

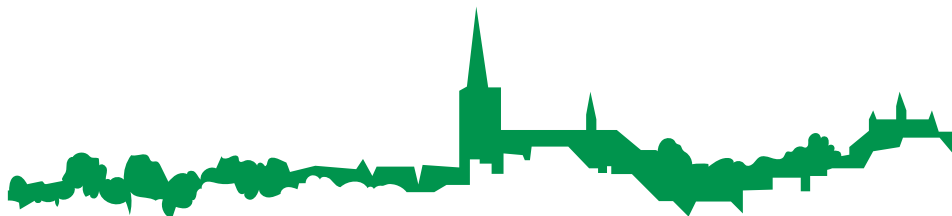
DE WELDER 2, HAGHORST





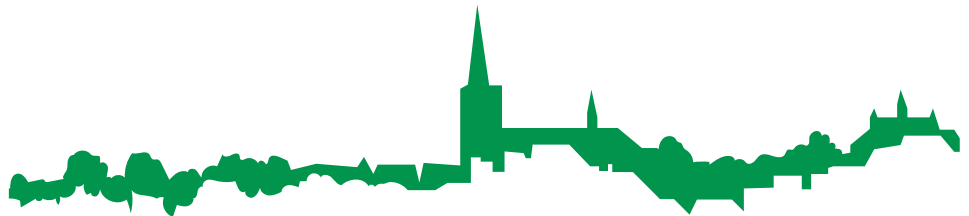
BESTEMMINGSPLAN DE WELDER 2, HAGHORST GEMEENTE HILVARENBEEK

Planstatus	Vastgesteld
Datum	juni 2023
Plan identificatie	NL.IMRO.0798.BPDeWelder2-VG01
Auteur(s)	Zoe Zeegers



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
1.4	Bij het plan behorende stukken	7
1.5	Leeswijzer	8
2.	Bestaande situatie	9
2.1	Ligging in groter verband	9
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	9
2.3	Plangebied	10
3.	Toekomstige situatie	13
3.1	Plan	13
3.2	Verkeer en parkeren	17
4.	Beleidskader	19
4.1	Rijksbeleid	19
4.2	Provinciaal beleid	22
4.3	Gemeentelijk beleid	29
5.	Randvoorwaarden	36
5.1	Inleiding	36
5.2	Archeologie	36
5.3	Bedrijven en milieuzonering	39
5.4	Bodemkwaliteit	42
5.5	Cultuurhistorie	44
5.6	Externe veiligheid	48
5.7	Geluid	51
5.8	Geur	52
5.9	Gezondheidsaspecten	54
5.10	Lichthinder	57
5.11	Luchtkwaliteit	57
5.12	Natuurwetgeving	58
5.13	Ontpofbare Oorlogsresten	63
5.14	Spuitzones	64
5.15	Water	65
5.16	Mer-beoordeling	68
6.	Juridische aspecten	70
6.1	Verbeelding	70
6.2	Planregels	70
6.3	Toelichting op de bestemmingen	70
7.	Uitvoerbaarheid	74
7.1	Economische uitvoerbaarheid	74
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	74

Bijlagen:

- Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 2 Ruimtelijke onderbouwing Witvenstraat 23B
- Bijlage 3 Verzoek herbegrenzing 'Verstedelijking afweegbaar'
- Bijlage 4 Landschappelijk inpassing plus financiële onderbouwing
- Bijlage 5 Archeologische bureau- en verkennend veldonderzoek – zuid
- Bijlage 6 Archeologische bureau- en verkennend veldonderzoek – noord
- Bijlage 7 Inventariserend veldonderzoek
- Bijlage 8 Selectiebesluit
- Bijlage 9 Verkennend bodemonderzoek Sint Josephstraat (ong.) te Haghorst
- Bijlage 10 Verkennend bodemonderzoek De Welder 2, Haghorst
- Bijlage 11 Verkennend bodemonderzoek – perceel gemeente Hilvarenbeek, sectie N nummer 1435
- Bijlage 12 Standaardadvies Veiligheidsregio
- Bijlage 13 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 14 Omgevingstoets geur
- Bijlage 15 Lichthinderonderzoek
- Bijlage 16 Quicksan natuurwetgeving
- Bijlage 17 Rapportage Kerkuilen
- Bijlage 18 Stikstofberekening
- Bijlage 19 Vooronderzoek Ontploffbare Oorlogsresten
- Bijlage 20 Infiltratieonderzoek – zuid
- Bijlage 21 Infiltratieonderzoek – noord
- Bijlage 22 Vormvrije m.e.r beoordeling
- Bijlage 23 Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 24 Zienswijzentabel
- Bijlage 25 Tabel ambtshalve wijzigingen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens om ten westen van de kern Haghorst een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. De kern Haghorst is een afzonderlijk gelegen en van oorsprong agrarisch dorp ten oosten van Hilvarenbeek. Het dorp is onderhevig aan de gevolgen van vergrijzing. Hierdoor staan onder andere de voorzieningen onder druk. Om de leefbaarheid van Haghorst te versterken, heeft de gemeente Hilvarenbeek onder andere de volgende ambities gesteld:

1. Woningbouw: voldoende woningen voor behoud van voorzieningen en om te kunnen voldoen aan de vraag;
2. Bouw van starterswoningen (betaalbare koop en sociale huur) en levensloopbestendige woningen (t.b.v. senioren);
3. Doorstroming bevorderen door starterswoningen klein te houden (en zeer betaalbaar).

Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte van de gemeente Hilvarenbeek, en specifiek voor Haghorst, is de gemeente Hilvarenbeek voornemens om een nieuwe woonwijk te realiseren door middel van uitbreiding van de wijk De Welder. In de beoogde uitbreiding zijn kleinschalige woningbouwontwikkelingen voorzien met daartussen agrarisch gebruik van gronden of natuur-/groenontwikkeling. De kleinschalige woningbouwontwikkelingen kunnen optimaal inspelen op de actuele woningbouwbehoefte en lenen zich uitermate goed voor CPO-ontwikkelingen.

Momenteel is de uitbreidingslocatie grotendeels bestemd ten behoeve van agrarisch grondgebruik (enkelbestemming 'Agrarisch'). De beoogde woningbouwontwikkeling is op basis van het huidige planologisch kader niet toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan biedt het benodigde juridisch-planologische kader om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

Gelijktijdig met voorgenoemde woningbouwontwikkeling worden de (voormalige) agrarische bedrijfswoningen Witvenstraat 23A en 23B herbestemd tot burgerwoningen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

In het noordoosten van de gemeente Hilvarenbeek ligt de kern Haghorst. Het plangebied ligt ten westen van deze kern. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Witvenstraat met aan de overzijde agrarische gronden. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Pastoor Jurriënsstraat en de bestaande woningwijk De Welder. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Sint Josephstraat – De Haan en de tuinen behorende bij de woonpercelen aan de Sint Josephstraat 14 t/m 20. Aan de westzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden en de sportvelden behorende bij de voetbalclub EDN.

Tot de woningbouwontwikkeling behoren de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Hilvarenbeek, Sectie N, nummers 1422, 1435, 1439, 2170 (deels), 513 (deels), 645 en 646 (deels). Op de navolgende afbeelding is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Ligging en begrenzing De Welder 2 (rood omlijnd)

Daarnaast bestaat het plangebied uit de (voormalige) agrarische bedrijfslocaties Witvenstraat 23A en 23B. Witvenstraat 23A is kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie N, nummer 1419 en kent een oppervlakte van 7.310 m². Witvenstraat 23B is kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie N, nummer 1433 en kent een oppervlakte van 18.577 m².

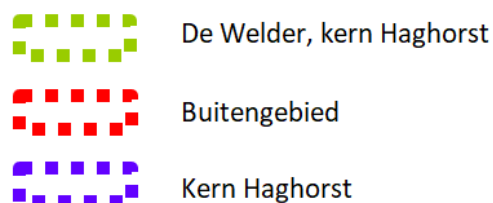
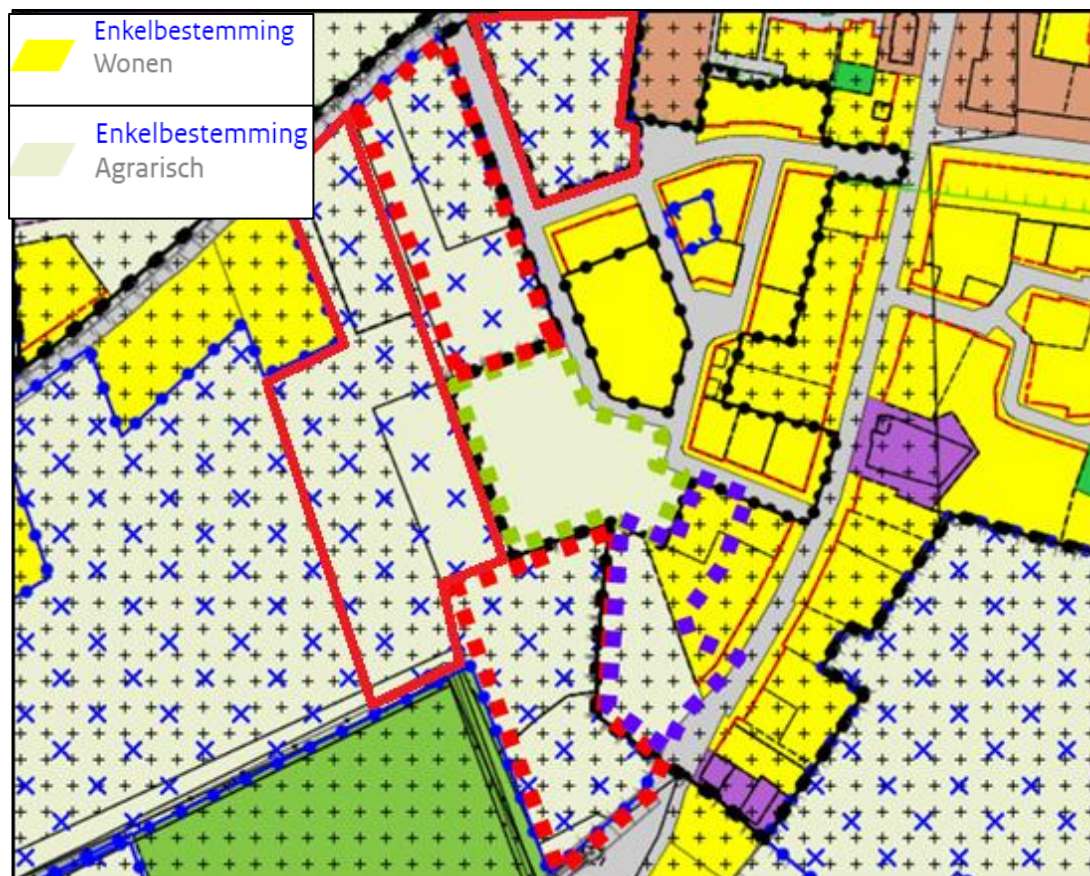


Ligging en begrenzing Witvenstraat 23A (rechts) en 23B (links) (rood omlijnd)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Het bestemmingsplan 'De Welder, kern Haghorst', vastgesteld op 15 januari 2009;
- Het bestemmingsplan 'Kern Haghorst', vastgesteld op 22 oktober 2009;
- Het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 13 maart 2014;
- Het parapluplan 'Parkeren Hilvarenbeek 2018', vastgesteld op 8 november 2018;
- Het parapluplan 'Cultuurhistorie Hilvarenbeek', vastgesteld op 29 december 2021.



Vigerende bestemmingsplannen

De Welder, kern Haghorst

Ter plaatse van het kadastrale perceel gemeente Hilvarenbeek, sectie N, nummer 2170 (ged.) vigeert het bestemmingsplan 'De Welder, kern Haghorst' (groen omlijnd). Op basis van dit bestemmingsplan kent het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en alsmede voor paden, groen en water(lopen), waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter worden gebouwd.

Kern Haghorst

Ter plaatse van de zuidoostelijk hoek van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Haghorst' (blauw omlijnd). Op basis van dit bestemmingsplan kent deze hoek de enkelbestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – middelhoog'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, alsmede voor tuinen en erven, paden, groen en water(lopen), waterhuishoudkundige voorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen. Binnen het plangebied is geen bouwvlak opgenomen, waardoor uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan.

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor de erven en tuinen van de aan de Sint Josephstraat gelegen woningen c.q. hoofdgebouwen.

De voor 'Waarde – Archeologie – middelhoog' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde voorkomende of te verwachten archeologische waarden.

Buitengebied

Woningbouwlocatie De Welder 2

Voor de overige gronden van de woningbouwlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' (rood omlijnd). Op basis van dit bestemmingsplan kennen de enkelbestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'overige zone – landschapselement'.

Witvenstraat 23A

De gronden ter plaatse van het perceel Witvenstraat 23A kennen de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalige agrarische bedrijfswoning', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en de gebiedsaanduiding 'overige zone beperkingen veehouderij'.

Witvenstraat 23B

De gronden ter plaatse van het perceel Witvenstraat 23B kennen de enkelbestemming 'Agrarisch' met aan de noordzijde van het perceel een bouwvlak en de functieaanduidingen 'paardenhouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch – overige veehouderijen', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en de gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf en (hobbymatige) agrarisch gebruik, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – overige veehouderijen' een veehouderij is toegestaan, niet zijnde een intensieve veehouderij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf' is uitsluitend bestaand gebruik toegestaan met dien verstande dat de bedrijfswoning tevens door derden mag worden bewoond. Alsmede voor water en waterhuishoudkundige doeleinden en (kikker)poelen, extensief recreatief medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen, erfbeplanting en onverharde paden.

De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de hoge verwachtingswaarde vanwege vindplaats jager/verzamelaars in bestaand natuurgebied. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de middelhoge verwachtingswaarde vanwege vindplaats jager/verzamelaars buiten natuurgebieden.

De gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderijen' geldt voor alle gronden binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Binnen deze gebiedsaanduiding zijn uitsluitend bestaande agrarische bedrijfsgebouwen en daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landschapselement' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en herstel van de aanwezige laanbeplanting als landschap- en natuurwaarde. Deze gebiedsaanduiding ligt enkel op het meeste zuidelijke deel van het plangebied; langs de weg De Haan.

Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018

Voor het gehele plangebied geldt het parapluplan 'Parkeren Hilvarenbeek 2018'. Met dit bestemmingsplan is het aspect parkeren en in het bijzonder de parkeernormen in de (bestemmings)plannen binnen de gemeente Hilvarenbeek in één keer herzien. Met deze parapluperziening is het huidige Parkeerbeleidsplan 2015 – 2020 en diens rechtsopvolger(s) in de geldende bestemmingsplannen ingepast.

Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek

Het 'Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek' voorziet in één gemeentebreed paraplubestemmingsplan om de Cultuurhistoriekaart direct door te vertalen. Door het toevoegen van een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' op de objecten die als overige historische bouwkunst objecten zijn opgenomen op de Cultuurhistoriekaart wordt de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarde, zoals ondergeschreven in de voor dit bestemmingsplan uitgevoerde waardebepaling, opgenomen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

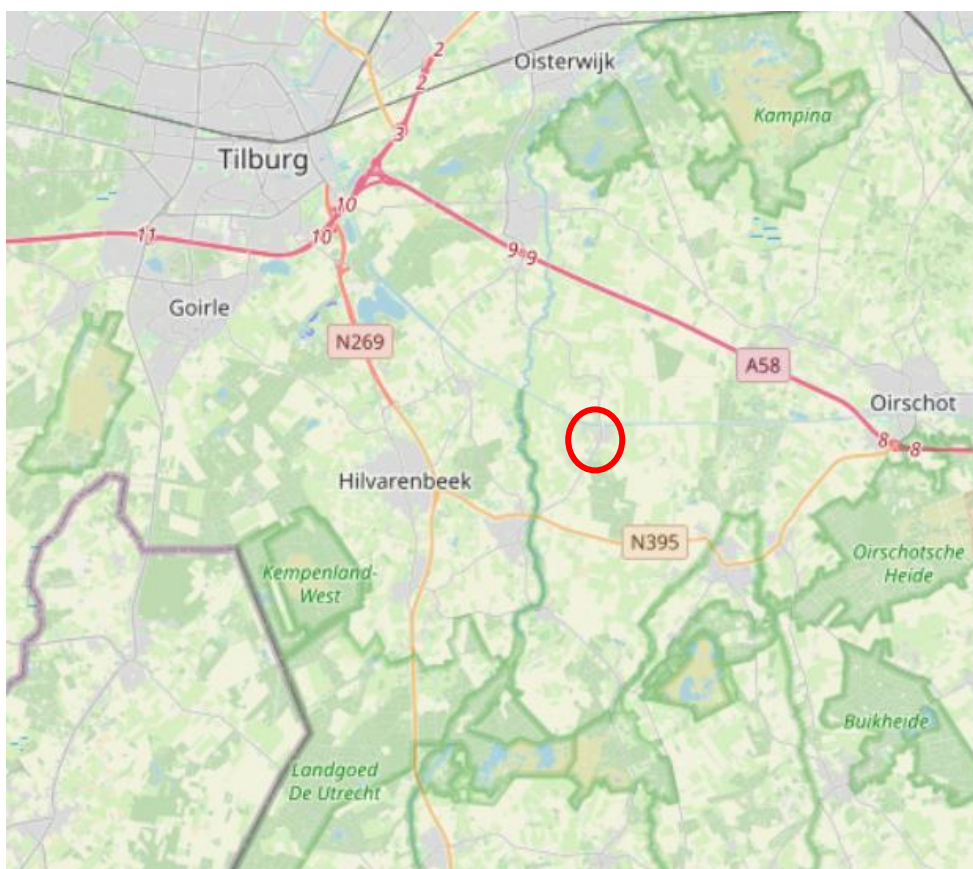
In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het geldende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Hoofdstuk zes geeft de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid van het plan ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ligging in groter verband

Haghorst is één van de zes kernen binnen de gemeente Hilvarenbeek in de provincie Noord-Brabant. De gemeente bestaat verder uit de kernen Baarschot, Biest-Houtakker, Diessen, Esbeek en Hilvarenbeek. Haghorst ligt in het noordoost van de gemeente.

