

**WIJZIGINGSPLAN  
WESTERWIJK 10 DIESSEN  
GEMEENTE HILVARENBEEK**

VASTGESTELD

**Crijns Rentmeesters BV**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

Crijns Rentmeesters bv  
M.J.M. Crijns & G.J.P. Bosmans  
Januari 2019

## PLANGEGEVENS

|                       |                                        |
|-----------------------|----------------------------------------|
| Naam wijzigingsplan:  | Wijzigingsplan 'Westerwijk 10 Diessen' |
| IMRO                  | NL.IMRO.0798.WPWesterwijk10-VG01       |
| Versie voorontwerp    | 29 maart 2018                          |
| Versie ontwerp        | 2 oktober 2018                         |
| Versie vastgesteld    | Januari 2019                           |
| Opgesteld door        | G.J.P. Bosmans                         |
| Tweede contactpersoon | Ing. M.J.M. Crijns                     |

# INHOUD

|          |                                                                            |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                                                           | <b>5</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                                                 | 5         |
| 1.1.1    | Bed & Breakfast als nevenactiviteit                                        | 5         |
| 1.1.2    | Principemedewerking                                                        | 6         |
| 1.2      | Ligging van het plangebied                                                 | 6         |
| 1.3      | Begrenzing plangebied                                                      | 6         |
| 1.4      | Juridische status van het plangebied                                       | 7         |
| 1.5      | leeswijzer                                                                 | 7         |
| <b>2</b> | <b>HUIDIGE SITUATIE</b>                                                    | <b>8</b>  |
| 2.1      | Ontstaansgeschiedenis                                                      | 8         |
| 2.2      | Functionele structuur                                                      | 9         |
| 2.3      | Huidige invulling plangebied                                               | 9         |
| 2.4      | Huidige planologische situatie                                             | 10        |
| <b>3</b> | <b>TOEKOMSTIGE SITUATIE</b>                                                | <b>12</b> |
| 3.1      | Beoogde ontwikkeling                                                       | 12        |
| 3.1.1    | Wijzigingsbevoegdheid Artikel 3.6.9 'Wijziging naar Wonen/woningsplitsing' | 13        |
| 3.1.2    | Kleinschalig logeren bij woning                                            | 15        |
| 3.2      | Beoogd planologisch regime                                                 | 16        |
| 3.3      | Kwaliteitsverbetering                                                      | 17        |
| <b>4</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                                                        | <b>19</b> |
| 4.1      | provinciaal beleid                                                         | 19        |
| 4.1.1    | Verordening ruimte Noord-Brabant                                           | 19        |
| 4.2      | Gemeentelijk beleid                                                        | 22        |
| 4.2.1    | Structuurvisie Hilvarenbeek                                                | 22        |
| 4.2.2    | Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek                                   | 23        |
| <b>5</b> | <b>RELEVANTE MILIEUASPECTEN</b>                                            | <b>25</b> |
| 5.1      | Agrarische bedrijven                                                       | 25        |
| 5.1.1    | Inleiding                                                                  | 25        |
| 5.1.2    | Geurverordening gemeente Hilvarenbeek                                      | 25        |
| 5.1.3    | Voormalige agrarische bedrijfswoning                                       | 26        |
| 5.1.4    | Voorgrondbelasting                                                         | 26        |
| 5.1.5    | Aanvaardbaar woon- en leefklimaat                                          | 26        |
| 5.1.6    | Belangenafweging                                                           | 28        |
| 5.2      | Geluid                                                                     | 28        |
| 5.3      | Bodem                                                                      | 28        |
| 5.4      | Waterhuishouding                                                           | 29        |
| 5.4.1    | Inleiding                                                                  | 29        |
| 5.4.2    | Relevant beleid                                                            | 29        |
| 5.4.3    | Waterparagraaf                                                             | 30        |
| 5.4.4    | Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021                             | 31        |
| 5.5      | Luchtkwaliteit                                                             | 32        |
| 5.6      | Bedrijven en milieuzonering                                                | 32        |
| 5.7      | Externe veiligheid                                                         | 33        |

|          |                                               |           |
|----------|-----------------------------------------------|-----------|
| 5.7.1    | Inleiding                                     | 33        |
| 5.7.2    | Risico's                                      | 33        |
| 5.7.3    | Beoordeling plangebied                        | 33        |
| 5.8      | Besluit m.e.r.                                | 33        |
| <b>6</b> | <b>ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR</b> | <b>35</b> |
| 6.1      | Archeologie                                   | 35        |
| 6.1.1    | Nota Archeologiebeleid gemeente Hilvarenbeek  | 35        |
| 6.2      | Cultuurhistorie                               | 36        |
| 6.3      | Natuur                                        | 36        |
| 6.3.1    | Inleiding                                     | 36        |
| 6.3.2    | Gebiedsbescherming                            | 36        |
| 6.3.3    | Soortenbescherming                            | 37        |
| <b>7</b> | <b>PLANOPZET</b>                              | <b>38</b> |
| 7.1      | Plansystematiek                               | 38        |
| 7.1.1    | Algemeen                                      | 38        |
| 7.1.2    | Verbeelding                                   | 38        |
| 7.1.3    | Regels                                        | 38        |
| <b>8</b> | <b>UITVOERINGSPARAGRAAF/PROCEDURE</b>         | <b>39</b> |
| 8.1      | Economische uitvoerbaarheid en Grexwet        | 39        |
| 8.2      | Procedure                                     | 39        |
| 8.3      | Overleg ex artikel 3.1.1. Bro                 | 39        |

Bijlage 1: Tabel ambtshalve wijzigingen

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Onderhavig wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van het herbestemmen van de locatie Westerwijk 10 te Diessen. Initiatiefnemer is eigenaar van en woonachtig aan Westerwijk 10 te Diessen, hierna plangebied genoemd. Ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie een intensieve veehouderij aanwezig. Navolgend wordt de bijbehorende milieuvergunning weergegeven:

### 5087 KG, Westerwijk 10, DIESEN, HILVARENBEEK

Beschikingsdatum: 17-06-2008

RAV-tabelversie: RAV 2007-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

| Stalgroepen   |                                                                                                   |          |             |              |                       |               |                  |            |           |                  |                   |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|------------|-----------|------------------|-------------------|
| Dier cat      | Omschrijving                                                                                      | RAV code | 2e 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) |
| D1.1          | biggenopfok (gespeende biggen)                                                                    | D1.1.100 |             | bedrijf      | 0,69                  | 540           | 373              | 49         | 0         | 4212             | 40                |
| D1.2          | kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)                                                             | D1.2.100 |             | bedrijf      | 8,30                  | 48            | 398              | 32         | 13        | 1339,20          | 8                 |
| D1.3          | guste en dragende zeugen                                                                          | D1.3.100 |             | bedrijf      | 4,20                  | 120           | 504              | 40         | 31        | 2244             | 21                |
| D2.           | dekberen, 7 maanden en ouder                                                                      | D2.100   |             | bedrijf      | 5,50                  | 1             | 6                | 1          | 0         | 18,70            | 0                 |
| D3.           | veesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking | D3.100   |             | bedrijf      |                       | 3             | 720              | 2160       | 720       | 16560            | 110               |
| <b>Totale</b> |                                                                                                   |          |             |              |                       | <b>1429</b>   | <b>3441</b>      | <b>842</b> | <b>75</b> | <b>24373,90</b>  | <b>179</b>        |

Figuur 1: Milieuvergunning Westerwijk 10 te Diessen (bron: Web BVB-Brabant)

Het plangebied heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Agrarisch' met de functietoelichting 'intensieve veehouderij'. Beoogd wordt de intensieve veehouderij ter plaatse te saneren, waarbij de huidige agrarische bedrijfswooning wordt omgezet naar een reguliere woning in het buitengebied. De functietoelichting 'intensieve veehouderij' zal komen te vervallen en de huidige agrarische bestemming zal deels worden omgezet naar een woonbestemming.

In samenhang met voorgenoemde ontwikkeling worden de bedrijfsgebouwen, in gebruik voor de intensieve veehouderij, gesaneerd. Het gaat om sloop van bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 2.035 m<sup>2</sup>, waarvan 1.860 m<sup>2</sup> in gebruik is ten behoeve van de intensieve veehouderij. In samenhang met deze sanering worden bouwtitels Ruimte voor Ruimte gecreëerd. Deze zullen elders worden ingezet.

Artikel 3.6.9 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' biedt, onder voorwaarden, de mogelijkheid tot omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. In onderhavig wijzigingsplan wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

### 1.1.1 Bed & Breakfast als nevenactiviteit

Tevens wordt beoogd ter plaatse een Bed & Breakfast te exploiteren als nevenactiviteit bij de voormalige bedrijfswooning. In artikel 16.5.2 van de bestemming 'Wonen' is opgenomen dat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor 'kleinschalig logeren' als nevenactiviteit in vrijstaande bijgebouwen bij een woning.

### 1.1.2 Principemedewerking

Per brief d.d. 5 december 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilvarenbeek aangegeven in principe en onder voorwaarden mee te willen werken aan de beoogde ontwikkeling. Een belangrijke voorwaarde die de gemeente Hilvarenbeek stelt aan de ontwikkeling is dat maximaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gerealiseerd mag worden, hieraan wordt met onderhavige ontwikkeling voldaan.

