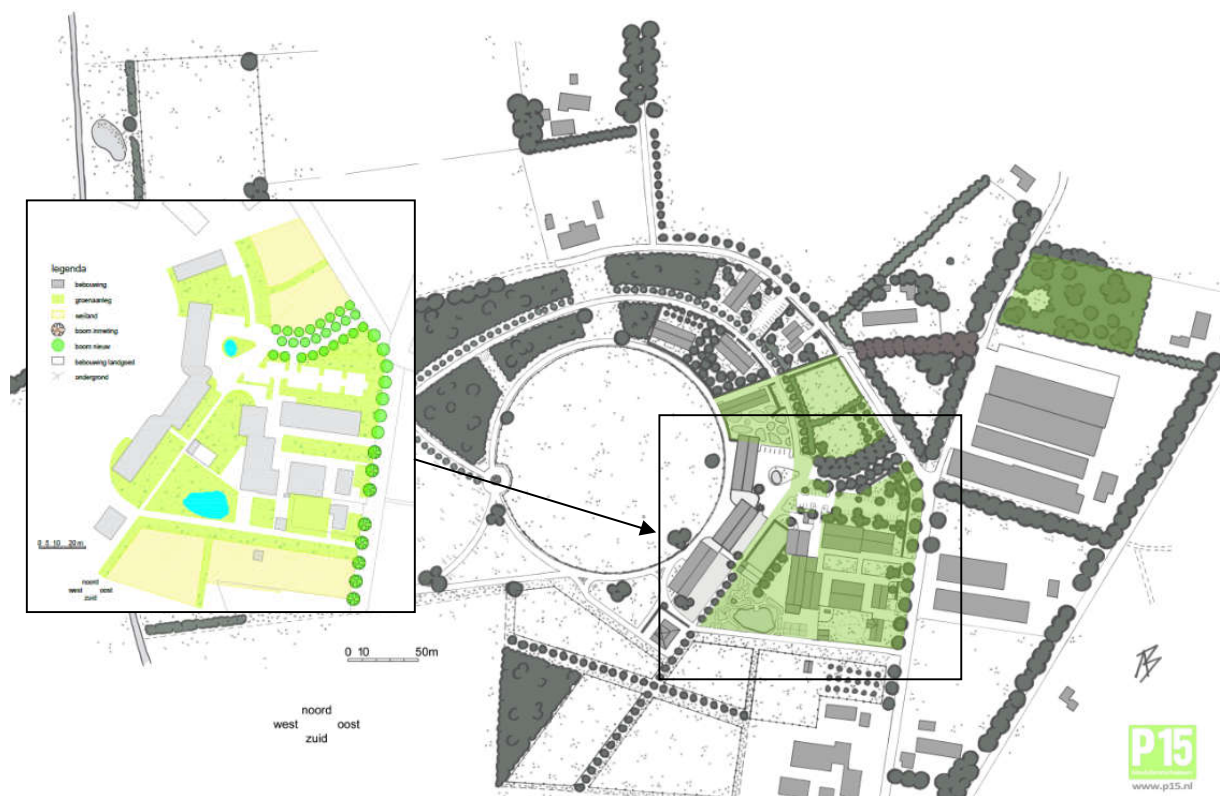
5.3.6 Centraal zorggebouw(en)

- Centraal zorggebied met alle primaire zorggebouwen op loopafstand.
- Zorg in meerdere fysieke eenheden van bevatbare omvang.
- Eenvoudig gefaseerd te ontwikkelen.

5.3.7 Conceptueel inrichtingsplan en fasering

Alle onderdelen van het totaalplan dienen in samenhang te functioneren en elkaar waar mogelijk moeten versterken. Daarom is een conceptueel inrichtingsplan opgesteld voor het nieuwe zorglandgoed. In deze fase van de planvorming is een handschets gemaakt die als input dient voor verder overleg en aanscherping in fase 1. Middels overleg met de diverse stakeholders zal het concept verder worden verfijnd en uitgewerkt tot een definitief inrichtingsplan. De functie van het schetsontwerp is het geven van een indruk van het op dit moment beoogde eindbeeld

De beoogde functiewijziging van het agrarisch bedrijf binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 naar een maatschappelijke bestemming met zorg en natuur wordt gefaseerd gerealiseerd. Enerzijds is dit omdat het tijd kost om op voormalige landbouwgrond geschikte uitgangssituatie te creëren voor voldoende natuurlijke en ecologische kwaliteit. Anderzijds ligt er een ambitieus bouwprogramma dat gefaseerd wordt gerealiseerd zodat er een ingroeimodel ontstaat, waarbij uitgaande van de huidige zorgboerderij telkens een deel van de faciliteiten wordt gerealiseerd en uitgebreid. Zo kan de terreininrichting en realisatie van nieuwe gebouwen en de noodzakelijke personele bezetting groeien met de ontwikkeling van het zorglandgoed. En kan de ontwikkeling ook financieel en bedrijfseconomisch meer verantwoord en in een passend tempo worden gerealiseerd. Navolgende figuren geven een beeld van de inrichting van het plangebied in fase 1 (in groen) en hoe dat in fase 2 is ingepast in het totaalbeeld.



Figuur 26: Conceptueel inrichtingsplan fase 2 waarin in groen (indicatief) is opgenomen hoe fase 1 in dit plan past

Mocht fase 1 het eindbeeld blijken te zijn dan wordt slechts het horecapaviljoen dat in fase 2 in het zuiden van het plangebied gelegen is, toegevoegd aan de plannen in fase 1. Navolgende figuur geeft een beeld van fase 1 zoals nu beoogd en als eindbeeld mocht fase 2 uiteindelijk niet kan worden gerealiseerd.



Figuur 27: fase 1 zoals beoogd dan wel als eindbeeld

6. BELEIDSKADER

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale omgevingsvisie

6.1.1.1 Beleidskader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

6.1.1.2 Toets

Deze herbestemming heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Hiervoor is dit plan in fase 1 te kleinschalig van aard. Op microniveau komt deze ontwikkeling tegemoet aan de vraag naar goede zorg en voldoende woningen binnen de omgeving van Hilvarenbeek en de realisatie van een toekomstbestendig landelijk gebied.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

6.1.2.1 Beleidskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking beoogt stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in het bestaand stedelijk gebied, en om extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in het buitengebied in beginsel te voorkomen. De doelstelling van de ladder beoogt dus een ruimtelijke scheiding tussen stedelijke functies en buitengebied-gebonden functies. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen.

Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor realisatie van woningen geldt op basis van jurisprudentie, dat voor woningbouwlocaties vanaf circa twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

6.1.2.2 Toets

Binnen het plangebied wordt in deze fase één woning toegevoegd. Het toevoegen van deze woning is niet ladderplichtig. De omvang aan bebouwing neemt binnen het plangebied per saldo af. Er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Deze herbestemming betreft geen stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Duidelijk is dat voor realisatie van fase 2 wel sprake is van een ontwikkeling die afgewogen moet worden op grond van de ladder. Hierover zal ter zijner tijd, ook regionale afstemming plaatsvinden en toetsing plaatsvinden.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Brabantse omgevingsvisie

6.2.1.1 Beleidskader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

6.2.1.2 Toets

Bij deze herbestemming speelt het volgende aandachtspunt een rol: meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden en worden vrijkomende agrarische bedrijfslocaties getransformeerd naar binnen het gebied passende functies voor de toekomst. Dit past binnen de Brabantse Omgevingsvisie. De Brabantse Omgevingsvisie wordt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant uitgewerkt in bindende regels.

6.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

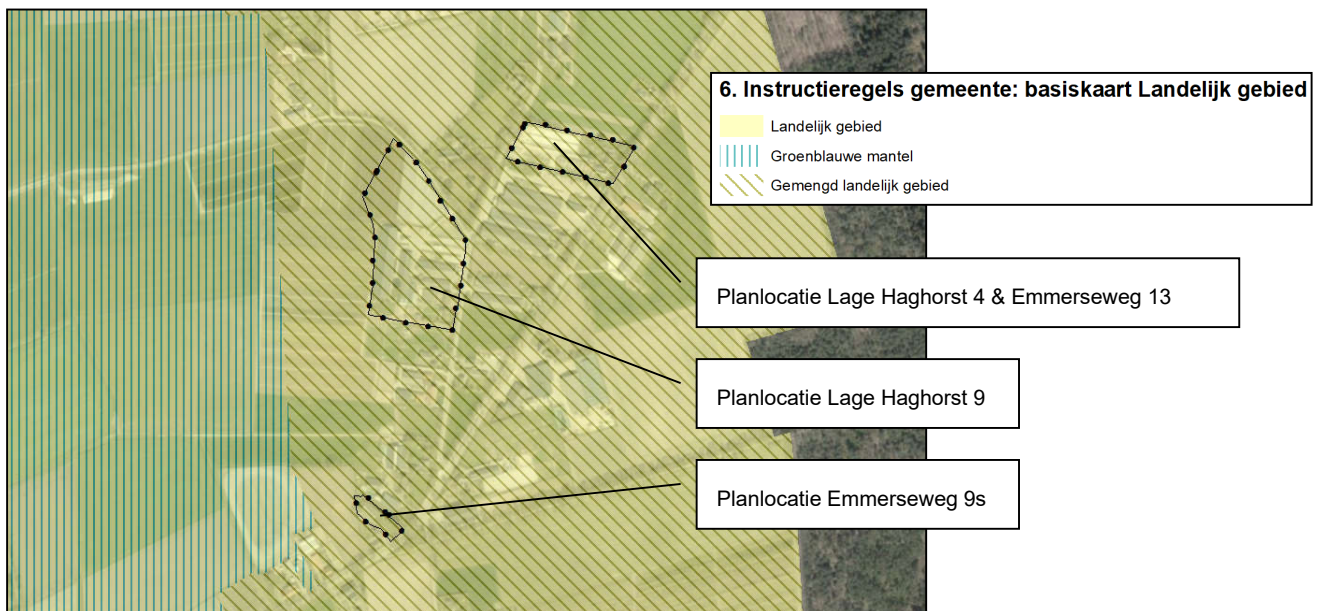
6.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving waar mogelijk in één verordening onder gebracht.

6.2.2.2 Beleidskader

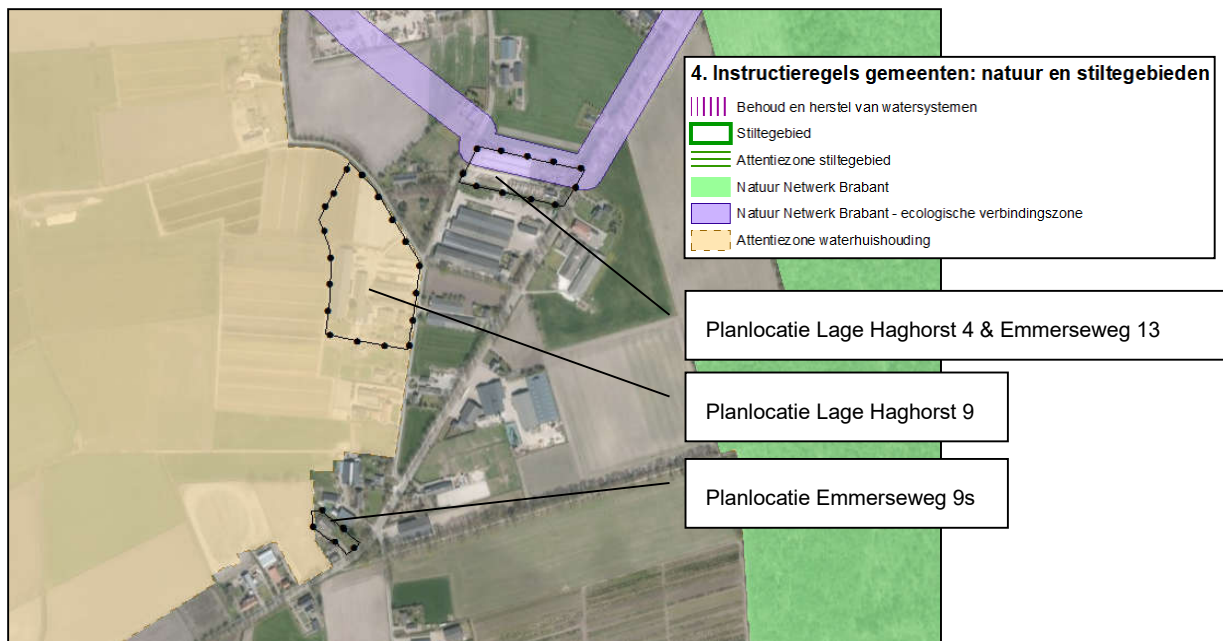
Aanduidingen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied', binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de basiskaart Landelijk gebied weer uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 28: Aanduiding plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant op de basiskaart Landelijk gebied

De planlocatie aan Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 is op deze kaart aangeduid als deels gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant en is hierbinnen aangeduid als ecologische verbindingszone. De planlocatie aan Lage Haghorst 9 is hierop aangeduid als gelegen binnen een attentiezone voor de waterhuishouding. Hierna is een uitsnede van de kaart met instructieregels voor gemeenten voor natuur- en stiltegebieden opgenomen.



Figuur 29: Uitsnede van de kaart met instructieregels voor natuur- en stiltegebieden waarop het plangebied aangeduid

Regels voor ruimtelijke kwaliteit

In afdeling 3.1 Algemeen van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn een aantal algemene instructieregels opgenomen aan gemeenten, waaronder regels (artikel 3.9) ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast vraagt de provincie gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Tevens wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'.

Artikel 3.25 regels voor een ecologische verbindingzone

Een ecologische verbindingzone maakt onderdeel uit het Natuur Netwerk Brabant. Dit natuurnetwerk is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang, zoals de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden, de rivieren en beken. Het doel van het beleid voor dit netwerk is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. Om de populaties gezond te houden en de genetische uitwisseling te bevorderen, moeten de gebieden groot genoeg zijn en de mogelijkheid bieden voor migratie tussen de gebieden. Om het natuurnetwerk als zo'n netwerk te laten functioneren worden ecologische verbindingzones gerealiseerd. Deze ecologische verbindingzones zijn (vaak) langgerekte landschapselementen die als groene schakels de Brabantse natuurgebieden met elkaar verbinden. Een ecologische verbindingzone is aangeduid met een concreet (zoek-)gebied. De inrichting, het beheer en de bescherming op perceelsniveau dienen nader in een bestemmingsplan te worden uitgewerkt.

Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

Het doel van de regels voor de Attentiezone waterhuishouding is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurparels tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. Bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is. Een bestemmingsplan stelt in ieder geval regels over:

1. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
2. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
3. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
4. het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

Afdeling 3.6 Vitaal platteland

In afdeling 3.6 in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn instructieregels opgenomen aan gemeenten voor het Landelijk gebied. Het Landelijk gebied kent een onderverdeling in de subzones 'Gemengd landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. Wanneer er gelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor beide zones, wordt gesproken over 'Landelijk gebied'. Alleen als het nodig is onderscheid te maken, wordt gesproken over 'Gemengd landelijk gebied' of 'Groenblauwe mantel'.

Artikel 3.69 Afwijkende regels voor wonen

In artikel 3.69 zijn regels opgenomen voor het in gebruik nemen van een bedrijfswoning als burgerwoning. De voorwaarden hiervoor zijn dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Deze regels zijn van toepassing voor het herbestemmen van de bedrijfswoning Emmerseweg 13.

Artikel 3.71 Regels voor bestaande bedrijven binnen gemengd landelijk gebied

In artikel 3.71 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn regels opgenomen voor bestaande niet agrarische bedrijven binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Er gelden de navolgende regels.

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

1. *de bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;*
2. *een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;*
3. *kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 1. *een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*

3. *hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

Deze regeling is relevant voor de doorontwikkeling van de bestaande zorgboerderij De Wederloop binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Artikel 3.78 bevat de regels voor maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. Dit artikel bevat maatwerkregels voor ontwikkelingen die als doel een verbetering van de omgevingskwaliteit hebben. Als uitwerking van dit artikel is de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' opgesteld. Dit artikel is hierna opgenomen.

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;*
- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*
- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;*
- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77;*
- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*
- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en*
- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:*
 - 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;*
 - 2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en*
 - 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;*
- b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;*
- c. (.....niet van toepassing.....).*

Lid 3

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.*

Lid 4

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , onder a;*
- b. artikel Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en*
- c. artikel Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid , onder a.*

Artikel 3.80 Ruimte voor Ruimte regeling (oud, vervallen maar toepasbaar tot 1-1-2023)

In artikel 3.80 was de Regeling Ruimte voor Ruimte opgenomen. Deze regels zijn van toepassing voor herbestemming van de planlocatie aan Emmerseweg 9s. Deze regeling is hierna opgenomen.

Artikel 3.80 Ruimte voor Ruimte

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere Ruimte voor Ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;*
- b. de Ruimte voor Ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.*

Lid 2

Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per Ruimte voor Ruimte kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
- b. de onder a bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
- c. de onder a bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
- d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;*
- e. de ten behoeve van de onder a bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;*

- f. de rechten, bedoeld onder e moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;*
- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;*
- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;*
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.*

Lid 3

In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een Ruimte voor Ruimte kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Lid 4

Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.

6.2.2.3 Toets

Regels voor ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Hilvarenbeek heeft in navolging van de provinciale regels voor kwaliteitverbetering van het landschap de regels voor kwaliteitverbetering van het landschap nader uitgewerkt in de Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek en de beleidsregels 'Bestemmingswinst en kwaliteitsverbetering van het landschap'. In paragraaf 6.3.2. van deze toelichting is dit nader toegelicht met betrekking tot herbestemming van het plangebied.

Artikel 3.25 regels voor een ecologische verbindingszone

Binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 4 en Emmerseweg 13 kan na sanering van deze intensieve veehouderij een ecologische verbindingszone worden gerealiseerd. Deze ecologische verbindingszone wordt in dit bestemmingsplan bestemd en in overleg met stakeholders (het waterschap en natuurbeherende organisaties) nader ingericht. Deze inrichting is onderdeel van de tegenprestatie bij toepassing van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant.

Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

Binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. Deze locatie wordt volledig gebruikt ten behoeve van de melkveehouderij met de zorg-gerelateerde nevenactiviteiten. In de voorbereiding van fase 2 wordt een zorglandgoed gerealiseerd. Dit betreft de realisatie van een rood-met-groen ontwikkeling. Binnen deze ontwikkeling wordt de invloed van deze ontwikkeling op de waterhuishouding onderzocht en toegelicht. In samenhang met de realisatie van nieuw 'rood' wordt tevens een omvang van 15 hectare aan nieuw groen aangelegd, rekening houdend met de waterhuishoudkundige aspecten binnen het plangebied. De herinrichting van het plangebied in fase 1

heeft geen negatieve invloed op waterhuishoudkundige doelen. Er is sprake van een forse afname van het verhard oppervlak.