Op een afstand van circa 1,5 km ten noorden en oosten van het plangebied liggen respectievelijk de gemeenten Oisterwijk en Oirschot. De kern Hilvarenbeek ligt circa 4 km ten westen van Haghorst. Aan de noordzijde wordt Haghorst via de Moergestelseweg ontsloten richting de A58. Via de Emmerseweg wordt de kern in zuidelijke richting ontsloten naar de N395 en de kern Diessen.



Ligging plangebied in groter verband (Haghorst rood omcirkeld)

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Haghorst bestaat uit een compacte kern met duidelijke overgangen van het buitengebied naar de kern. Vanaf de ontsluitende wegen is het open agrarische landschap goed ervaarbaar. Het kanaal met de sluis neemt een prominente plek in binnen het dorp.

Binnen de kern Haghorst is geen duidelijk centrumgebied aanwezig. De Sint Josephstraat is bepalend voor de ruimtelijke structuur. Deze doorgaande weg zorgt voor een tweedeling binnen de kern, waardoor aan beide zijdes van de Sint Josephstraat bebouwing aanwezig is.

Het stratenpatroon is voornamelijk rechthoekig, waarbij de ontsluiting van de straten grotendeels gericht is op de Sint Josephstraat.

De kern bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen. Haghorst kenmerkt zich door relatief nieuwe bebouwing. Meer dan de helft van alle panden zijn in de afgelopen 30-40 jaar opgericht. De bebouwing wordt nieuwer in zuidwestelijke richting. De meest recente uitbreiding betreft 'De Welder' aan de zuidwestzijde van de kern. Binnen deze uitbreidingslocatie is veel variatie wat betreft woningtypes (gestapelde woningen, rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen). De woningen bestaan over het algemeen uit twee bouwlagen plus kap, met een bijbehorende goot- een bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9,5 meter.

2.3 Plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de kern Haghorst en wordt aan de noordzijde begrensd door de Witvenstraat met aan de overzijde agrarische gronden. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Pastoor Jurriënsstraat en de bestaande woningwijk De Welder. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Sint Josephstraat – De Haan en de tuinen behorende bij de woonpercelen aan de Sint Josephstraat 14 t/m 20. Aan de westzijde grenst het plangebied aan agrarische gronden en de sportvelden behorende bij de voetbalclub.

Tot de woningbouwontwikkeling behoren de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Hilvarenbeek, Sectie N, nummers 1422, 1435, 1439, 2170 (deels), 513 (deels), 645 en 646 (deels). De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 3,6 hectare. Het plangebied bestaat uit weiland, grasland, een akker met maïs, een speeltuintje en een gedeelte van de achtertuinen van de woningen aan Sint Josephstraat 14 t/m 20. De locatie bestaat grotendeels uit onbebouwde gronden en is voornamelijk in gebruik voor agrarische doeleinden. De speelvoorzieningen zijn gerealiseerd ten behoeve van de woningen behorende bij de uitbreidingslocatie 'De Welder'. In de achtertuin van Sint Josephstraat 14A zijn een houten opslagschuur en vogelvolières aanwezig.

Op de onderstaande afbeeldingen is de bestaande situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Luchtfoto plangebied (rood omlijnd)



Aanzichten plangebied

Daarnaast bestaat het plangebied uit de (voormalige) agrarische bedrijfslocaties Witvenstraat 23A en 23B. Witvenstraat 23A is kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie N, nummer 1419 en kent een oppervlakte van 7.310 m². Witvenstraat 23B is kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie N, nummer 1433 en kent een oppervlakte van 18.577 m².

Het perceel Witvenstraat 23A betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie met robuuste groenstrook aan de west- en zuidzijde van het perceel. Ter plaatse in een ruime vrijstaande (burger)woning met twee bijbehorende bouwwerken aanwezig. De woning is gebouwd in 2003. De woning kent een oppervlakte van circa 145 m² en bestaat uit één bouwlaag met forse kap.



Bovenaanzicht Witvenstraat 23A

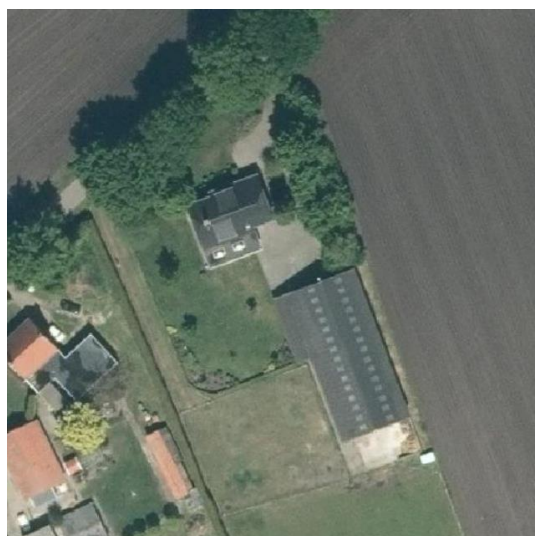


Vooraanzicht Witvenstraat 23A

Het perceel Witvenstraat 23B betreft een veehouderijlocatie, specifiek een paardenhouderij met bijbehorende agrarische gronden. Binnen het bouwvlak is een bedrijfswoning en een stal aanwezig. De woning is gebouwd in 2003. De woning kent een oppervlakte van circa 145 m² met een overkapping van 40 m² en bestaat uit één bouwlaag met forse kap. De stal kent een oppervlakte van circa 495 m².



Vooraanzicht Witvenstraat 23B



Bovenaanzicht Witvenstraat 23B

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Plan

Woningbouwontwikkeling De Welder 2

Het planvoornemen betreft een woningbouwontwikkeling ten westen van de kern Haghorst. Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte van de gemeente Hilvarenbeek, en specifiek voor Haghorst, is de gemeente Hilvarenbeek voornemens om een nieuwe woonwijk te realiseren door middel van uitbreiding van de wijk 'De Welder'.

In de beoogde uitbreiding zijn kleinschalige woningbouwontwikkelingen voorzien met daartussen agrarisch gebruik van gronden of natuur-/groenontwikkeling. De kleinschalige woningbouwontwikkelingen kunnen optimaal inspelen op de actuele woningbouwbehoefte en lenen zich uitermate goed voor CPO-ontwikkelingen. Op de erven kunnen vrijstaande woningen geplaatst worden maar ook rijwoningen en twee-onder-één kap woningen zijn inpasbaar. Tevens kunnen in dit landschap (al dan niet gemengd met wonen) bedrijfsmatige activiteiten toegevoegd worden. De bedrijfsactiviteiten bestaan in principe uit activiteiten die een goed woonklimaat niet in de weg staan (categorie 1 en 2).

In onderstaande afbeelding is de visie voor het gehele gebied weergegeven zoals opgenomen in de Sociaal-Ruimtelijke Visie voor de kern Haghorst (zie paragraaf 4.3). De gehele westzijde van Haghorst biedt kansen voor ontwikkeling. Door aan deze zijde te zoeken naar een mix tussen rode en groene ontwikkelingen en een mix tussen wonen en werken, kan Haghorst uitgebreid worden op een eigen wijze. Het kleinschaligere landschap kan met een woon-werkontwikkeling deels teruggebracht worden. Het landschap kan hierdoor versterkt worden en tegelijkertijd kan een woongebied ontstaan met een unieke karakteristiek.



Creëren van landschappelijk ingepaste bebouwingsclusters (impressie)

De stedenbouwkundige opzet van De Welder 2 is een uitbreiding van de westelijke rand van Haghorst, specifiek van de woonwijk De Welder. De woningen worden georiënteerd aan de oostzijde van het plangebied, aansluitend aan De Welder. De uitbreidingslocatie zorgt voor een duurzame afronding van het stedelijk gebied. Om de overgang van stedelijk gebied naar landelijk gebied c.q. buitengebied geleidelijk te laten verlopen worden de gronden aan de westzijde van het plangebied grotendeels ingericht als landschappelijke zone (agrarisch gebruik of natuur-/groenontwikkeling).



Sfeerimpressies

Het woningbouwprogramma is opgesteld aan de hand van de Woonvisie 2020-2030 en bijgesteld aan de hand van participatie, onderhandelingen met grondeigenaren en het addendum op de Woonvisie. Recent is het woningbouwprogramma aangepast vanwege de Woondeal. Op grond van de onlangs ondertekende Woondeal moeten we in de woningbouwplannen streven naar de verdeling 30% sociale huurwoningen, 40% betaalbare woningen (koop < € 355.000,- /huur < € 1.000,-) en 30% overig.

Het gevolg daarvan is dat we meer betaalbare woningen toevoegen. Rekening houdend met de afspraken die gemaakt zijn en verwachtingen die gewekt zijn in Haghorst is onderstaand woningbouwprogramma tot stand gekomen. Het plangebied biedt ruimte voor 63 grondgebonden woningen (plus maximaal 12 na gebruik van de wijzigingsbevoegdheid).

Type woningen	Aantal woningen	Percentage	Streefpercentage
Sociale huur	20	27%	30%
Betaalbaar	31	41%	40%
Overig	24	32%	30%
<i>Totaal</i>	<i>75</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>

In overeenstemming met het addendum op de Woonvisie wordt de categorie “betaalbaar” nog verder uitgesplitst in sociale koopwoningen (tot € 236.500,-) en overige betaalbaar. Het bestemmingsplan is flexibel ingestoken. Zodoende kan in overleg met ontwikkelaars een deel van deze categorie uitgevoerd worden in kleinere betaalbare woningen. Hiervoor zijn diverse concepten denkbaar.



Proefverkaveling De Welder 2

Om sturing te geven aan de beeldkwaliteit van het plan hanteert de gemeente Hilvarenbeek een beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de toelichting). Alle bouwinitiatieven van alle initiatiefnemers in het plangebied worden getoetst aan het beeldkwaliteitsplan met als streven dat de bouwplannen op elkaar zijn afgestemd en dat er een gebied ontstaat met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Gestreefd wordt naar een divers woongebied, dat een samenhangend beeld vormt en bestaat uit herkenbare ruimtelijke eenheden. Hierin spelen zowel de stedenbouwkundige ordening, als de inrichting van openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing een rol.

Wijzigingsbevoegdheid

Aan de westzijde van het plangebied (het perceel behorende bij Witvenstraat 23B) wordt beoogd om op termijn maximaal 12 grondgebonden woningen te realiseren aansluitend bij de woningbouwontwikkeling De Welder 2. De realisatie van de woningen wordt in onderhavig bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk gemaakt, aangezien diverse milieuaspecten ter plaatse nog niet zijn onderzocht. Daarnaast hangt de herontwikkeling nauw samen met de herbestemming van de paardenhouderij Witvenstraat 23B (zie navolgende alinea).

Hiertoe is ervoor gekozen om ter plaatse de aanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsbevoegdheid' op te nemen. Burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsbevoegdheid' wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen – Landschappelijke inpassing', waarbij geldt dat:

- a. het betrokken agrarische bedrijf is beëindigd;
- b. het toegestane aantal woningen na wijziging ten hoogste 12 grondgebonden woningen bedraagt;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- e. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- f. de regels van Artikel 7 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- g. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

De 12 woningen zijn derhalve buiten beschouwing gelaten bij toetsing aan de diverse milieuaspecten in hoofdstuk 5. De onderzoeken/onderbouwing ten aanzien van deze woningen vinden in een later stadium plaats. Dit is juridisch gewaarborgd in de wijzigingsbevoegdheid.

Witvenstraat 23A en 23B

Gelijktijdig met voorgenoemde woningbouwontwikkeling worden de (voormalige) agrarische bedrijfswoningen Witvenstraat 23A en 23B herbestemd tot burgerwoningen:

Het is gelet op de ligging in stedelijk gebied, de (woon)omgeving en het huidige gebruik wenselijk het perceel Witvenstraat 23A de bestemming 'Wonen' te geven. De aanwezige robuuste groenstrook aan de westzijde van het perceel zal worden bestemd als 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Aangezien op deze locatie al jaren bewoning plaatsvindt en er geen sloop- en/of bouwwerkzaamheden plaatsvinden, wijkt de woonbestemming qua gebruik niet af van het huidige gebruik. Beleidskaders en eventuele milieuhygiënische aspecten zijn ter tijden van de beëindiging van de voormalige agrarische bedrijfsactiviteiten behandeld. In onderhavige toelichting wordt hier derhalve niet verder op ingegaan.

De agrarische bedrijfswoning Witvenstraat 23B wordt momenteel reeds gebruikt als reguliere burgerwoning. Er is geen sprake van een agrarisch bedrijf. In overleg met de eigenaar van het perceel en de provincie is derhalve besloten om de locatie in onderhavige bestemmingsplan mee om te zetten naar een reguliere woonbestemming ('Wonen'). Voor de herbestemming van agrarische bedrijfsbestemming naar wonen is door de eigenaren een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. In de ruimtelijke onderbouwing is enerzijds getoetst of voldaan kan worden aan de voorwaarden die gesteld zijn in het beleid van de gemeente, maar ook van de hogere overheden. Anderzijds is de ontwikkeling getoetst aan de eisen van goede ruimtelijke ordening en gemotiveerd in de toelichting c.q. onderbouwing.

Middels een ruimtelijke onderbouwing, welke als bijlage 2 bij de toelichting is opgenomen, wordt onderbouwd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening zodat de beoogde herbestemming kan worden meegenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie 'De Welder 2'.

3.2 Verkeer en parkeren

De beoogde woningbouwontwikkeling dient niet te leiden tot verkeerskundige knelpunten en er dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. Hierbij wordt voor het aspect parkeren getoetst aan het gemeentelijk Parkeerbeleidsplan. De verkeersaantrekkende werking wordt beoordeeld aan de hand van CROW-kengetallen.

Verkeer

De verkeersgeneratie voor het plangebied is berekend volgens de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is uitgegaan van 'weinig stedelijk' en de ligging 'rest bebouwde kom'. Ook is er uitgegaan van de gemiddelde normen, aangezien er geen aanleiding is om juist voor de minimale of maximale normen te kiezen.

Voor de verkeersgeneratieberekening is uitgegaan van maximaal 63 grondgebonden woningen, onderverdeeld conform in 18 vrijstaande, twee-aangebouwde woningen en 45 aaneengebouwde woningen. Op basis van de normen zal het nieuwbouwplan 492,3 motorvoertuigen per etmaal genereren op een gemiddelde weekdag.

Functie(s)	Verkeerkencijfers	Aantal woningen	Verkeersgeneratie
Vrijstaande woning(en), Twee-aaneengebouwde woning(en)	8,6 mvt/etmaal (per woning)	18	154,8
Aaneengebouwde woning(en)	7,5 mvt/etmaal (per woning)	44	337,5
Totaal			492,3

Het voornemen is om de woningen binnen het plangebied te ontsluiten via de Pastoor Jurriënsstraat, de Sint Josephstraat en de Witvenstraat. Verwacht wordt dat deze wegen voldoende capaciteit hebben om de toename in verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

Parkeren

Voor het bepalen van de nodige parkeerplaatsen wordt in het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Hilvarenbeek 2018' door de gemeente Hilvarenbeek verwezen naar het 'Parkeerbeleidsplan Hilvarenbeek 2015 - 2020'. De tabel hieronder bevat de berekening voor het aantal benodigde parkeerplaatsen aan de hand van het gemeentelijk parkeerbeleid voor de toekomstige situatie. De gemeente Hilvarenbeek hanteert in de basis de maximale norm. Binnen deze norm is het aandeel parkeerplaatsen voor bezoekers opgenomen. Dit is gesteld op 0,3 parkeerplaatsen per woning.

Functie(s)	Parkeerkencijfers	Aantal woningen	Parkeerbehoefte
<i>Vrijstaande woning(en), twee-aaneengebouwde woningen</i>	2,7 pp per woning	18	48,6
<i>Aaneengebouwde woning(en)</i>	2,4 pp per woning	45	108
Totaal			156,6

De voorgenomen woningbouwontwikkeling leidt tot een parkeerbehoefte van afgerond 157 parkeerplaatsen.