## 1.2 Ligging van het plangebied

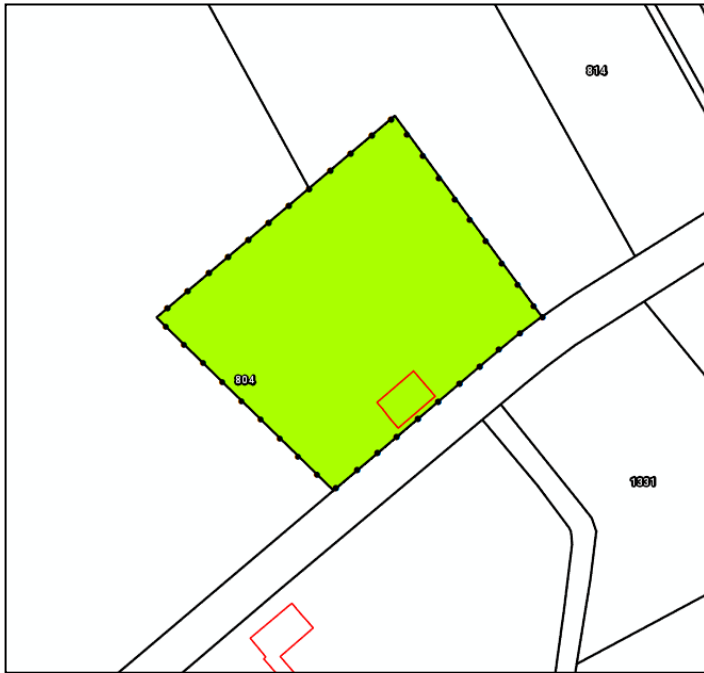
Het plangebied is gelegen aan Westerwijk 10 te Diessen, gelegen ten zuidwesten van de kern Diessen. Navolgende figuur betreft een luchtfoto waarop de ligging van het plangebied is aangegeven en waarbij het plangebied is uitgelicht.



Figuur 2: Ligging plangebied aan Westerwijk 10 te Diessen

## 1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie P, nummer 804. Het plangebied kent een oppervlakte van 9.983 m<sup>2</sup>. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer van het plangebied. Het kadastrale perceel is groen gearceerd en omkaderd met een bolletjeslijn.



Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied

## 1.4 Juridische status van het plangebied

De gemeenteraad van Hilvarenbeek heeft op 13 maart 2014 het bestemmingsplan 'Buitengebied' vastgesteld. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Tevens kent het plan gedeeltelijk de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde Archeologie 2'. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen en de gebiedsaanduiding 'overige zone - historische verkavelingsstructuur'.

Naar aanleiding van voorgenoemde vaststelling is op 22 april 2014 door de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State een reactieve aanwijzing gegeven. De gemeenteraad van Hilvarenbeek heeft naar aanleiding van deze reactieve aanwijzing op 7 maart 2017 het bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan' vastgesteld. In dit bestemmingsplan zijn reparaties doorgevoerd. Met dit reparatieplan zijn algemene wijzigingen doorgevoerd en locatie-specifieke wijzigingen doorgevoerd, Westerwijk 10 maakt hier geen onderdeel van uit. Wel zijn met het reparatieplan wijzigingen aangebracht in de voor onderhavig wijzigingsplan relevante wijzigingsbevoegdheid.

## 1.5 leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting is een beschrijving van de huidige situatie opgenomen. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de toekomstige situatie en een toets aan de wijzigingsbevoegdheid. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten van het provinciaal- en gemeentelijk beleid verwoord die betrekking hebben op de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 5 geeft de relevante milieuaspecten weer. Hoofdstuk 6 gaat in op de overige relevante planologische aspecten. In hoofdstuk 7 volgt de planopzet en in hoofdstuk 8 komt de uitvoerbaarheid aan de orde.

## 2 HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Ontstaansgeschiedenis

De kern Diessen is ontstaan op de hoger gelegen zandgronden aan de Reusel. Diessen is een zogenoemde akkerrandnederzetting, gelegen aan een oude route van Esbeek via Haghorst en de Baest naar Oirschot. De naam Diessen betekent zoveel als "(nederzetting) aan de Dieze". Dieze is een Keltische waternaam die op meerdere plekken voorkomt en "het heilige water" zou betekenen. Nu wordt deze kleine rivier de Reusel genoemd, een naam die zoveel betekent als het met riet begroeide water.

De akkers lagen westelijk van de rivier ingesloten tussen het smalle beekdal van de Reusel en de laagte waarin nu het Spruitenstroompje is gelegen. Aan de noord en zuidzijde van het grote akkercomplex (het Schelleken, de Alsie en de Elders) lagen heidevelden (respectievelijk: de Diessensche Heide en de Langgrachtse Heide). Het plangebied bevindt zich direct ten noorden van de Lange Grachtsche Heide.

Ter plaatse van het plangebied was eind negentiende eeuw al sprake van heideontginningen. Op historische kaarten van omstreeks 1850 is ter plaatse van het plangebied reeds bebouwing waar te nemen. Navolgende figuur betreft een historische kaart uit die periode waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 4: Historische kaart periode 1900

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een historische verkavelingsstructuur welke middels het vigerende bestemmingsplan bescherming geniet. Met onderhavige ontwikkeling wordt aangesloten op deze historische verkavelingsstructuur, de locatie waar van oudsher bebouwing aanwezig was blijft behouden en de kavels zullen niet van vorm of oppervlakte veranderen.



## 2.2 Functionele structuur

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Diessen. Westerwijk verbindt de kern Diessen met Esbeek. Het intensieve veehouderijbedrijf aan Westerwijk 10 is gelegen op korte afstand van de kern Diessen. De omgeving kan getypeerd worden als een bebouwingslint in het buitengebied waarbij de agrarische functies afnemen en plaats maken voor andere functies, zoals wonen en niet-agrarische bedrijvigheid. Ten oosten van het plangebied bevinden zich voornamelijk woonfuncties, waar zich ten westen van het plangebied hoofdzakelijk agrarische functies bevinden. Het plangebied ligt derhalve in een overgangsgebied van het stedelijk gebied naar het platteland.

## 2.3 Huidige invulling plangebied

Het plangebied is thans bestemd als 'Agrarisch', met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Ter plaatse is in de huidige situatie sprake van een varkenshouderij. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 5: Foto's plangebied in de huidige situatie

Ten behoeve van het intensieve veehouderijbedrijf is één bedrijfswoning met bijgebouwen toegestaan en aanwezig, te weten Westerwijk 10. Tevens is 2.035 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig waarvan 1.860 m<sup>2</sup> in gebruik is ten behoeve van de intensieve veehouderij. De overige bebouwing betreft een werktuigenloods met een oppervlakte van 165 m<sup>2</sup> en een hondenhok a 10 m<sup>2</sup>. Beoogd wordt de volledige oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing te saneren. Met de sanering van de varkensstallen zullen bouwtitels gecreëerd worden in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte.

De vigerende milieuvergunning wordt navolgend weergegeven.

### 5087 KG, Westerwijk 10, DIESEN, HILVARENBEEK

Beschikingsdatum: 17-06-2008

RAV-tabelversie: RAV 2007-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

| Stalgroepen |                                                                                                    |          |             |              |                       |               |                  |      |         |                  |                   |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|------|---------|------------------|-------------------|
| Dier cat    | Omschrijving                                                                                       | RAV code | 2e 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) |
| D1.1        | biggenopfok (gespeende biggen)                                                                     | D1.1.100 |             | bedrijf      | 0,69                  | 540           | 373              | 49   | 0       | 4212             | 40                |
| D1.2        | kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)                                                              | D1.2.100 |             | bedrijf      | 8,30                  | 48            | 398              | 32   | 13      | 1339,20          | 8                 |
| D1.3        | guste en dragende zeugen                                                                           | D1.3.100 |             | bedrijf      | 4,20                  | 120           | 504              | 40   | 31      | 2244             | 21                |
| D2.         | dekberen, 7 maanden en ouder                                                                       | D2.100   |             | bedrijf      | 5,50                  | 1             | 6                | 1    | 0       | 18,70            | 0                 |
| D3.         | vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking | D3.100   |             | bedrijf      |                       | 3             | 720              | 2160 | 31      | 16560            | 110               |
| Totalen     |                                                                                                    |          |             |              |                       | 1429          | 3441             | 842  | 75      | 24373,90         | 179               |

Figuur 6: Actueel vergunde situatie Westerwijk 10 (Bron: Web BVB-Brabant)

Bij de woning zijn twee bijgebouwen aanwezig met een totale oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. Het betreft hierbij een tuinhuis van 56 m<sup>2</sup> met daarbij aangebouwd een overkapping van 16 m<sup>2</sup>. Het andere bijgebouw heeft een oppervlakte van 144 m<sup>2</sup>. In dit bijgebouw wordt een Bed & Breakfast beoogd. Het tuinhuis wordt tevens gebruikt als garage.

## 2.4 Huidige planologische situatie

### 2.4.1 Hilvarenbeek, sectie P, nummer 804

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan' het vigerende bestemmingsplan. Ter plaatse van het plangebied is de verbeelding in samenhang met de vaststelling van het reparatieplan ongewijzigd gebleven. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de vigerende bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van het plangebied.



Figuur 7: Aanwijzing plangebied in bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch' met deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en deels 'Waarde – Archeologie 2'. Tevens is ter plaatse sprake van een bouwvlak, de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – historische verkavelingsstructuur'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

*a. agrarisch bedrijf en agrarisch gebruik, met dien verstande dat:*

- 1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' een intensieve veehouderij is toegestaan;*

Omzetting van de bestemming 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen' is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' niet rechtstreeks mogelijk. Wel wordt in artikel 3.6.9 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' de mogelijkheid geboden om middels een wijzigingsprocedure de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. In paragraaf 3.1.1 is uiteengezet dat wordt voldaan aan de in deze wijzigingsbevoegdheid opgenomen voorwaarden. Tevens wordt in paragraaf 3.1.2 uiteengezet dat kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor het toestaan van een Bed & Breakfast als nevenactiviteit bij de woning.