Afdeling 3.6 Vitaal platteland

Alle planlocaties binnen het plangebied zijn gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. In deze afdeling zijn in artikel 3.69 regels opgenomen voor hergebruik van een bedrijfswoning als reguliere woning en zijn in 3.71 voorwaarden opgenomen voor uitbreiding van een niet-agrarische functie in het landelijk gebied. De regels voor realisering van bouwtitels door toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte zijn opgenomen in artikel 3.80 (oud). De realisatie van de woning vindt plaats door toepassing van de regeling maatwerk met als doel omgevingskwaliteit zoals opgenomen in artikel 3.78.

Artikel 3.69 Afwijkende regels voor wonen

In artikel 3.69 zijn regels opgenomen voor het in gebruik nemen van een bedrijfswoning als burgerwoning. Hiervan is sprake van herbestemming van de woning aan Emmerseweg 13 bij sanering van het bedrijf aan Lage Haghorst 4. Er wordt voldaan aan de voorwaarden dat geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het is daarbij aan de gemeente om te bepalen wat een aanvaardbare omvang van de functie c.q. bebouwing is. In deze specifieke situatie is er sprake van sanering van een varkensbedrijf met nog uitvoerbare en rechtsgeldige vergunningen voor uitbreiding.

Artikel 3.71 Regels voor bestaande bedrijven binnen gemengd landelijk gebied

Binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 is een maatschappelijke nevenfunctie bij de veehouderij tot een omvang van 500 m² toegestaan en aanwezig. Deze functie is omschreven in paragraaf 3.1 van deze toelichting. De varkenshouderijtak aan Lage Haghorst 9 neemt deel aan de Saneringsregeling varkenshouderijen. Na sanering van de intensieve veehouderij wordt de rundveehouderij de hoofd-functie op dit bedrijf. De bestaande zorgboerderij wordt in samenhang met deze sanering van de intensieve veehouderij uitgebreid. In dit bestemmingsplan wordt de planologische gebruiksactiviteit hiervoor vastgelegd.

Er is geen sprake van mestbewerking binnen het plangebied. De regels hiervoor zijn dus niet relevant. Binnen het agrarische bouwvlak binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 wordt de bestaande zorg-functie uitgebreid. Dit is toegelicht in paragraaf 4.3 van deze toelichting. Deze uitbreiding past voor wat betreft activiteit en functie in de omgeving. Het zorgconcept van zorgboerderij De Wederloop is vooral gericht op het bieden van afwisseling gerelateerd aan een landelijke en agrarische omgeving met toepassing van 'groen' en 'dieren'. De zorg die verleend wordt is vooral gericht op het bieden van rust en ruimte. Natuur(beleving) wordt actief in het activiteitenaanbod betrokken onder andere middels diertherapie en tuinieren. Voor deze activiteiten is ruimte nodig. Er is grote vraag aan het kunnen bieden van deze vorm van dagbesteding. Het huidige (regionale) aanbod voor dergelijke dagbesteding is gering en kan niet voorzien in de vraag. Al enkele jaren kent zorgboerderij De Wederloop een wachtlijst voor cliënten. De beoogde uitbreiding van dagbesteding in fase 1 speelt daar op in en voorziet in een passend aanbod.

De bebouwingsconcentratie 'Lage Haghorst' is een bebouwingsconcentratie waar het bedrijfsmatig agrarisch gebruik de drager van het landschap was. Mede door maatschappelijke en economische ontwikkelingen is er steeds meer sprake van een gemengd grondgebruik met naast agrarische bedrijfsfuncties ook woonbestemmingen en (niet-agrarische) functies die passend zijn in het buitenge-

bied. Deze ontwikkeling leidt tot een versterking van de omgevingskwaliteit. De intensieve veehouderij wordt in fase 1 volledig gesaneerd, waarmee de overbelaste milieusituatie in de bebouwingsconcentratie gedeeltelijk wordt weggenomen.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Deze herontwikkeling gaat gepaard met een forse kwaliteitsverbetering binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 4. Dit betreft sloop van in aanbouw zijnde stallen met bijbehorende verharding en realisatie van een ecologische verbindingzone. Dit plan draagt bij aan ontstening van het buitengebied en realisatie van nieuwe natuur. In de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' is aangegeven dat voor realisatie van een vrijstaande woning een minimale inspanning van € 125.000,- als bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit wordt vereist. Hiermee is met dit plan een investering van € 125.000,- vereist. Onderdeel van de beleidsregel is een rekenmodule, waarmee de fysieke tegenprestatie kan worden berekend. Daarvan is sprake van binnen het plangebied. De ingevulde rekenmodules is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De planlocatie aan Emmerseweg 9s, de locatie waar de woning wordt toegevoegd is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. De planlocatie betreft een planologisch aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie. De landschappelijke inpassing binnen de planlocatie is in dit bestemmingsplan verzekerd. Er is met toevoeging van de beoogde woning geen sprake van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling.

Artikel 3.80 Ruimte voor Ruimte regeling

Deze regeling is vervallen maar op grond van overgangsregels kunnen Ruimte voor Ruimte bouwtitels worden gerealiseerd tot 1 januari 2023. Aan deze termijn wordt voldaan. Het bewijsstukkendossier is voor deze datum afgrond. Met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte vindt een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit plaats doordat in samenhang met realisatie van de woning binnen deze locatie op een planologisch aanvaardbare locatie sloop en milieuwinst plaatsvindt binnen deze bebouwingsconcentratie. Met de sanering van de veehouderij aan Emmerseweg 9s en Lage Haghorst 4 wordt 1,2 bouwtitel Ruimte voor Ruimte gerealiseerd.

In lid 2 van artikel 3.80 zijn de voorwaarden opgenomen waaraan bouwtitels Ruimte voor Ruimte dienen te voldoen. Het toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte, waarbij aan deze voorwaarden is getoetst, maakt als bijlage onderdeel uit van deze toelichting. Deze bestemmingsplanprocedure ziet tot op realiseren van een passende herbestemming voor de veehouderij aan Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13, zoals vereist op grond van lid 2 sub h van de regeling. De locatie aan Emmerseweg 13 krijgt een woonbestemming. Op de ondergrond van de stallen aan Lage Haghorst 4 wordt een nieuw natuurgebied gerealiseerd dat tevens invulling geeft aan de geprojecteerde droge ecologische verbindingzone. De veehouderij aan Emmerseweg 9s wordt bestemd naar een bouwkaal voor een woning.

De planlocatie aan Lage Haghorst 4 kan niet volledig gesaneerd worden met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. De varkensstallen binnen deze planlocatie zijn nog in aanbouw en nog niet in gebruik genomen. Dit naar aanleiding van de omgevingsdialoog die is ontstaan in het overbelaste urgentiegebied Lage Haghorst/Emmerseweg. Hiervoor is destijds door de provincie onder andere, ook het Urgentieteam ingevlogen. Reeds in 2014 is al afgesproken tussen diverse partijen (gemeente omwonenden, ondernemer, provincie) om deze varkensstallen voorlopig niet te gaan realiseren, lopende de zoektocht naar haalbare saneringsmogelijkheden voor desbetreffende varkenshouderij.

Het saneren (alsmede het niet verder uitbreiden) van deze varkenshouderij aan Lage Haghorst 4 heeft een zeer grote milieutechnische en maatschappelijke meerwaarde. Het leidt niet alleen tot een kwali-

teitsverbetering van het landschap en versterking van de natuur, maar ook tot oplossen van overbelaste situaties en het verbeteren van het algemene woon- en leefklimaat binnen de bebouwingsconcentratie.

6.2.2.4 Conclusie

Hierbij is van groot belang dat de sanering van de drie intensieve veehouderijlocaties van initiatiefnemer door de gemeente onlosmakelijk aan elkaar worden verbonden. Ook al is er niet in alle gevallen een directe (juridische en/of planologische) relatie tussen die locaties. De gemeente Hilvarenbeek vindt het echter onwenselijk en niet uit te leggen dat sanering van de planlocatie aan Lage Haghorst 9 via de landelijke Saneringsregeling varkenshouderijen gepaard zou kunnen gaan met de ontwikkeling van de varkenshouderij binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 4 en zelfs ook aan Emmerseweg 9s. De gemeente acht de sanering van al die locaties daarbij van veel meer toegevoegde waarde voor het algemeen belang dan eventuele voorzetting van de intensieve veehouderijtak op één of meerdere locaties. Binnen het plangebied kan alle veehouderij gesaneerd worden door toepassing van de regelingen: Saneringsregeling varkenshouderijen, Ruimte voor Ruimte en beleidregel maatwerk omgevingskwaliteit. Daarbij zijn bebouwing en voorzieningen niet dubbel ingebracht. De verantwoording voor toepassing van deze regelingen vindt plaats in dit hoofdstuk..

6.3 Gemeentelijk beleid

6.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek

6.3.1.1 Inleiding

De Structuurvisie Hilvarenbeek is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 februari 2010. De Structuurvisie is een toekomstvisie en toetsingskader voor initiatieven. In de Structuurvisie Hilvarenbeek zijn kaders opgenomen voor ontwikkelingen op het gebied van woon- en werkomgeving, welzijn en voorzieningen, economie en werken en mobiliteit en bereikbaarheid.

6.3.1.2 Beleidskader

Vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen

Voor wat betreft de agrarische bedrijvigheid en de mogelijkheden voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen is het volgende in de structuurvisie opgenomen:

‘De ruimtelijke druk op het buitengebied wordt steeds groter. Verrommeling van het platteland is een actuele dreiging. De trend van de afnemende betekenis van agrarische bedrijvigheid in het buitengebied zal zich de komende jaren doorzetten. De verwachting is dat het huidige aantal actieve agrarische bedrijven zal afnemen. Het gemiddelde agrarische bedrijf zal in de toekomst groter in omvang zijn dan de huidige maatstaven. Vele agrarische percelen en agrarische bebouwing komen hierdoor (gedeeltelijk) vrij en zullen een andere functie in de toekomst vervullen. Andere economische activiteiten gaan plaatsvinden in de buitengebieden’.

Beleid ten aanzien van maatschappelijke ondersteuning en voorzieningen voor goed wonen en leven

De gemeente Hilvarenbeek streeft naar een integraal en samenhangend aanbod van wonen, welzijn en zorg binnen Hilvarenbeek. Met de komst van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) hebben gemeenten meer verantwoordelijkheden op het brede veld van zorg, wonen en welzijn gekregen.

De gemeente Hilvarenbeek beoogt in het beleid het accent te leggen op de sociale samenhang in en de leefbaarheid van de kernen binnen de gemeente Hilvarenbeek, het voorzieningenaanbod en het bieden van ondersteuning. Het doel hiervan is een toereikend, bereikbaar en toegankelijk voorzieningenaanbod te realiseren. De prioriteit ligt daarbij op het op peil houden van de leefbaarheid en het versterken van de sociale infrastructuur. De gemeente Hilvarenbeek wil dat onder meer doen door:

- het ondersteunen van initiatieven die burgers ondernemen om leefbaarheid en zelfredzaamheid te vergroten;
- het stimuleren burgerparticipatie;
- het opstellen van soepele toetsingscriteria voor initiatieven die de leefbaarheid in de kernen, Biest-Houtakker, Esbeek, Haghorst en Baarschot in stand houden of verbeteren. Dit geldt voor initiatieven op het sociaal, cultureel en commercieel vlak;
- 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.

Specifiek voor wat betreft de realisatie van zorgfuncties is hierbij opgenomen dat de gemeente Hilvarenbeek planologisch ruimte wil bieden voor de vestigingsmogelijkheden van zorgvoorzieningen die bestemd zijn voor inwoners van Hilvarenbeek. Deze maatschappelijke voorzieningen kunnen ook worden gevestigd of uitgebreid in het buitengebied. De gemeente stimuleert deze initiatieven zoals zorg-gerelateerde dagopvang waar mogelijk. Bij de afweging of de gemeente aan een initiatief planologische medewerking verleent, hanteert de gemeente de volgende criteria:

- de functionele bijdrage aan het lokale zorgsysteem;
- de 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 de structuurvisie per zone benoemde toetsingscriteria voor nieuwe initiatieven.

Wonen

In de Structuurvisie zijn de kaders voor ontwikkelingen op het gebied van wonen geformuleerd. Het moet voor iedereen fijn wonen zijn in Hilvarenbeek. Een leefbare en fijne woonomgeving betekent een goede balans tussen woningvoorraad en woningbehoefte. Daarnaast is kwaliteit van de woning en de woonomgeving van groot belang. Het beleid van de gemeente Hilvarenbeek is er op gericht om de bestaande bewoners te behouden en een goede wooncarrière te bieden voor alle doelgroepen. Het uitgangspunt hierbij is dat in het kader van de leefbaarheid niet geënt wordt op de kwantiteit, maar de kwaliteit. Gelet op de demografische cijfers en het woonbeleid zijn de speerpunten van woonbeleid voor Hilvarenbeek gericht op het bevorderen van de diversiteit van het woningaanbod door middel van:

- een meer gedifferentieerd aanbod in de sociale sector (zowel huur als koop);
- meer aanbod voor senioren (meer levensloopbestendige woningen in combinatie met (zorg)voorzieningen);
- het bevorderen van betaalbare woningen voor starters;
- het uitgangspunt is dat gebouwd wordt naar behoefte. Dit is vertaald in de woonvisie.

Het vergroten van de diversiteit van het aanbod van de wijken draagt bij aan het stimuleren van de doorstroming.

6.3.1.3 Toets

Zorg

De ontwikkeling van de planlocatie aan Lage Haghorst 9 draagt bij aan het op peil houden van de leefbaarheid binnen de gemeente Hilvarenbeek en het versterken van de sociale infrastructuur. De uit te breiden dagbestedingsvoorziening op de planlocatie aan Lage Haghorst 9 draagt bij aan verbetering van het lokale zorgsysteem. De maat en schaal van de voorziening past binnen het buitengebied. De herbestemming heeft door sanering van de veehouderij een positief effect op de omgeving en creëert ook een gunstiger zorgklimaat. Uit breed overleg met zorgaanbieders blijkt ook dat vraag is naar de binnen de planlocatie aangeboden zorgfunctie.

Wonen

De realisatie van woningen draagt bij aan het woonbeleid van de gemeente Hilvarenbeek. De woning binnen de planlocatie aan Emmerseweg 9s wordt gerealiseerd in samenhang met sanering van de intensieve veehouderij. De woon- en leefomgeving binnen de bebouwingsconcentratie 'Lage Haghorst' verbetert met sanering van de drie veehouderijlocaties substantieel. De woning past binnen de vraag naar woningen in de gemeente Hilvarenbeek en wordt gerealiseerd op een aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie.

6.3.2 Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek

6.3.2.1 Beleidskader

De Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek heeft betrekking op het buitengebied van de gemeente en bevat een toetsingskader voor gewenste ontwikkelingen. De structuurvisie bevat geen nieuw beleid maar wel een aantal benodigde aanvullingen op of detailleringen van het bestaande beleid. Het doel van vaststelling van de structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek is om met deze visie te beschikken over een eenduidig kader voor ontwikkelingen en tegenprestaties, zoals die in het bestemmingsplan buitengebied zijn vertaald in ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de toepassing van een binnenplanse wijziging of omgevingsvergunning kan dan getoetst worden aan de zorgplicht en kwaliteitsverbetering omdat in de structuurvisie wordt voorzien in een objectieve en door de provincie reeds getoetste beleidslijn. Daarnaast kan de Structuurvisie als toetsinstrument worden ingezet bij buitenplanse ontwikkelingen, die ook dan objectiveerbaar worden getoetst op de invulling van de zorgplicht en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

De gemeente Hilvarenbeek vereist dat elke ruimtelijke ontwikkeling die een wezenlijk ruimtelijk effect heeft op de omgeving gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Ten aanzien van ontwikkelingen in het buitengebied is het belangrijk om eerst te kijken naar de impact van de ruimtelijke ontwikkeling op de omgeving. Die impact wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor wel of geen substantiële vergroting van een bestemmingsvlak of bouwvlak of bouwvolume nodig);
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande terreininrichtingen of bebouwing; de aard van de locatie en de omgeving; de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (zoals verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie, beperking gebruiksruimte);
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de 'gewenstheid' van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

Rekening houdend met deze impact op de omgeving worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen (met de bijbehorende kwaliteitsverbetering) onderscheiden:

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

In afwijking op de regels voor kwaliteitverbetering van het landschap is een uitwerking van de regels voor kwaliteitverbetering niet van toepassing bij toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte of toepassing van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt door de provincie geborgd door de voorwaarden die verbonden zijn aan het verkrijgen van een bouwtitels.

6.3.2.2 Toets

Binnen het plangebied worden drie planlocaties voor de intensieve veehouderij herbestemd. Twee planlocaties (Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 en Emmerseweg 9s) worden herbestemd bij deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte in combinatie met toepassing van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. De intensieve veehouderij binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 is gesaneerd door deelname aan de Saneringsregeling varkenshouderijen. Voor deze ontwikkelingen is geen sprake van realisatie van extra kwaliteitverbetering van het landschap. Er volstaat een standaard inpassing.

De ontwikkeling van de planlocatie aan Lage Haghorst 9 betreft een ruimtelijke ontwikkeling die beperkte kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. De kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing op eigen erf en/of direct aansluitend aan eigen erf en een goede milieukundige en duurzame terreinvulling. In deze toelichting is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de ruimtelijke kwaliteitsvoorwaarden zoals gesteld in de visie voor het buitengebied. Deze herbestemming is een kwaliteitverbetering op zichzelf. Een intensieve veehouderij wordt gesaneerd en het vrijkomende agrarische erf wordt benut voor een gewenste en passende functie op deze locatie. Het door-ontwikkelen van de zorgboerderij wordt concreet verantwoord in paragraaf 4.3.3. van deze toelichting.

6.3.3 Strategie vitalisering buitengebied. Niet agrarische functies

6.3.3.1 Beleidskader

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 11 juni 2020 de 'Strategie vitalisering buitengebied' vastgesteld. In deze 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 toege-

staan kan worden op basis van het geldende bestemmingsplan, dan wordt bekeken of de ontwikkeling past binnen de (ruimere) kaders van deze strategie. Deze strategische visie is een nadere uitwerking van de Structuurvisie (2010) en de structuurvisie Buitengebied (2014). Het bevat concrete kaders en instrumenten om ontwikkelingen te kunnen beoordelen en om de voorwaarden concreet te maken waaraan voldaan zal moeten worden.