Als bij een bouwplan sprake is van woningen met een eigen garage of oprit waarin/waarop de eigen auto geparkeerd kan worden, gelden andere rekenaantallen dan het aantal aanwezige plaatsen. Een garage wordt namelijk niet altijd gebruikt voor de auto en op een oprit wordt om verschillende redenen niet altijd geparkeerd.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	Opmerking
<i>Enkele oprit zonder garage</i>	1	1	Oprit min. 5,0m diep
<i>Lange oprit zonder garage of carport</i>	2	1	
<i>Dubbele oprit zonder garage</i>	2	2	Oprit min. 4,5m breed
<i>Garagebox zonder oprit (bij woning)</i>	2	0,5	
<i>Garage met enkele oprit</i>	2	1,5	Oprit min. 5,0m diep
<i>Garage met lange oprit</i>	3	1,5	
<i>Garage met dubbele oprit</i>	3	2,5	Oprit min. 4,5m breed

In de basis vindt parkeren plaats op eigen terrein. Voor de rijwoningen is dit echter niet mogelijk. Voor de rijwoningen zal parkeren plaatsvinden in openbaar gebied, in een aantal parkeerkoffers en langs de nieuwe toegangswegen.

In het plangebied is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt dit nader uitgewerkt. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de berekeningsaantallen voor parkeren op eigen terrein. In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de omgevingsvergunning voor het bouwen pas verleend kan worden als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende parkeernormen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Toetsing

Door het nationale karakter van de NOVI en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Het Barro is op 1 oktober 2012 in werking getreden.

Toetsing

Door het nationale karakter van het Barro en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch bindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden.

Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is herzien en per 1 juli 2017 is de ‘Nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking’ in werking getreden.

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Toetsing

Het planvoornemen voorziet in meer dan 11 woningen. De jurisprudentie in oogschouw nemende is de ontwikkeling derhalve aan te merken als een ‘nieuwe stedelijk ontwikkeling’. Een onderbouwing van de behoefte aan het onderhavig voornemen op deze locatie is opgenomen.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van rechtstreeks maximaal 63 grondgebonden woningen (plus maximaal 12 na gebruik wijzigingsbevoegdheid) voorziet in een kwantitatieve behoefte. In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Hilvarenbeek en de regio Midden-Noord-Brabant toe. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad.

Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Hilvarenbeek van 570 woningen tot 2030. In de regio Midden-Noord-Brabant ligt de woningbehoefte in het landelijk gebied van de regio tot 2030 op 1.365 woningen, in de gehele regio zijn dat 21.595 woningen.

Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit om in de groeiende woningbehoefte te voorzien. Dit is ook het geval wanneer het beleidsmatige streven van 70% van de woningbehoefte als harde plancapaciteit wordt meegenomen. Dit betekent dat er ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen.

Kwalitatieve behoefte

Op 5 juni 2019 is de Woonvisie 2020-2030 vastgesteld. In de Woonvisie wordt benoemd dat de woningvraag binnen de gemeente groter is dan het aanbod. Er zijn een aantal ambities gesteld. We willen de komende jaren vooral woningen toevoegen in marktsegmenten die nu nog te beperkt aanwezig zijn. Het gaat hierbij om starterswoningen die structureel in het betaalbare segment blijven, kleine, levensloopbestendige woningen (zowel in de koop- als huursector) en grondgebonden woningen in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 350.000, voor doorstromers. Om in te kunnen spelen op die behoefte moet er ruimte worden geboden om woningbouw op inbreidingslocaties en woningbouw aan de randen van de kernen te realiseren. Het afronden van De Welder 2 vormt een belangrijk onderdeel in het realiseren van deze ambitie. Door het realiseren van een woningbouwprogramma met een diversiteit aan type woningen in het huur- en koopsegment en in diverse prijsklassen, wordt aangesloten op het streefwoningbouwprogramma van de Woonvisie 2020-2030.

Het woningbouwprogramma is opgesteld aan de hand van de Woonvisie 2020-2030 en bijgesteld aan de hand van participatie, onderhandelingen met grondeigenaren en het addendum op de Woonvisie. Recent is het woningbouwprogramma aangepast vanwege de Woondeal. Op grond van de onlangs ondertekende Woondeal moeten we in de woningbouwplannen streven naar de verdeling 30% sociale huurwoningen, 40% betaalbare woningen (koop < € 355.000,- /huur < € 1.000,-) en 30% overig.

Het gevolg daarvan is dat we meer betaalbare woningen toevoegen. Rekening houdend met de afspraken die gemaakt zijn en verwachtingen die gewekt zijn in Haghorst is onderstaand woningbouwprogramma tot stand gekomen. Het plangebied biedt ruimte voor 63 grondgebonden woningen (plus maximaal 12 na gebruik van de wijzigingsbevoegdheid).

Type woningen	Aantal woningen	Percentage	Streefpercentage
Sociale huur	20	27%	30%
Betaalbaar	31	41%	40%
Overig	24	32%	30%
<i>Totaal</i>	<i>75</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>

In overeenstemming met het addendum op de Woonvisie wordt de categorie “betaalbaar” nog verder uitgesplitst in sociale koopwoningen (tot € 236.500,-) en overige betaalbaar. Het bestemmingsplan is flexibel ingestoken. Zodoende kan in overleg met ontwikkelaars een deel van deze categorie uitgevoerd worden in kleinere betaalbare woningen. Hiervoor zijn diverse concepten denkbaar.

Met bovenstaand woningbouwprogramma wordt ingezet op de speerpunten ten aanzien van het woonbeleid volgens de inwoners en de dorpscoöperatie van Haghorst en wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de Woondeal.

Buiten bestaand stedelijk gebied

Naast de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, dient onderbouwd te worden waarom de behoefte niet kan worden voorzien binnen bestaand stedelijk gebied.

Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Haghorst zijn geen andere locaties beschikbaar waar ruimte is voor de maximaal 63 grondgebonden woningen die gerealiseerd worden om te voorzien in de woningbehoefte. Het plangebied biedt de meest geschikte mogelijkheid om te voldoen aan de woningbehoefte in Haghorst, omdat er fysiek ruimte is en deze locatie aansluit op andere woningen en daarmee aansluit aan het stedelijk gebied.

Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouw mogelijkheden binnen de kern Haghorst, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Hoewel het plangebied officieel niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, wordt de locatie deels omringd door bestaande stedelijke functies wat de keuze voor deze locatie toch geschikt maakt.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het planvoornemen voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

In december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdogaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdogaven komen voort uit de basisopgave. Het gaat om de volgende opgaven:

- Hoofdogave I: werken aan de Brabantse energietransitie;
- Hoofdogave II: werken aan een klimaatproof Brabant;
- Hoofdogave III: werken aan de slimme netwerkstad;
- Hoofdogave IV: werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Om de doelen voortkomend uit de opgaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, SVRO, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks thuis in de programma's.

De beleidsmatige uitgangspunten van de visie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Artikel 3.42 lid 2 Duurzame stedelijke ontwikkeling

In de IOV zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van een duurzame stedelijke ontwikkeling. In artikel 3.42 lid 2 IOV zijn hiervoor voorwaarden opgenomen. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

De voorwaarden onder a en b zijn verderop in deze paragraaf nader uiteengezet. Zie toetsing aan artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik.

Maatregelen op het gebied van klimaat gaan van onderzoek en bewustwording naar uitvoeren en meer stimuleren. Er is vanuit de Regionale Energie- en Klimaatadaptatie Strategie (REKS) van Hart van Brabant een lokale vertaling van het uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie in de REKS opgenomen. Daarnaast willen we in onze gemeente een groene, gezonde en veilige leefomgeving voor onze inwoners, bedrijven en gasten behouden en verder versterken. Onze ambitie is water robuust en klimaatbestendig zijn. Klimaatverandering en onze woningbouwambities zorgen voor druk op deze ambitie. Om wateroverlast door extreme neerslag in stedelijk gebied te verminderen laten we water zoveel mogelijk op de locatie zelf infiltreren, leggen we hemelwaterriolen aan die het overtollige hemelwater ondergronds bergen en infiltreren.

Voor De Welder 2 is een landschappelijk inpassingsplan gemaakt, waarin biodiversiteit en waterberging een belangrijke rol spelen. De landschappelijke inpassing bestaat uit een basis van robuuste singels rondom de erven voor een landschappelijke en biodiverse inpassing en bomenrijen die de dorpsafronding begeleiden. Hiertussen liggen wadi's met specifieke soorten beplanting, die tegen natte voeten kunnen. Het inpassingsplan is opgesteld in overleg met de Vereniging Natuur en Milieu Hilvarenbeek en het lokale Biodiversiteitsteam.

De gemeente Hilvarenbeek zet ook in op energieneutraal wonen door duurzaam en innovatief bouwen mogelijk te maken. De te realiseren woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit, waardoor deze in de basis kunnen worden aangemerkt als voldoende duurzaam.

Bij het opstellen van de Transitie Visie Warmte van de gemeente Hilvarenbeek is gekeken naar mogelijke warmtebronnen. Er zijn geen grote en direct koppelbare warmtebronnen (zoals restwarmte uit industriële processen) in Hilvarenbeek. De grootste kansen voor de toekomst in Hilvarenbeek liggen bij Thermische Energie Oppervlaktewater (TEO) en een bronnennet met warmte en koudeopslag (WKO).

Voor de woningen in De Welder 2 worden de opties voor een warmtenet op Aquathermie uit het Wilhelminakanaal open gehouden. Het is wel de vraag of er voldoende woningen gerealiseerd worden om de benodigde kritische massa voor een warmtenet te behalen. Daarom wordt in eerste instantie een verkennend onderzoek uitgevoerd naar de kansen voor een warmtenet. Mocht uit dit onderzoek blijken dat een warmtenet niet haalbaar is, dan wordt de woningen waarschijnlijk aangesloten op een individuele warmtevoorziening. Dit kan een luchtwarmtepomp zijn, maar door de ruime opzet van de straten is een bodemwarmtepomp (al dan niet klein-collectief) ook mogelijk. Een mogelijke tussenstap is de hybride warmtepomp waarmee 70-80% van het aardgasgebruik gereduceerd kan worden. Dit is echter in voorliggende planfase nog niet geconcretiseerd.

In het kader van de Nationale Agenda Laadinfrastructuur, welke integraal onderdeel is van het nationale Klimaatakkoord, is in 2020 de Samenwerkingsregio Zuid opgericht. Deze samenwerking heeft geleid tot afspraken over het aanleggen van elektrische laadpalen (Vattenfal), waaraan gemeente Hilvarenbeek deelneemt.

Naar aanleiding van deze afspraken heeft de gemeente Hilvarenbeek in 2021 en 2022 actief openbare laadpalen geplaatst. Sindsdien worden alleen nog laadpalen geplaatst, die zijn aangevraagd door bewoners. Dit principe heet Paal volgt Auto.

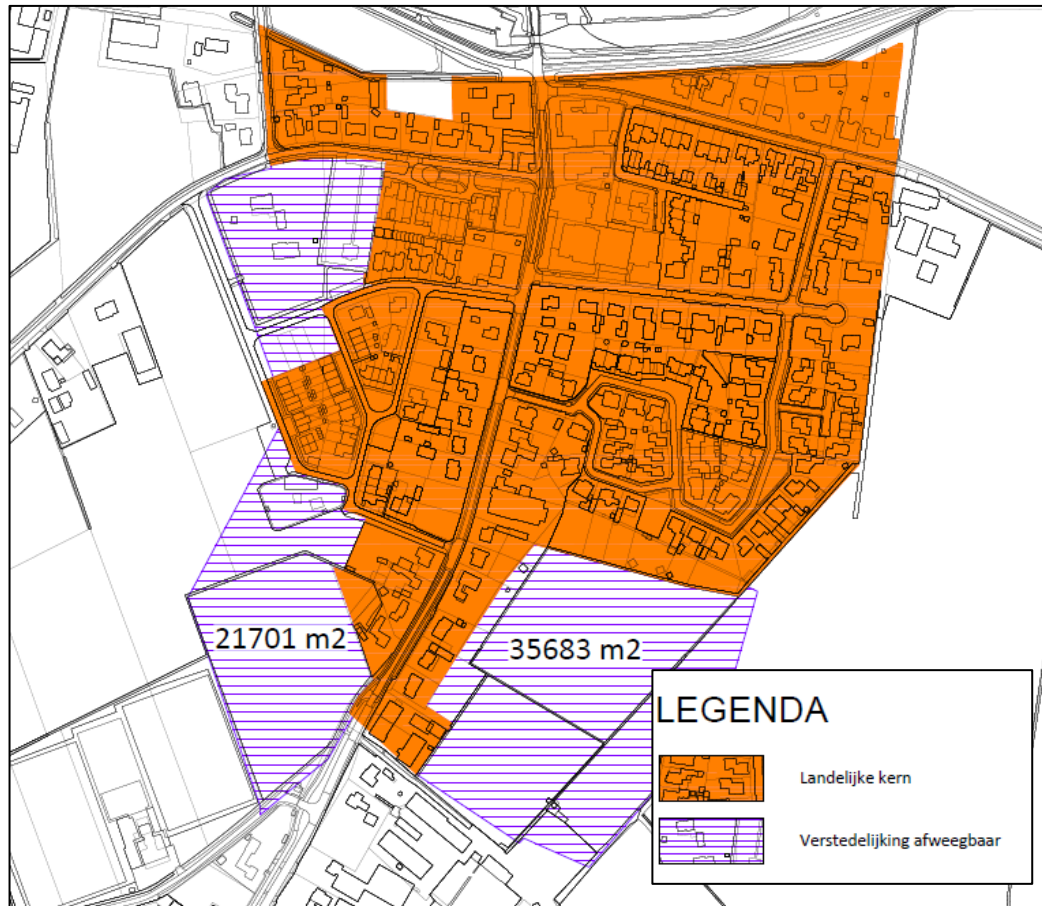
Ook in De Welder 2 mogen bewoners een publieke laadpaal aanvragen volgens het principe *Paal volgt Auto*. Daarbij richten we nieuwbouwwijken zo in dat deze lopend en fietsend uitstekend begaanbaar zijn, wat uiteindelijk écht duurzaam is.

Op basis van het voorstaande kan gesteld worden dat het planvoornemen tevens voldoet aan de overige voorwaarden in artikel 3.42 lid 2. De voorgenomen ontwikkeling betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Artikel 4.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

Het plangebied is voor een deel gelegen in het door de provincie aangewezen gebied 'Verstedelijking afweegbaar'. De overige gronden zijn aangewezen als zogenaamd 'Landelijk gebied'. Is er vanuit kwaliteit of kwantiteit in Stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig? Dan bestaat er de mogelijkheid dat een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' wordt gerealiseerd (artikel 3.43 IOV).

Deze gebieden zijn in het verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging aangeduid als gebieden waar – onder voorwaarden – verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen.



Uitsnede kaart 3 IOV: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Voor de gronden buiten het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' en ter plaatse van het 'Landelijk gebied' (de overige gronden van het plangebied) geldt op basis van artikel 3.68 van de Interim Omgevingsverordening dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Nieuwvestiging van woningbouw is in beginsel uitgesloten.

Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebied

Echter kan in geval van een beperkte afronding van het gebied een gemeente bij Gedeputeerde Staten een verzoek indienen om de begrenzing van het gebied 'Verstedelijking afweegbaar' te wijzigen.

Gedeputeerde Staten zijn op basis van het gesteld in artikel 5.3 lid 1 van de Interim Omgevingsverordening bevoegd de in de verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:

- De wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- De wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- De wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- Er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- De begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.9, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

In aanvulling op het bovenstaande geldt, op basis van artikel 5.3 lid 4, voor een wijziging van de grenzen van Verstedelijking afweegbaar dat:

- a. de stedelijke ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- b. de stedelijke ontwikkeling leidt tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit;
- c. de gewenste uitbreidingsrichting is aanvaardbaar.

Beoogd wordt om van bovengenoemde afwijkingsbevoegdheid gebruik te maken. Er is geen aanleiding om de kern Haghorst aan de oostzijde uit te breiden (Sociaal-ruimtelijke visie Haghorst). Aan de oostzijde zijn de randen naar het buitengebied hard. Er is nauwelijks sprake van een verbinding tussen dorp en buitengebied aan deze zijde. Aan de westzijde is meer aanleiding om de kern uit te breiden (ter plaatse van het plangebied). Daarom is bij de provincie een verzoek ingediend om de aanduiding "Verstedelijk afweegbaar" aan de oostzijde van de kern Haghorst te laten vervallen en aan de westzijde van de kern uit te breiden. Het verzoek is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting.

De provincie heeft positief gereageerd op dit verzoek. Omdat het grootste gedeelte van "De Welder 2" binnen "verstedelijking afweegbaar" ligt wordt dit werkingsgebied uitgebreid. Er vindt dus geen verschuiving plaats van verstedelijking afweegbaar gebied. De daarop volgende aanpassing van het gebied "verstedelijking afweegbaar" in "stedelijk gebied" wordt door de provincie meegenomen in de jaarlijkse aanpassingsronde van de kaart van de Omgevingsverordening.

Overige gebieden

De overige instructieregels en/of rechtstreeks werkende regels behorende bij de gebieden waar het plangebied onder valt, zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt daarnaast dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- De waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- Meerwaardecreatie.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk of er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan. De ontwikkeling van onderhavig planvoornemen betreft een uitbreiding (na de eerder benoemde verschuiving) binnen het gebied "Verstedelijk afweegbaar".