## **2.4.2 Hilvarenbeek, sectie P, nummer 816**

Aansluitend aan het bouwvlak van Westerwijk 10, ter plaatse van het kadastrale perceel Hilvarenbeek, sectie P, nummer 816, resteert een strook agrarisch bouwvlak met de bouwaanduiding 'bestaande voorzieningen'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bestaande voorzieningen' is het bouwen van gebouwen is niet toegestaan en zijn uitsluitend de bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijn toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend de bestaande maatvoering en de bestaande situering zijn toegestaan.

Dit gedeelte van het agrarisch bouwvlak behoort toe aan het veehouderijbedrijf aan Westerwijk 11. De strook is verhard met beton en is in gebruik als voerkuil. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' is de strook abusievelijk ingetekend bij het bouwvlak van Westerwijk 10. Om het bouwvlak van Westerwijk 11 niet te verkleinen wordt dit gedeelte van het bouwvlak dan ook buiten het plangebied gehouden. Dit is te verantwoorden doordat ter plaatse geen nieuwe bouwmogelijkheden zijn toegestaan en slechts de bestaande voorzieningen zijn toegestaan.

### 3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

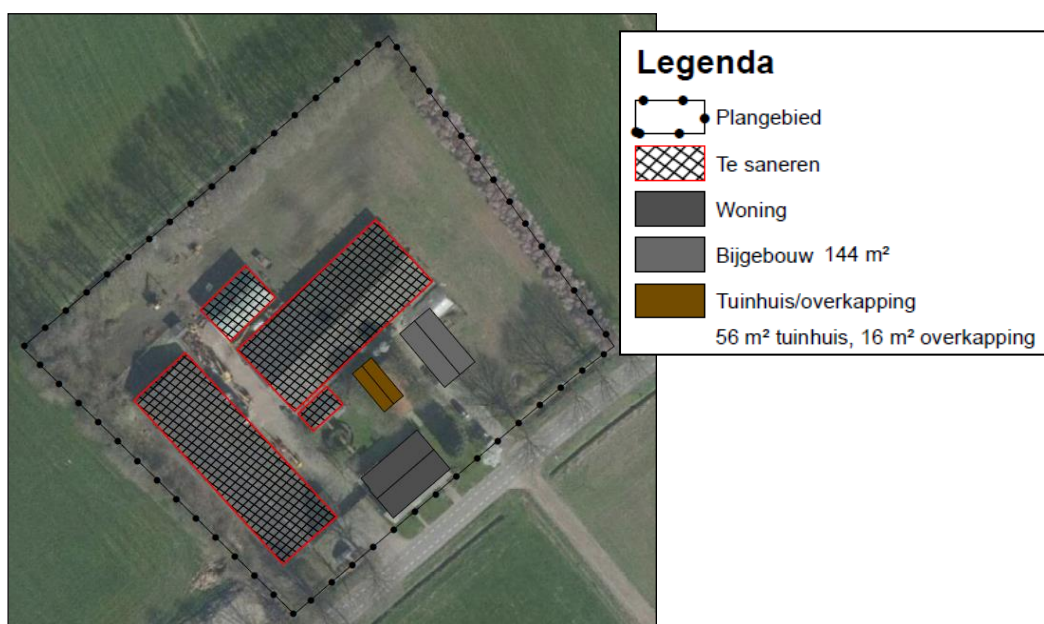
#### 3.1 Beoogde ontwikkeling

Beoogd wordt de intensieve veehouderij aan Westerwijk 10 te saneren en de voormalige bedrijfswoning om te schakelen naar een reguliere woning in het buitengebied. De stallen zullen worden gesaneerd in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De bouwtitels zullen niet ter plaatse worden ingezet.

In samenhang met de sanering van de veehouderij zal de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' komen te vervallen. De bestemming 'Agrarisch' wordt hierbij gedeeltelijk omgeschakeld naar de bestemming 'Wonen' waarbij de agrarische bedrijfswoning wordt omgeschakeld naar een reguliere burgerwoning met maximaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Thans is ter plaatse sprake van 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij de woning. Het betreft hierbij een bijgebouw van 144 m<sup>2</sup> en een bijgebouw van 56 m<sup>2</sup> met daaraan een overkapping van 16 m<sup>2</sup>. Twee zijanten uit het tuinhuis zijn deels verwijderd waardoor 16 m<sup>2</sup> is aan te merken als overkapping. Op deze manier wordt voldaan aan de voorwaarde uit het wijzigingsplan dat maximaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij de woning blijft behouden.

Deze herbestemming is, onder voorwaarden, mogelijk middels de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 3.6.9 van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan'. In navolgende subparagraaf is uiteengezet dat kan worden voldaan aan deze wijzigingsbevoegdheid.

Tevens wordt beoogd om in de toekomstige situatie een Bed & Breakfast als nevenactiviteit bij de woning te exploiteren. In artikel 16.5.2 van onderhavig bestemmingsplan is reeds bepaald dat Kleinschalig logeren in de vorm van een Bed & Breakfast onder voorwaarden is toegestaan binnen de bestemming 'Wonen'. In subparagraaf 3.1.2 is uiteengezet dat wordt voldaan aan deze voorwaarden zoals gesteld in artikel 16.5.2 van het vigerende bestemmingsplan. Onderhavige toelichting geldt derhalve tevens als ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een Bed & Breakfast bij de woning. Navolgende figuur geeft de situatie na herontwikkeling weer.



Figuur 8: Te saneren agrarische bebouwing



### 3.1.1 Wijzigingsbevoegdheid Artikel 3.6.9 'Wijziging naar Wonen/woningsplitsing'

#### Artikel 3.6.9 Wijziging naar Wonen/woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen teneinde deze aanduiding te laten vervallen en de bestemming (deels) te wijzigen in de bestemming 'Wonen', waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of voormalig (woon)boerderijpand voor woondoeleinden kan worden toegestaan.

- a. **er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;**  
Middels de beoogde herontwikkeling vindt geen aantasting plaats van de belangen van (agrarische) bedrijven. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 5.1 van onderhavige toelichting.
- b. **er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;**  
Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting.
- c. **de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bestaande voorzieningen' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorziening' worden verwijderd, alsmede er is zekerstelling omtrent het verwijderen van de ter plaatse aanwezige voorzieningen. Tenzij aangetoond wordt dat deze voorzieningen tevens noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;**  
Alle agrarische bedrijfsbebouwing die dienst doet ten behoeve van de intensieve veehouderij zal in samenhang met de ontwikkeling gesaneerd worden. Daarmee is zeker gesteld dat alle voorzieningen ten behoeve van de agrarische bestemming in de toekomstige situatie zijn verwijderd.
- d. **de omvang van het bestemmingsvlak is passend bij de beoogde functie, met dien verstande dat de omvang niet meer bedraagt dan het voormalige agrarisch bouwvlak tot een maximum van 1500 m<sup>2</sup>;**  
Het nieuwe bestemmingsvlak zal rondom de woning, tuin en bijbehorende bijgebouwen gesitueerd worden. De omvang van de woonbestemming bedraagt daarmee 1.496 m<sup>2</sup>.
- e. **ten aanzien van kwaliteitsverbetering geldt het volgende:**
  1. **indien het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' maximaal 30% bedraagt van het voormalig agrarisch bouwvlak, dan is geen specifieke kwaliteitsverbetering vereist;**
  2. **indien het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' maximaal 40% bedraagt van het voormalig agrarisch bouwvlak. De herinrichting van het erf landschappelijk wordt ingepast in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan dient te worden opgesteld;**
  3. **in de overige gevallen vindt er kwaliteitsverbetering plaats;**  
Het huidige agrarische bouwvlak heeft een oppervlakte van 9.983 m<sup>2</sup>. De oppervlakte van de nieuwe woonbestemming bedraagt 1.496 en beslaat daarmee minder dan 15% van het voormalig agrarisch bouwvlak. Derhalve wordt geen specifieke kwaliteitsverbetering vereist.
- f. **de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 29, beogen te beschermen;**

Ter plaatse is in het kader van artikel 29 sprake van een 'overige zone – historische verkavelingsstructuur'. Omdat de ontwikkeling aan zal sluiten bij de historische verkavelingsstructuur zoals onder andere weergegeven op kaartbeelden van omstreeks 1850 doet onderhavige ontwikkeling geen afbreuk aan de historische verkavelingsstructuur. Daarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

**g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;**

Ter plaatse wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Tevens wordt geen nieuw gevoelig object opgericht. De gronden aansluitend aan de woning zijn in de huidige situatie reeds in gebruik als tuin bij de woning. De agrarische bedrijfsbebouwing zal worden gesaneerd. De gronden ter plaatse van de voormalige varkensstallen zal haar agrarische bestemming behouden. Nieuw aan te voeren grond dient te voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit en zal derhalve van zuivere aard zijn. Een bodemonderzoek is derhalve niet vereist.

**h. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;**

De huidige bedrijfswoning wordt reeds in het kader van de Wet geluidhinder beschouwd als een gevoelig object. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen extra geluidgevoelige functie toegevoegd. Een onderzoek is dan ook niet noodzakelijk in het kader van de Wet geluidhinder.

**i. de regels van Artikel 16 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard;**

In onderhavig wijzigingsplan worden de regels van Artikel 16 Wonen van overeenkomstige toepassing verklaard.