De 'Strategie vitalisering buitengebied. Niet agrarische functies' biedt een beleidskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek. Initiatieven die niet binnen het geldende bestemmingsplan passen, maar wel leiden tot een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving binnen de gemeente Hilvarenbeek kunnen na vaststelling van de visie mogelijk worden gemaakt. De visie gaat specifiek over niet-agrarische ontwikkelingen, bijvoorbeeld een vrijkomende agrarische locatie, zoals een Ruimte voor Ruimte woning, maar ook ontwikkeling van een al bestaande niet-agrarische functie. Het uitgangspunt van de visie is dat veel mogelijk is, maar dat alle ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kwaliteit van het buitengebied bijvoorbeeld door aanleg van nieuwe natuur of door sloop van gebouwen of een andere vorm van kwaliteitsverbetering. Een initiatiefnemer moet zelf motiveren waarom zijn ontwikkeling goed is voor de omgeving. En wat hij bijdraagt aan toegevoegde waarde voor de omgeving.

6.3.3.2 Toets

Inleiding

Dit bestemmingsplan regelt de sanering van drie varkenshouderijlocaties. Hiervoor wordt één woning gerealiseerd aan Emmerseweg 9s.

Lage Haghorst 4 & Emmersweg 13

De locatie aan Lage Haghorst 4 wordt herbestemd naar natuur. Deze tegenprestatie wordt ingebracht als kwaliteitverbeterende maatregel door toepassing van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. De bestaande bedrijfswoning aan Emmerseweg 13 wordt omgezet naar een burgerwoning. Er is hier sprake van een categorie-2 ontwikkeling. Dit betreft namelijk een wijziging van de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf, mits het bestemmingsvlak met tenminste 60% wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert.

Op grond van het gemeentelijke beleid wordt voor de extra m² bijgebouwen wel een extra LIR-inspanning gevraagd. Binnen de planlocatie aan Emmerseweg 13 is sprake van een bebouwingswinst van € 30.758,-. De bestemmingswinst wordt veroorzaakt door het bestemmen van ruimere bebouwingsmogelijkheden voor bijgebouwen op deze locatie. Er dient een sprake te zijn van kwaliteitverbetering van het landschap met een omvang van 20% van de bestemmingswinst, zijnde € 6.152,-. Op grond van gemeentelijk beleid dient tenminste 50% van deze kwaliteitverbetering binnen het plangebied te worden gerealiseerd. Er is sprake van realisering van een omvang van € 6.569,- aan kwaliteitverbetering binnen het landschap. De volledige berekening is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Navolgende tabel geeft samengevat de invulling van de kwaliteitsverbetering van het landschap binnen deze planlocatie weer.

Locatie Emmerseweg 13		te	Haghorst
Totale omvang van het plangebied:		3745	m ²
Totale bestemmingswinst			€ 30.758
Te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap		(percentage)	20%
		(in euro's)	€ 6.152
Minimaal door de initiatiefnemer zelf uit te voeren binnen het plan			€ 3.076
Voldoet aan de minimale eigen inspanning?		ja	
Totale kwaliteitsverbetering van het landschap			€ 6.569
Voldoet aan de totale opgave voor kwaliteitsverbetering?		ja	
Te storten in gemeentelijk fonds kwaliteitsverbetering landschap			€ 0

Tabel 9: Tabel met kwaliteitsverbetering voor de planlocatie aan Emmerseweg 13

Emmerseweg 9s

Binnen de planlocatie aan Emmerseweg 9s is sprake van sanering van de intensieve veehouderij door toepassing van de Ruimte voor Ruimte-regeling. Dit is een sluitende kwaliteitsregeling die geen extra kwaliteitsverbetering vereist. De woning wordt gerealiseerd door toepassing van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. Deze tegenprestatie wordt gerealiseerd aan Lage Haghorst 4.

Lage Haghorst 9

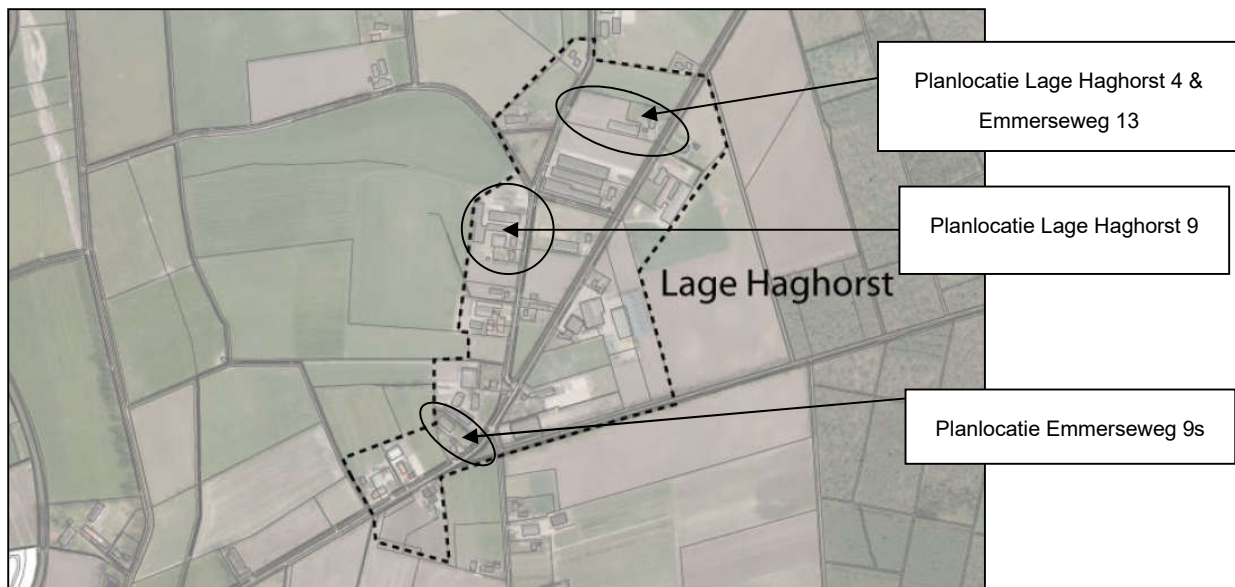
De derde planlocatie, gelegen aan Lage Haghorst 9 wordt doorontwikkeld, nadat er gesaneerd is via de Srv-regeling. De bestemming is 'Agrarisch' met een bouwvlak met aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overige veehouderij' met de nu reeds vergunde en gerealiseerde 'zorgboerderij'. Deze zorgfunctie wordt in dit bestemmingsplan vergroot. De huidige omvang aan toelaatbare bebouwing wordt vergroot van 500 m² naar 1.000 m² zorgbebouwing. Hiervoor moet een kwaliteitsverbetering van het landschap worden geleverd. In de bijlagen bij deze toelichting in een verantwoording van de bestemmingswinst en de geleverde kwaliteitsverbetering van het landschap voor het totaalplan opgenomen. Hier is de ontwikkeling van één woning aan Emmerseweg 9s buiten beschouwing gelaten, omdat deze regeling op zich een 'gesloten kwaliteitsregeling' is. Uit de berekeningen blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de kwalitatieve voorwaarden van de gemeente.

6.3.4 Visie Ruimte voor Ruimte

6.3.4.1 Beleidskader

In september 2011 is door de gemeente Hilvarenbeek de 'Visie Ruimte voor Ruimte' vastgesteld. Deze gebiedsvisie wordt gehanteerd als handreiking bij het toetsen van Ruimte voor Ruimte initiatieven binnen de gemeente Hilvarenbeek en bevat voorwaarden waaronder Ruimte voor Ruimte woningen binnen bebouwingsconcentraties kunnen worden gerealiseerd. Het buitengebied van Hilvarenbeek maakt een transitie door waarbij het aantal agrarische bedrijven afneemt. Het is de ambitie van de gemeente Hilvarenbeek om verrommeling te voorkomen. Waar mogelijk wil de gemeente Hilvarenbeek sloop van vrijkomende agrarische bedrijven stimuleren. De gebiedsvisie wordt door het college van burgemeester en wethouders gehanteerd als handreiking bij het toetsen van initiatieven.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Lage Haghorst'. Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwingsconcentratie 'Lage Haghorst' uit de Visie Ruimte voor Ruimte (2011)', waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid.

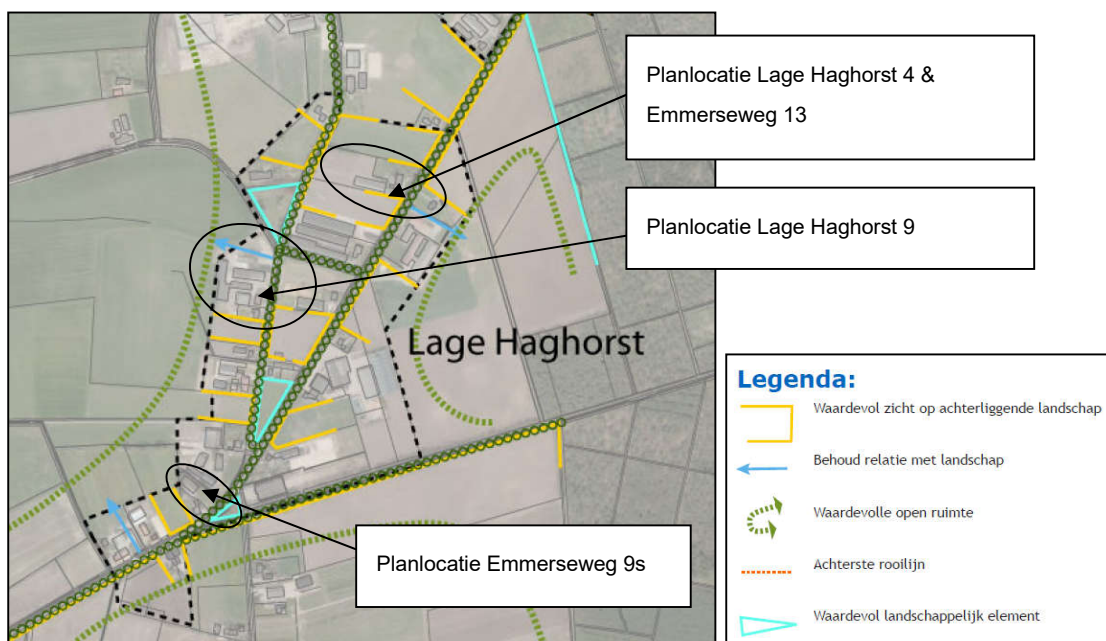


Figuur 30: Beeld van de bebouwingsconcentratie 'Lage Haghorst' uit de 'Visie Ruimte voor Ruimte (2011), waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid

In de Visie Ruimte voor Ruimte zijn randvoorwaarden voor realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen binnen deze bebouwingsconcentratie opgenomen. Dit betreft de navolgende voorwaarden:

- Het behoud van het karakter van de solitaire erven; bouwen uitsluitend binnen bestaande erven, uitbreiding van erven of het creëren van nieuwe erven waar mogelijk;
- Het behoud van groene en onbebouwde invulling Markische driehoeken binnen de bebouwingsconcentratie;
- bij verdichting van de bebouwingsconcentratie zal de bebouwing zich binnen het erf moeten bevinden of op de Markische driehoeken moeten richten.

Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de Visie Ruimte voor Ruimte waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid.



Figuur 31: Uitsnede Visie Ruimte voor Ruimte 2011 waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid

In 2018 is de Visie Ruimte voor Ruimte geëvalueerd door de gemeenteraad. De conclusie is dat de visie uit 2011 nog bruikbaar is. Er is er een inspanningsverplichting door de gemeenteraad geformuleerd om de sloop en sanering van veehouderijen in het kader van Ruimte voor Ruimte dan wel enige andere substantiële vorm van ruimtelijke kwaliteitswinst binnen de gemeente Hilvarenbeek te realiseren om één of meerdere Ruimte voor Ruimte bouwtitels in het buitengebied te mogen toevoegen. Reeds in het bestemmingsplan Buitengebied in 2014 heeft de gemeenteraad ook gesteld dat de begrenzing van de bebouwingsconcentraties niet hard is. Ondanks dat deze begrenzing uit de Visie Ruimte voor Ruimte 2011 één op één is overgenomen in dat bestemmingsplan Buitengebied 2014. In het bestemmingsplan is die begrenzing harder geworden dan de visie uit 2011. Dit is inherent aan het juridische en beleidsmatige verschil tussen een visie en een bestemmingsplan. Om de flexibiliteit voor ontwikkelingen, met name aan de randen van concentraties en op plekken waar versterking en kwaliteitsverbetering aan de orde kunnen zijn, is ervoor gekozen om een wijzigingsbevoegdheid voor de begrenzing op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied. Dit is opgenomen in artikel 31.4 van dit bestemmingsplan. De toelichting zegt hier onder andere ook over: 'De bebouwingsconcentraties in de gemeente Hilvarenbeek zijn duidelijk als ruimtelijke eenheden herkenbaar. De begrenzing komt voort uit de aanwezige bebouwing en landschappelijke elementen die bepalend zijn voor de uitstraling van de plek. De ruimtelijke eenheid wordt daarnaast in de meeste gevallen bepaald door een historische structuur. Alles wat een bebouwingsconcentratie zijn identiteit geeft, dus ook kenmerkende open ruimtes, is binnen de grenzen van het cluster opgenomen.'

6.3.4.2 Toets

Binnen het plangebied worden drie planlocaties herbestemd. De planlocaties betreffen alle drie locaties die bestemd zijn voor en in gebruik zijn als intensieve veehouderij. Twee planlocaties, de planlocaties aan Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 en Emmerseweg 9s worden herbestemd bij deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte en toepassing van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. De veehouderij binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 wordt gesaneerd door deelname aan de Saneringsregeling varkenshouderijen.

De planlocatie aan Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 wordt herbestemd naar een woonbestemming aan Emmerseweg 13. De locatie aan Lage Haghorst 4 wordt bestemd en heringericht als nieuwe natuur met een ecologische verbindingszone. Op de planlocatie aan Emmerseweg 9s wordt een woning gerealiseerd op de locatie waar in de huidige situatie een stal voor de intensieve veehouderij aanwezig is. Drie bestaande erven worden getransformeerd. Dit past binnen de Visie Ruimte voor Ruimte van de gemeente Hilvarenbeek. In paragraaf 2.4 van deze toelichting is gemotiveerd waarom de bebouwingsconcentratie Lage Haghorst in samenhang met dit bestemmingsplan wordt herbegrensd. Deze herbegrenzing leidt tot kwaliteitverbetering in de omgeving en het landschappelijk versterken van de Markische driehoek nabij het plangebied. Juist het toevoegen van beperkte bebouwing aan de noord-westzijde van het cluster Lage Haghorst, ter hoogte van de Markische driehoek en het verbinden van de driehoek met een nieuwe zichtlijn naar het achterliggende agrarische gebied door een natuurlijke zichtlijn, versterkt het karakter van de Markische driehoek. Dit is eveneens nader toegelicht in paragraaf 4.4 van deze toelichting.

6.3.5 Srv-locaties handelswijze

6.3.5.1 Beleidskader

Inleiding

Op 14 april 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilvarenbeek een algemene Handelswijze vastgesteld voor het omgaan met de herbestemming van intensieve veehouderijlocaties die gebruik maken van de Saneringsregeling varkenshouderijbedrijven van het Rijk. In dit plan betreft dit de planlocatie aan Lage Haghorst 9. Deze handelswijze moet als richtlijn worden gebruikt bij het herbestemmen van die locatie.

Handelswijze

De handelswijze gaat uit van enkele basisprincipes die op alle Srv-locaties worden toegepast. Bij het herbestemmen van de resterende functie of voor een nieuwe functie geldt in principe een “Ja, mits...” benadering, zonder op voorhand alles toe te willen laten. De volgende basisprincipes gelden daarbij:

1. het uitsluiten van alle vormen van intensieve veehouderij;
2. er moet altijd sprake zijn van ‘een goede ruimtelijke ordening’;
3. Srv-locaties hebben een urgent karakter in verband met de subsidietermijnen. Procedures moeten urgent opgepakt worden, maar de ondernemer moet ook urgent de planvorming aanleveren;
4. Dubbeling van (sanerings)regelingen wordt niet toegelaten. Eenmaal gesaneerde gebouwen of ingeleverde productierechten mogen niet nogmaals worden ingezet. Ook als de Srv-regeling dat wel mogelijk maakt;

Procesmatig stappenplan

Procesmatig vertaalt de handelswijze zich ook in het navolgende volgende stappenplan.

Stap 1) Het herbestemmen van de locatie op grond van alleen de deelname aan de Srv:

- a) De locatie neemt deel aan de Srv en moet in dat kader herbestemd worden;
- b) Er is geen andere ontwikkeling die geregeld moet worden;
- c) Na saneren van de varkenshouderij en alle andere intensieve veehouderijtakken resteert de functie(s) die voorheen ook bestond(en) en legaal aanwezig was(waren);
- d) De nieuwe bestemming voorziet in maximaal 1 bestemming(svlak). Het splitsen van de bestemming is niet aan de orde;
- e) In ieder geval worden bestaande woningen positief bestemd, hetzij als burgerwoning, hetzij als bedrijfswoning;
- f) Bij gemengde agrarische bedrijven wordt de overblijvende agrarische bedrijfstak positief bestemd;
- g) Bestaande nevenactiviteiten mogen voortgezet worden. Het college beoordeelt of er na de sanering sprake is van een nieuwe hoofdactiviteit of (aan de woning of agrarische bedrijfsvoering) ondergeschikte nevenactiviteit.

De tweede stap is het verder ontwikkelen van de locatie met als één van de voornaamste doelen voor de varkenshouder het genereren van middelen om op verantwoorde wijze de sanering van de varkenshouderij uit te kunnen voeren én te kunnen voorzien in een nieuwe activiteit om in een nieuw inkomen te kunnen voorzien.

Stap 2) Het afwegen en herbestemmen van de locatie op grond van deelname aan de Srv en een aanvullende gewenste ontwikkeling:

- a) Hiervoor moet altijd een concreet verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan worden ingediend bij de gemeente;
- b) Uitgangspunt voor de aanvullende gewenste ontwikkeling is de 'fictieve herbestemming' zoals na toepassing van Stap 1 opgelegd zou worden;
- c) De geldende beleidsregels en -visies van de gemeente worden in acht genomen;
- d) De geldende (interim) Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant wordt in acht genomen;
- e) In voorkomend geval is het college bereid om de beleidsruimte van de gemeenteraad op te zoeken, mits daarvoor aanleiding is in de vorm van een maatschappelijke meerwaarde en/of de varkenshouder kan onderbouwen dat er anders niet op verantwoorde wijze gesaneerd kan worden.