Binnen het provinciale beleid is dit de enige plek die voor uitbreiding in aanmerking komt en een afronding van de bestaande dorpskern vormt. Hierbij is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, aangezien de bebouwing onder andere aansluit op de bestaande kern en de bestaande verkeerstructuur.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De ontwikkeling vormt een logische aansluiting op de bestaande kern, waarbij wordt aangesloten op de bestaande verkeerstructuur. Verder biedt het plan een diversiteit in woningtypen en wordt derhalve als een kwalitatieve toevoeging gezien. Met het plan wordt de kern Haghorst uitgebreid, wat de leefbaarheid ter plaatse ten goede komt.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in 'Landelijk Gebied' bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Ter uitwerking van het vereiste tot kwaliteitsverbetering van het landschap ex artikel 3.9 IOV zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Ten aanzien van planmatige stedelijke ontwikkelingen in het zoekgebied voor verstedelijking is vastgelegd dat de kwaliteitsverbetering, een vaste afdracht per m², 1% van de uitgifteprijs betreft. Deze regeling is in de regio uitgewerkt in de "Werkafspraken kwaliteitsverbetering van het landschap Hart van Brabant, actualisering 2015".

De provincie heeft aangegeven dat er gemotiveerd dient te worden wat normaal gesproken geïnvesteerd wordt in (stedelijk) groen in een plan en wat nu extra geïnvesteerd wordt (in robuust groen) en dat hiermee een goede overgang van stad naar land gemaakt wordt.

In de grondexploitatie van het plan De Welder 1 is een bedrag opgenomen van circa €58.000, - voor openbaar groen. Per hectare exploitatieplangebied van 3,3 hectare gaat het dan om circa €17.500,-. Het exploitatiegebied van de woningbouwontwikkeling De Welder 2 is 3,6 hectare groot. Uitgaande van het niveau in het plan De Welder 1 zou je in De Welder 2 een totaalbedrag van (3,6 ha. X €17.500, - =) circa €63.000, - aan basisinvulling stedelijk groen mogen verwachten. Op basis van de regionale werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap moet bij planmatige stedelijke ontwikkeling zoals woongebieden worden uitgegaan van een minimumbijdrage per vierkante meter uit te geven grond. De minimum bijdrage is 1% van de uitgifteprijs. Er wordt uitgegaan van 35% uitgeefbaar over een exploitatiegebied van 3,6 hectare, oftewel 12.600 m². Dit uitgiftepercentage is in onze optiek voor stedelijk gebied behoorlijk aan de lage kant. De grondprijs voor Haghorst is op 9-12-2022 door de gemeenteraad in het kader van de Grondnota 2022 vastgesteld op €325,-/m². Dat betekent een uitgiftebedrag van €4.095.000,-, waarvan 1%, namelijk €40.950,-, moet worden geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Voor De Welder 2 is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke als bijlage 4 bij de toelichting is opgenomen. De landschappelijke inpassing bestaat uit een basis van robuuste singels rondom de erven voor een landschappelijke en bio-diverse inpassing en bomenrijen die de dorpsafronding begeleiden. Hiertussen liggen wadi's met specifieke soorten beplanting, die tegen natte voeten kunnen. In het plan zijn belangrijke zichtlijnen opengehouden om de relatie met het aangrenzende agrarische landschap te behouden. Het inrichtingsplan zorgt ervoor dat het woongebied op hoogwaardige wijze wordt aangesloten op het landschap.

Uit de separate ruimtelijke onderbouwing voor Witvenstraat 23B blijkt een extra opgave voor €8.850,- aan kwaliteitsverbetering van het landschap om extra bebouwing toe te staan. Deze opgave wordt ook meegenomen in de landschappelijke inpassing voor het gehele woningbouwplan voor De Welder 2.

Er is een financiële onderbouwing gemaakt die inzicht geeft in de kosten die gemaakt moeten worden voor realisatie en instandhouding van het groen inrichtingsplan. Deze financiële onderbouwing is als bijlage 4 bij de toelichting, als onderdeel van de landschappelijke inpassing, opgenomen.

De kosten hiervoor bedragen €117.561,00,-. Dit omvat dus zowel de basisinspanning stedelijk groen als de kwaliteitsverbetering van het landschap conform de 1% regeling. Het bedrag voor de basisinvulling van minimaal €63.000,-, het bedrag voor de kwaliteitsverbetering van het landschap ter waarde van minimaal €40.950,- en het bedrag ter compensatie van extra bebouwing op de Witvenstraat 23B ter hoogte van €8.850,-, gezamenlijk €112.800,- wordt dus ruimschoots overschreden. Daarnaast is nog niet eens rekening gehouden met de afwaardering van de gronden die in worden gezet voor de landschappelijke inpassing.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hilvarenbeek, 2010

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 25 februari 2010 de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Hilvarenbeek van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren.

In de structuurvisie wordt eerst voor de gehele gemeente een visie gegeven met betrekking tot het ruimtelijke karakter, wonen en de woonomgeving, welzijn en voorzieningen, economie en werken en mobiliteit en bereikbaarheid. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie zijn deze aspecten per kern beschreven.

De gemeente wil zich in de toekomst meer toespitsen op drie specifieke doelgroepen, te weten ouderen, zorgbehoevenden en starters. In het kader van de leefbaarheid wordt niet geënt op de kwantiteit, maar de kwaliteit. Met andere woorden: met een groei van het aantal inwoners alleen wordt de leefbaarheid niet gediend.

Sociale binding van de inwoners met de gemeente en een woningbouwprogramma dat is afgestemd op de (ruimtelijke) karakteristieken van de gemeente is ook belangrijk.

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:

- Meer en meer gedifferentieerd aanbod in de sociale sector (zowel huur als koop);
- Meer aanbod voor senioren (meer levensloopbestendige woningen in combinatie met (Zorg)voorzieningen);
- Bevorderen van betaalbare woningen voor starters;
- Uitgangspunt is dat gebouwd wordt naar behoefte. Dit is vertaald in de woonvisie.



Uitsnede Structuurvisie Hilvarenbeek - Zoning toetsingskader kern Haghorst

Toetsing

Het plangebied is op de kaart van de Structuurvisie voor de kern Haghorst aangewezen als 'woningbouwontwikkeling', 'zoeklocatie nieuwe ontwikkeling' en 'woonwijk landelijk gerelateerd'. In de beoogde uitbreiding zijn kleinschalige woningbouwontwikkelingen voorzien met daartussen agrarisch gebruik van gronden of natuur-/groenontwikkeling.

Hiertoe voorziet de woningbouwontwikkeling in de versterking van de visuele relatie met het buitengebied waarbij de groene, kleinschalige en diverse uitstraling wordt behouden en versterkt. De opzet van De Welder 2 zorgt ervoor dat het plangebied een leefbare en fijne woonomgeving wordt waarbij ook een goede balans wordt geboden tussen woningvoorraad en woningbehoefte.

Door de gemeente wordt niet geënt op kwantiteit, maar op kwaliteit. De gemeente wil zich in de toekomst meer richten op onder meer ouderen en starters. Daarnaast wil de gemeente meer en gedifferentieerd aanbod in de sociale sector (huur en koop) en betaalbare woningen. Door het realiseren van het woningbouwprogramma, conform de Woonvisie, bestaande uit woningen in het huur- en koopsegment en in diverse prijsklassen, wordt met het planvoornemen een diversiteit aan type woningen gerealiseerd, aansluitend bij de woningbehoefte van onder andere starters (CPO) en ouderen. Gesteld kan worden dat het planvoornemen in lijn is met Structuurvisie Hilvarenbeek.

Woonvisie 2020-2030

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 5 juni 2019 de Woonvisie 2020-2030 vastgesteld. In de Woonvisie wordt benoemd dat de woningvraag binnen de gemeente groter is dan het aanbod. De bouwproductie blijft hierbij nog achter, waardoor de provincie Noord-Brabant ervan uitgaat dat met name de komende tien jaar de woningbehoefte nog zal toenemen (voor Hilvarenbeek ongeveer +500 woningen).

De afgelopen jaren zijn er veel woningbouwinitiatieven bij de gemeente binnengekomen die in meer of mindere mate inspelen op deze woonwensen. Hierbij gaat het vaak om plannen voor inbreidingslocaties. Door deze plannen te ontwikkelen kan in een substantieel deel van de kwalitatieve woningvraag van woningen worden voorzien. Een belangrijk deel van de kwalitatieve vraag is echter niet of nauwelijks op kleine inbreidingslocaties te realiseren (bijvoorbeeld grondgebonden woningen).

Bovendien is het aantal potentiële inbreidingslocaties niet onbeperkt, zeker met de wens om het huidige zo gewaardeerde dorpse woonmilieu te behouden. In de kleinere kernen is de kwalitatieve behoefte relatief sterk gericht op grondgebonden woningen en zou verdichten op inbreidingslocaties een grotere aantasting vormen voor het dorpse woonmilieu dan in de twee grotere voorzieningskernen.

De gemeente Hilvarenbeek stelt in de Woonvisie een aantal ambities:

- De gemeente wil de komende jaren vooral woningen toevoegen in marktsegmenten die nu nog te beperkt aanwezig zijn. Het gaat hierbij om starterswoningen die structureel in het betaalbare segment blijven. Het gaat om kleine woningen;
- Ook richt de gemeente zich op middeldure koopwoningen voor doorstromers. Het gaat vooral om grondgebonden woningen in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 350.000;
- Verder wordt ingezet op kleine, levensloopbestendige woningen, zowel in de koop- als huursector;
- Er dient ruimte te zijn om woningen aan de randen van de kern toe te voegen om in te kunnen spelen op de behoefte;
- Er wordt ruimte geboden om woningbouw op inbreidingslocaties en woningbouw aan de randen van de kernen te realiseren.

Daarnaast streeft de gemeente Hilvarenbeek ernaar dat nieuwe plannen inspelen op de marktsegmenten die nu nog (te) beperkt aanwezig zijn in de gemeentelijke woningvoorraad.

Nieuwe plannen worden getoetst aan het streefwoningbouwprogramma.

Eigendom	Woningtype	Prijsklasse	%
Koop	Eengezins-/meergezinswoning	< €200.000	15-20%
	Eengezinswoning	€200.000 - €350.000	15-20%
	Levensloopgeschikt (EGW of MGW)	< €300.000	20-25%
	Overig	Overig	10-15%
	Totaal		75%
Huur	Alle woningtypen	< €720	15-20%
	Alle woningtypen	> €720	5-10%
	Totaal		25%
Totaal			100%

Nieuwe woningbouwinitiatieven worden daarnaast (kwalitatief) getoetst aan de volgende beoordelingscriteria:

- *Locatiecriteria:* levert het initiatief een bijdrage aan het oplossen van leegstand of een ander ruimtelijk knelpunt, versterkt het initiatief de ruimtelijke kwaliteit en voorziet het initiatief in zorgvuldig ruimtegebruik?
- *Stedenbouwkundige criteria:* passen massa en dichtheid bij de omgeving, voorziet het initiatief in voldoende parkeermogelijkheden, een duurzame invulling van de ruimte en voldoet het initiatief aan de nota Dorps Bouwen?

- *Invulling kwalitatieve behoefte:* voldoet het initiatief aan de geïnventariseerde behoefte uit de woonvisie, worden woningen levensloopgeschikt gerealiseerd en is er sprake van een vernieuwend/actueel woonconcept?

Toetsing

In de gemeente Hilvarenbeek kunnen uitsluitend de inbreidingslocaties niet voorzien in de behoefte. Er wordt daarom ingezet op een kwalitatieve afronding van de dorpsranden, zoals De Welder en De Welder 2 voor de kern Haghorst. Ook het gemeentelijke beleid geeft ruimte aan woningbouw aan de randen van de kernen, in het bijzonder ook voor plannen die een programma met grondgebonden en levensloopbestendige woningen realiseren (omdat inbreidingslocaties daarvoor over het algemeen te klein zijn).

Het afronden van De Welder 2 vormt een belangrijk onderdeel in het realiseren van de ambitie uit de Woonvisie. Door het realiseren van een woningbouwprogramma met een diversiteit aan type woningen in het huur- en koopsegment en in diverse prijsklassen, wordt aangesloten op het streefwoningbouwprogramma van de Woonvisie 2020-2030.

Nieuwe woningbouwinitiatieven worden (kwalitatief) getoetst aan de beoordelingscriteria uit de Woonvisie 2020-2030:

- *Locatiecriteria:* De bebouwing is georiënteerd op de oostzijde van het plangebied. De verkaveling en bebouwing sluit dan ook aan op de bestaande verkaveling en bebouwing ten oosten van het plangebied (De Welder). Hiermee voorziet het plan in zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast is er sprake van het oplossen van een ruimtelijk knelpunt (vergroten woningaanbod) aan de rand van de kern. Ten slotte wordt in de Sociaal-ruimtelijke visie Haghorst benoemd dat de gronden ten westen van de kern geschikt zijn voor uitbreiding van woningbouw.
- *Stedenbouwkundige criteria:* De bebouwing is in massa, dichtheid en karakteristiek passend bij de omgeving en in relatie met het landschap. Om de overgang van kern naar landelijk gebied geleidelijk te laten verlopen is de bebouwing georiënteerd aan de oostzijde van het plangebied. De gronden grenzend aan het buitengebied worden grotendeels ingericht als landschappelijke zone met agrarisch gebruik van gronden of natuur-/groenontwikkeling. Deze zone zorgt voor een overgang van de woonkern naar het buitengebied. Daarbij zijn de toegestane functies en bouwregels passend aan de functies/bebouwing grenzend aan het plangebied.
- *Invulling kwalitatieve behoefte:* Uit de Woonvisie 2020-2030 blijkt dat er in de kern Haghorst behoefte is aan grondgebonden woningen (onder andere voor starters). Het planinitiatief realiseert onder andere (betaalbare) grondgebonden woningen. Hierdoor wordt aangesloten op de behoefte zoals omschreven in de Woonvisie.

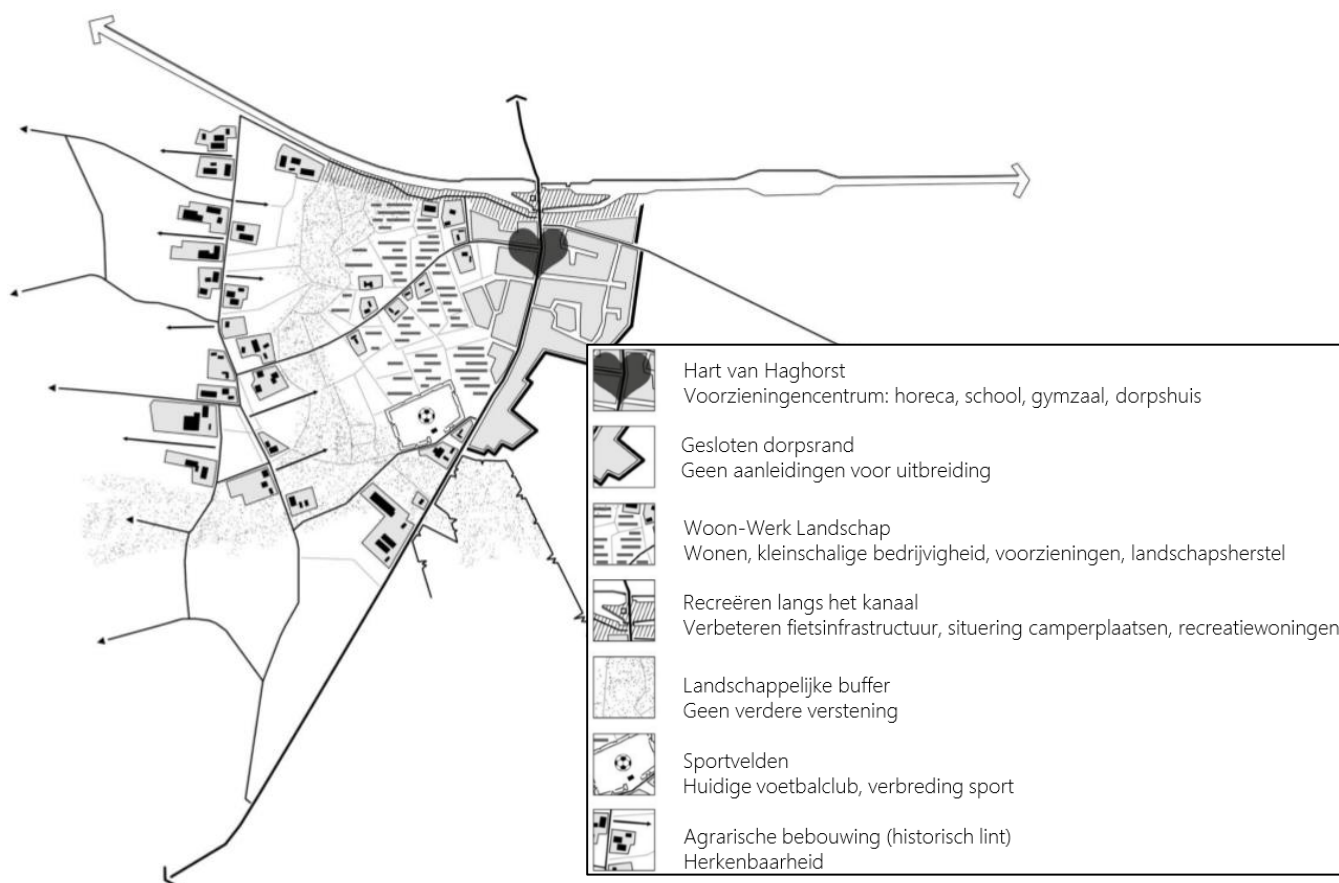
Het voornemen sluit aan op de wensen vanuit de Woonvisie.