*Specifieke voorwaarden voor wijziging in woondoeleinden:*

**j. de bebouwde oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot, met dien verstande dat:**

1. vergroting is toegestaan indien er per 50 m<sup>3</sup> vergroting van de woning telkens minimaal 500 m<sup>2</sup> aan legaal opgerichte bebouwing wordt gesloopt;
2. de uiteindelijke inhoud niet meer bedraagt dan 1000 m<sup>3</sup>;
3. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup> per woning; de overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) dient te worden gesloopt;
4. in afwijking van het bepaalde onder 3. mag de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen, indien het surplus (alle aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen en bijgebouwen boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m<sup>2</sup>) in één keer wordt gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
5. uitsluitend de sloop van legaal gebouwde gebouwen komen in aanmerking voor deze sloopbonusregeling;

Ter plaatse wordt alle aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing in één procedure gesaneerd. Een deel hiervan zal worden ingezet ten behoeve van de Regeling Ruimte voor Ruimte, het overige deel wordt ingezet ten behoeve van de sloopbonusregeling. Derhalve zal na herontwikkeling 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij de woning worden toegestaan. De bestaande garage/tuinhuis is hiertoe reeds met 16 m<sup>2</sup> verkleind door de zijwanden deels te verwijderen. Dit nader onderbouwd in paragraaf 3.1.

**k. de sloopbonusregeling als bedoeld onder i is niet van toepassing indien:**

- 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,**
- 2. sloop heeft plaatsgevonden of kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,**
- 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,**
- 4. of de sloop al op andere wijze is verzekerd;**

Het grootste deel van de te slopen bebouwing, 2.035 m<sup>2</sup> wordt ingezet ten behoeve van de regeling Ruimte voor Ruimte, de overige te slopen bebouwing, zal worden ingezet ten behoeve van gebruikmaking van de sloopbonusregeling. Alle bebouwing zal in samenhang met de beoogde herontwikkeling ineens gesloopt worden. Daarmee wordt in de toekomstige situatie 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan bij de woning aan Westerwijk 10. De bestaande garage/tuinhuis is hiertoe met 16 m<sup>2</sup> verkleind door twee zijwanden te slopen zodat een gedeelte met een grootte van 16 m<sup>2</sup> fungeert als overkapping.

**l. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;**

Er zal in samenhang met onderhavige ontwikkeling, planologisch, een eenmalige vergroting van het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen tot 200 m<sup>2</sup> worden geregeld. Er zal in een later stadium geen uitbreiding meer plaatsvinden.

**3.1.2 Kleinschalig logeren bij woning**

Na het succesvol doorlopen van de wijzigingsprocedure kan er een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de beoogde Bed & Breakfast. Deze dient te voldoen aan de voorwaarden genoemd in de binnenplanse afwijkmogelijkheid binnen de bestemming 'Wonen'. Navolgend worden de eisen zoals opgesomd in artikel 16.5.2 weergegeven.

16.5.2 Kleinschalig logeren

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.4.1 sub b ten einde kleinschalig logeren als nevenactiviteit in vrijstaande bijgebouwen bij een woning toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. kleinschalig logeren in de vorm van bed & breakfast, appartementen en/of gastenkamers is toegestaan. Het kleinschalig logeren bestaat uit maximaal 3 kamers van maximaal 2 personen per kamer per woning met een maximale omvang van 150 m<sup>2</sup> in totaal, met dien verstande dat niet meer dan 40% van het vloeroppervlak van de woning gebruikt mag worden ten behoeve van kleinschalig logeren;*
- b. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;*
- c. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;*
- d. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;*
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;*
- g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;*
- h. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;*
- i. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige waarden.*

Navolgende figuur geeft het in aanbouw zijnde bijgebouw weer.

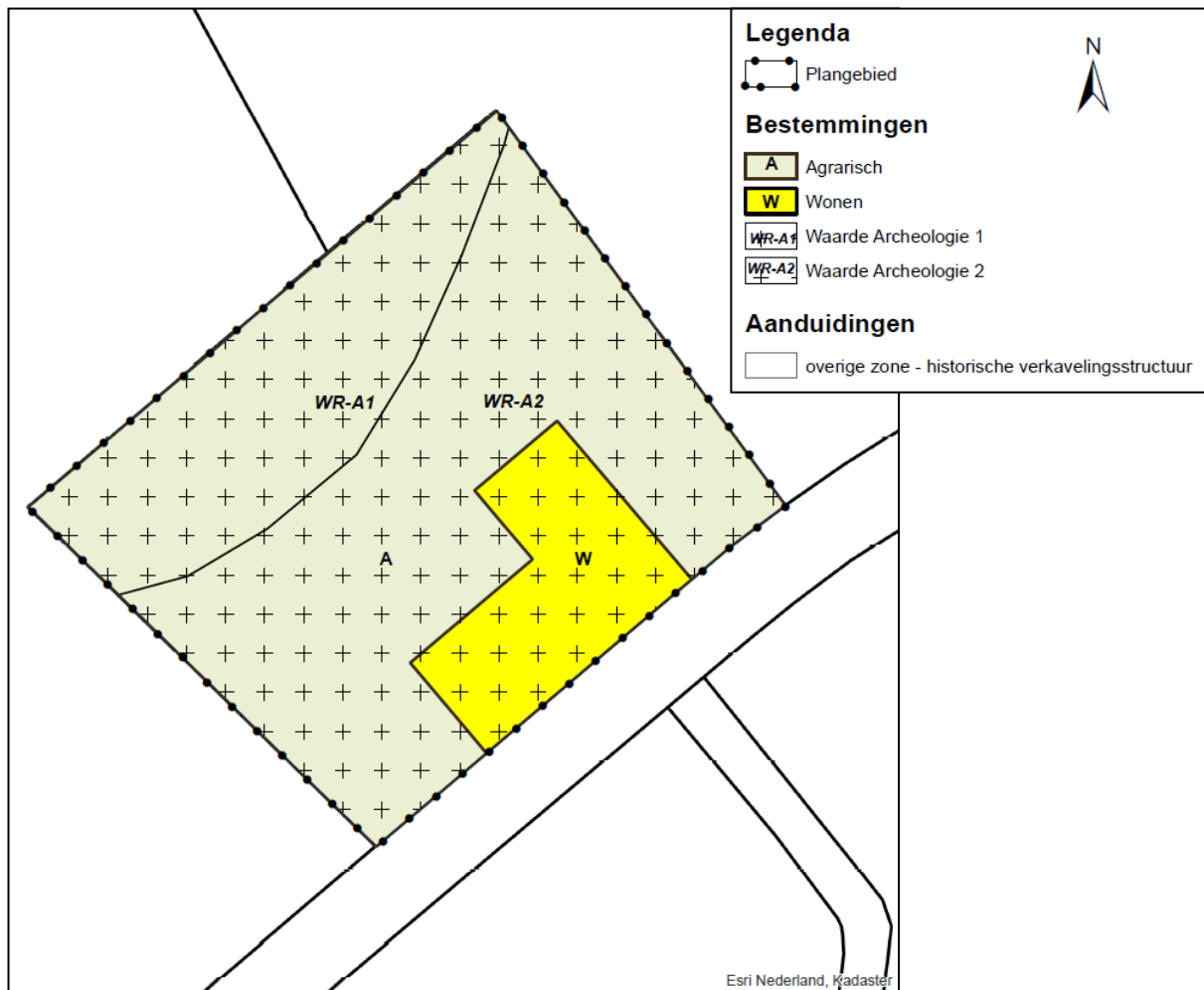


Figuur 9: Bijgebouw ten behoeve van de Bed & Breakfast

### 3.2 Beoogd planologisch regime

Middels onderhavig wijzigingsplan wordt de huidige bestemming 'Agrarisch' gedeeltelijk omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Het agrarisch bouwvlak zal hierbij komen te vervallen. De woonbestemming omvat de woning, de tuin en bijbehorende bijgebouwen en kent een oppervlakte 1.496 m<sup>2</sup>. Navolgend is de beoogde planologische situatie na herontwikkeling weergegeven.





Figuur 10: Beoogde planologische situatie

Bij de woning wordt 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan op basis van de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid. Hiervan zal op termijn 144 m<sup>2</sup> worden ingezet ten behoeve van een Bed & Breakfast-functie. De bestaande garage/tuinhuis van 72 m<sup>2</sup> is reeds met 16 m<sup>2</sup> verkleind door twee zijwanden deels te verwijderen. Dit gedeelte van 16 m<sup>2</sup> fungeert derhalve als overkapping waardoor in totaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen resteert en een overkapping van 16 m<sup>2</sup>.

### 3.3 Kwaliteitsverbetering

In de wijzigingsbevoegdheid waarvan voor onderhavig wijzigingsplan gebruik wordt gemaakt is vastgelegd dat voor onderhavige ontwikkeling geen kwaliteitsverbetering plaats hoeft te vinden. De sanering van de intensieve veehouderij en omschakeling naar woonbestemming betreft een positieve ontwikkeling voor het gebied, er zal circa 2.035 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesaneerd worden en de geursituatie ter plaatse zal aanzienlijk verbeteren. Tevens kan gesteld worden dat ter plaatse reeds sprake is van een ruime landschappelijke inpassing, bestaande uit inheemse beplanting. Het huidige agrarisch bouwvlak is aan de westelijke- en noordelijke zijde omgeven door een houtsingel bestaande uit zomereik, berk en hazelaar. Aan de oostzijde van het perceel is een singel, bestaande uit rode beuken, aangeplant. Rondom het woonhuis zijn enkele berken aangeplant. Achter het woonhuis staan een drietal kastanjes en een notenboom en westen van het woonhuis is een coniferen haag

aangeplant. In de regels bij onderhavig wijzigingsplan zal worden vastgelegd dat de landschappelijke inpassing duurzaam in stand gehouden zal worden.

Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige landschappelijke inpassing.



Figuur 11: Schematische weergave landschappelijke inpassing in de huidige situatie

## 4 BELEIDSKADER

### 4.1 provinciaal beleid

#### 4.1.1 Verordening ruimte Noord-Brabant

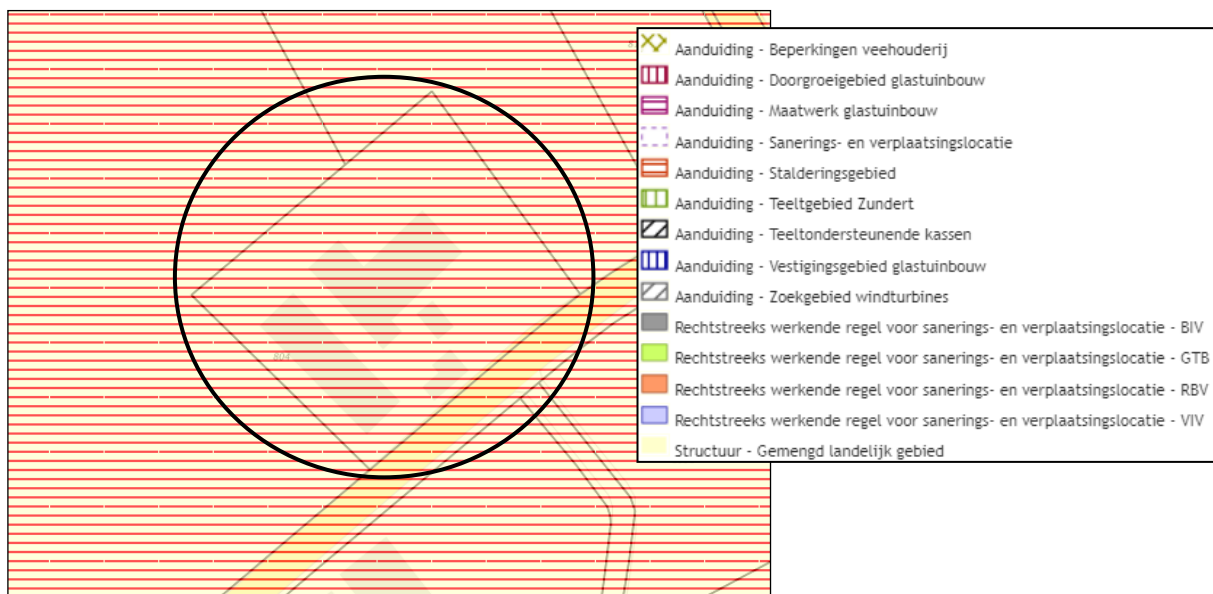
De Verordening ruimte Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

##### 4.1.1.1 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

Navolgende figuren geven de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte weer.

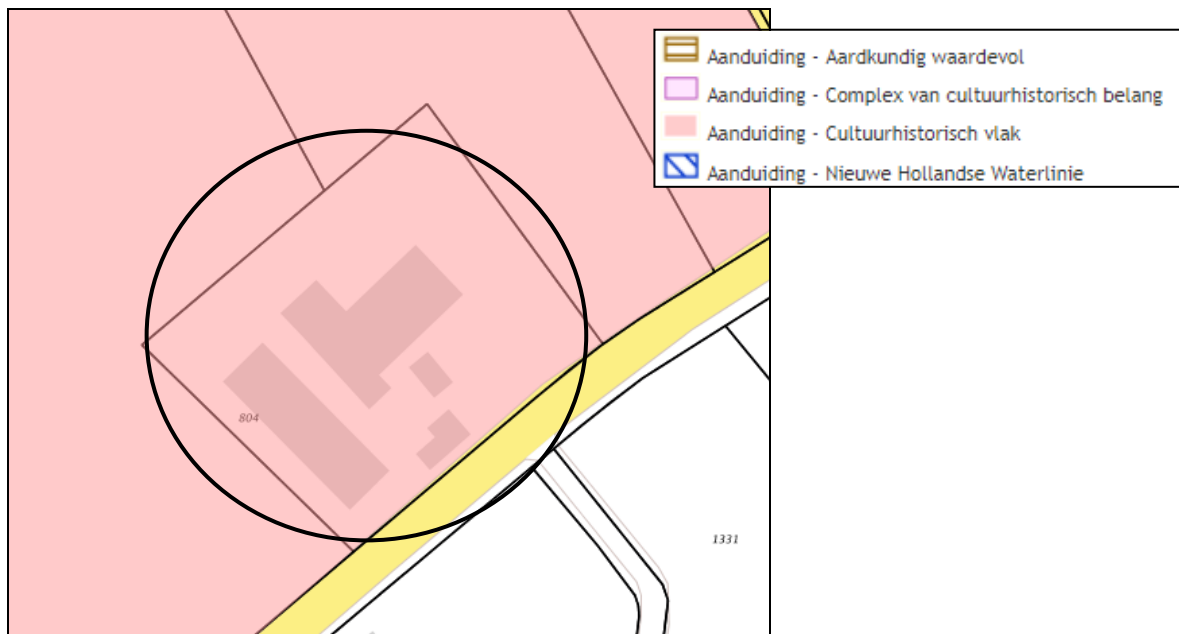


Figuur 12: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Voor wat betreft het gemengd landelijk gebied vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Binnen het gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. De omschakeling van een intensieve agrarische functie naar een reguliere burgerwoning in het buitengebied is passend binnen deze structuur.

Het plangebied is op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' eveneens aangeduid als 'Stalderingsgebied'. Binnen deze aanduiding worden extra regels gesteld aan ontwikkelingen binnen de veehouderijsector. De aanduiding is niet relevant voor onderhavige ontwikkeling.

Navolgende figuur geeft de aanduiding van het plangebied ten aanzien van het thema 'cultuurhistorie' weer.



Figuur 13: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'cultuurhistorie'

Op de themakaart 'cultuurhistorie' is het plangebied aangeduid als gelegen in een 'cultuurhistorisch vlak'. In de Verordening ruimte Noord-Brabant is vastgelegd dat een bestemmingsplan gelegen binnen de aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak' mede is gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied. De beoogde ontwikkeling zal geen afbreuk doen aan aanwezige cultuurhistorische waarden, hier wordt in hoofdstuk 6 nader op ingegaan.

De planlocatie is niet aangeduid op de overige themakaarten van de Verordening ruimte. De omzetting van een agrarisch bedrijf in een woonbestemming is passend binnen de regels van de Verordening ruimte.

#### 4.1.1.2 Artikel 3 Verordening ruimte: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. 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 dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald. De beoogde herontwikkeling vindt plaats op een bestaande agrarische locatie. Beoogd wordt de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning, met daarbij maximaal 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. Ter plaatse wordt

2.035 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen gesaneerd (zie figuur 8). De beoogde herontwikkeling past dan ook binnen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering. Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De concept 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Onder een kwaliteitsverbetering worden alle projecten begrepen die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van water, natuur, landschap of cultuurhistorie.

De sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse levert een zeer grote kwaliteitsverbetering middels het wegnemen van overtollige bebouwing en het verbeteren van de milieusituatie ter plaatse. Tevens wordt met onderhavig wijzigingsplan vastgelegd dat de reeds aanwezige landschappelijke inpassing duurzaam in stand wordt gehouden. Derhalve wordt voldaan aan het principe van kwaliteitsverbetering. Daarnaast heeft de gemeente Hilvarenbeek vastgelegd dat geen kwaliteitsverbetering hoeft plaats te vinden bij dergelijke ontwikkeling waarbij de toekomstige woonbestemming minder dan 30 % van het (voormalige) agrarische bouwvlak zal beslaan.

#### **4.1.1.3 Artikel 7.7 Wonen**

In artikel 7.7 van de Verordening ruimte is bepaald dat in 'Gemengd landelijk gebied' alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Lid 5 van dit artikel bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen afsplitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, overtollige bebouwing wordt gesloopt en de vestiging van andere functies is uitgesloten in het geval er sprake is van afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning. Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van afsplitsing van de voormalige bedrijfswoning maar enkel de omzetting naar een reguliere burgerwoning. De woning zal niet worden gesplitst in twee wooneenheden. Dit is ook uitgesloten in de regels van onderhavig wijzigingsplan. Omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is daarmee passend binnen de regels van de Verordening ruimte.