6.3.5.2 Toets

Ontwikkeling

Bij doorontwikkeling van de planlocatie aan Lage Haghorst 9 doet zich na de eerste stap ook stap 2 voor: na de sanering van de varkenshouderij resteert in principe een agrarisch bedrijf, een overige veehouderij, zijnde het melkveebedrijf, met de huidige nevenactiviteit, zorg met dagbesteding. Stap 2 betreft dan alleen nog het uitbreiden van de zorgfunctie. Dit wordt beoordeelt aan de hand van de bovenstaande punten a) tot en met e) uit het stappenplan. De ontwikkeling wordt hierna aan deze stappen getoetst.

Ad a) Concreet verzoek

Er is een concreet verzoek door de initiatiefnemer ingediend.

Ad b) Fictieve herbestemming

De fictieve bestemming is 'agrarische bedrijf' met de volgende aanduidingen/ontwikkelruimte:

- 'Overige veehouderij' (het melkveebedrijf);
- 500 m² bouwmogelijkheden ten behoeve van uitbreiding van zorgboerderij;
- Ondersteunende horeca is toegestaan in relatie tot deze zorgboerderij.

Gezien het ruimtebeslag van de resterende functies en de maatvoering van het geldende bouwvlak is er geen noodzaak tot een verkleining van het bouwvlak bij deze 'fictieve bestemming'. Omdat er met de realisatie van het activiteitengebouw geanticipeerd wordt op de (nu) beoogde inrichting van het zorglandgoed in fase 2 vindt een vormverandering van het bouwvlak plaats.

Ad c) Geldende beleidsregels en visies

De geldende beleidsregels en -visies moeten in acht worden genomen. Dat betekent dat het beleid en de visies uit de voorgaande paragrafen van toepassing zijn. Voor de uitbreiding van de zorg-tak zal gekeken moeten worden naar met name de strategische visie 'Vitalisering Buitengebied'. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 6.3.3 uit deze toelichting.

Ad d) Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is toegelicht in paragraaf 6.2.2 van deze toelichting. De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden uit deze verordening.

Ad e) Verantwoording maatschappelijke meerwaarde

De beoogde ontwikkeling heeft een maatschappelijke meerwaarde door het leveren van een zorgproduct waar een bestaande grote behoefte aan is. Hierbij wordt voort geborduurd op het bestaande concept van zorgboerderij De Wederloop dat zich de afgelopen jaren bewezen heeft. Deze maatschappelijke meerwaarde voegt echt iets toe aan het ruimtelijke product binnen de gemeente Hilvarenbeek, maar ook daar buiten. Dit rechtvaardigt en is ook in lijn met de positieve grondhouding voor dit bestemmingsplan bij de meeste partijen uit de fysieke leefomgeving, maar ook binnen de zorgsector. Onder meer wordt verwezen naar de buurtdialoog die draagvlak laat zien, de adviezen vanuit de afdeling WMO van de gemeente en het uitgevoerde onderzoek door ZET, een specialistisch en onafhankelijk onderzoeksbureau in de zorgsector.

7. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

7.1 Bodemkwaliteit

7.1.1 Beleidskader

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

7.1.2 Toets

7.1.2.1 Planlocatie Emmerseweg 9s

Door Archimil is een verkennend bodemonderzoek binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 8 oktober 2021 en rapportnummer C217819.015/PHE behoort als bijlage bij deze toelichting. De aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

Naar aanleiding van de conclusies merken wij het volgende op:

- 1. Ons inziens behoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan de gewenste bestemmingswijziging en toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.*
- 2. Gelet op de aangetroffen concentratie aan barium in het grondwater is het uitvoeren van een nader onderzoek naar de herkomst volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering niet noodzakelijk. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt.*
- 3. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.*

Uit dit bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

7.1.2.2 Planlocatie Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13

Door Archimil is een verkennend bodemonderzoek binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 11 oktober 2021 en rapportnummer C217819.016/PHE behoort als bijlage bij deze toelichting. De aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

Naar aanleiding van de conclusies merken wij het volgende op:

- 1. Ons inziens behoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan de gewenste bestemmingswijziging en toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.*
- 2. Gelet op de aangetroffen concentratie aan barium in het grondwater is het uitvoeren van een nader onderzoek naar de herkomst volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering*

niet noodzakelijk. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt.

3. *Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.*

Uit dit bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

7.1.2.3 Planlocatie Lage Haghorst 9

Door Archimil is een verkennend bodemonderzoek binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 11 oktober 2021 en rapportnummer C217819.017/PHE behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

Naar aanleiding van de conclusies merken wij het volgende op:

1. *Ons inziens behoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan de gewenste bestemmingswijziging en toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.*
2. *Hoewel geen sprake is van een bodemverontreiniging met asbest willen wij adviseren om, gelet op het aangetroffen gehalte aan asbest en het gebruik van de locatie (zorgboerderij), de toplaag van de onverharde drupzone te (laten) verwijderen en af te voeren naar een erkende verwerker. Indien het dak behouden blijft dan adviseren wij om ter plaatse een regengoot aan te brengen.*
3. *De lichte verontreinigingen met PCB's, minerale olie en zink in de boven- of ondergrond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering [8]. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.*
4. *Gelet op de aangetroffen concentratie aan dichloormethaan en barium in het is het uitvoeren van een nader onderzoek naar de herkomst volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering niet noodzakelijk. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt.*
5. *Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.*

Uit dit bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

7.2 Water

7.2.1 Beleidskader

7.2.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden

beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. De planlocatie valt onder het beheer van waterschap De Dommel. De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater dat afkomstig is van huizen en bedrijven. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op het riool. Vanaf dit aansluitpunt neemt de gemeente de verantwoordelijkheid over. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de zorg voor het overtollige regenwater en grondwater.

7.2.1.2 *Waterbeheerplan 2022-2027*

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners worden keuzes gemaakt over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

7.2.1.3 *Keur Waterschap De Dommel 2015*

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

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

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde beleidsuitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

7.2.1.5 *Hydrologisch neutraal bouwen*

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is

water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

7.2.1.6 vGRP 2017-2021

Het waterbeleid van de gemeente Hilvarenbeek is vastgelegd in het 'Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (vGRP) 2017-2021' en het hemel- en grondwaterbeleid Hilvarenbeek dat als bijlage 1 bij dit vGRP is bijgevoegd. In het vGRP is schoon water schoon houden één van de belangrijkste pijlers binnen het hemelwaterbeleid. Het vertrekpunt in nieuwe situaties is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden worden ingezameld en dus niet wordt aangekoppeld. Voor de hemelwaterafvoer van particuliere verhardingen met meer dan 250 m² nieuw verhard oppervlak is het uitgangspunt dat deze op eigen terrein wordt verwerkt met een mogelijkheid tot overloop naar een laagte, een gemengd riool, een regenwaterriool of een watergang zodat er bij overbelasting geen problemen ontstaan. De gemeente Hilvarenbeek gaat hiermee verder dan het beleid van het waterschap.

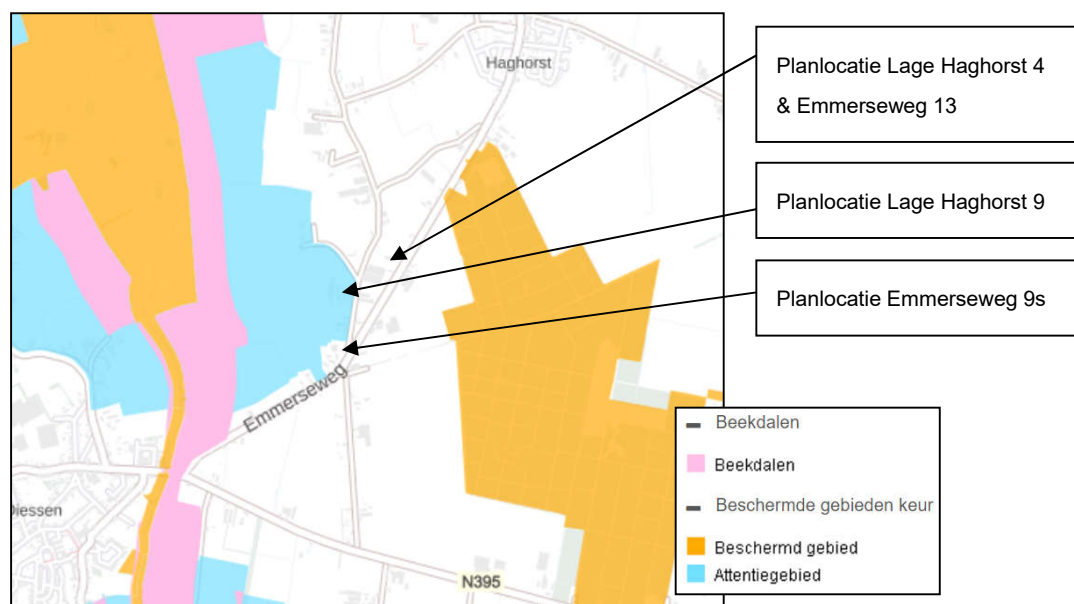
Voor de hemelwaterafvoer van particuliere verhardingen met meer dan 250 m² nieuw verhard oppervlak is uitgangspunt dat deze op eigen terrein wordt verwerkt met een mogelijkheid tot overloop naar een laagte, een gemengd riool, een regenwaterriool of een watergang zodat er bij overbelasting geen problemen ontstaan. Ten aanzien van dimensionering van de hemelwatervoorzieningen geldt de navolgende dimensionering bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 250 m²:

- Eis hemelwaterafvoer: bui 10 (T=10, 35,7 mm);
- Ontwerp compensatieberging: minimaal 30 mm op basis van de themakaart Keur;
- Lediging: lediging van de voorziening in circa 24 uur.

7.2.2 Toets

7.2.2.1 Keur

De planlocaties aan Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 en Emmerseweg 9s zijn op de kaart behorende bij de Keur niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied van de keur. De planlocatie aan Lage Haghorst 9 is aangeduid als gelegen binnen een attentiegebied voor de waterhouding. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de keurkaart waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid.



Figuur 32: Uitsnede keurkaart waterschap De Dommel waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid

Binnen het plangebied worden alle opstallen voor de intensieve veehouderij gesloopt. Dit betreft dan specifiek de vleesvarkensstallen, de biggenstal, de spuiwatersilo, de zeugenstal met opslag en stalling en de kraamstal. Er vindt in fase 1 in beperkte mate nieuwbouw plaats. Er is in deze fase sprake van een substantiële afname van bebouwing. Deze herbestemming heeft geen negatief effect op de waterhuishouding in het gebied.

7.2.2.2 Verhard oppervlak

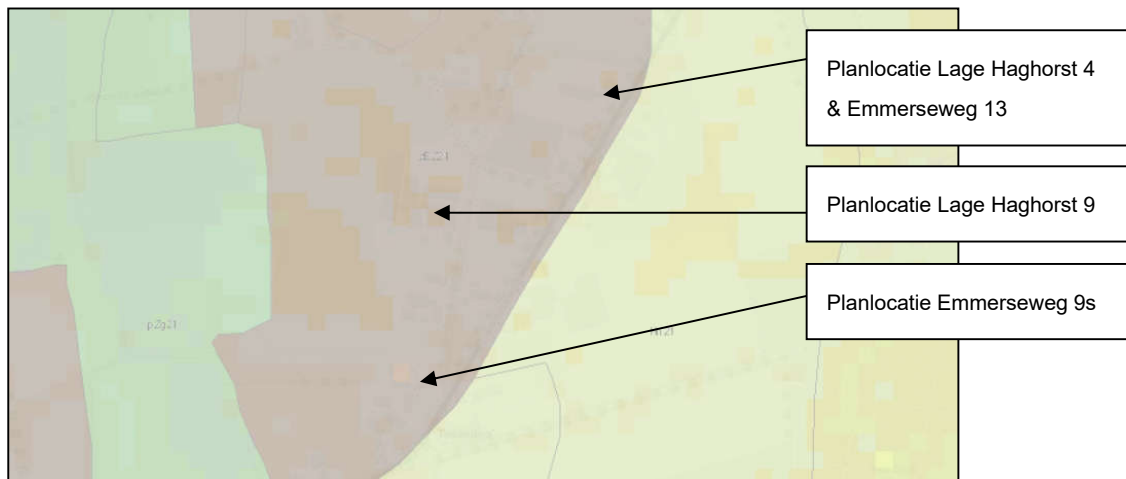
Met de herbestemming van het plangebied in fase 1 vindt een forse afname van het verhard oppervlak plaats. In de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat nieuwe verharding hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Navolgende tabel geeft dit in beeld.

Adres	Verhard oppervlak in huidige situatie	Verhard oppervlak in beoogde situatie
Emmerseweg 9s	Varkensstal 450 m ²	1 woning met bijgebouwen, circa 200 m ²
Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13	Varkensstal 800 m ² + huidige (en te behouden) bebouwing zijn de bedrijfswoning aan Emmerseweg 13. Tevens is een varkensstal met een omvang van 1.867 m ² in aanbouw.	Sanering van de gehele veehouderij. Toestaan van een loods als bijgebouw bij woning, maximum omvang van 400 m ² wordt toegestaan als bijgebouw bij de woning.
Lage Haghorst 9	Diverse bebouwing voor veehouderij en zorgboerderij. Totale omvang 5.618 m ²	Zorgboerderij met bijbehorende gebouwen en één rundveestal als nevenactiviteit. Totale omvang aan bebouwing 5.365 m ²

Tabel 10: Tabel met sloop en nieuwbouw binnen het plangebied

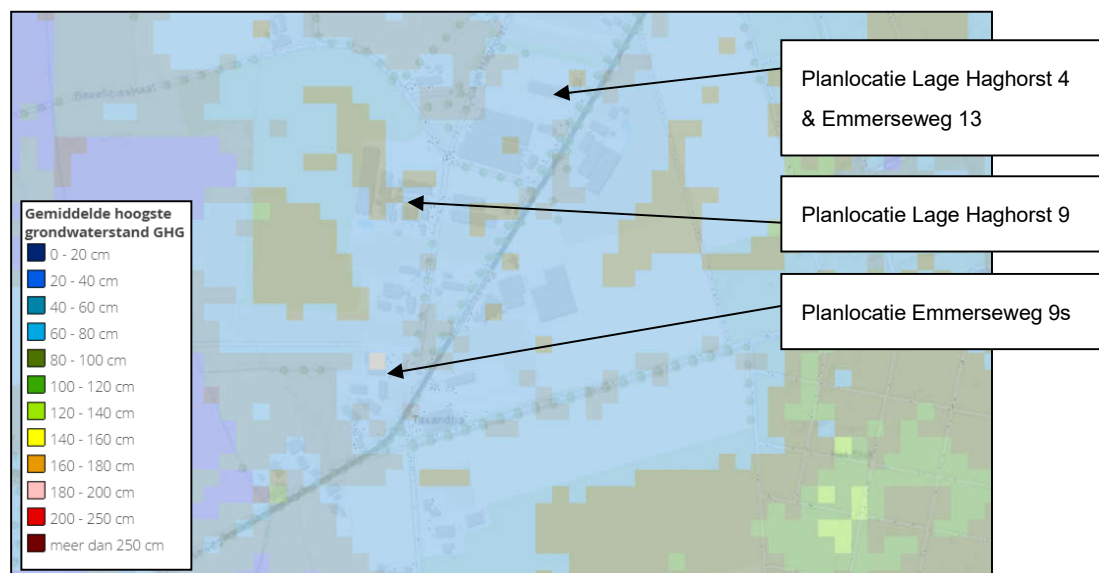
7.2.2.3 Bodemaspecten

Binnen het plangebied is sprake van een forse afname van het verhard oppervlak. De ontwikkeling is hiermee hydrologisch neutraal. Binnen de planlocaties is geen oppervlaktewater gelegen. Het plangebied is gelegen op een hoge zwarte enkeerdgronden bestaand uit leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21). Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met bodemkundige hoofdeenheden, waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid.



Figuur 33: uitsnede kaart met bodemkundige hoofdeenheden, waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid

De GHG bedraagt binnen het planlocaties aan Emmerseweg 9s en Lage Haghorst & Emmerseweg 13 40 tot 60 cm-mv. De GHG bedraagt binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 80-100 cm-mv. Navolgende figuur geeft een kaart met de GHG binnen de planlocaties.



Figuur 34: Uitsnede kaart GHG waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid

7.2.2.4 Omgang met hemelwater

Bij alle nieuwbouw binnen het plangebied wordt het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Dit wordt in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteiten nader uitgewerkt. De verplichting tot het hydrologisch neutraal bouwen is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. De bodem binnen het plangebied is geschikt voor de infiltratie van het afstromende hemelwater.

7.2.2.5 Huishoudelijk afvalwater na herontwikkeling

Binnen de planlocatie aan Emmerseweg 9s wordt één woning gerealiseerd. Deze woning wordt aangesloten op het bestaande lozingsstelsel voor het lozen van afvalwater. Binnen de planlocatie aan Emmerseweg 13 vinden geen wijzigingen plaats aan lozing van afvalwater.

De ontwikkeling binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 dient nader te worden uitgewerkt. In de straat Lage Haghorst bevindt zich drukriolering voor het transport van huishoudelijk afvalwater. Door diverse ontwikkelingen in het buitengebied is de drukriolering in het buitengebied steeds zwaarder belast. De regel is dat er niet meer dan 500 liter huishoudelijk afvalwater per uur aangeboden mag worden per adres/perceel. De wijze van omvang van huishoudelijk afvalwater en de omvang hiervan wordt nader uitgewerkt gedurende deze procedure. Voorkomen wordt dat overlast voor de omgeving kan ontstaan.

Het schoon hemelwater wordt, waar dit nog niet gebeurt is, afgekoppeld van het riool. Enkel bij een extreem zware bui zal het hemelwater middels een overstort vanuit bijvoorbeeld de infiltratiekragen of grindkoffers worden geloosd op het hemelwaterriool.