Sociaal-ruimtelijke visie Haghorst

In september 2020 heeft de gemeente Hilvarenbeek een Sociaal-Ruimtelijke visie vastgesteld voor de kern Haghorst. Deze visie is tot stand gekomen door een samenwerking van de gemeente Hilvarenbeek, de Dorpscoöperatie Haghorst en NieuwBlauw. In de Sociaal-Ruimtelijke visie wordt de visie voor een leefbaar en levendig Haghorst geschetst. Haghorst wil een levendig dorp blijven waar men prettig woont.

In de visie zijn 19 ambities benoemd die bijdragen aan het versterken van de leefbaarheid van Haghorst. In relatie tot onderhavig planvoornemen zijn de volgende ambities van belang:

1. Woningbouw: voldoende woningen voor behoud van voorzieningen en om te kunnen voldoen aan de vraag.
2. Bouw van starterswoningen (betaalbare koop en sociale huur), en levensloopbestendige woningen (t.b.v. senioren).
3. Doorstroming bevorderen door starterswoningen klein te houden (en zeer betaalbaar).
4. Landschap doorontwikkelen. Vooral aan de Noord- en Oostzijde van Haghorst is agrarische bedrijvigheid aanwezig in een open landschap. Voor uitbreiding van het dorp zal de focus liggen op de westzijde van Haghorst. Aan de oostzijde is Haghorst afgerond met een 'harde' rand. Aan de westzijde kan de verbinding gecreëerd worden tussen het hart van Haghorst en het nieuwe woonlandschap. Aan de oostzijde zijn er geen aanleidingen voor uitbreiding. De opgave zal zijn om aan de westzijde van de kern in een losse setting geleidelijk geclusterde bebouwing toe te voegen (woningen en/of bedrijfseenheden). Als buffer tussen het woonwerklandschap en het lint Lage Haghorst kan op particulier initiatief nieuwe natuur worden toegevoegd.
5. Beeldkwaliteit zal een aandachtspunt zijn bij de uitbreiding van Haghorst. In de stedenbouwkundige uitwerking en de architectuur zal het dorpse karakter behouden en versterkt worden



Uitsnede ambitiekaart Sociaal-Ruimtelijke visie Haghorst

De 19 ambities van Haghorst en de resultaten van de ruimtelijke analyses zijn ruimtelijk vertaald naar een ambitiekaart. Op deze kaart zijn zeven legenda-eenheden opgenomen.

- Centraal in het dorp ontstaat een kloppend hart waar de verschillende functies samen komen (school, MFA, horeca)
- Er zal niet gezocht worden naar uitbreiding aan de oostzijde. Aan de oostzijde zijn geen aanleidingen voor uitbreiding.
- Aan de westzijde zijn wel aanleidingen voor uitbreiding. Wonen en werken kan aan deze zijde naast elkaar ingepast worden in een woon-werk landschap.
- De zone langs het kanaal nodigt uit voor recreatie. Het verbeteren van fietsinfrastructuur en het creëren van camperplaatsen kan de levendigheid versterken.
- Tussen de Lage Haghorst en het nieuwe woon-werk landschap zal een landschappelijke buffer behouden blijven waardoor het lint Lage Haghorst niet vastgroeit aan de kern van Haghorst.
- De sportvelden blijven behouden.
- Lage Haghorst blijft als eenheid herkenbaar.

Toetsing

Het plangebied is aangewezen als 'Woon-Werk Landschap'. In dit woon-werk landschap zijn kleinschalige woningbouwontwikkelingen voorzien. De kleinschalige woningbouwontwikkelingen kunnen optimaal inspelen op de actuele woningbouwbehoefte en lenen zich uitermate goed voor CPO-ontwikkelingen.

In het gebied kunnen vrijstaande woningen geplaatst worden maar ook rijwoningen en twee-onder-één kap woningen zijn inpasbaar. Tevens kunnen in dit landschap (al dan niet gemengd met wonen) bedrijfsmatige activiteiten toegevoegd worden.

De bedrijfsactiviteiten bestaan in principe uit activiteiten die een goed woonklimaat niet in de weg staan (cat. 1 en 2). Het woon-werk landschap bestaat uit de volgende onderdelen:

- Aantal woningen afhankelijk van vraag;
- Gefaseerd bouwen (naar vraag);
- Typologie afhankelijk van vraag, maar conform de Woonvisie accenten leggen op staterswoningen (betaalbaar) en levensloopbestendige woningen (t.b.v. senioren);
- Bedrijfslocaties (kleinschalig);
- Kleinschalige bedrijfsactiviteiten aan huis;
- Agrarisch gebruik restgronden passend bij wonen.

Onderstaand planvoornemen komt voort uit de wens om de leefbaarheid van Haghorst te versterken. Om te kunnen voldoen aan de woningbehoefte van de gemeente Hilvarenbeek, en specifiek voor Haghorst, is de gemeente Hilvarenbeek voornemens om een nieuwe woonwijk te realiseren door middel van uitbreiding van de wijk De Welder. In de beoogde uitbreiding zijn kleinschalige woningbouwontwikkelingen voorzien met daartussen agrarisch gebruik van gronden of natuur-/groenontwikkeling. Het planvoornemen is in lijn met de gestelde ambities uit de Sociaal-ruimtelijke visie voor de kern Haghorst.

Beeldkwaliteitsplan De Welder 2, Haghorst – Partiële herziening Nota Ruimtelijke kwaliteit Hilvarenbeek

De welstandsnota van de gemeente Hilvarenbeek, Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2015), omschrijft op welk niveau de welstand van een gebied of object getoetst moet worden. Dit om de architectonische kwaliteit bij verbouw of nieuwbouw te waarborgen. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit richt zich primair op de min of meer reguliere en/of incidentele bouwopgave in bestaande stedelijke gebieden en het buitengebied.

In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit staan de ambities van de gemeente voor ontwikkelingsgebieden. Dit betreft het beleid voor ruimtelijke kwaliteit in heldere en gefundeerde beeldkwaliteitseisen, geformuleerd in een beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan De Welder 2, Haghorst (bijlage 1) geef hier invulling aan. Het beeldkwaliteitsplan vormt, voor het betreffende gebied, de basis voor welstandstoetsing bij bouw- aanvragen.

Het welstandskader, de ‘redelijke eisen van welstand’ waaraan bouw- en inrichtingsplannen moeten voldoen, is opgenomen in deel II van het beeldkwaliteitsplan. De criteria in dit deel vervangen de criteria die voor het plangebied opgenomen waren in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Deel II van het beeldkwaliteitsplan moet daarom worden beschouwd als een partiële herziening op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hilvarenbeek.

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitsplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet Omgevingsvergunningsplichtige (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig) zijn fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota. Daar waar in dit beeldkwaliteitsplan richtlijnen zijn opgenomen prevaleren deze boven de richtlijnen in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit; daar waar de richtlijnen in dit beeldkwaliteitsplan ontbreken, kan teruggevallen worden op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.

Het beeldkwaliteitsplan zal door de raad worden vastgesteld als partiele herziening van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Hierdoor ontstaat een nieuw, passend, toetsingskader ten behoeve van de welstandstoetsing. Het beeldkwaliteitsplan De Welder 2 zal gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld worden door de raad, zodat de juridische verankering correct geregeld is.

Voor het borgen van de kwaliteitsverbetering voor het landschap is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij de onderbouwing van een ruimtelijke ontwikkeling verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieu hygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.2 Archeologie

Beleid

Verdrag van Malta

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet in werking treedt gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

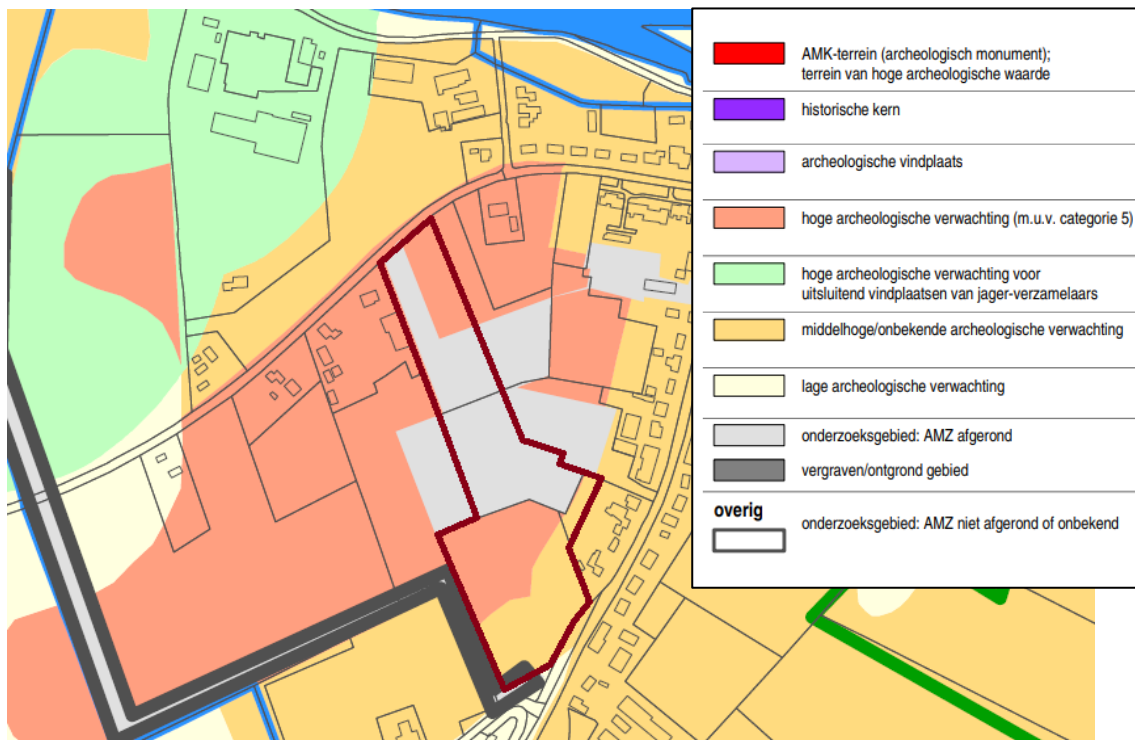
Gemeentelijk beleid

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 27 september 2012 de gemeentelijke archeologische beleidskaart met bijbehorende beleidsuitgangspunten vastgesteld. Bij het (her)bestemmen van gronden kan op basis van de beleidskaart op relatief eenvoudige wijze 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 wel bodemversturende 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.

Het plangebied ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Hilvarenbeek in de volgende zones:

- Hoge archeologische verwachting (categorie 4);
 - Ondergrens omvang: 500 m²;
 - Ondergrens diepte: 50 cm;
- Middelhoge/onbekende archeologische verwachting (categorie 6);
 - Ondergrens omvang: 2.500 m²;
 - Ondergrens diepte: 50 cm;
- Onderzoeksgebied: AMZ afgerond;
 - Er gelden geen restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen;

Voor de gronden binnen categorie 4 en 6 dient onderzoek plaats te vinden wanneer de bodemingrepen een oppervlakte hebben groter dan de genoemde ondergrenzen.



Uitsnede Archeologische Beleidskaart (plangebied donkerrood omlijnd)

Archeologisch onderzoek

Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek – Zuid

Op 10 augustus 2021 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek (bijlage 5 bij de toelichting) uitgevoerd voor de percelen kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie N, nummers 1422 en 1439 (ged). De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek is de voorgenomen (her)ontwikkeling van de locatie ten behoeve van nieuwbouwwoningen. De diepte van de toekomstige verstoring is ten tijde van dit onderzoek niet bekend, maar uitgaande van een standaard funderingsdiepte naar verwachting tot ten minste 0,8-1,0 meter beneden maaiveld reiken.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat het potentieel archeologisch niveau in een klein gedeelte van het plangebied volledig is verstoord. In het overige deel van het plangebied kan het potentieel archeologisch niveau vanaf het maaiveld tot circa 45 centimeter beneden maaiveld worden verwacht. Hier is nog een BC-horizont aanwezig, of is de verwachting dat maar een minimaal deel van de C-horizont is verstoord. Hier kunnen dieper gelegen sporen nog zeker worden aangetroffen.

Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek – Noord

Op 20 januari 2022 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek (bijlage 6 bij de toelichting) uitgevoerd voor de percelen kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie N, nummer 1435. De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek is de voorgenomen (her)ontwikkeling van de locatie ten behoeve van nieuwbouwwoningen. De diepte van de toekomstige verstoring is ten tijde van dit onderzoek niet bekend, maar uitgaande van een standaard funderingsdiepte naar verwachting tot ten minste 0,8-1,0 meter beneden maaiveld reiken.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat in het plangebied hoge zwarte enkeerdgronden aanwezig zijn. De bodemopbouw in het gehele plangebied bestaat uit een AC-profiel. De top van bodem is niet meer in oorspronkelijke vorm aanwezig. De overgangen naar de natuurlijke ondergrond is scherp. Dit betekent dat de top van het potentieel archeologisch niveau voor de periode jagers-verzamelaars niet meer intact is. Voor de daaropvolgende periode van meer sedentaire bewoningsvormen met robuustere sporen kan worden gesteld dat deze naar verwachting nog goed aangetroffen kunnen worden.

De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid kunnen onder de humushoudende bovengrond (0 - 50 centimeter beneden maaiveld) archeologische resten aanwezig zijn.

Proefsleuvenonderzoek

Door ADC ArcheoProjecten is een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in de vorm van proefsleuven uitgevoerd voor De Welder 2 (bijlage 7 bij de toelichting). In juli 2022 zijn proefsleuven gegraven voor beide deelgebieden (noord en zuid). Het selectieadvies voor beide gebieden luidt:

Noordelijk deelgebied

In het noordelijk deelgebied is geen behoudenswaardige vindplaats vastgesteld. De geplande ontwikkeling met woningbouw vormt daarmee geen bedreiging voor het bodemarchief. Het noordelijke deelgebied kan daarmee worden vrijgesteld van archeologisch vervolgonderzoek.

Zuidelijk deelgebied

In het zuidelijke deel is een behoudenswaardige vindplaats (nederzetting Late Middeleeuwen) vastgesteld. De voorgenomen planontwikkeling zal een negatieve impact hebben op het bodemarchief. Aangezien de vindplaats de volledige zuidelijke zone bestrijkt, is behoud in situ door planaanpassing niet mogelijk. ADC ArcheoProjecten adviseert daarom behoud ex situ in de vorm van opgraven voor de zuidelijke zone.

Conclusie

Om de behoudenswaardige vindplaats ex situ te behouden, is een archeologische opgraving nodig voor de zuidelijke zone. De opgraving zal gekoppelde worden aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en plaatsvinden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Juridisch wordt dit gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting, gekoppeld aan het selectiebesluit (bijlage 8).

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

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

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is.

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

Onderzoek

Met het planvoornemen wordt een woningbouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Haghorst. In de directe omgeving van het plangebied zijn vooral woningen en agrarische gronden aanwezig. Voor het plangebied wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In de directe omgeving van het plangebied komen de volgende inrichtingen voor:

- De Haan 1: Voetbalclub EDN'56, milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter. De kortste afstand tot woningen bedraagt 35 meter.
- Sint Josephstraat 21A: Automaterialenwinkel, milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 30 meter, namelijk 50 meter.
- Sint Josephstraat 13: Staalconstructiebedrijf, milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 30 meter, namelijk 65 meter.
- Sint Josephstraat 23 en Emmerseweg 24: Veehouderij, milieucategorie 3.1 en 3.2 met een richtafstand van 50 meter en 100 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt respectievelijk 70 en 100 meter.
- Witvenstraat ong.: Begraafplaats, milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 10 meter, namelijk 75 meter.
- Wilhelminadijk 5: Bedrijf t/m milieucategorie 3.2 met een richtafstand van 100 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 100 meter, namelijk 105 meter.
- De Voorste Welder 2 – 4-6: Bedrijf t/m milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter. De afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 50 meter, namelijk 100 meter.

De 12 woningen die pas na het doorlopen van de wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd kunnen worden, zijn bij de toetsing van het aspect bedrijven en milieuzonering buiten beschouwing gelaten. De onderzoeken/onderbouwing ten aanzien van deze woningen vinden in een later stadium plaats. Dit is juridisch gewaarborgd in de wijzigingsbevoegdheid.

Voetbalclub

Op het nabijgelegen perceel De Haan 1 bevindt zich de lokale voetbalclub. De voetbalclub kent twee voetbalvelden met kantinegebouw. De vereniging kent 8 teams, waarvan 4 seniorenteams. De afstand tussen de voetbalclub en de achtergevel van de meest nabijgelegen woning, bedraagt 35 meter (paarse lijn). Met in achtname van de vergunningsvrije bouw mogelijkheden bedraagt de afstand circa 30 meter. De afstand tot aan de overige woningen binnen De Welder 2 bedraagt 50 meter (rode lijn).

Daarbij zijn de ingang voor het sportpark, de parkeerplaats en de kantine/kleedkamers aan de voorzijde van het perceel gelegen; langs De Haan. De kortste afstand tussen deze functies en de woonbestemming is circa 130 meter. De vervoersbewegingen van en naar voetbalclub vinden derhalve op ruime afstand plaats, en zijn volledig afgeschermd door de gebouwen.