#### **4.1.1.4 Artikel 7.8 Ruimte voor Ruimte**

De herontwikkeling van de locatie vindt plaats in samenhang met de regeling Ruimte voor Ruimte. De sloopmeters ter plaatse van het plangebied worden ingezet voor het verkrijgen van bouwtitel(s) Ruimte voor Ruimte. De bouwtitels zullen elders worden ingezet. Het initiatief dient aan de vigerende regelgeving met betrekking tot de regeling Ruimte voor Ruimte te voldoen. Derhalve dient onderstaande regelgeving in acht worden genomen:

Per Ruimte voor Ruimte kavel moet zijn aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*

- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
- *er tenminste 1000 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m<sup>2</sup> op iedere beëindigingslocatie;*
- *de ten behoeve van de eerder 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;*
- *de rechten als hiervoor genoemd 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;*
- *de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;*
- *een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;*
- *in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.*

Onderhavig planvoorstel betreft een passende ontwikkeling in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Een actieve intensieve veehouderij die meer dan 3 jaar in gebruik is geweest wordt gesaneerd en de rechten worden doorgehaald. De veehouderij is, vanwege de ligging nabij gevoelige objecten, op termijn niet meer geschikt voor de uitoefening van intensieve veehouderijactiviteiten. De bijbehorende milieurechten worden ingeleverd conform de voorwaarden. Met onderhavig wijzigingsplan wordt voor een passende herbestemming gezorgd. In een op te stellen bewijsstukkendossier Ruimte voor Ruimte zal aangetoond worden dat aan alle bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

## 4.2 Gemeentelijk beleid

### 4.2.1 Structuurvisie Hilvarenbeek

De Structuurvisie Hilvarenbeek is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 februari 2010. De Structuurvisie is een toekomstvisie alsook een toetsingskader voor initiatieven op de kortere termijn. 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. In het kader van de beoogde herontwikkeling is met name beleid voor werken van belang. 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*

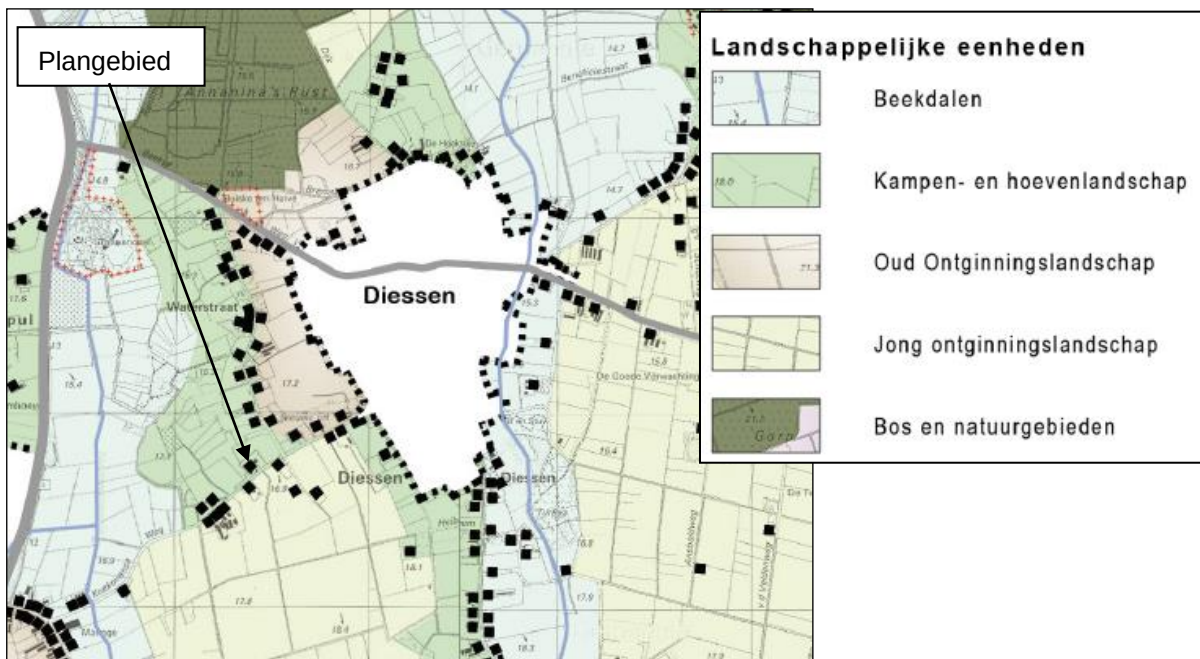


*hierdoor (gedeeltelijk) vrij en zullen een andere functie in de toekomst vervullen. Andere economische activiteiten gaan plaatsvinden in de buitengebieden”.*

Herontwikkeling van het plangebied naar wonen is een passende ontwikkeling. Door middel van de omschakeling van het agrarisch bedrijf naar een reguliere woonbestemming, waarbij tevens een Bed & Breakfast wordt beoogd, is een passende oplossing gevonden voor een stoppende agrariër.

#### 4.2.2 Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek

De Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek is door de gemeenteraad vastgesteld in januari 2014. De Structuurvisie Buitengebied bevat geen nieuw beleid, maar vormt als het ware een paraplu waarmee bestaande beleidsstukken en instrumenten aan elkaar worden gekoppeld, cq. in onderlinge relatie worden gebracht. De essentiële onderdelen uit de bestaande planstukken zijn verwerkt in deze Structuurvisie Buitengebied. In de structuurvisie is een analyse opgenomen van de landschappelijke opbouw van de gemeente, resulterend in een ruimtelijke zonering van landschapsstructuren. Deze analyse is vertaald naar een ruimtelijke en functionele visie, waarmee invulling wordt gegeven aan enerzijds een visie op de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied en anderzijds op de ontwikkeling van de plattelandseconomie. Het plangebied is aangeduid als gelegen in het 'Kampen- en hoevenlandschap'.



Figuur 14: Aanduiding plangebied op de ruimtelijke analysekaart

Het Kampen- en hoevenlandschap kenmerkt zich door een grillig patroon van wegen en waterlopen. Het doel is om deze waardevolle structuur van het landschap herkenbaar te houden.

Middels onderhavig wijzigingsplan wordt een agrarische locatie herbestemd naar een reguliere woonbestemming. Overtollige bebouwing wordt gesaneerd. Voor het overige deel wordt de verkavelingsstructuur, de landschappelijke inpassing en de beeldkwaliteit van de woning niet gewijzigd. De erfgronden zijn reeds ingeplant middels een houtsingel of bomenrij en verspreid op het (achter)erf staan inlandse boom- en struiksoorten.



In de wijzigingsbevoegdheid waarvan voor onderhavig wijzigingsplan gebruik wordt gemaakt is vastgelegd dat voor onderhavige ontwikkeling geen kwaliteitsverbetering plaats hoeft te vinden. De sanering van de intensieve veehouderij en omschakeling naar woonbestemming betreft een positieve ontwikkeling voor het gebied, er zal circa 2.035 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesaneerd worden en de geursituatie ter plaatse zal aanzienlijk verbeteren.

De beoogde herontwikkeling is derhalve passend binnen de kaders van Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek.

## 5 RELEVANTE MILIEUASPECTEN

### 5.1 Agrarische bedrijven

#### 5.1.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken (artikel 6 van de wet).

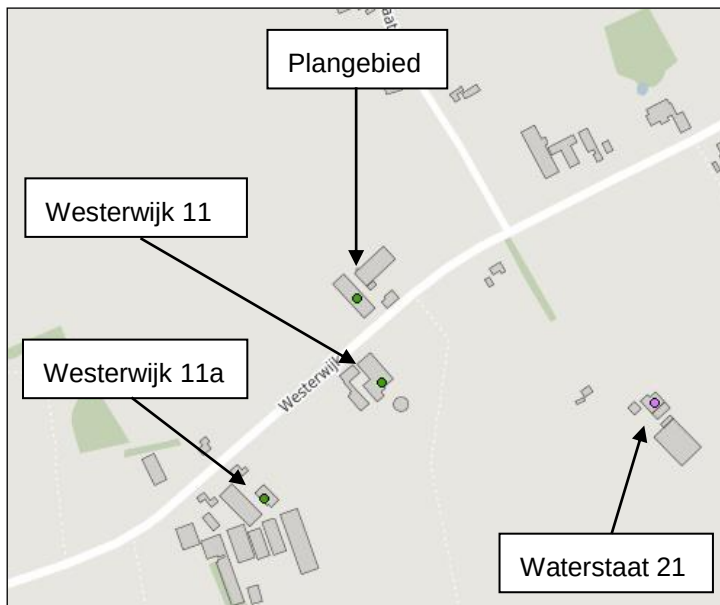
Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

#### 5.1.2 Geurverordening gemeente Hilvarenbeek

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting voor geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht binnen de bebouwde kom en 14 odour units per kubieke meter lucht buiten de bebouwde kom. De gemeente Hilvarenbeek heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de "Verordening geurhinder en veehouderij" opgesteld. Het plangebied is in de gemeentelijke verordening aangewezen als gelegen in het 'Buitengebied'. Ter plaatse heeft de gemeente Hilvarenbeek een norm vastgesteld van 10 oue/m<sup>3</sup>.

In de omgeving van het plangebied is een aantal veehouderijen gelegen, te weten de veehouderijen gelegen aan Westerwijk 11, Westerwijk 11a en Waterstraat 21. Overige veehouderijbedrijven liggen op een afstand van 500 meter of meer en worden derhalve slechts meegenomen in het kader van de achtergrondbelasting. Navolgende figuur geeft een beeld van veehouderijen in de omgeving van het plangebied.



Figuur 15: Uitsnede Veehouderijbedrijvenkaart provincie Noord-Brabant

### 5.1.3 Voormalige agrarische bedrijfswoning

De Wet geurhinder en veehouderij bepaalt dat de vaste afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 geen onderdeel meer uitmaakt van een veehouderij, ten minste 50 meter dient te bedragen indien die woning is gelegen buiten de bebouwde kom. De naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning is gelegen maakte deel uit van een intensieve veehouderij die in gebruik was op of na 19 maart 2000 en is gelegen buiten de bebouwde kom. Op grond van de Wgv dient derhalve een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot omliggende veehouderijbedrijven. In de navolgende subparagraaf is beschreven dat hieraan wordt voldaan.