7.3 Cultuurhistorie

7.3.1 Beleidskader

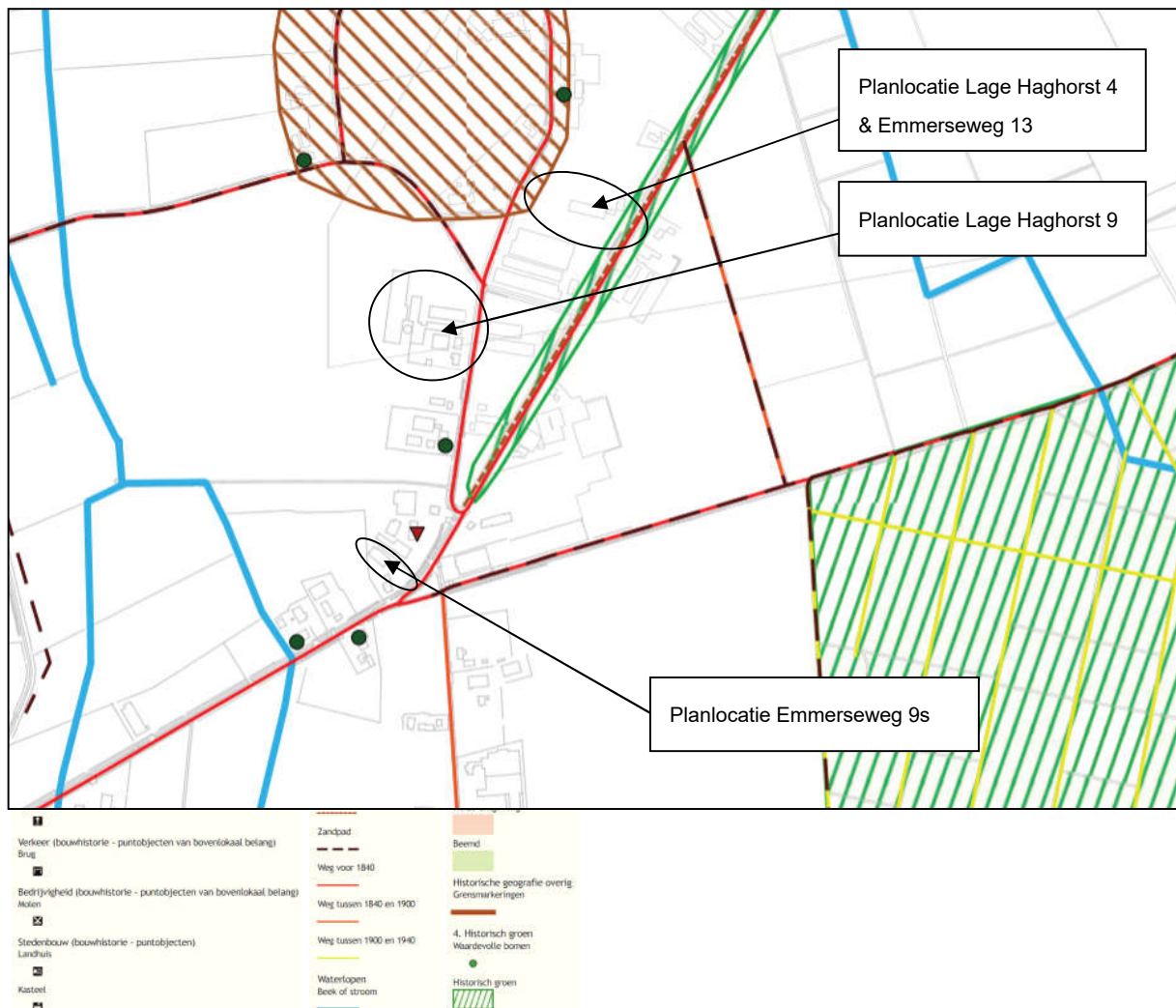
7.3.1.1 Inleiding

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan het aspect cultuurhistorie te worden besteed. Als gevolg van deze wet dient dit aspect gebiedsgericht benaderd te worden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die samenhangen met de archeologisch, historisch- landschappelijk, historisch-, geografisch en/of historisch- bouwkundig waardevolle zaken, zoals archeologische elementen, beplanting, reliëf (bij voorbeeld bolle akkers) verkaveling, slotenpatroon en bebouwing.

7.3.1.2 Gemeentelijke beleid

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 26 juni 2013 de 'Cultuurhistoriekaart' vastgesteld. Op 14 november 2013 is een aangepaste versie van deze kaart vastgesteld. De 'Cultuurhistoriekaart' maakt inzichtelijk waar in de gemeente Hilvarenbeek bovengronds erfgoed aanwezig is. Het gaat hier om gebouwde en landschappelijke elementen die de identiteit van de gemeente vertegenwoordigen. De kaart omvat een overzicht van de cultuurhistorische waarden die aanwezig zijn binnen de gemeentegrenzen.

Voor het opstellen van de cultuurhistoriekaart heeft een inventarisatie plaatsgevonden van de geologische, historisch-geografische en historisch-bouwkundige gegevens van het gebied. De 'Cultuurhistoriekaart' bevat een inventarisatie van bovengrondse cultuurhistorische elementen. De cultuurhistorische elementen zijn onder te verdelen in historisch geografische elementen en elementen die toebehoren aan de stedenbouw en architectuur. Tot de historische geografie behoren elementen die de hoofdstructuur van het landschap vormen. Dit patroon is gevormd door ontginningen, wegen, dijken, waterlopen, bossen, landgoederen, waterpartijen etc. Tot de categorie stedenbouw en architectuur behoren de elementen die het landschap verder invullen. Het gaat hier onder andere om beschermde monumenten en dorpsgezichten, waardevolle objecten zonder formele status, waterwerken (bijvoorbeeld bruggen en sluizen), economische activiteiten (bijvoorbeeld molens) en beschermde bomen. Binnen deze twee hoofdcategorieën zijn een aantal subcategorieën te benoemen, zoals de overige historische bouwkunst en de historische dorpsstructuren. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid.



Figuur 35: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met legenda waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid

7.3.2 Toets

7.3.2.1 Beoordeling van de omgeving

De gemeente Hilvarenbeek is gelegen in de Kempen. Dit betreft een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten- en ruggen. De vormingsgeschiedenis van de gemeente Hilvarenbeek heeft een grote diversiteit aan natuur en cultuurlandschappen opgeleverd. Het gebied bestond tot het einde van de 19^e eeuw voornamelijk uit heide die dienst deed voor het weiden van schapen en het steken van plaggen en turf. Vanaf het einde van de 19^e eeuw werd het gebied op grote schaal ontgonnen. In de gemeente liggen verschillende ontginningslandgoederen zoals Landgoed De Utrecht. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van beken en uitbreiding van de dorpen. De ontstaansgeschiedenis van de omgeving van het plangebied is omschreven in paragraaf 2.1 van deze toelichting.

In de omgeving van het plangebied is aan Lage Haghorst 11 een cultuurhistorisch waardevolle boerderij gelegen. Dit betreft een langgevelboerderij onder schilddak uit circa 1935 die van cultuurhistorisch belang is wegens de ensemble waarden en het straatbeeld. Herbestemming van het plangebied heeft geen nadelig effect op de waarden van deze boerderij.

7.3.2.2 *Beoordeling van het plangebied*

Binnen het plangebied zijn de gronden niet cultuurhistorisch waardevol. De Lage Haghorst en de Emmerseweg, de wegen waaraan de planlocaties gelegen zijn, zijn aangeduid als een wegen die voor het jaar 1840 al aanwezig waren. Deze verbindingen zijn hiermee geografisch waardevol. Aan de Emmerseweg is ter hoogte van de planlocatie aan Emmerseweg 13 historische laanbeplanting aanwezig. De bedrijfswoning aan Emmerseweg 13 wordt herbestemd naar een woonbestemming. De laanbeplanting blijft hierbij ongewijzigd. De ontwikkelingen binnen het plangebied tasten de cultuurhistorische waarden niet aan. De te slopen bebouwing binnen het plangebied is niet cultuurhistorisch waardevol. Deze herbestemming leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden in de omgeving of binnen het plangebied.

Met deze herbestemming en de herbestemming in fase 2 kan de Markische driehoek gelegen ten noorden van de planlocatie aan Lage Haghorst 9 landschappelijk versterkt worden in het landschap. Dit is nader toegelicht in paragraaf 2.4 van deze toelichting. Dit wordt in fase 2 verder versterkt door op termijn het historische karakter van het landschap gedeeltelijk terug te brengen door veel meer gebruik te maken van de natuurlijke geografische kenmerken van het gebied richting het beekdal van De Reuzel.

7.4 Archeologie

7.4.1 Beleidskader

7.4.1.1 *Inleiding*

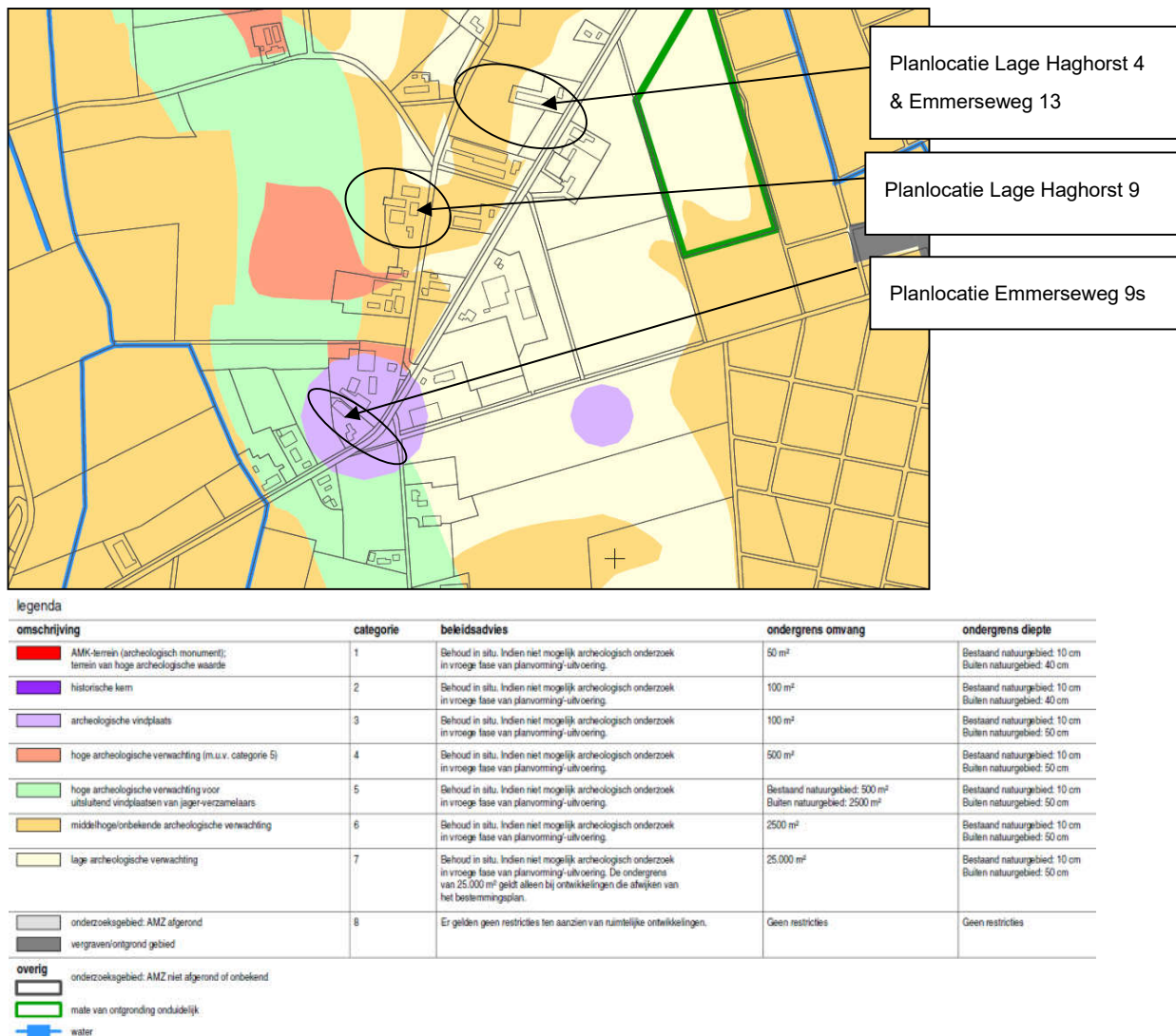
De Erfgoedwet heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

7.4.1.2 *Gemeentelijk beleid*

De gemeente Hilvarenbeek heeft een archeologische verwachtings- en beleidskaart voor de hele gemeente vastgesteld. Op de archeologische beleidskaart zijn de bekende archeologische resten en verwachtingszones voorzien van beleidsuitgangspunten. Bij het (her)bestemmen van gronden kan op basis van deze kaart rekening worden gehouden met het aspect archeologie. In gebieden waar archeologische resten aanwezig zijn of verwacht worden, kunnen bijvoorbeeld maatregelen worden genomen om deze zoveel mogelijk te ontzien.

Voor gebieden waar bodemverstorende activiteiten gaan plaatsvinden, is op de beleidskaart aangegeven of archeologisch onderzoek noodzakelijk is en wanneer eventueel vrijstelling van onderzoek kan worden verleend. Hiertoe zijn ondergrenzen vastgesteld ten aanzien van de diepte van de bodemingreep en de oppervlakte van het plangebied (bij een ruimtelijke onderbouwing) of de ingreep (bij een vergunning). Hierdoor is de kaart met name ook geschikt om de archeologische waarden in bestemmingsplannen te borgen. De gemeente Hilvarenbeek heeft hierbij ondergrenzen geformuleerd. Wanneer de ontwikkelingen de ondergrenzen niet overschrijden, is er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaar om een vergunning te verlenen of de bestemming te wijzigen. Er hoeft dan ook geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Wanneer de ondergrenzen wél worden overschreden, dienen de

plannen te worden aangepast of zal de initiatiefnemer een archeologisch onderzoek moeten laten uitvoeren. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Hilvarenbeek, waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid.



Figuur 36: Uitsnede Archeologische beleidskaart met legenda waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid

7.4.2 Toets

De planlocaties zijn op de archeologiekaart aangeduid. Dit is in navolgende tabel weergegeven.

Planlocatie	Aanduiding	Activiteit
Emmerseweg 9s	Archeologische vindplaats, categorie 3	Sloop stal met een omvang van circa 450 m² en herbouw woning op deze locatie.
Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13	Deels middelhoge of onbekende en deels lage archeologische verwachtingswaarden, categorie 6 en 7	Gesloopt is een stal met een omvang van 800 m². Er is een varkensstal met een omvang van circa 1.867 m² in aanbouw. Na sloop van deze stal vindt aanleg van een ecologische verbindingszone en realisatie van beperkt nieuwe bebouwing op de saneringslocatie plaats.

Lage Haghorst 9	Middelhoge of onbekende archeologische verwachtingswaarde	Sloop stallen en herbouw opstallen binnen het bestaande agrarische bouwvlak
-----------------	---	---

Tabel 11: Beeld van (beoogde) activiteiten binnen de planlocaties en de archeologische verwachtingswaarden

Binnen de drie planlocaties binnen het plangebied vindt sloop van stallen en putten voor de intensieve veehouderij plaats. De bodem is bij bouw van deze stallen geheel geroerd en omgezet voor funderen van de stallen en het uitgraven van de onderkeldering van deze stallen met putten. De sloop van de varkensstallen heeft geen verdere bodemverstoring tot gevolg. De nieuwbouwactiviteiten vinden plaats op de locaties waar ook de sloopwerkzaamheden en bodemverstoringen hebben plaatsgevonden. Aannemelijk is dat door de ontwikkeling geen archeologische waarden worden verstoord. Archeologische onderzoek is niet noodzakelijk bij deze herbestemming.

De vondst van archeologische vondsten kan echter nooit volledig worden uitgesloten. Indien tijdens de bodemactiviteiten binnen het plangebied archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, dienen deze gemeld te worden bij de gemeente, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

7.5 Natuur en ecologie

7.5.1 Beleidskader

7.5.1.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura2000 gebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming dienen plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

7.5.1.2 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura2000 gebied. Met Aeries Calculator wordt de stikstofdepositie bij een ontwikkeling bepaald.

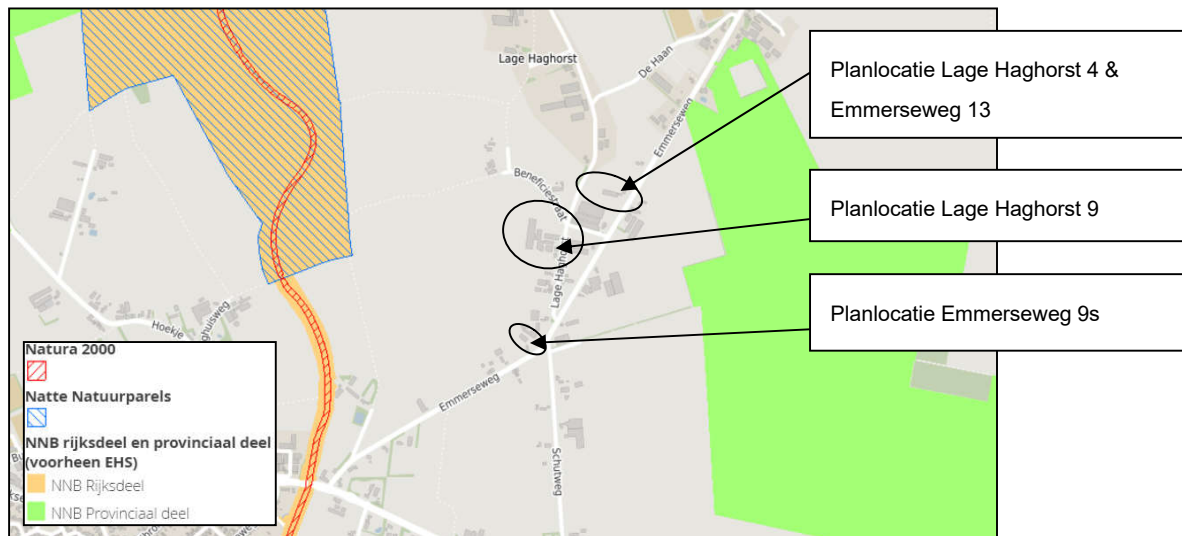
7.5.1.3 Soortenbescherming

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden.

7.5.2 Toets

7.5.2.1 Gebiedsbescherming

Ten westen van het plangebied is op een afstand van circa 750 meter tot het Natura2000 gebied 'Kempenland-West gelegen. Op navolgende figuur is de ligging van de planlocaties ten opzichte van dit Natura2000 gebied weergegeven.



Figuur 37: Ligging planlocaties ten opzichte van het Natura2000 gebied geleden ten zuiden van Hilvarenbeek

De beoogde herbestemming van het plangebied is door de ligging van het plangebied op dermate grote afstand en ten opzichte van dit Natura2000 gebied en de aard van de ontwikkeling, zijnde sanering van drie intensieve veehouderijlocaties geen bezwaar. In samenhang met sanering van drie veehouderijlocaties worden een woning met bijgebouw, een bijgebouw bij een bestaande woning, een ecologische verbindingszone en zorgvoorzieningen binnen het agrarische bouwvlak gerealiseerd. Deze toe te voegen activiteiten en bouw mogelijkheden leiden tot een geringe toename van vervoersbewegingen met autoverkeer. In samenhang hiermee vervalt de emissie uitstoot van drie veehouderijlocaties waar varkens worden gehouden en vervalt al het vrachtverkeer dat voor het houden van varkens noodzakelijk is. Deze herbestemming heeft per saldo per definitie een positief effect op Natura2000 gebieden in de omgeving.