De geluidproducerende activiteiten betreffen de trainingen en wedstrijden. Het stemgeluid van de spelers en supporters zijn daarbij geluidbronnen die niet berekend kunnen worden in een akoestisch model. Zoals hierboven gesteld zijn het parkeren en de gebouwen (kantine/kleedkamer) op ruime afstand gelegen, waardoor deze geluidproducerende activiteiten niet maatgevend zijn voor de voetbalclub. Het geluid dat geproduceerd wordt nabij de woonbestemming, en eventueel in een akoestisch model zou kunnen worden opgenomen, betreft het voetbalspel zelf; het trappen tegen de bal. Maar gezien het voorstaande, het kleinschalige karakter van de voetbalclub en de aanwezigheid van een robuuste landschappelijke inpassing (zowel rondom de voetbalvelden als rondom De Welder 2), wordt verwacht dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nabijgelegen woningen ten aanzien van het aspect geluid niet onevenredig wordt aangetast.

Daarnaast ligt de bestaande burgerwoning Emmerseweg 29 op kortere afstand van de voetbalclub. De dichterbij gelegen woning is daardoor bepalend voor de (uitbreidings)mogelijkheden van de sportclub. De afstand tussen de voetbalclub en de woning Emmerseweg 29 bedraagt slechts 10 meter. De beoogde nieuwbouwwoningen komen op een grotere afstand te liggen (35 meter) en worden nog eens extra afgeschermd door de beoogde landschappelijke inpassing, derhalve vormen deze woningen geen belemmering voor de mogelijkheden van de voetbalclub.



Afstand voetbalclub t.o.v. De Welder 2

Agrarisch bedrijven

Voor de agrarische bedrijven wordt verwezen naar paragraaf 5.8 'Geur', paragraaf 5.9 'Gezondheidsaspecten' en paragraaf 5.14 'Spuitzones'

Conclusie

Het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt voldoende geacht. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Bodemkwaliteit

Beleid

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

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht. Afhankelijk van de conclusie van dit verkennend bodemonderzoek vindt een aanvullend bodemonderzoek plaats.

Verkennend bodemonderzoek

Bij nieuwe ontwikkelingen is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, noodzakelijk aan te tonen dat de bodem waarop de ontwikkeling plaatsvindt niet is verontreinigd.

Verkennend bodemonderzoek Sint Josephstraat (ong.) te Haghorst – d.d. 12 mei 2021

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft Tritium Advies een verkennend bodemonderzoek (bijlage 9 bij de toelichting) uitgevoerd op de locatie Sint Josephstraat (ong.) te Haghorst.



Onderzoekslocatie St. Josephstraat (blauw omlijnd)

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt het volgende:

Zintuigelijk zijn over de gehele onderzoekslocatie in de boven- en ondergrond geen bodemvreemde bijmengingen aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond een lichte verontreiniging is aangetoond met koper. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond met koper, zink en barium. Aangetoonde lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater betreffen een dermate laag gehalte, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Verkennd bodemonderzoek De Welder 2, Haghorst – d.d. 4 oktober 2021

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft Aeres Milieu een verkennd bodemonderzoek (bijlage 10 bij de toelichting) uitgevoerd op de percelen kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie N, nummer 2170 (ged.) en sectie D, nummer. 646 (ged.).



Onderzoekslocatie De Welder 2 (rood omlijnd)

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond geen gehalten gemeten zijn die verhoogd zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, zink, xylenen en naftaleen. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw).

Verkennd bodemonderzoek – perceel gemeente Hilvarenbeek, sectie N, nummer 1435

Ten behoeve van het perceel kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie N, nummer 1435 heeft Aeres Milieu tevens een verkennd bodemonderzoek (bijlage 11 bij de toelichting) uitvoeren.



Onderzoekslocatie perceel gemeente Hilvarenbeek, sectie N, nummer 1435 (rood omlijnd)

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten zijn. Het freatisch grondwater blijft licht verhoogd met barium en plaatselijk xylenen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling met woningbouw.

Conclusie

De bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de bestemmingswijzigingen en voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen van de woningen op de onderzoekslocatie.

5.5 Cultuurhistorie

Beleid

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011, zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast.

Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie.

Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen.

Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet, die in 2024 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Regio 'De Kempen'

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied ligt in de regio 'De Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltrert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt.

De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld.

De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. De cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen; Het Groene Woud, Dommeldal, Oud zandlandschap bij Oerle-Knegsel, Oud zandlandschap Cartierheide, Oud zandlandschap bij Stiphout en de Landgoederenzone ten zuiden van Tilburg;

3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen:
Dekzandeiland Moergestel-Hilvarenbeek, Kempenland, Keersop-Dommel, Dekzandeiland Tongelreep-Groote Aa en Helmondse Akkers.

Met het planvoornemen wordt woningbouw mogelijk gemaakt. De woningen worden georiënteerd richting de oostzijde van het plangebied. Hiermee wordt aansluiting gezocht op de bestaande woongebieden behorende bij de kern Haghorst. De gronden grenzend aan het buitengebied worden grotendeels ingericht als landschappelijke zone. Deze zone zorgt voor een overgang van de woonkern naar het buitengebied, waardoor de landschappelijke buffer blijft bestaan. Hierdoor sluit het voornemen aan op de nabije omgeving; het planvoornemen is passen in het omringende 'landschap'.

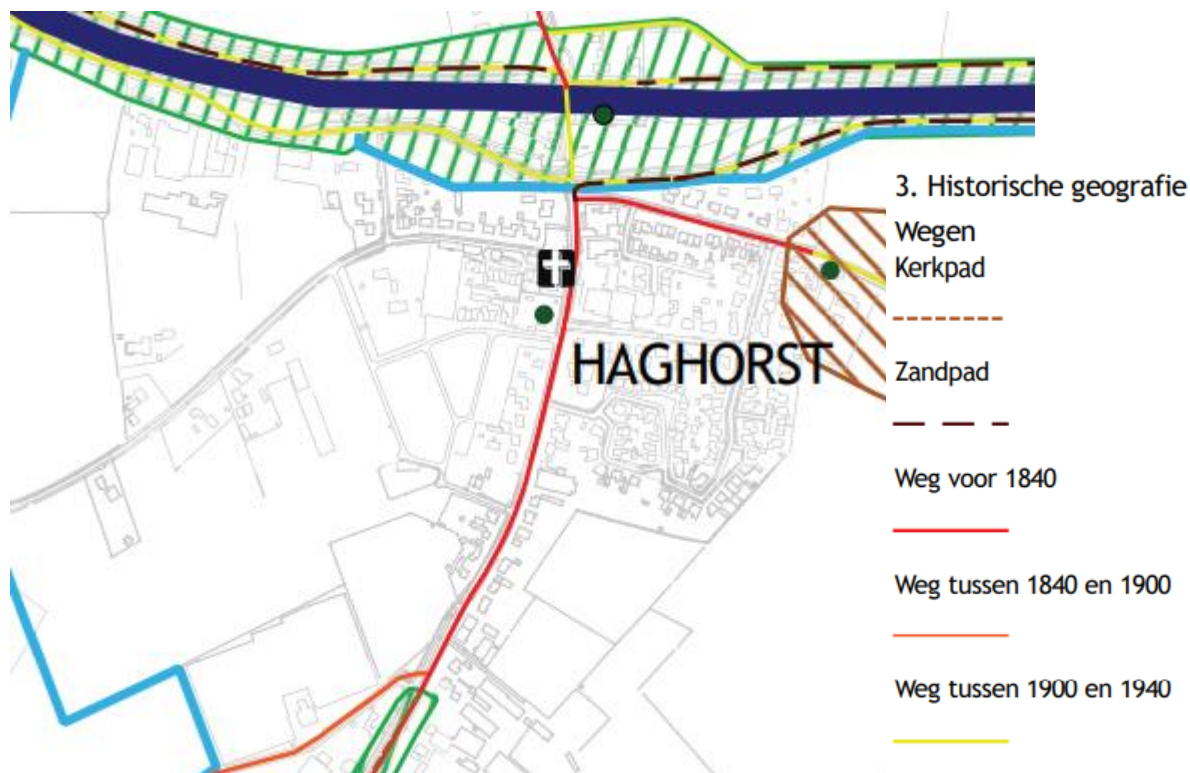
Historische geografie (lijn) - Redelijk hoog

De Sint Josephstraat is aangewezen als historisch geografische lijn van redelijk hoge waarde. Om te zorgen dat er in de omgeving een eenheid blijft bestaan tussen de verschillende woningen, zal bij de nieuwe woningen langs deze weg, stedenbouwkundig aansluiting worden gezocht bij de omliggende woningen. De cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze lijn zal hierdoor intact blijven.

Cultuurhistoriekaart Hilvarenbeek

Op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek besloten tot vaststelling van de 'Cultuurhistoriekaart'. Deze gemeentelijk grondgebied dekkende kaart, met bijbehorend rapport, bevat een inventarisatie van diverse 'cultuurhistorische elementen' binnen de gemeente, waaronder objecten, lijnen en structuren. Op 14 november 2013 is een aangepaste versie van deze 'Cultuurhistoriekaart' vastgesteld door de gemeenteraad.

Besloten is dat de waarden van deze kaart door dienen te worden vertaald in de regels van alle gemeentelijke bestemmingsplannen. Hiertoe is in december 2021 het 'Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek' vastgesteld.



Uitsnede cultuurhistoriekaart

Het plangebied is niet gelegen in of nabij gebieden met een cultuurhistorische waarden. Wel zijn de Sint Josephstraat en De Haan als Historische Geografie wegen – Weg voor 1840 aangewezen. Zoals hiervoor al aangegeven wordt langs deze zijde van het plangebied stedenbouwkundig aansluiting gezocht bij de omliggende woningen. De cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze lijn c.q. weg zal hierdoor intact blijven. Het voornemen is in lijn met het cultuurhistorische beleid van de gemeente Hilvarenbeek.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Externe veiligheid

Beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico (GR) is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

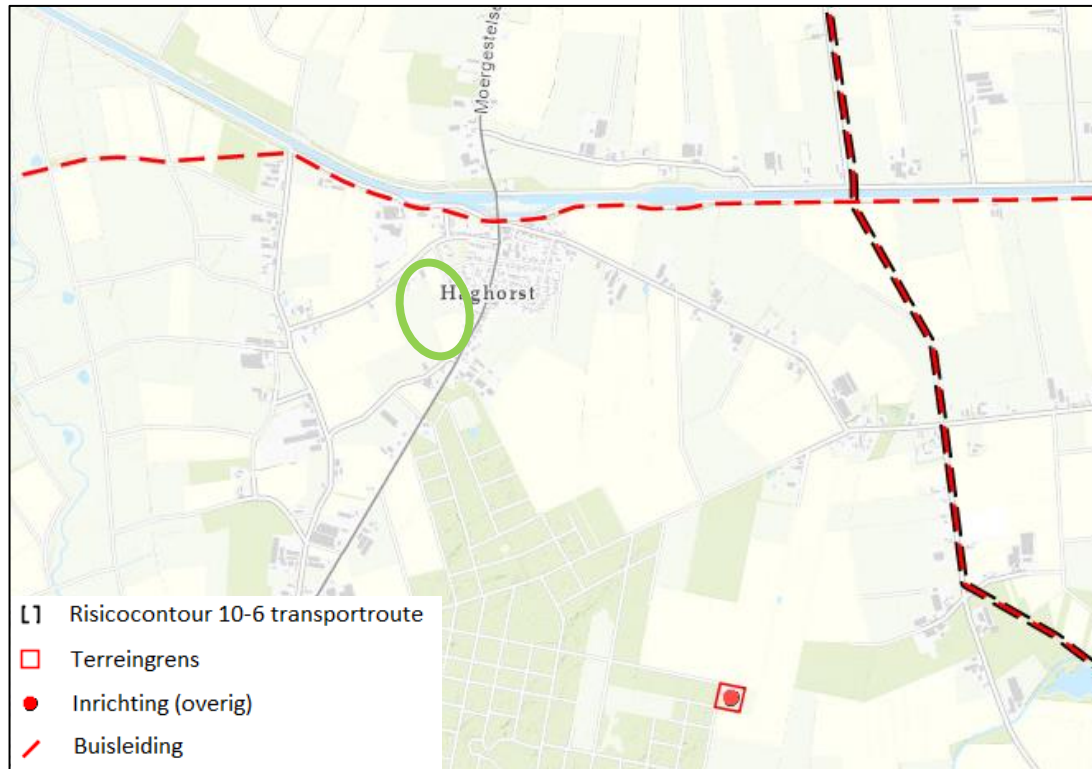
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringsstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, zie onderstaande afbeelding.



Uitsnede risicokaart (plangebied groen omcirkeld)

Inrichtingen

Op een afstand van circa 1.650 meter van het plangebied ligt een risicovolle inrichting. Het betreft een bovengrondse propaantank (3 m³) met een veiligheidsafstand (op basis van het activiteitenbesluit) van 10 meter. Het plangebied ligt op voldoende afstand, waardoor de inrichting geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Transport over wegen

Uit onderzoek uit 2018 in het kader van het 'project vervoer gevaarlijke stoffen' door de OMWB blijkt dat het initiatief binnen het invloedsgebied valt van de transportbewegingen met gevaarlijke stoffen die over de Sint Josephstraat te verwachten zijn. Er dient getoetst te worden aan artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Op grond van artikel 7 van het Bevt moet in dergelijke gevallen worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- De bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute; en
- De zelfredzaamheid met betrekking tot nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. In het kader van het zogenaamde vooroverleg is het plan toegezonden aan de Veiligheidsregio.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Verder wordt aangesloten bij de standaard verantwoording en het standaard advies van de Veiligheidsregio, welke als bijlage 12 bij de toelichting is opgenomen.

Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen aanwezig die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorwegen aanwezig zijn die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich een tweetal buisleidingen. Op een afstand van circa 150 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich een transportleiding van defensie. Voor de leiding geldt een risicocontour (PR 10^{-6}) van 0 meter. Daarnaast ligt ten oosten van het plangebied een transportleiding (K1-leiding) op circa 1.550 meter. Hiervoor geldt een risicocontour (PR 10^{-6}) van 10 meter. Het plangebied ligt op voldoende afstand, waardoor beiden buisleidingen geen belemmering vormen voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Geluid

Beleid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaai relevant.

Onderzoek

In het kader van de realisatie van nieuwbouwwoningen heeft K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek (bijlage 13 bij de toelichting) verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Witvenstraat en De Haan (60 km/uur). In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de Sint Josphestraat en Emmerseweg opgenomen in het akoestisch onderzoek.

Gezoneerde wegen

De geluidbelasting ten gevolge van de Witveenstraat en De Haan bedragen respectievelijk maximaal 48 dB en 41 dB, incl. aftrek artikel 110g. Deze waardes liggen onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor geen hogere waarde ten aanzien van één van deze wegen hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze wegen geen restricties op aan het plan.

Niet gezoneerde wegen

Bij de overige onderzochte wegen is er sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden de wegen wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.

Voor de Sint Josephstraat zijn in een aantal waarneempunten gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'. De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is namelijk maximaal 58 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 53 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt echter niet overschreden. Omdat er geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.

Bij de Emmerseweg wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 46 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden, is de belasting 41 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Geur

Beleid

In het kader van de ruimtelijke procedure dient enerzijds nagegaan te worden of er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (milieu hygiënische toets) en anderzijds of het planvoornemen leidt tot een belemmering van vergunden rechten van bedrijven in de omgeving.

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

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

Op basis van artikel 3.2 Wgv geldt dat de minimum afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom tenminste 100 meter dient te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

De GGD hanteert de volgende gezondheidkundige advieswaarden. Deze waarden zijn strenger dan de wettelijke normen.