### 5.1.4 Voorgrondbelasting

De veehouderij aan Westerwijk 11 bevindt zich het dichtst tot het plangebied. De veehouderij aan Westerwijk 11 ligt op een afstand van circa 55 meter tot de voormalig agrarische bedrijfswoning. Hierbij is de afstand gemeten tussen de hoek van de woning en de dichtstbijzijnde hoek van de stal. Deze meetpunten zijn te verantwoorden omdat de veehouderij, vanwege de begrenzing van het bouwvlak, niet meer in de richting van het plangebied kan uitbreiden. De overige veehouderijbedrijven zijn gelegen op een grotere afstand tot het plangebied. De omliggende veehouderijbedrijven vormen derhalve voor de beoogde herontwikkeling geen bezwaar. Tevens geldt dat de omliggende veehouderijbedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad omdat de geursituatie niet verandert in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij.

#### Bed & Breakfast

Ten aanzien van de Bed & Breakfast geldt dat, vanwege de tijdelijkheid van het verblijf van de bezoekers, deze functie niet wordt gezien als geurgevoelig object.

### 5.1.5 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de cumulatieve geurbelasting van veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting is voor het plangebied

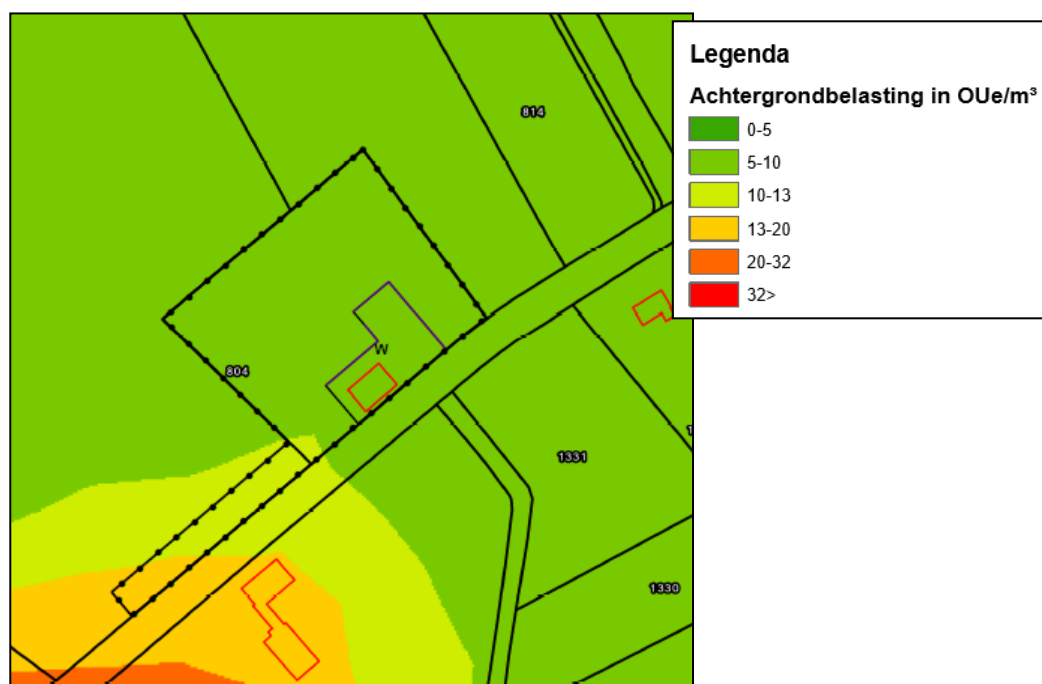
VASTGESTELD

doorgerekend met behulp van het programma V-Stacks gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeente Hilvarenbeek ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (maart 2018). De achtergrondbelasting is hierbij berekend voor het gehele plangebied. Navolgende tabel geeft de gemeten achtergrondbelasting voor het plangebied weer.

| Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend |          |          |          |                                    |
|-------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|------------------------------------|
| ReceptID                                                    | X-coor   | Y-coor   | Geurnorm | Geurbelasting [OU/m <sup>3</sup> ] |
| 1001                                                        | 139330.0 | 386729.0 | 14.000   | 7.395                              |
| 1002                                                        | 139419.0 | 386804.0 | 14.000   | 6.116                              |
| 1003                                                        | 139474.0 | 386730.0 | 14.000   | 7.033                              |
| 1004                                                        | 139317.0 | 386597.0 | 14.000   | 15.655                             |

Tabel 1: Achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied

In navolgende figuur wordt de achtergrondbelasting inzichtelijk gemaakt op een kaart waarop het plangebied is geprojecteerd.



Figuur 16: Achtergrondbelasting geprojecteerd op kadastrale kaart met daarop aangegeven het plangebied en de woonbestemming

Ter plaatse van de beoogde woonbestemming is sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van het woon- en leefklimaat geen bezwaar.

#### Bed & Breakfast

Ter plaatse van de op te richten Bed & Breakfast-functie (gelegen binnen de woonbestemming) is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

### **5.1.6 Belangenafweging**

Als gevolg van de voorgestelde herontwikkeling, mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

Op basis van artikel 14 van de Wgv is bepaald dat ten opzichte van bedrijfswoningen die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een veehouderij een afstand tot een agrarisch bedrijf dient te worden gehanteerd van 50 meter. De omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning valt onder artikel 14 van de Wvg. De dichtst bij het plangebied gelegen veehouderij is gelegen op een afstand van 55 meter. Hierbij is de hoek van de stal als meetpunt genomen. Dit meetpunt is te verantwoorden omdat de veehouderij toch niet meer in de richting van de het plangebied kan uitbreiden. Deze veehouderij wordt derhalve niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

## **5.2 Geluid**

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Wanneer de wijziging via het bestemmingsplan wordt gerealiseerd, hoeft er geen (nieuwe) hogere waarde te worden vastgesteld. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een (burger)woning. In het kader van de herontwikkeling wordt dan ook geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd.

## **5.3 Bodem**

Met de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van het plangebied geen nieuwe bebouwing toegevoegd en er worden geen nieuwe gevoelige functies toegevoegd. In het kader van de beoogde herontwikkeling is een onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse dan ook niet noodzakelijk.

## 5.4 Waterhuishouding

### 5.4.1 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 de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

### 5.4.2 Relevant beleid

#### 5.4.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in 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 het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' dan ook geen bezwaar.

#### 5.4.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de



waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)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 2.000 m<sup>2</sup>, 2.000 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m<sup>2</sup>. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Ter plaatse van het plangebied neemt de bebouwde oppervlakte of met circa 2.035 m<sup>2</sup>, derhalve is geen compensatie vereist.

### **5.4.3 Waterparagraaf**

#### **5.4.3.1 Bodem en grondwater**

Het plangebied is gelegen op lage enkeerdgronden en bestaat uit lemig fijn zand en deels op Veldpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 80 tot 100 centimeter beneden maaiveld.

### 5.4.3.2 Oppervlaktewater

Er is geen sprake van oppervlaktewater binnen het plangebied.

### 5.4.3.3 Verhard oppervlak

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m<sup>2</sup>. Door de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak met circa 2.035 m<sup>2</sup> afnemen. Derhalve is geen compensatie vereist.

### 5.4.3.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloegende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

### 5.4.3.5 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied zal, net als in de huidige situatie, worden afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel.

## 5.4.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021

Het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) beschrijft de invulling van de zorgplichten en de onderliggende visie op het stedelijk waterbeheer. Binnen het samenwerkingsverband 'Doelmatig waterbeheer Hart van Brabant' is een gezamenlijke visie en ambitie opgesteld. Deze visie is uitgangspunt geweest in de in juli 2017 vastgestelde Keuzenota om te komen tot de speerpunten voor dit vGRP. Hiermee zijn de opgenomen projecten vaak maatregelen die in de samenwerking passen en gezamenlijk worden uitgevoerd. Met het vGRP wordt de ontwikkeling van de rioolheffing voor de aankomende vijf jaar bepaald en een doorkijk gemaakt voor 30 jaar. Dit draagt bij aan goed rentmeesterschap en een houdbare belastingdruk.

Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden in principe waterneutraal uitgevoerd, waarbij getracht wordt te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater optreden. Verhard oppervlak wordt in principe niet aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds geborgen en vervolgens geïnfiltreerd. In een rioleringsplan (of waterparagraaf) zal worden nagegaan waar hemelwater kan worden ingezet voor de lokale waterhuishouding of voor infiltratie en aan welke eisen daarbij moet worden voldaan. Hiermee wordt het afstromend hemelwater behandeld in de voorkeursvolgorde en worden kansen op klimaatadaptatie ingevuld. Het beleid voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO) vanuit de gemeente is een aanscherping ten opzichte van het beleid in de Keur. Voornamelijk in bestaand gebied kunnen ontwikkelingen bijdragen aan een klimaatbestendig rioolstelsel. Waar binnen de Keur ontwikkelingen met een toename kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> zijn vrijgesteld aan compensatie, zal het aangescherpt beleid vanuit de gemeente zich

richten op daadwerkelijk nieuw verhard oppervlak en zullen kleinere oppervlakken ook een verplichting tot compensatie krijgen.

Voor uitbreidingen van het verhard oppervlak buiten de bebouwde kom geldt dat er bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup> door de gemeente Hilvarenbeek een compensatieberging van tenminste 30 mm vereist wordt. Ter plaatse van het plangebied wordt slechts bebouwing gesaneerd. Compensatieberging is derhalve niet vereist.