7.5.2.2 Stikstofdepositie

Voor deze herontwikkeling is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V., met datum 7 juli 2023 en rapportnummer M217777.004/JSE behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

Uit deze AERIUS berekeningen kan geconcludeerd worden dat er als gevolg van de bouw- en realisatiefase geen stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar optreedt op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Significante nadelige effecten op Natura2000-gebieden als gevolg van de bouw- en realisatiefase kunnen worden uitgesloten. Het voornemen is ten aanzien van de bouw- en realisatiefase derhalve niet vergunningsplichtig in het kader van de Wet natuurbescherming..

Uit dit onderzoek blijkt dat dit plan uitvoerbaar is in het kader van stikstof.

7.5.2.3 Soortenbescherming

De planlocaties zijn bestemd voor en in gebruik als veehouderijlocaties. Met deze herbestemming worden alle stallen voor de intensieve veehouderij gesloopt. Middels een flora en fauna quick scan wordt aangetoond dat deze ontwikkeling niet leidt tot aantasting van flora- of fauna waarden in de omgeving. Deze quick scan behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen.

Voorkomende diersoorten

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er huismussen, uilen, boeren-zwaluwen, huiszwaluwen en algemene vogelsoorten in het plangebied voorkomen. De huismussen, uil en zwaluwen zullen niet worden verstoord omdat deze broeden in de te behouden gebouwen. Er zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Resultaten

De huidige ontwikkeling waarbij de intensieve varkenshouderij wordt gesloopt is fase 1 van een groter project waarbij zorgboerderij De Wederloop wordt ongezet in Zorglandgoed De Wederloop. In de huidige staat is de planlocatie een bron van biodiversiteit, welke wordt behouden in de voorgenomen ontwikkeling (fase 1). In de tweede fase zullen er echter veel meer maatregelen worden getroffen om het plangebied en de omgeving natuurlijker te maken, waaronder het teruggeven van een deel van het perceel aan de natuur. Deze fase biedt veel mogelijkheden om bij te dragen aan de instandhouding van beschermde soorten en zal onder begeleiding van ecologen een belangrijk deel van het natuurnetwerk kunnen worden.

Advies en aanbevelingen

Nader onderzoek

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna in de te slopen gebouwen worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren.

Wet natuurbescherming

- *De ingreep zal naar verwachting leiden tot een zeer beperkt en tijdelijk verlies van leefgebied van enkele overige beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat het erf geschikt blijft als leefgebied en het relatief algemene soorten betreft. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.*
- *Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten, vaste rust-of verblijfsplaatsen of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden (15 maart - 15 juli). Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.*
- *In de nabije omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000 gebieden voor. Ook effecten op het Natuurnetwerk Nederland zijn er niet. Een nadere toetsing is dus niet aan de orde.*
- *In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen.*
- *Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.*

Deze ontwikkeling leidt niet tot verstoring van flora en fauna waarden in het kader van de Natuurbeschermingswet.

7.6 Geluid

7.6.1 Beleidskader

7.6.1.1 *Wegverkeerslawaaai*

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs wegen.

7.6.1.2 *Industrielawaai*

Zonering van industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

7.6.2 Toets

7.6.2.1 *Wegverkeerslawaaai*

Binnen het plangebied zijn drie planlocaties gelegen. Binnen de planlocaties aan Lage Haghorst 9 en Emmerseweg 13 zijn bedrijfswoningen gelegen. Deze bedrijfswoningen worden herbestemd maar blijven ongewijzigd behouden. De bedrijfswoning binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 wordt niet gewijzigd. De bedrijfswoning binnen de planlocatie aan Emmerseweg 13 wordt herbestemd naar een woonbestemming. De herbestemming van deze woning zorgt niet voor toevoeging van een gevoelig object in het kader van wegverkeerslawaaai. Dit geldt ook voor de toe te voegen bebouwing voor de zorgboerderij. Deze gebouwen zijn akoestisch niet relevant in het kader van wegverkeerslawaaai. De gebouwen worden niet permanent en niet door dezelfde individuen gebruikt en liggen bovendien op enige afstand van de Lage Haghorst gesitueerd.

Aan Emmerseweg 9s wordt een woning toegevoegd. Deze woning wordt opgericht op een afstand van circa 40 meter tot de Emmerseweg. Dit is in de regels en verbeelding geborgd via een concreet bouwvlak voor die woning. Hiermee is het niet aannemelijk dat de geluidbelasting op deze woning wordt overschreden. Daarvoor is de afstand van de Emmerseweg tot de woning te groot. Bovendien wordt het bijgebouw bij de woning voor deze woning gesitueerd, waarmee tevens nog een afscherpende werking voor geluid plaatsvindt.

7.6.2.2 *Industrielawaai*

Binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 en Emmerseweg 9s is geen sprake van het oprichten van nieuwe geluidsbronnen die industrielawaai veroorzaken. De woning aan Emmerseweg 13 blijft in de huidige aard en omvang aanwezig. Voor geluidsnormen op deze woning blijft het Activiteitenbesluit maatgevend. Voor deze planlocaties is dit aspect niet van toepassing. Binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 is sprake van uitbreiding van de gevestigde zorgboerderij in samenhang met sanering van de intensieve veehouderij. Deze zorgboerderij wordt binnen het bestaande erf uitgebreid. Het erf is op een afstand van tenminste 50 meter tot belendende bestemmingen

gelegen. Voldaan moet worden aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Hieraan kan worden voldaan. Daarmee voldoet de uitbreiding van de dagbesteding aan Lage Haghorst 9 ook aan de afstandsnormen voor geluidsgevoelige objecten in het kader van industrielawaai.

7.7 Geur

7.7.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe voor geur gevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

7.7.2 Beleidskader

7.7.2.1 Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. De Wet geurhinder en veehouderij en de Wet ammoniak en veehouderij zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de wetten zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit.

7.7.2.2 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (ouE/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 ouE/m³ buiten de bebouwde kom. Het is middels een verordening mogelijk maatwerk per gebied. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, dienen op grond van de wet vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen en indien het binnen de bebouwde kom is gelegen minimaal 100 meter.

7.7.2.3 Geurverordening

De gemeente Hilvarenbeek heeft de op 22 september 2011 vastgestelde geurverordening op 17 december 2015 gewijzigd. De gemeenteraad heeft gebieden met een afwijkende geurnorm vastgesteld. Dit zijn de volgende gebieden: 'invloedsgebied van de woonkernen', 'invloedsgebied met primaat wonen', 'invloedsgebied zoekgebieden wonen', het 'invloedsgebied sportparken' en het 'buitengebied'. Het plangebied is gelegen binnen het 'buitengebied', waarmee een norm van 10 ouE/m³ van toepassing is voor het plangebied als het gaat om de toegestane belasting door een veehouderij.

7.7.2.4 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

7.7.2.5 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld, van die veehouderij die de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen. De voorgrondbelasting is in afwijking van de achtergrondbelasting bepalend voor het woon- en leefklimaat als de waarde van de voorgrondbelasting tenminste de helft van de waarde van de achtergrondbelasting bedraagt. Een ontwikkeling mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen tevens niet onevenredig belemmeren.

7.7.3 Toets

7.7.3.1 Voorgrondbelasting

In de omgeving van het plangebied zijn diverse veehouderijen gelegen. De planlocaties aan Lage Haghorst 4 & Emmerseweg 13 en Emmerseweg 9 zijn vrijkomende agrarische bedrijfslocaties waar (bedrijfs)woningen worden bestemd in samenhang met het buitenwerking stellen van deze veehouderijen. Op deze locaties worden stallen gesloopt bij deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte. In samenhang hiermee wordt aan Emmerseweg 13 een bedrijfswoning herbestemd naar een woonbestemming en aan Emmerseweg 9s een woning opgericht op de locatie waar in de huidige situatie de stal aanwezig is. Voor deze woningen geldt een vaste afstand van 50 meter en een afstand van tenminste 25 meter tot dierenverblijven. Dit geldt ook voor de bedrijfswoning aan Lage Haghorst 9. Alle woningen zijn gelegen buiten een aan te houden afstand tot dierenverblijven in de omgeving.

Binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 blijft de agrarische bedrijfsbestemming de hoofactiviteit. Hiermee geldt een aan te houden afstand van 50 meter tot omliggende bestemmingen. Hieraan wordt voldaan. Beoogd wordt de locatie op termijn, in fase 2, door te ontwikkelen tot een maatschappelijke bestemming. Met de positie van de dagbestedingsactiviteiten is rekening gehouden met de toekomstige beoogde inrichting. Belangrijk is dat deze in de toekomst ook als maatschappelijke bestemming bestemd kunnen worden in relatie tot geur. Om voor dagbestedingsvoorziening binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 is de voorgrondbelasting ten opzichte van de dominante veehouderij bepaald. Gelet de ligging en de geuremissie van de omliggende veehouderijbedrijven kan gesteld worden dat de veehouderij gelegen aan Emmerseweg 11 de dominante veehouderij betreft. De voorgrondbelastingberekening is hierna opgenomen.

Voorgrondbelasting Emmerseweg 11 ten opzichte van zorgboerderij fase 1 aan Lage Haghorst 9

Berekende ruwheid: 0,49 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
Emmerseweg 11.1	141 787	388 614	4,5	5,3	0,50	0,40	10 253
Emmerseweg 11.2	141 790	388 637	6,2	5,1	0,80	4,00	24 635

Geur gevoelige locaties:

GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
NW	141 619	388 566	10,0	9,6
NO	141 631	388 563	10,0	10,6
ZO	141 638	388 527	10,0	9,4
ZW	141 615	388 531	10,0	8,9

Tabel 12: Geurberekening voorgrondbelasting Emmerseweg 11 ten opzichte van zorgboerderij fase 1 aan Lage Haghorst 9

Uit de voorgrondbelasting berekening blijkt dat binnen de zorggebouwen voor dagbesteding een maximum geurbelasting van 10,6 ou/E aanwezig is in de noordoostelijk gelegen hoek van deze dagbestedingslocatie. Hier is de dagbesteding reeds aanwezig en vergund. De dagbesteding wordt aansluitend aan dit gebouw, aan de achterzijde uitgebreid. Er is op grond van de voorgrondbelasting een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9.

7.7.3.2 Achtergrondbelasting

Ten behoeve van het berekenen van de achtergrondbelasting zijn de veehouderijen in de gemeenten Hilvarenbeek, Oisterwijk en Oirschot ingevoerd. Hierna is de geurberekening opgenomen.

Achtergrondberekening binnen het plangebied

Berekende ruwheid: 0,22 m

Meteo station: Eindhoven

Rasterpunt linksonder: 141619, 388066

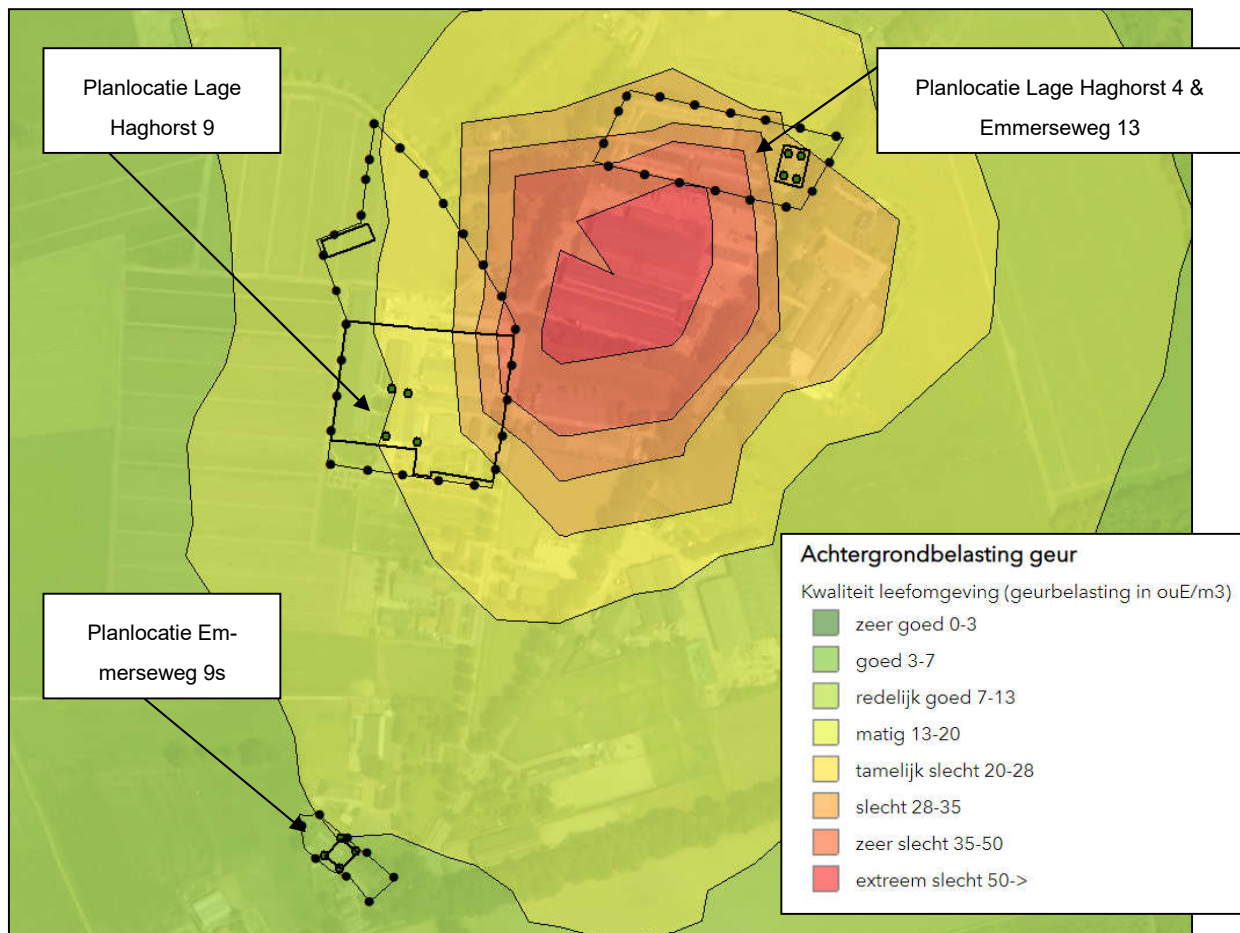
Rasterbreedte 2000 meter

Aantal grindpunten 12

Percentage rekenpunten: 10%

GGLID	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurbelasting
Lage Haghorst 9 NW	141619	388566	10,15
Lage Haghorst 9 NO	141631	388563	11,01
Lage Haghorst 9 ZO	141638	388527	10,56
Lage Haghorst 9 ZW	141615	388531	9,61
Emmerseweg 13 NW	141909	388738	15,00
Emmerseweg 13 NO	141918	388736	14,14
Emmerseweg 13 ZO	141915	388719	15,26
Emmerseweg 13 ZW	141905	388722	16,22
Emmerseweg 9s NW	141570	388225	6,30
Emmerseweg 9s NO	141582	388238	6,43
Emmerseweg 9s ZO	141593	388228	6,46
Emmerseweg 9s ZW	141581	388216	6,37

Tabel 13: Achtergrondbelasting binnen het plangebied na sanering van de veehouderijen binnen het plangebied



Figuur 38: Beeld van achtergrondbelasting in de omgeving van het plangebied

In het algemeen is het woon- en leefklimaat 'acceptabel' als tenminste een matig woon- en leefklimaat aanwezig is. Ter plaatse van de planlocaties aan Emmerseweg 9s en Lage Haghorst 9 is een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig. De bestaande dagbestedingsgebouwen binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 zijn gelegen in de zuidwestzijde van de planlocatie. Het nieuwe gebouw wordt aan de noordwestzijde beoogde, binnen een zonering met een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. In deze zijde van het perceel is tenminste een matig woon- en leefklimaat aanwezig. Het woon- en leefklimaat is binnen de Emmerseweg 9s redelijk goed.

Het woon- en leefklimaat binnen de woning aan Emmerseweg 13 is tamelijk slecht. Echter is de woning binnen deze planlocatie reeds aanwezig en in gebruik voor burgerbewoning. Met deze herbestemming verdwijnt een vergunning voor realisatie van nieuwe varkensstallen voor 2.900 vleesvarkens. Het intrekken van deze vergunning in samenhang met de sanering van de stallen aan Emmerseweg 9s en Lage Haghorst 9 heeft een zeer groot effect op het woon- en leefklimaat in de omgeving en met name ook op de woning aan Emmerseweg 13. Er is een substantiële verbetering. Dit is zeer wenselijk. Daarmee is deze ontwikkeling aanvaardbaar.

7.7.3.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Met deze herbestemming worden drie intensieve veehouderijen gesaneerd. De al aanwezige geurgevoelige objecten binnen het plangebied dienen te worden beschouwd als ware het bedrijfswoningen bij een veehouderij. Hiermee worden voor de veehouderijen in de omgeving geen belemmeringen voor toekomstige bedrijfsvoering geschapen. De uitbreiding van de zorgboerderij vindt aansluitend aan het bestaande en vergunde dagbestedingsgebouw, dan wel op grotere afstand van veehouderij-

en. Hiermee is er ook met de realisatie van nieuwe bebouwing voor de zorgfunctie geen sprake van een onevenredige belemmering in de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven.

7.8 Gezondheid

7.8.1 Beleidskader

7.8.1.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM_{10}) in Nederland. Dit fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Het algemene advies in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m^3 niet wordt overschreden. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilvarenbeek heeft op 23 oktober 2018 de 'handreiking veehouderij en volksgezondheid' vastgesteld. In dit beleid heeft de gemeente vastgelegd dat de gemeente de 'handreiking veehouderij en volksgezondheid' betreft bij de verlening van vergunningen voor veehouderijen.

7.8.1.2 Geitenhouderijen

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. De GGD adviseert het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er, naar de meest recente inzichten sprake van een vergroot risico.

7.8.1.3 Gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor drift in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

7.8.2 Toets

7.8.2.1 Endotoxinen

In beginsel te hanteren afstanden

In navolgende tabel is aangegeven wat de afstand van relevante bedrijven in de omgeving tot deze planlocaties aan Lage Haghorst 9 en Emmerseweg 9s is en wat de omvang van de endotoxinencontouren in omgeving is.