% geurgehinderden	Geurbelasting	
	Voorground	Achtergrond
20% (buitengebied)	5 OU/m ³	10 OU/m ³
12% woonkern	2 OU/m ³	5 OU/m ³

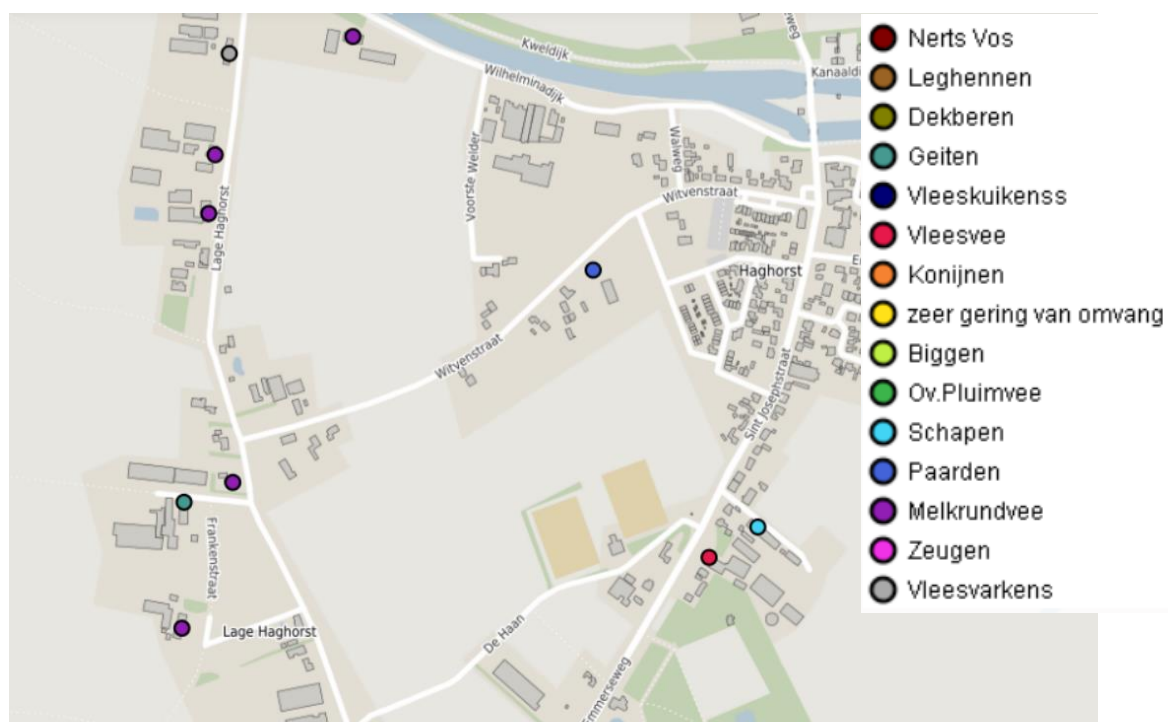
Bij ontwikkelingen met dieren zonder (wettelijke) emissiefactor, zoals melkrundvee, wordt vanuit geur een afstand van minstens 100 meter vanaf de rand van een bedrijf tot de dichtstbijzijnde gevoelige bestemming gehanteerd.

Geurverordening

De gemeente Hilvarenbeek heeft de op 22 september 2011 vastgestelde geurverordening op 17 december 2015 gewijzigd. De gemeente Hilvarenbeek heeft een geurverordening vastgesteld met geurnormen die afwijken van de landelijke normen. Het plangebied is gelegen binnen deelgebied C 'invloedsgebied zoekgebied wonen', waar de geurbelasting maximaal 7,0 ouE/m³ mag bedragen. De bestaande woningen die in de directe omgeving gelegen zijn liggen binnen deelgebied A 'invloedsgebied woonkernen', waar de geurbelasting maximaal 2,0 ouE/m³ mag bedragen.

Onderzoek

Voor de inventarisatie van de veehouderijen is gebruik gemaakt van de kaart 'veehouderijbedrijf' van de provincie Noord-Brabant.



Uitsnede kaart actieve veehouderijen

In de nabijheid van het plangebied zijn diverse veehouderijen aanwezig. De dichtstbijzijnde veehouderijen zijn gelegen aan de Sint Josephstraat 23 en Emmerseweg 24. De meest nabijgelegen veehouderij (Sint Josephstraat 23) ligt op minder dan 100 meter van het plangebied.

Door DLV Advies is een omgevingstoets geurbelasting uitgevoerd. In deze toets wordt inzichtelijk gemaakt of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of de nabij gelegen agrarische bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd ten aanzien van het aspect geur. De volledige toets is als bijlage 14 bij de toelichting opgenomen.

Voor het plangebied kan op basis van de resultaten van de omgevingstoets geurbelasting worden geconcludeerd dat binnen het plangebied het woon- en leefklimaat ten aanzien van geur tenminste als redelijk goed te classificeren is en derhalve aanvaardbaar is.

Conclusie

Het aspect geur staat de bestemmingswijziging niet in de weg.

5.9 Gezondheidsaspecten

Beleid

Het gezondheidsaspect heeft de laatste jaren steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen en woonkernen. Met name de komst of de aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönosen. Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarisch stof.

Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De huidige onderzoeken – bekend gemaakt vanuit Ministeries, RIVM, Gezondheidsraad of GGD - maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauwkeurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderij en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn.

Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden. Uit de resultaten van huidige onderzoeken kan echter niet simpelweg worden geconcludeerd om welke afstand het gaat en bij welke concentraties gezondheidseffecten optreden.

Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezond is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft geresulteerd in twee onderzoeksrapporten “Veehouderij en Gezondheid Omwonenden”, kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017.

De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- Rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- Bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie minder voor;
- Mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenhouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden.

In maart 2016 is de eerste versie van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid verschenen. De handreiking bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvorming in het kader van milieu. Vervolgens is een wijze van beoordeling uitgewerkt ('het stappenplan') om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Op deze manier wordt gestreefd om in Brabant, totdat er meer duidelijkheid is over een toe te passen (wettelijk) beoordelingskader, dan wel dat zich andere ontwikkelingen voordoen, gezamenlijk tot een breed gedragen werkwijze te komen die recht doet aan het belang van de volksgezondheid voor de burgers in de provincie. Inmiddels is de handreiking van maart 2016 geactualiseerd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

De GGD adviseren bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een varkens- of pluimveehouderij gelegen is, gebruik te maken van de afstandsbepalingen uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0'. Alsook de laatste Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 verwijst naar deze 'richtafstand'.

Toetsing gezondheidsaspecten

De dichtstbijzijnde actieve veehouderij (Sint Josephstraat 23) ligt op circa 70 meter. Op deze locatie worden 60 schapen, 10 vleesvarkens en 2 paarden gehouden. Op het perceel worden weliswaar varkens gehouden, maar deze zijn van dusdanig ondergeschikte aard, dat de schapenhouderij de boventoon voert.

Daarnaast is op basis van de handreiking endotoxine, aan de hand van de fijnstof emissie voor pluimvee- en varkenshouderijen te berekenen of de geplande nieuwbouwlocatie binnen de endotoxine richtafstand van dergelijke individuele bedrijven ligt. Er liggen geen woningen binnen de endotoxine richtafstand van een individueel veehouderij bedrijf (aan de Sint Josephstraat 23 worden 10 vleesvarkens gehouden met een fijnstofemissie van 1,5 kg/jaar).

Op 680 meter is een pluimveehouderij gelegen (Emmerseweg 16) waarvoor een bestemmingsplan in voorbereiding is ter sanering van de locatie. Op basis van het toetsingskader is het berekenen van een afstand groter dan 500 meter voor pluimveehouderijen niet aan de orde. Verder zijn binnen 1 kilometer geen pluimveehouderijen gelegen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er een aanvaardbaar leefklimaat is op onderhavige locatie met betrekking tot gezondheidseffecten van pluimvee- en varkenshouderijen in de omgeving.

Op circa 700 meter van het plangebied is een geitenhouderij gelegen (Frankestraat 2). Dit is binnen een straal van 2 kilometer afkomstig uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0, maar buiten het geadviseerde advies van 500 meter vanuit de GGD. Overige geitenhouderijen bevinden zich op een afstand die aanmerkelijk meer bedraagt dan 2 kilometer. Hierbij dient opgemerkt te worden dat tussen voornoemde geitenhouderijen en de planlocatie meerdere woningen zijn gelegen met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens is ter plaatse van de planlocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit zowel ten aanzien van het aspect geur als ten aanzien van endotoxine. Een cumulatie van nadelige gezondheidseffecten is hierdoor niet aan de orde. Wel worden de toekomstige bewoners van het verhoogd risico op longontsteking op de hoogte te brengen.

Uit toetsing aan het stappenplan blijkt dat enkel niet voldaan kan worden aan stap 5a, daar geitenhouderijen binnen 2 km tot het plangebied zijn gelegen. Aan de overige stappen kan worden voldaan. Aangezien niet voldaan kan worden aan stap 5, dient het bevoegd gezag te besluiten of de gezondheidssituatie aanvaardbaar is. Hiertoe is gebruik gemaakt van de mogelijkheid om advies bij de GGD in te winnen.

Verder is ten aanzien van overige milieuaspecten zoals geur en fijnstof is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij kan verwezen naar relevante jurisprudentie van de Afdeling, waaronder een uitspraak van 23 februari 2022 (zaaknummer: 202002286/1/R4), op grond waarvan naar voren komt dat alleen belangen waarvoor voldoende duidelijkheid en zekerheid bestaat een rol kunnen spelen in de besluitvorming. Aan de hand van algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten moet vast staan dat een activiteit zodanige risico's oplevert, dat hieraan aanvullende voorschriften moeten worden verbonden of een en ander geweigerd moet worden. Het voorzorgprincipe is naar het oordeel van de Afdeling niet gestoeld op algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten over het verband tussen het houden van geiten en negatieve gevolgen voor de gezondheid en omwonenden. Dit betekent dat het voorzorgprincipe niet in de weg staat aan de onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Ten aanzien van de gezondheidsaspecten is advies ingewonnen bij de GGD. In deze ontwikkeling ziet de GGD kansen voor gezondheidsbevordering en 'positieve gezondheid'. De GGD waardeert het positief dat het plangebied groen en water(opvang) aanwezig zijn. Er is sprake van robuuste singels rondom de erven voor een landschappelijke en bio-diverse inpassing en bomenrijen die de dorpsafronding begeleiden. Hiertussen liggen wadi's met specifieke soorten beplanting. In het plangebied wordt ruimte gecreëerd voor speel- en informele zitgelegenheid. Dergelijke voorzieningen kunnen een positieve invloed hebben op gezondheid, omdat het bewegen en ontmoetingen stimuleert. Een gevoel van veiligheid kan bevorderd worden door in de ontwikkeling rekening te houden met openheid en verlichting. Een goede verlichting van bijvoorbeeld wandelpaden kan een significante bijdrage leveren aan de ervaren veiligheid.

Aansluiting op bestaande wandel- en fietspaden naar reeds bestaande voorzieningen stimuleert eveneens bewegen. Groen brengt ontspanning en koelte in de zomer.

5.10 Lichthinder

In verband met de afstand van het plangebied tot de sportvelden zijn twee lichthinderonderzoek uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn als bijlage 15 bij de toelichting opgenomen.

Het eerste lichthinderonderzoek geeft de huidige lichthinder situatie ten gevolge van de sportveldverlichting van voetbalvereniging EDN weer. Hierbij wordt voldaan aan de grenswaarde voor de verticale verlichtingssterke. De grenswaarde voor de lichtsterkte I (in candela) ruim overschreden.

In de tweede berekening wordt een situatie gemodelleerd met nieuwe (LED)armaturen. In deze situatie wordt voldaan aan de onderste grenswaarde voor de lichtsterkte van 2500 cd. Ook aan de grenswaarde voor de verticale verlichtingssterkte wordt voldaan.

Ten aanzien van de ontvangers geldt dat de ontvangers ten oosten van het voetbalveld op de juiste posities zijn gemodelleerd. Ten noorden van het voetbalveld ontbreken enkele ontvangers.

Als toetsingskader wordt uitgegaan van een zone E3 (stedelijk gebied). Gezien de landelijke omgeving is hier eerder een zone E2 van toepassing. In de huidige berekening wordt ook voldaan aan de grenswaarden voor zone E2.

De 12 woningen die pas na het doorlopen van de wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd kunnen worden, zijn bij de toetsing van het aspect lichthinder buiten beschouwing gelaten. De onderzoeken/onderbouwing ten aanzien van deze woningen vinden in een later stadium plaats. Dit is juridisch gewaarborgd in de wijzigingsbevoegdheid.

Conclusie

Het aspect lichthinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11 Luchtkwaliteit

Beleid

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

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor Stikstofdioxide (NO₂) en Fijnstof (PM₁₀).

In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningenbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	20 µg/m ³

Vanuit gezondheid worden striktere advieswaarde gehanteerd dan de wettelijke grenswaarden, te weten PM₁₀ 15 µg/m³, PM_{2,5} 5 µg/m³.

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2023) ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2023) is ter plaatse van het plangebied tussen de 14 en 16 µg/m³. De concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2023) is ter plaatse tussen de 8 en 10 µg/m³.

De PM_{2,5} concentratie voldoet niet aan de gezondheidkundige advieswaarden van de WHO, maar wel aan de grenswaarden conform de Wet luchtkwaliteit. De vigerende luchtkwaliteit ter plaatse wordt derhalve voldoende geacht.

Luchtkwaliteit t.g.v. planvoornemen

Het onderhavige planvoornemen betreft een woningbouwontwikkeling, welke ruim onder de gestelde grens van 1.500 woningen ligt. Gesteld kan worden dat het planvoornemen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat in principe geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.12 Natuurwetgeving

Beleid

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings-)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld.

Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd, is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden.

In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Beschermde planten en dieren

De Wet natuurbescherming kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Quickscan natuurwetgeving

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft Aeres Milieu B.V. in samenwerking met Faunaconsult B.V. een quickscan natuurwetgeving (bijlage 16 bij de toelichting) uitgevoerd. Het risico bestaat dat het plangebied deel uitmaakt van leefgebieden voor diverse beschermde soorten. Dit onderzoek geeft inzicht in de mogelijke knelpunten in het kader van natuurwetgeving en – beleid en mogelijke effecten als gevolg van het project. Het doel van dit onderzoek is om vast te stellen of de natuurwetgeving de geplande ontwikkeling in de weg staat.

Natura 2000

De plannen zullen naar verwachting geen direct effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Het is wel mogelijk dat de komst van de woningen zal leiden tot een (significante) toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Om hier een uitspraak over te kunnen doen is een stikstofberekening uitgevoerd voor het planvoornemen. Verderop in deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

De bouw en het gebruik van de woningen en de toenemende verkeersbewegingen hebben naar verwachting geen negatieve effecten op het NNB. Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen:

- Door passende vluchtroutes beschikbaar te stellen en het werken op aangepast tempo vanuit een drukke naar rustige locatie, hebben dieren de mogelijkheid om te vluchten;
- Door niet te werken na zonsondergang wordt het gebruik van kunstmatige verlichting (dat een versturende werking kan hebben op zoogdieren en ander fauna) zoveel mogelijk vermeden.

Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vogels

In de opgaande vegetaties in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht:

- Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. Omdat vogels, afhankelijk van het weer en andere factoren, sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van opgaande vegetatie toch leiden tot overtreding van de Wnb. Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.
- Indien het niet mogelijk is om buiten het broedseizoen te werken, dienen geschikte broedlocaties voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te worden gemaakt en gehouden te worden totdat de werkzaamheden zijn afgerond.
- Indien werkzaamheden starten binnen het broedseizoen, dient door een deskundige ecooloog onderzocht te worden of broedende vogels ter plaatse aanwezig zijn;

Kerkuil

In de halfopen schuur bij Witvenstraat 27 (buiten het plangebied) bevindt zich een roestplaats van de kerkuil. De als weilanden/speelveld (gazon) ingerichte delen van het plangebied vormen daarom mogelijk foerageergebied van deze soort. Kerkuilennesten en het leefgebied van de kerkuil zijn in Noord-Brabant beschermd onder de Wet natuurbescherming. Daarom dient er, wanneer er foerageergebied verloren gaat, een ontheffing te worden aangevraagd.

Om uit te kunnen sluiten of het plangebied al dan niet als foerageergebied dient, moet de functie van het plangebied en haar omgeving voor de kerkuil in kaart te worden gebracht volgens BIJ12 (2017). Het kerkuilenonderzoek is verderop in deze paragraaf nader uitgewerkt.

Vleermuizen: verstoring voorkomen

De laanbomen aan de noord-, zuid- en zuidwestzijde van het plangebied fungeren mogelijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Omdat deze bomen niet worden gekapt, is er geen aantasting van een vaste vliegroute of foerageergebied. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen of rood licht.

Waardevolle bomen: beuken

De beukengroep in de achtertuin van Sint Josephstraat 14A staat op de lijst waardevolle bomen, zoals opgesteld door de gemeente Hilvarenbeek (Gemeente Hilvarenbeek, 2022). Voor het kappen van bomen op deze lijst dient een gunning te worden aangevraagd bij de gemeente Hilvarenbeek. De overige bomen mogen wel gekapt worden zonder vergunningsaanvraag of meldingsplicht.

Overige soorten

Indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd en bij aanvang van de werkzaamheden in het terrein wordt geconstateerd, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Rugstreepad

Het plangebied is in de huidige staat ongeschikt als (voortplantings)habitat voor rugstreepad. Door het bouwrijp maken van het terrein, wordt dit echter geschikt voor deze pionierssoort. Door te voorkomen dat er in de bouwfase plasjes op het terrein ontstaan, wordt voorkomen dat er rugstreepadden komen om eisnoeren af te zetten.

Kerkuilenonderzoek

In de quickscan natuurwetgeving is een kerkuilenroestplaats in de halfopen schuur bij Witvenstraat 27 (buiten het plangebied) geconstateerd. Daarbij werd mogelijk geacht dat de weilanden/graslanden in het plangebied fungeren als foerageergebied voor de kerkuil. Op basis van deze bevindingen heeft Aeres Milieu B.V. (in samenwerking met Faunaconsult) een aanvullend kerkuilenonderzoek uitgevoerd.

Het voorkomen van kerkuilennesten/kerkuilennestkasten is opgevraagd bij de uilenwerkgroep Hilvarenbeek. De coördinator van de uilenwerkgroep Hilvarenbeek heeft vervolgens de locaties van bewoonde kerkuilennestkasten rond Haghorst doorgestuurd. Het dichtstbijzijnde kerkuilennest bevindt zich op zo'n 500 meter van het plangebied.