## **5.5 Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Belangrijk aspect in de Wet luchtkwaliteit is het begrip 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM). Ontwikkelingen, projecten en activiteiten die NIBM bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven door het bevoegd gezag (in principe) niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit. De toetsing vindt op provinciaal en landelijk niveau plaats in het kader van de projecten die wél 'In Betekenende Mate' (IBM) bijdragen. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' 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 bijlage geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrage neutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen. Aangezien het plan slechts de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk maakt, valt dit plan onder het begrip NIBM en hoeft de luchtkwaliteit niet verder te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

## **5.6 Bedrijven en milieuzonering**

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, bevat richtafstanden voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd 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 het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

De huidige bedrijfswoning is reeds aan te merken als een gevoelig object in het kader van bedrijven- en milieuzonering. Bij de omzetting naar een woonbestemming blijft deze gevoeligheid gelijk. Er wordt dan ook geen nieuwe gevoelige bestemming toegevoegd aan het plangebied. Derhalve is beoordeling van de afstand van het plangebied tot bedrijven in de omgeving niet noodzakelijk.

## 5.7 Externe veiligheid

### 5.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

### 5.7.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

#### Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

#### Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

### 5.7.3 Beoordeling plangebied

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf, leiding of transportlijn met betrekking tot de externe veiligheid. Bovendien wordt geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd waardoor toetsing aan deze aspecten voor onderhavige ontwikkeling niet relevant is.

## 5.8 Besluit m.e.r.

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

VASTGESTELD

In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied komt niet voor op de D-lijst van het Besluit m.e.r. en zal dan ook niet worden beoordeeld in het kader van het Besluit m.e.r.

Onderdeel C van het Besluit m.e.r. wijst de activiteiten en gevallen aan waarvoor een directe m.e.r.-plicht geldt. In dit onderdeel staan de activiteiten benoemd die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. De beoogde herontwikkeling binnen het plangebied komt ook niet voor op de C-lijst van het Besluit m.e.r. en is derhalve ook niet m.e.r.-plichtig.

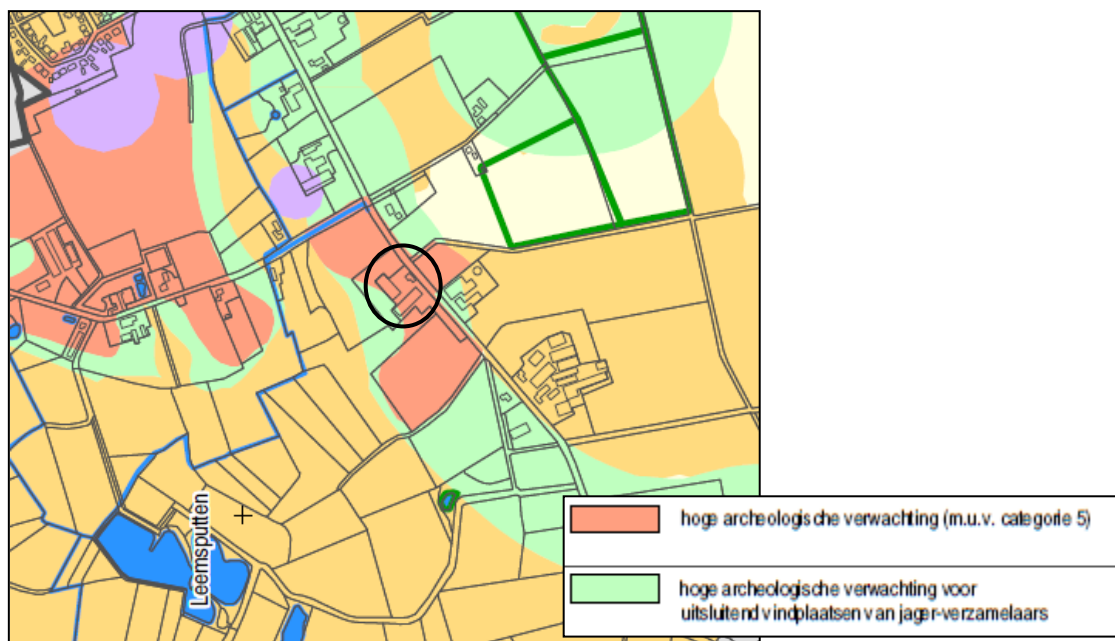
## 6 ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE EN NATUUR

### 6.1 Archeologie

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta. De bescherming 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 houden ze rekening met archeologische waarden. Ook maken zij meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

#### 6.1.1 Nota Archeologiebeleid gemeente Hilvarenbeek

De gemeente Hilvarenbeek heeft haar eigen archeologische verwachtings- en beleidskaart opgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart.



Figuur 17: Ligging plangebied op de Archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Hilvarenbeek

De beleidskaart is vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek. De beoogde woonbestemming is gelegen binnen een terrein van hoge archeologische verwachtingswaarde (Waarde – Archeologie 1). Verstoringen met een diepere ondergrens dan 50 centimeter en een grotere oppervlakte dan 500 m<sup>2</sup> zijn niet toegestaan. Een klein deel van het plangebied is tevens aangewezen als 'hoge archeologische verwachting voor uitsluitend vindplaatsen van jagers-verzamelaars' (Waarde – Archeologie 2), met de ontwikkeling worden de ondergrenzen die op basis van het bestemmingsplan gelden voor deze dubbelbestemming niet overschreden.

Ter plaatse wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Er vindt enkel sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaats. Derhalve wordt geen ongeroerde grond verstoord en derhalve is een archeologische bodemonderzoek dan ook niet vereist.

In samenhang met de ontwikkeling zullen de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 ' en 'Waarde – Archeologie 2' ter plaatse behouden blijven. Daarmee is de bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden voor de toekomst veilig gesteld.

## **6.2 Cultuurhistorie**

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied gelegen in regio De Kempen, Landgoed Groenendaal, Dekzandeiland Moergestel/Hilvarenbeek en Landgoederen ten zuiden van Tilburg. Het plangebied is gelegen aan Westerwijk. Westerwijk is aangeduid als een lijn van redelijk hoge waarde. Tevens is het plangebied op basis van het vigerende bestemmingsplan aangewezen als 'overige zone – historische verkavelingsstructuur'.

De ontwikkeling is van dusdanig kleine aard dat deze geen impact zal hebben op de voorgenomde cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Het behoud van de woning, sloop van bedrijfsgebouwen en behoud van verkaveling sluit, getuige de topografische situatie omstreeks 1850, aan op de historische situatie en historische verkavelingsstructuur ter plaatse. In het kader van de beoogde herontwikkeling wordt overtollige bebouwing gesloopt. Deze bebouwing is niet cultuurhistorisch waardevol. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

## **6.3 Natuur**

### **6.3.1 Inleiding**

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

### **6.3.2 Gebiedsbescherming**

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te wetende Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. 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 is het vereist dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtst bij het plangebied gelegen Natura 2000-gebied betreft het habitatrichtlijngebied 'Kempenland-West', gelegen op een afstand van ruim 1,4 kilometer ten oosten van het plangebied. De omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming tot een woonbestemming heeft enkel positieve gevolgen voor omliggende natuurwaarden.



### 6.3.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplaats betreft een verblijfplaats waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. Met de beoogde herontwikkeling zal de huidige bedrijfsbebouwing worden gesaneerd. Deze beschermde dieren vestigen zich in principe niet op plekken waar tocht optreedt of het regelmatig waait. De betreffende bebouwing laat dermate veel wind door dat deze geen beschutting zal bieden aan vleermuizen. Er is ter plaatse continu sprake van tocht. Om die reden biedt de stal geen mogelijke verblijfplaats voor vleermuizen. Met de beoogde herontwikkeling gaan daarmee dan ook geen beschermde Flora- en faunasoorten verloren.

## **7 PLANOPZET**

### **7.1 Plansystematiek**

#### **7.1.1 Algemeen**

Onderhavig wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Onderhavige toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

#### **7.1.2 Verbeelding**

Op de verbeelding, die bestaat uit één kaartblad, zijn de (dubbel)bestemmingen en aanduidingen van de gronden in het plangebied aangegeven. De juridische betekenis van deze (dubbel)bestemmingen en aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens en huisnummers).

#### **7.1.3 Regels**

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. Middels de regels van onderhavig wijzigingsplan worden de regels van de vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van overeenkomstige toepassing verklaard.

## 8 UITVOERINGSPARAGRAAF/PROCEDURE

### 8.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat 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 initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

### 8.2 Procedure

Onderhavig wijzigingsplan heeft de uniforme openbare voorbereidingsprocedure doorlopen die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerpwijzigingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periodetermijn zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is, gedurende de terinzagelegging gebleken dat er behoefte is aan drie ambtshalve wijzigingen, namelijk:

1. Een strook behorende bij het bouwvlak bij Westerwijk 11, wordt buiten het plangebied gelaten.
2. Het landschappelijk inpassingsplan wordt als bijlage bij de planregels gevoegd.
3. De afwijkingsbepaling voor bed & breakfast in vrijstaande bijgebouwen wordt toegevoegd aan de planregels.

Deze wijzigingen zijn tevens terug te vinden in de Nota van ambtshalve wijzigingen, welke als bijlage bij onderhavig plan is gevoegd. Derhalve is d.d. 15 januari 2019 besloten het wijzigingsplan gewijzigd vast te stellen. Het wijzigingsplan is digitaal raadpleegbaar op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl).

### 8.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van deze procedure betrokken in het vooroverleg. Waterschap De Dommel heeft in een schriftelijke vooroverlegreactie kenbaar gemaakt dat het voorontwerpwijzigingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat bijlage 1 bij de regels ontbrak. Naar aanleiding van deze reactie is bijlage 1 alsnog toegevoegd aan de regels van onderhavig wijzigingsplan.