Adres	Veehouderij en fijnstofuitstoot	Aan te houden afstand	Werkelijke afstand tot planlocatie Lage Haghorst 9	Werkelijke afstand tot planlocatie Emmerseweg 9s	Werkelijke afstand tot planlocatie Emmerseweg 13
Emmerseweg 9a	Varkenshouderij, uitstoot 102 kg	46 meter	23 meter	> 250 meter	80 meter
Emmerseweg 16	Gemengd bedrijf met opfokkennnen, fokstieren en vrouwelijk jongvee, uitstoot 1375 kg	138 meter	185 meter	450 meter	45 meter
	Voor deze locatie is een plan in voorbereiding voor sanering van het pluimveebedrijf en saneren van de veehouderijbestemming. Daarmee is dan geen sprake meer van een emissie-uitstoot.				
Beerseweg 6	Vleeskuikens, uitstoot 708 kg	164 meter	> 1 kilometer	740 meter	> 1 kilometer

Tabel 14: Tabel met aan te houden endotoxinencontouren in de omgeving van het plangebied

Toets aan deze afstanden en afweging endotoxinen

Binnen het plangebied zijn drie planlocaties aanwezig. De bedrijfswoning aan Emmerseweg 13 is reeds aanwezig en blijft ongewijzigd in gebruik. Door sanering van de veehouderij aan Lage Haghorst 4, aansluitend aan deze bedrijfswoning is er sprake van een substantiële verbetering van het woon- en leefklimaat op deze woning. De endotoxinen uitstoot van dit bedrijf op deze bedrijfswoning vervalt.

Binnen de planlocatie aan Emmerseweg 9s wordt een woning gerealiseerd. Dit betreft een nieuwe gevoelige functie. De woning aan Emmerseweg 13 verandert voor wat betreft de bestemming, maar blijft verder ongewijzigd voor wat betreft gevoeligheid. Deze woning is reeds in de huidige aard en omvang aanwezig.

Binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 blijft een agrarisch bedrijf aanwezig. Binnen deze bestemming worden met dit bestemmingsplan wel meer cliënten ontvangen in de dagbesteding door uitbreiding van deze zorgboerderij. In de omgeving van de planlocatie aan Lage Haghorst 9 is aan Lage Haghorst 9a een veehouderijbedrijf gelegen die een endotoxinen contour heeft dit over de planlocatie aan Lage Haghorst 9 gelegen is. Er is een grote vraag naar zorgvoorzieningen in de gemeente Hilvarenbeek. Binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 is reeds een zorgfunctie aanwezig. De cliënten zijn echter in wisselende samenstelling aanwezig binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 en verblijven niet permanent binnen deze zorglocatie. Feitelijk liggen de huidige en toekomstige verblijfsruimten voor deze cliënten binnen de planlocatie aan Lage Haghorst 9 ook hoofdzakelijk verder van

de emissiepunten van het bedrijf aan Emmerseweg 9a. Met deze bestemmingsplanprocedure is een afweging gemaakt tussen het belang van volksgezondheid en de realisatie van woningbouw en zorgfuncties in samenhang met sanering van drie intensieve veehouderijlocaties. Afgewogen is dat het wenselijk is om de beoogde functies binnen het plangebied te realiseren. Aannemelijk is dat het gebruik van het dagbestedingsgebouw en de zorgfunctie niet leidt tot een onaanvaardbaar gezondheidsrisico. Cliënten verblijven niet permanent op de locatie. Bovendien is de zorgfunctie thans ook aanwezig binnen deze locatie. In de huidige situatie is binnen deze planlocatie ook nog een intensieve veehouderij gelegen. Deze veehouderij wordt in samenhang met uitbreiding van de zorgfunctie gesaneerd, hetgeen op zich al een substantiële verbetering van het verblijfsmilieu op de locatie zelf en in de omgeving betekent.

Hierbij heeft de gemeente Hilvarenbeek tevens overwogen dat de milieubelasting en gezondheidsbelasting door de locatie Emmerseweg 16 geheel zal komen te vervallen op korte termijn. Het gevestigde en bestemde kippenbedrijf aldaar zal worden gesaneerd. Deze locatie zal worden herbestemd voor woondoeleinden. Daarmee vervalt de huidige belasting op de omgeving. Hiervoor is thans een bestemmingsplan in voorbereiding c.q. in procedure.

Conclusie

Gezien bovenstaande is de ontwikkeling aanvaardbaar t.a.v. het aspect endotoxinen.

7.8.2.2 Geitenhouderijen

In de gemeente Hilvarenbeek zijn 9 veehouderijlocaties gelegen waar geiten gehouden (kunnen) worden. Binnen de gemeente Oirschot zijn tot een afstand tot 2 kilometer tot het plangebied geen geitenhouderijen gelegen. Binnen het plangebied zijn drie planlocaties aanwezig. In navolgende tabel is afstand is de afstand van geitenhouderijen tot de planlocaties in beeld gebracht.

Adres	Richtlijnafstand	Werkelijke afstand tot planlocatie Lage Haghorst 9	Werkelijke afstand tot planlocatie Emmerseweg 9s	Werkelijke afstand tot planlocatie Emmerseweg 13
Groot Loo 13 Hilvarenbeek	2 kilometer	> 2 kilometer	> 2 kilometer	> 2 kilometer
Kleine Voort 12 Hilvarenbeek	2 kilometer	> 2 kilometer	> 2 kilometer	> 2 kilometer
Oude Tilburgseweg 5 Hilvarenbeek	2 kilometer	> 2 kilometer	> 2 kilometer	> 2 kilometer
Kanaaldijk 4 Biest-Houtakker	2 kilometer	> 2 kilometer	> 2 kilometer	> 2 kilometer
Tuldensedijk 7 Esbeek	2 kilometer	> 2 kilometer	> 2 kilometer	> 2 kilometer
Hoekje 9 Diessen	2 kilometer	1.500 meter	1.540 meter	1840 meter
Esbeeksedijk 4 Diessen	2 kilometer	> 2 kilometer	> 2 kilometer	> 2 kilometer
Frankenstraat 2 Haghorst	2 kilometer	710 meter	1.040 meter	620 meter
Ontginningsweg 15 Haghorst	2 kilometer	1.840 meter	> 2 kilometer	1.550 meter

Tabel 15: Tabel met afstand van geitenhouderijen tot de planlocaties aan Lage Haghorst 9 en Emmerseweg 9

De bedrijfswoning aan Emmerseweg 13 is reeds aanwezig en blijft ongewijzigd in gebruik voor wonen. Op deze locatie wordt geen gevoelige functie toegevoegd. Daarmee is de bestaande ligging binnen een afstand van twee kilometer ten aanzien van bestaande geitenhouderijen aanvaardbaar.

In de omgeving van de planlocaties zijn drie geitenhouderijen gelegen. Deze locaties zijn met een minimale afstand van 700 meter op een ruime afstand tot de meest relevante planlocatie aan Lage Haghorst 9 gelegen. Dit is een aanvaardbare situatie omdat er sprake is van een relatief grote afstand. Daarnaast is er geen sprake van langdurige zorg en permanent verblijf van doelgroepen die gevoeliger zijn voor de eventuele effecten van endotoxinen. Binnen de planlocatie aan Emmerseweg 9s wordt een woning toegevoegd. Dit is een gevoelige functie in het kader endotoxinen. Dit is toch aanvaardbaar gezien de ruime afstand van een geitenbedrijf in relatie tot de toevoeging van één woning. Deze afstand betreft meer dan één kilometer. De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat er binnen een afstand van twee kilometer tot een geitenhouderij sprake van zijn van een vergroot risico op de gezondheid door de aanwezigheid van endotoxinen.

Met deze bestemmingsplanprocedure is een afweging gemaakt tussen het belang van volksgezondheid enerzijds (op basis van een indicatieve afstandsnorm uit oogpunt van voorzorg) en de realisatie van woningbouw en uitbreiding van een bestaande dagbesteding voor zorgbehoevende personen in directe relatie tot het saneren van drie intensieve veehouderijlocaties en het wegnemen van de daarmee gepaard gaande omgevingsbelasting (in een overbelaste bebouwingsconcentratie) anderzijds. Geen enkele planlocatie vormt in de huidige of de toekomstige situatie de beperkende factor voor de gevestigde geitenhouderijen op basis van het gezondheidsaspect. Er liggen immers meerdere andere gevoelige functies tussen de betreffende geitenhouderijen en de drie planlocaties. Aannemelijk is dat de ligging van de geitenbedrijf op afstanden van 700 meter tot oplopend meer dan 1.800 meter niet leidt tot een onaanvaardbaar gezondheidsrisico. Er is een grote vraag naar woningbouw en zorg in de gemeente Hilvarenbeek. De kernen Diessen en Haghorst zijn ook binnen een afstand van twee kilometer tot de geitenhouderijen gelegen. Afgewogen is dat het wenselijk en aanvaardbaar is om de beoogde functies binnen het plangebied te realiseren.

7.8.2.3 Gewasbeschermingsmiddelen

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie waar voornamelijk (voormalige) agrarische bedrijven gelegen zijn. Binnen het plangebied worden geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast. Aansluitend aan de planlocatie aan Lage Haghorst 9 vindt op gronden die in eigendom zijn van de initiatiefnemer op dit moment nog extensieve teelt plaats. Er is geen sprake van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij deze teelt met opwaartse druk. Met gebruik van deze middelen op eigen gronden wordt uiteraard rekening gehouden met de aanwezigheid van zorgfuncties op het perceel. Deze herbestemming is in het kader van de ligging van de planlocatie, de aangrenzende natuurlijke en bebouwde functies rond de drie planlocaties en de beoogde doorontwikkeling naar een groter zorglandgoed waar de aanwezige huidige teelt geheel zal verdwijnen, ten opzichte van gewasbeschermingsmiddelen geen bezwaar.

7.9 Bedrijven en milieuzonering

7.9.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden

richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

7.9.2 Toets

In de omgeving van het plangebied zijn zowel agrarische bedrijven als woningen en ook andere bedrijven gevestigd. Er is sprake van een 'gemengd gebied' als bedoeld in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. De agrarische bedrijfswoning aan Emmerseweg 13 is een bestaande woning die ongewijzigd behouden blijft. De herbestemming van deze woning leidt niet tot een ander toetsingskader dan voor deze woning in de huidige situatie het geval is.

Voor beoordeling van deze bedrijven in het kader van de handreiking bedrijven en milieuzonering zijn de aspecten 'geur' en 'geluid' het meest maatgevend. In afwijking van deze richtlijnafstanden biedt de wetgeving een concreet toetsingskader waarbij aangetoond is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied. De toets aan het aspect geur is opgenomen in paragraaf 7.7 van deze toelichting. Voor geluid vanaf inrichtingen dient in beginsel een richtlijnafstand van 50 meter tot de grens van een woning of gevoelig object worden aangehouden. De aspecten 'stof' en 'gevaar' zijn hierbij niet maatgevend. Navolgende tabel geeft een beeld met de ligging van de bedrijven in de nabijheid van de planlocaties aan Emmerseweg 9s, Lage Haghorst 4/Emmerseweg 13 en Lage Haghorst 9 en de afstand van deze bedrijven tot deze planlocaties.

Adres	Bedrijf	Richtlijnafstand in meters binnen een gemengd gebied			Werkelijke afstand tot planlocatie Lage Haghorst 9	Werkelijke afstand tot planlocatie Emmerseweg 9s	Werkelijke afstand tot planlocatie Emmerseweg 13
		Stof	Geluid	Gevaar			
Emmerseweg 7	Agrarisch bedrijf met schapen en paarden	10	30	0	300 meter	40 meter	700 meter
Emmerseweg 9a	Agrarisch bedrijf met varkens	10	30	0	30 meter	Meer dan 300 meter	185 meter
Emmerseweg 10	Agrarisch bedrijf – paardenhouderij	10	10	0	Meer dan 200 meter	80 meter	440 meter
Emmerseweg 11	Agrarisch bedrijf met vleeskalveren en paarden	10	10	0	50 meter	Meer dan 500 meter	32 meter
Lage Haghorst 1	Agrarisch bedrijf – paardenhouderij	10	30	0	120 meter	12 meter	Meer dan 490 meter
Lage Haghorst 8	Landbouwbedrijf met paarden	10	60	0	300 meter	Meer dan 600 meter	118 meter
Lage Haghorst 15	Loonwerkbedrijf, agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij (3.1)	0	30	0	300 meter	Meer dan 600 meter	260 meter

Tabel 16: Niet-agrarische bedrijven in de omgeving van de planlocaties met een toets aan te houden richtlijnafstanden voor geluid

De planlocatie aan Emmerseweg 9s is op korte afstand van de paardenhouderij aan Lage Haghorst 1 gelegen. Dit gedeelte van deze bedrijfslocatie is echter niet in gebruik voor geluidgevoelige activiteiten. Dit wordt ook niet beoogd. Het woon- en leefklimaat binnen de planlocatie aan Emmerseweg 9s is acceptabel. Er wordt gemotiveerd afgeweken van de aan te houden richtlijnafstanden in het kader van bedrijven en milieuzonering voor het bedrijf aan Lage Haghorst 1.

Naast agrarische bedrijven liggen er in deze gemengde omgeving ook andere niet-agrarische bedrijven. Navolgende tabel geeft een beeld met de ligging van de niet-agrarische in de nabijheid van de planlocaties aan Emmerseweg 9s, Lage Haghorst 4/Emmerseweg 13 en Lage Haghorst 9 en de afstand van deze bedrijven tot deze planlocaties.

Adres	Bedrijf	Richtlijnafstand in meters binnen een gemengd gebied				Werkelijke afstand tot planlocatie Lage Haghorst 9	Werkelijke afstand tot planlocatie Emmerseweg 9	Werkelijke afstand Emmerseweg 13
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar			
Emmerseweg 8	Manege	30	10	10	0	>250 meter	60 meter	>250 meter
Emmerseweg 12-14	Loonwerkbedrijf (bedrijfsvloeroppervlakte 5.880 m ²)	10	0	30	0	100 meter	200 meter	>250 meter
Lage Haghorst 15	Loonwerkbedrijf, agrarisch bedrijf met intensieve veehouderij (3.1)	10	0	30	0	300 meter	Meer dan 600 meter	260 meter

Tabel 17: Niet-agrarische bedrijven in de omgeving van de met een toets aan de aan te houden richtlijnafstanden

Er is in de omgeving van het plangebied sprake van een gemengd gebied, waarmee de aan te houden richtlijnafstanden met één stap kunnen worden verkleind. Er wordt voldaan aan de richtlijnafstanden voor niet-agrarische bedrijven in het kader van de richtlijn bedrijven en milieuzonering. Dit is echter ook zo indien getoetst zou zijn aan een rustig buitengebied. In alle gevallen wordt voldaan aan de aan te houden afstanden tot deze bedrijven.

7.10 Externe veiligheid

7.10.1 Beleidskader

7.10.1.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);

- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

7.10.1.2 *Risico-contouren*

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;

2. Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

7.10.1.3 *Verantwoordingsplicht groepsrisico*

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

7.10.1.4 *Overige wet- en regelgeving*

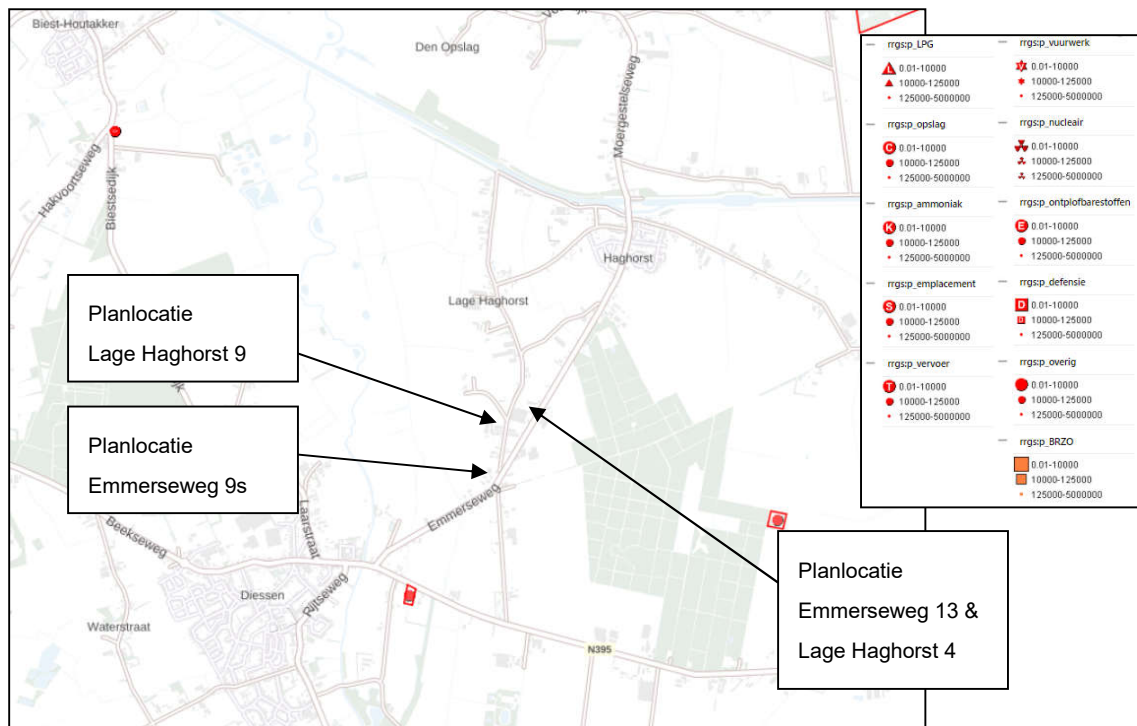
Ook wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

7.10.2 Toets

7.10.2.1 *Risicovolle inrichtingen*

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren voor de omgeving. In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. Navolgende kaart betreft een uitsnede van de kaart externe vei-

ligheid waarop inrichting zijn aangeduid. Het aspect 'inrichtingen' vormt geen belemmering voor herbestemming van het plangebied.



Figuur 39: Uitsnede kaart externe veiligheid waarop de ligging van de planlocaties is aangeduid

7.10.2.2 Transport van gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van een transportroute waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Dit betreft een buisleiding. Het plangebied is gelegen buiten een afstand van twee kilometer tot de bron, waarmee met een standaardverantwoording wordt volstaan. Er bevinden zich geen wegen binnen of nabij het plangebied waarvoor een risico-contour geldt. Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour van een luchtvaartterrein. In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de omgeving zijn ook geen hoogspanningslijnen aanwezig. Deze aspecten hebben geen invloed op dit plan.