De overige twee kerkuilennesten bevinden zich op zo'n 600 meter. Vanwege de afstand, en doordat de omgeving in een straal van 1 kilometer rond de nesten voornamelijk bestaat uit grasland/weiland, heeft het verlies aan foerageergebied in het plangebied geen noemenswaardig effect op de instandhouding van de aanwezige kerkuilen. Ook de coördinator van de uilenwerkgroep Hilvarenbeek liet weten dat het verlies aan foerageergebied in het plangebied erg marginaal is, doordat er rond de nestkasten ruim voldoende foerageergebied overblijft. Bij de voorgenomen plannen hoeft daarom geen ontheffing op de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Stikstof

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en de daarbij behorende toetsingskader is in werking getreden op 1 juli 2015. Te veel stikstof is slecht voor de natuur, waardoor een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig is voor activiteiten waar stikstof bij vrij komt (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw of de industrie). Tot 29 mei 2019 was toestemming voor dergelijke activiteiten gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het PAS ongeldig verklaard. Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) biedt niet genoeg bescherming aan zogenoemde Natura 2000-gebieden.

Een nieuwe stikstofrekeningtoepassing maakt sommige bouwprojecten toch mogelijk. Het kabinet heeft een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht (de 'AERIUS Calculator') welke het verlenen van vergunning voor projecten mogelijk moet maken. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/j.

Voor de realisatie van de woningbouwontwikkeling van de Welder 2 is een berekening van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase (bijlage 18 bij de toelichting) uitgevoerd.

Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn – geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend. Voor dit planvoornemen is zodoende geen vergunning Wet natuurbescherming (Wnb) nodig.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving geen belemmering voor het planvoornemen, mits de gestelde mitigerende maatregelen in acht worden genomen.

5.13 Ontplobbare Oorlogsresten

Beleid

In de Tweede Wereldoorlog alleen al is naar schatting twaalfduizend ton aan explosieve stof door vliegtuigen afgeworpen. Ervaringscijfers geven aan dat tien tot vijftien procent van deze afgeworpen Ontplobbare Oorlogsresten om diverse redenen niet zijn gesprongen. Daarnaast zijn grote hoeveelheden munitie door grondgeschut en handvuurwapens verschoten, waarvan eveneens een deel niet of slechts gedeeltelijk is gedetoneerd. Vooral op locaties waar destijds zwaar gevochten is, komen nog veel van deze ‘blindgangers’ in de bodem voor.

Naar aanleiding van de oorlogshandelingen, ten tijde van de Eerste en Tweede Wereldoorlog, bestaat er een mogelijkheid tot het spontaan aantreffen of toucheren van OO tijdens het uitvoeren van werkzaamheden in de (water)bodem. Hierdoor ontstaat een verhoogd veiligheidsrisico door het mogelijk ongewenst tot (uit)werking treden van dit militair wapentuig. Dergelijke ongecontroleerde uitwerkingsgevolgen kunnen dodelijk letsel en zware schade aan materiaal en omgeving tot gevolg hebben. Daarnaast kunnen spontane vondsten van OO resulteren in stagnatie en meerwerkkosten van de uitvoeringswerkzaamheden.

Onderzoek

Om bovenstaande situaties te voorkomen dient een werkgever de risico's van de werkzaamheden vooraf te inventariseren en te evalueren. Bodac B.V. heeft hiertoe een vooronderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van Ontplobbare Oorlogsresten (OO) uitgevoerd ter plaatse van het plangebied (bijlage 19 bij de toelichting).

Naar aanleiding van de geraadpleegde bronnen is het onderzoeksgebied onverdacht verklaard op een verhoogd risico tot aantreffen van Ontplobbare Oorlogsresten. Derhalve is het bepalen van een verticale en horizontale afbakening niet aan de orde. Ook het bepalen van de mogelijk aan te treffen OO is niet van toepassing.

Het onderzoeksgebied kwalificeert Bodac B.V. op basis van het geanalyseerde feitenmateriaal als onverdacht op de (mogelijke) aanwezigheid van OO. Bodac B.V. adviseert om de geplande werkzaamheden regulier te laten uitvoeren.

Conclusie

Het aspect ontplobbare oorlogsresten vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.14 Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft de locatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid.

Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Onderzoek

Rondom het plangebied zijn diverse landbouwgronden gelegen. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. In de omgeving van het plangebied komen geen boomgaarden/boomteelt voor. Voor zover bekend, hebben de eigenaren van de omliggende agrarische gronden ook geen ambitie om bomen te telen in de toekomst.

Daarnaast wordt in Nederland doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen om mogelijke drift die ontstaat bij de bespuiting tot een minimum te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaien. Hiermee worden reductiepercentages van 50-95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk.

Deze spuitdoppen worden getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling, versie 19 feb 2016). Deze maximale windsnelheid is vastgesteld op 5 m/s. Hiervan uitgaande zal in de beoogde situatie niet gespoten worden bij een windsnelheid van 5 m/s op spuihoogte. Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid.

Bovendien zijn tussen de uitbreidingslocatie en de aangrenzende landbouwgronden, landschapselementen beoogd. Hierdoor wordt voorkomen dat drift – mocht deze al ontstaan – tot aan het plangebied reikt. De locatie heeft dus in relatie tot omliggende gronden geen negatief effect van spuitzones.

Conclusie

Het aspect spuihindert vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.15 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-Kaderrichtlijn Water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving.

De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Regionaal Water- en Bodem Programma (RWP) 2022 – 2027

Op 22 december 2021 is het nieuwe Regionaal Water- en Bodem Programma in werking getreden. Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP kent vijf beleidsopgaven met bijbehorende doelen:

- Voldoende water - voldoende water betekent: niet te weinig diep en ondiep grondwater en oppervlaktewater met optimale zoetwaterbeschikbaarheid en waterverdeling in geval van extreme droogte, en niet te veel oppervlaktewater om ernstige regionale wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen.
- Schoon water - schoon grond- en oppervlaktewater voor onze volksgezondheid en natuur, conform de normen van de KRW; voorkomen van verontreiniging en het beschermen van diepe grondwatervoorraden.
- Veilig water - veiligheid tegen hoogwater in het hoofdwatersysteem en het regionaal watersysteem.
- Vitale bodem - vergroten van de vitaliteit, sponswerking, resistentie tegen ziekten en natuurlijk productievermogen van de bodem voor duurzame landbouw en biodiversiteit.
- Klimaatadaptatie - aanpassen aan klimaatverandering in alle domeinen van het provinciale waterbeleid.

Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap De Dommel

Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Daarnaast wordt er in het Waterbeheersplan 2022-2027 ingespeeld op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema'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. Een goede regulatie van het beschikbare water is hierin belangrijk;
- Schoon water: dit behelst het voorkomen dat relatief schoon regenwater vermengd raakt met "vies" water waardoor het onbruikbaar is voor hergebruik.

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De Keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water.

Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is bij de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid;
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) X gevoeligheidsfactor X 0,06 (in m²);
3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Gemeentelijk beleid

Het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021 (vGRP) beschrijft de invulling van de zorgplichten en de onderliggende visie op het stedelijk waterbeheer.

Voorzieningen ten behoeve van rioleringen zijn doorgaans niet zichtbaar is, maar wel noodzakelijk. Zonder afvoer van afvalwater uit de directe leefomgeving, bestaat in dichtbevolkte gebieden een reëel gevaar voor de volksgezondheid en het milieu. Verder zorgt de riolering op verschillende locaties voor de afvoer van overtollig hemelwater wat belangrijk is voor een veilige en bewoonbare leefomgeving.

De gemeente heeft vanuit het Rijk drie zorgplichten meegekregen:

- De zorgplicht voor afvalwater;
- De zorgplicht voor hemelwater;
- De zorgplicht voor grondwater.

In overleg met het waterschap heeft de gemeente, met betrekking tot de hemelwaterafvoer en compensatieberging, voor inbreidingen van woongebied binnen de bebouwde kom, het volgende bepaald:

- 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.
- Voor de hemelwaterafvoer van particuliere verhardingen met minder dan 250 m² nieuw verhard oppervlak, geldt geen compensatieplicht.

Watertoets

De 'Watertoets' is een instrument dat ervoor zorgt dat water genoeg aandacht krijgt in ruimtelijke plannen. Met dit instrument komt de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan in een vroegtijdig stadium in contact met Waterschap De Dommel. De watertoets is verplicht voor nieuwe plannen in ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen, projectbesluiten en partiële herzieningen.

Bureaustudie grondwater

Ten behoeve van de bouw van nieuwbouwwoningen heeft Aeres Milieu een tweetal infiltratieonderzoeken uitgevoerd (een voor zuidelijke deel een voor het noordelijke deel). Het doel van de rapportages is een beschrijving te geven aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie (bureaustudie), de gehanteerde uitgangspunten en de randvoorwaarden, en de mogelijkheden om (afgekoppelde) neerslag in de toekomstige situatie te verwerken om tot een duurzame herontwikkeling te komen. Voor de resultaten van beiden onderzoeken wordt verwezen naar de bijlagen bij de toelichting.

Berekening toename verharding

Het planvoornemen betreft het realiseren van de uitbreidingslocatie De Welder 2. Daarnaast wordt de openbare ruimte ingericht met voorzieningen ten behoeve van het (verblijfs)verkeer en groen. De woningbouwontwikkeling kent een oppervlakte van circa 3,6 hectare. In de huidige situatie is zeer beperkt oppervlakte verharding aanwezig; slechts 400 m². Voor de toekomstige situatie wordt ervan uitgegaan dat 80% van de woonbestemming bebouwd c.q. verhard wordt. Binnen de toekomstige groenbestemming wordt 15% ten aanzien van ondergeschikte verhardingen aangehouden. Voor de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' wordt uitgegaan van een verhardingspercentage van 100% en voor de bestemming 'Agrarisch' 0% en 'Groen – Landschappelijke inpassing'.

In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt, gebaseerd op wat maximaal planologisch is toegestaan.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (circa m ²)	Toekomstige situatie
Totaal oppervlakte plangebied	36.000	36.000
Totaal verhard oppervlak	400	20.355
Totaal onverhard oppervlak	35.600	18.645
Toename verhard oppervlak		19.955

Uitgaande van de maximale situatie neemt het verhard oppervlak toe met 19.955 m². Wanneer er sprake is van een toename van verhard oppervlak groter dan 10.000 m² is de Beleidsregel van toepassing. De Beleidsregel is van toepassing in die gevallen waarin een vergunning vereist is. Voor het bepalen van de vergunningsvoorschriften en het uiteindelijk kunnen verkrijgen van een vergunning is een waterhuishoudkundig plan nodig.

De inhoud van het plan, de inpassing in het waterhuishoudkundige systeem en de toe te passen methoden dienen in overleg met het waterschap te worden vastgesteld.

Voor het toekomstige verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De benodigde compensatie bedraagt 1.197,3 m³ (19.995 m² x 0,06 x 1).

Het plan biedt voldoende ruimte voor de realisatie van wadi's of andere bergingsvoorziening, zoals grindkoffers en infiltratiekoffers. Tevens wordt geadviseerd om de groenvoorzieningen lager aan te leggen dan de woningen en de openbare wegen op één oor aan te leggen, zodat bij extreem weer het hemelwater naar het groen stroomt. Om voldoende watercompensatie te waarborgen, wordt de compensatie-eis van 60 mm vastgelegd in de planregels.

Wateradvies

De uitwerking van voorliggend plan in deze waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg aan Waterschap De Dommel toegezonden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit planvoornemen. Om voldoende watercompensatie te waarborgen, wordt de compensatie-eis van 60 mm vastgelegd in de planregels.

5.16 Mer-beoordeling

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, 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 milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als 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. 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 vormvrij m.e.r.-beoordeling gebruikt.

Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd.

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 milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een klein stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om het realiseren van woningbouw op het terrein aansluitend aan De Welder in Haghorst. Het bouwen van woningen valt onder activiteit D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. onder de term ‘stedelijk ontwikkeling’. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit met D.11.2. in bijlage II van het Besluit, vermeld:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen.

Het planvoornemen ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Omdat de voorgenomen ontwikkeling wel valt onder de noemer van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling verplicht. Hiertoe is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 22 bij de toelichting) opgesteld. De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

In de notitie wordt het bevoegd gezag geadviseerd te besluiten dat er geen MER hoeft te worden vastgesteld.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

6.1 Verbeelding

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

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende regels*: dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'Begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*: in dit hoofdstuk worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen nader verklaard.
3. *Algemene regels*: in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming.
4. *Overgangs- en slotregels*: binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen, welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mogen worden uitgevoerd. Voorwaarde is dat er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingsplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn aangewezen voor het hobbymatig houden van dieren. Binnen de gehele bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van extensief recreatief medegebruik en het agrarische grondgebruik worden gebouwd.

Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen: burgemeester en wethouders kunnen het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsbevoegdheid' wijzigen door de bestemming 'Agrarisch' in de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen – Landschappelijke inpassing', waarbij geldt dat:

- a. het betrokken agrarische bedrijf is beëindigd;
- b. het toegestane aantal woningen na wijziging ten hoogste 12 grondgebonden woningen bedraagt;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- e. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- f. de regels van Artikel 6 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- g. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Artikel 4 Groen – Landschappelijke inpassing

Gronden met de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' zijn hoofdzakelijk bestemd voor groen, groenvoorzieningen en landschappelijke elementen ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing. Onder landschappelijk inpassingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inrichtingsplan. Gebouwen zijn in deze bestemming niet toegestaan, enkel kunstuitingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor kunstuitingen is een maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen. Verlichting en speelvoorziening mogen niet meer bedragen dan 6 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde hebben een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Artikel 5 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, alsmede voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 6 Verkeer – Verblijfsgebied

Met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' worden de wegen, voet- en fietspaden, pleinen, parkeerterreinen en andere openbare ruimten met zowel een functie voor verblijf als voor verkeer in het plangebied geregeld. Gebouwen zijn in deze bestemming niet toegestaan, enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 7 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan die gronden waarop ingevolge dit bestemmingsplan direct woningen kunnen worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 63. Daarbij geldt dat rijwoningen minimaal 1 meter voortuin dienen te hebben en vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen minimaal 2 meter. De oriëntatie van een hoofdgebouw moet plaatsvinden overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen als bijlage 2 bij de regels.

De diepte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 13 meter bedragen. Voor de gewenste flexibiliteit is voor de bouwdiepte van de hoofdgebouwen een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

De afstand van vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen aan de niet aangebouwde zijde tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2,5 meter te bedragen. Ook voor deze regeling is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, mits de afstand tussen hoofdgebouwen 3 meter bedraagt.

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat deze uitsluitend op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevel van hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Hierbij bedraagt het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf; dit tot een maximum van 100 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 9 Algemene bouwregels

Hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik en de uitzonderingen en afwijkingen hierop. Daarbij zijn er regels voor mantelzorg en het gebruik van aan huis verbonden bedrijven opgenomen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

Deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen.

Artikel 13 Overige regels

In deze regels is opgenomen welke parkeernormen gelden en dat voldoende parkeerruimte dient te worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden. Onder voorwaarden is het mogelijk om van de parkeernormen af te wijken, mits voldaan wordt aan de gestelde criteria.

Daarnaast is opgenomen dat gebruik conform de bestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen' alleen is toegestaan indien conform gemeentelijk beleid en het waterbeheerplan van het waterschap compenserende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

Artikel 14 Algemene proceduregels

In de algemene proceduregels is de procedure op de voorbereiding van een besluit tot afwijking of nadere eisen opgenomen.

*Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Artikel 15 Overangsrecht*

Dit artikel betreft het overangsrecht met betrekking tot bouwwerken dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is. Als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan dan kan deze ontwikkeling worden voortgezet.

Artikel 16 Slotregel

In dit artikel is vastgelegd hoe de planregels dienen te worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Hilvarenbeek is eigenaar van alle gronden in het plangebied en is ook de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten verbonden aan de planvorming worden verrekend in de verkoopprijs. Dit geldt ook voor de kosten van bouw- en woonrijp maken van het plangebied en eventuele planschade.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Vooruitlopend op de procedure voor het bestemmingsplan heeft de gemeente op maandag 12 juli 2021 een omgevingsdialoog voor omwonenden, ondernemers en andere belangstellenden georganiseerd. De opmerkingen en suggesties die zijn ontvangen, zijn betrokken bij het opstellen van het bestemmingsplan. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 22 bij het bestemmingsplan gevoegd.

Procedure

In het kader van de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan “De Welder 2” heeft het ontwerpbestemmingsplan van 31 maart tot en met 11 mei 2022 ter visie gelegen. Gedurende de inzage termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk in te dienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. In de ‘Zienswijzentabel ontwerpbestemmingsplan De Welder 2’, welke als bijlage 23 bij de toelichting is opgenomen, zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. In de tabel wordt aangegeven of de zienswijze gegrond zijn verklaard en of er naar aanleiding hiervan aanpassingen aan het plan zijn gedaan.

Tijdens de ter inzage termijn is tevens geconstateerd dat het wenselijk is om een aantal wijziging in het plan door te voeren in de vorm van ambtshalve wijzigingen. In de ‘Tabel ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan De Welder 2’, welke als bijlage 24 bij de toelichting is opgenomen, zijn de ambtshalve wijzigingen weergegeven en op welke wijze deze wijzigingen zijn doorgevoerd.

De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.