7.10.2.3 Groepsrisico

Bereikbaarheid

Het plangebied is toegankelijk voor hulpverleningsvoertuigen. Een effectieve brandweerinzet kan binnen het plangebied worden gegarandeerd. Dit houdt in dat de plaats van het brandweervoertuig zodanig is gepositioneerd, dat met behulp van de hoge druk brandweerslang circa 60 meter binnen in het gebouw waar een brand is, de brand ook geblust kan worden. Binnen de planlocatie Lage Haghorst 9 is ruim voldoende vrije ruimte beschikbaar om bij de vergunningverlening na vaststelling van dit bestemmingsplan in overleg met de brandweer de meest geschikte opstelplaats te bepalen. Vanuit de zorgsector worden dergelijke kwalitatieve eisen ook opgelegd aan de ondernemer.

Bluswatervoorziening

Bluswater levert een bijdrage in het kunnen uitvoeren van een veilige redding indien zelfstandig ontvluchten niet meer mogelijk is. De brandweer beschikt in de regel direct over voldoende eigen middelen (bijvoorbeeld het water in de tank) om een dergelijke redding mogelijk te maken. Voor redding is

dus niet direct een externe bluswatervoorziening nodig. Voor de benodigde bluswatervoorziening is dus geen 'gouden standaard'. Het hangt onder meer af van de aard en omvang van een gebouw, maar ook de omgeving waarin het gebouw staat. Daarnaast is de benodigde hoeveelheid water afhankelijk van de ontwikkeling van de brand en fase waarin de brand zich bevindt op het moment dat de brandweer een interventie pleegt. Welke hoeveelheid en vorm van bluswater in een bepaald geval nodig is, is maatwerk. De Veiligheidsregio heeft de expertise in huis om het benodigde maatwerk te kunnen leveren. Vanuit de zorgsector worden hiervoor kwalitatieve eisen ook opgelegd aan de ondernemer waaraan moet worden voldaan.

7.11 Luchtkwaliteit

7.11.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

7.11.2 Beleidskader

7.11.2.1 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

7.11.2.2 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

7.11.3 Toets

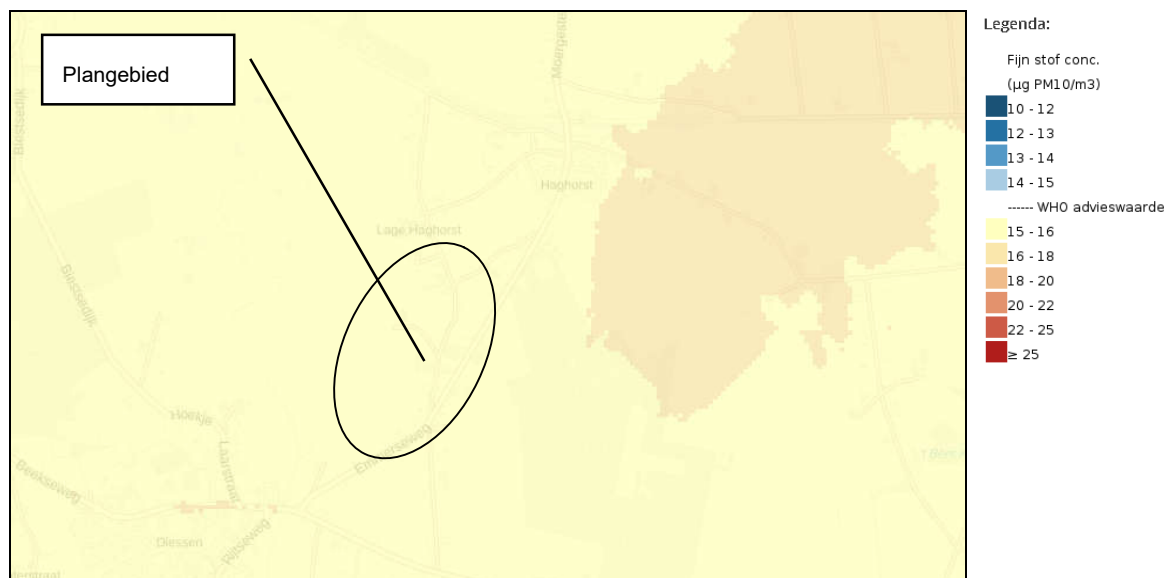
7.11.3.1 *Uitstoot schadelijke stoffen*

Met dit plan wordt een woning binnen het plangebied toegevoegd en wordt een maatschappelijke bestemming uitgebreid. Echter worden deze functies gerealiseerd in samenhang met sanering van drie agrarische bedrijfslocaties voor de intensieve veehouderij. Daarmee valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate', waardoor de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Er is daarnaast ook geen sprake van een substantiële verkeersaan-trekkende werking door deze ontwikkeling. Het verkeer dat toeneemt door realisatie dit plan betreft overigens ook slechts personenautoverkeer. Al het vrachtverkeer verdwijnt. Het verdwijnen van het vrachtverkeer heeft een groter effect op deze ontwikkeling dan de toename van autoverkeer dat sa-menhangt met realisatie van één woning en uitbreiding van de zorgfunctie. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

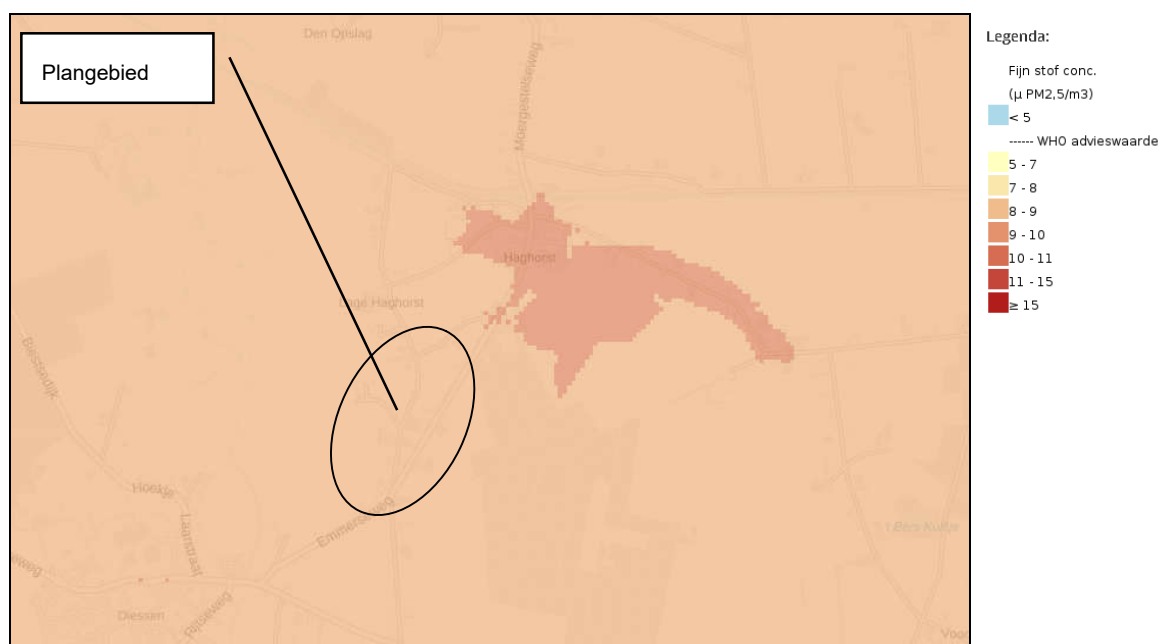
7.11.3.2 *Uitstoot van gevaarlijke stoffen*

Fijnstof

Voor het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 15-16 $\mu g/m^3$. De jaargemid-delde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 8-9 $\mu g/m^3$. De beoogde herbestemming is in relatie tot fijn stof geen bewaar. Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ voor het plan-gebied en directe omgeving weer.



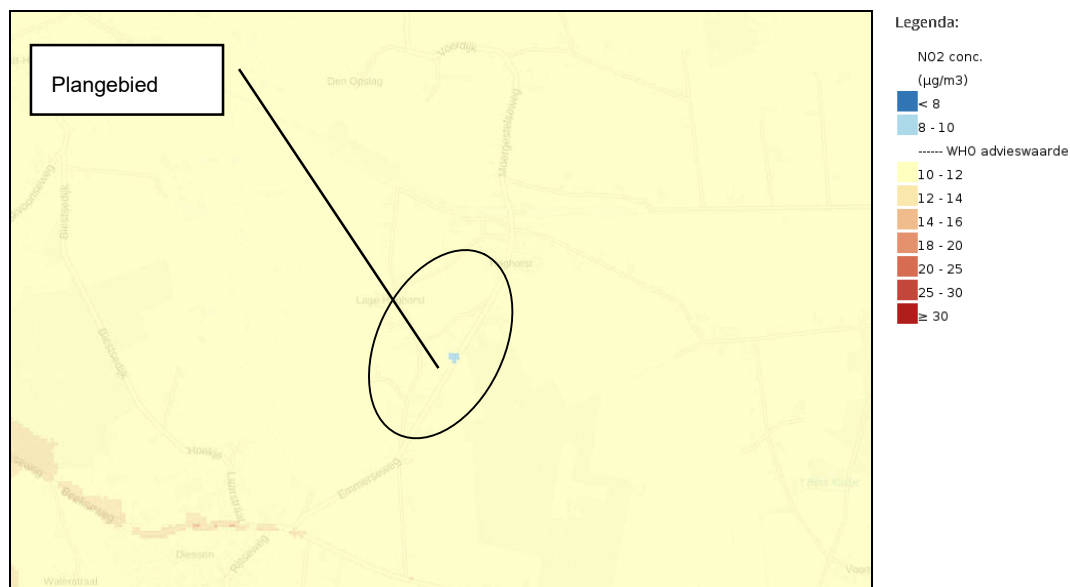
Figuur 40: Fijnstof PM₁₀ (bron: RIVM) voor het plangebied



Figuur 41: Fijnstof PM_{2.5} (bron: RIVM) voor het plangebied

Stikstofdioxide

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 42: Stikstofdioxide (bron: RIVM) voor het plangebied

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 10-12 µg/m. Deze herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar.

7.12 MER

7.12.1 Beleidskader

7.12.1.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

7.12.1.2 Drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

7.12.1.3 Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling dient bij een ontwikkeling een vormvrije m.e.r.- beoordeling worden uitgevoerd indien de drempelwaarde zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet wordt overschreden.

7.12.2 Toets

7.12.2.1 Drempelwaarden

Deze herbestemming overschrijdt de drempelwaarde zoals opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage van 2.000 woningen niet. Ook dient op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage een MER te worden opgesteld bij een functiewijziging met een omvang van 125 hectare of meer. Op basis van deze bijlage is geen MER noodzakelijk.

7.12.2.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

De beoogde herbestemming vindt plaats in samenhang met de herbestemming van drie intensieve veehouderijlocaties binnen één bebouwingsconcentratie. Op basis van deze toelichting op de ontwikkeling en de onderzochte milieuaspecten heeft het college van B&W besloten dat er geen noodzaak is om een vormvrije mer-beoordeling uit te voeren.

8. JURIDISCHE VORMGEVING

8.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

8.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. De verbeelding bestaat uit een planverbeelding met drie kaartbladen, getekend op een digitale kadastrale ondergrond. De digitale verbeelding is de juridisch bepalende verbeelding.

8.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel kan uit de volgende leden in deze volgorde worden opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd. Met betrekking tot de regels is uitgegaan van de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied en de meest recente instructieregels uit de provinciale verordeningen. De regels worden inhoudelijk geactualiseerd en voor zover niet meer relevant voor het betreffende plangebied ook beperkt ten opzichte van de vigerende plannen. Concreet betekent dit onder andere dat sommige regels komen te vervallen.

8.4 Toelichting op de bestemmingen

8.4.1 Agrarisch

Bij sanering van de intensieve veehouderijtak aan Lage Haghorst 9 wordt de melkveehouderijtak op deze locatie de hoofdactiviteit bij het bedrijf. Deze activiteit heeft de bestemming 'Agrarisch'. Elke vorm van intensieve veehouderij wordt uitgesloten met dit bestemmingsplan. Binnen de planlocatie is een zorgboerderij aanwezig. Deze zorgboerderij wordt uitgebreid. Ten behoeve van deze uitbreiding wordt het bouwvlak voor het bedrijf van vorm veranderd en worden gebouwen en groen zodanig gesitueerd dat er een uitbreiding in een tweede fase kan plaatsvinden door realisatie van een zorglandgoed in samenhang met sanering van het agrarisch bedrijf.

8.4.2 Bedrijf – Nutsvoorziening

Aan Emmerseweg 9t is een nutsvoorziening van Enexis gelegen. Deze nutsvoorziening is in het vigerende bestemmingsplan niet bestemd. Om deze nutsvoorziening ook in de toekomst planologisch juridisch te borgen is deze nutsvoorziening in de huidige aard en omvang bestemd. Voor wat betreft de regels is aangesloten bij de huidige bestemmingsregels uit het reparatie plan voor het buitengebied betreffende nutsvoorzieningen.

8.4.3 Groen

Ter borging van een goede landschappelijke inpassing van de bouwpercelen is de bestemming 'Groen' opgenomen. Het landschappelijke inpassingsplan wordt via deze bestemming ook formeel geborgd door voorwaardelijke bepalingen en directe verwijzing naar het inpassingsplan.

8.4.4 Natuur

In samenhang met de sanering van de planlocatie aan Lage Haghorst 4 wordt nieuwe natuur gerealiseerd. Door sanering van de veehouderij op deze locatie kan een ecologische verbindingszone worden ingericht. De vrijkomende agrarische gronden aan Lage Haghorst 4 en de gronden in het noorden van Emmerseweg 13 worden als 'Natuur' bestemd.

8.4.5 Wonen

8.4.5.1 Inleiding

Voor de woning aan Emmerseweg 9s en de bedrijfswoning aan Emmerseweg 13 is een woonbestemming opgenomen. Voor de regels van deze bestemming is in beginsel aangesloten bij de regels voor het buitengebied en de bijbehorende reparatieregels.

8.4.5.2 Emmerseweg 9s

Binnen de planlocatie aan Emmerseweg 9s wordt een woning gerealiseerd. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd kan worden. Door het opnemen van een bouwaanwijzing voor bijgebouwen en een functieaanduiding ter plaatse van de ontsluiting is juridisch-planologisch geborgd waar gebouwd wordt en dat de woning ontsloten kan blijven aan de Emmerseweg.

8.4.5.3 *Emmerseweg 13*

De agrarische bedrijfswoning aan Emmerseweg 13 krijgt een woonbestemming bij sanering van de veehouderij aan Lage Haghorst 4. Aan de planlocatie Emmerseweg 13 is een bouwaanduiding toegevoegd waarmee in totaal een omvang van 450 m² aan bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie en een aan huis gebonden bedrijf kunnen worden gerealiseerd.

8.4.6 Dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie

In het vigerende reparatieplan voor het buitengebied zijn dubbelbestemmingen opgenomen om te waarborgen dat eventuele archeologische waarden behouden blijven. Deze dubbelbestemmingen zijn overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

9. UITVOERBAARHEID

9.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn in afdeling 6.4 Wro en afdeling 6.2 Bro regels opgenomen voor grondexploitatie bij een ruimtelijke ontwikkeling. Centraal doel van deze regels voor grondexploitatie is, om te komen tot een verbetering van het stelsel van kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie en een verbetering van de gemeentelijke regie met betrekking tot locatieontwikkeling. Het uitgangspunt van het dit stelsel vormt de verplichting tot kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat een gemeente de te maken kosten op de exploitant moet verhalen in het geval deze exploitant tot een ontwikkeling van de gronden overgaat. Deze verplichting wordt vormgegeven door het verplicht stellen van een grondexploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Bij deze ontwikkeling is sprake van het verzekeren van kostenverhaal door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers.

Verankerd is dat het bij een planologische maatregel die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Hilvarenbeek zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemers. Dit is met de initiatiefnemers kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemers met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor aanvang van deze bestemmingsplanprocedure is op 30 juni 2021 met de omgeving een omgevingsdialoog gevoerd. Dit plan voorziet in het (gedeeltelijk) oplossen van een breed ervaren overbelasting van de omgeving door de hoge concentratie van (intensieve) veehouderijen binnen het cluster Lage Haghorst.

In de omgevingsdialoog zijn er weinig vragen gesteld over de herbestemming van het plangebied in fase 1. Hoewel dit bestemmingsplan niet toeziet op bestemming van de ontwikkelingen in fase 2 is hier in de omgevingsdialoog wel aandacht aan besteed. Het beeld ontstaat dat de gedachte om te komen tot een zorglandgoed Wederloop op deze locatie op zich een goede gedachte kan zijn.

Er zijn in deze totaalontwikkeling wel enkel belangrijke aandachtspunten die aandacht vragen. Dit betreft met name ook geur vanuit veehouderijen en gezondheid. In deze ook agrarisch georiënteerde omgeving mag het niet zo zijn dat ontwikkelingen binnen het plangebied leiden tot belemmeringen voor veehouderijen in de toekomst. Afspraak is dat er in gezamenlijkheid gekomen gaat worden tot een verdere uitwerking van fase 2.

Dit bestemmingsplan wordt als ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. Naar aanleiding van uitkomsten van de zienswijzenprocedure vindt een heroverweging plaats en kan, indien daar aanleiding toe is, besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

10. PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN

10.1 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wet ruimtelijke ordening zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

10.2 Overleg

10.2.1 Inleiding

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken provincie(s) en waterschap(pen). Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten en met eventuele andere diensten van Rijk die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Dit bestemmingsplan is aangeboden in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel.

10.2.2 Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant geeft in de wettelijke vooroverlegreactie aan dat initiatiefnemer al langer met de gemeente en de provincie in gesprek is over dit plan. De provincie begrijpt de keuze om de beoogde ontwikkeling aan Lage Haghorst 9 in twee fasen te ontwikkelen. De provincie geeft aan de vooroverlegreactie dan ook nadrukkelijk als één van de stappen te zien in het proces om tot een goed resultaat te komen. Het ontwerpbestemmingsplan is in navolging van het vooroverleg en de gesprekken met de provincie aangevuld. Dit heeft met name ook betrekking op het verduidelijken welk 'groen' met inzet van welk 'rood' wordt gerealiseerd. Het provinciaal beleid en de toepassing is hiervan is

geactualiseerd in deze toelichting. Ook is na overleg met de provincie toepassing gegeven aan de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant.

10.3 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan is met ingang van 29 december 2022 tot en met 8 februari 2023 gepubliceerd als ontwerpbestemmingsplan. Gedurende deze zienswijzen termijn zijn drie zienswijzen ontvangen. In de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn deze zienswijzen samengevat en is opgenomen hoe dit bestemmingsplan in navolging van deze zienswijzen is aangepast. Deze nota behoort als bijlage bij deze toelichting.