



BA

Bestemmingsplan Meiraap 2-2A

Toelichting

Gemeente Hilvarenbeek



Colofon

Titel:	Bestemmingsplan Meiraap 2-2A
Auteur(s):	Martijn Uijtendaal
Gemeente:	Hilvarenbeek
Projectnaam:	BP Meiraap 2-2A Diessen
Projectnummer:	20068
Datum:	16 juni 2022
Status:	Vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Ligging en begrenzing	5
1.2	Leeswijzer	6
2	Planvoornemen	7
2.1	Achtergrond	7
2.2	Bestaande situatie	7
2.3	Toekomstige situatie	8
3	Beleidskader	10
3.1	Nationaal beleid	10
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4	Omgevingstoets	22
4.1	Bodem	22
4.2	Geluid	22
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Stikstof	24
4.5	Externe veiligheid	25
4.6	Bedrijven en milieuzonering	26
4.7	Kabels en leidingen	30
4.8	Parkeren	30
4.9	Watertoets	31
4.10	Flora en fauna	32
4.11	Archeologie	33
4.12	Economische uitvoerbaarheid	34
5	Juridische opzet	35
5.1	Plansystematiek	35
5.2	Bestemming	35
6	Procedure	36

Bijlagen

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Stikstofdepositie onderzoek

Bijlage 3: AERIUS berekening

Bijlage 4: Quicksan Natuurwetgeving

Bijlage 5: Vaststellingsbesluit

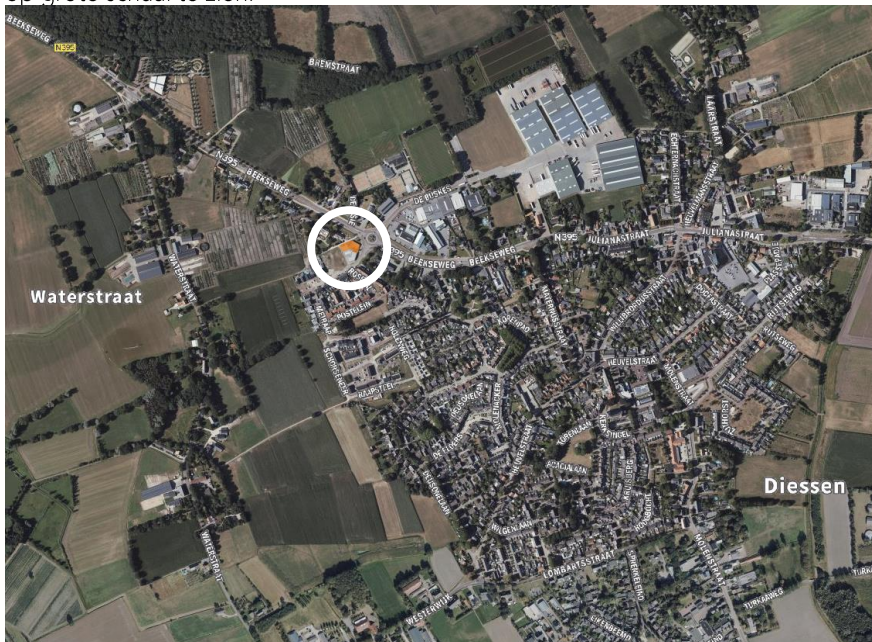
1 Inleiding

Op de locatie Meiraap 2-2A in de gemeente Hilvarenbeek is Geerts & Van Meeuwen voornemens drie appartementen te bouwen boven het bestaande kantoorpand. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het huidige bestemmingsplan 'Vroonacker'. Het vigerende bestemmingsplan geeft voor de locatie de enkelbestemming Kantoor.

Op 18 september 2020 is vanuit de gemeente Hilvarenbeek een positieve grondhouding ingenomen richting het ingediende principeverzoek. Het verzoek bestaat concreet uit het toevoegen van een extra bouwlaag met drie appartementen bovenop het bestaande kantoorpand. Derhalve is een nieuwe planologische basis nodig voor de locatie in de vorm van een nieuw bestemmingsplan.

1.1 Ligging en begrenzing

De planlocatie is gelegen aan de Meiraap 2-2A in de kern Diessen. De kern Diessen valt onder de gemeente Hilvarenbeek. De locatie maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Vroonacker'. De locatie heeft de huidige bestemming Kantoor en is bebouwd. De planlocatie is gelegen aan de N395, een belangrijke toegangsweg voor de kern Diessen. In Figuur 1 is een ligging van het plangebied op grote schaal te zien.



Figuur 1: Ligging plangebied grote schaal

1.2 Leeswijzer

De toelichting start na deze inleiding in hoofdstuk 2 met een verdere uitleg op de huidige situatie en de beoogde toekomstige situatie. In Hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid op gemeentelijk, provinciaal en nationaal niveau behandeld. In hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten behandeld zoals flora/fauna, archeologie en akoestiek. De juridische opzet wordt besproken in hoofdstuk 5. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de planprocedure en participatie toegelicht.

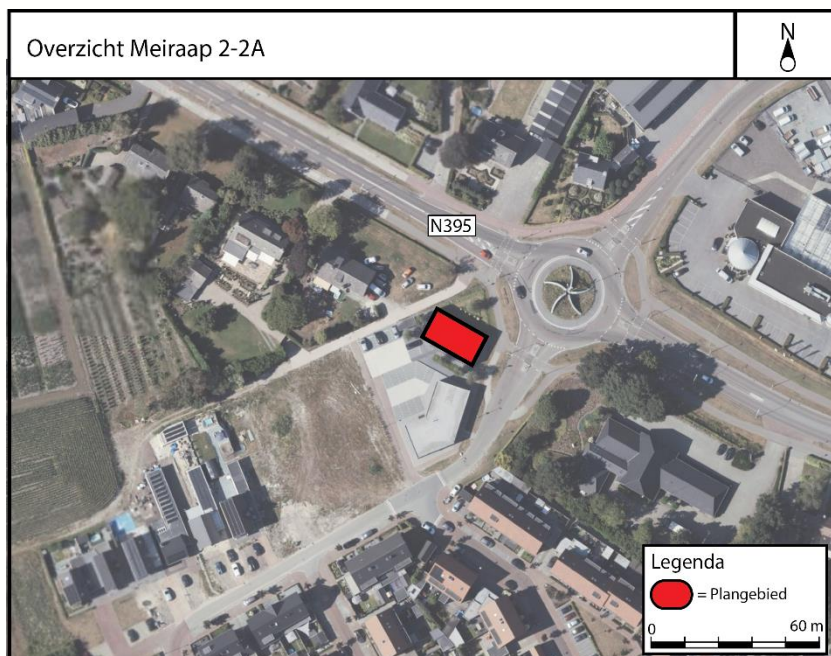
2 Planvoornemen

2.1 Achtergrond

De planlocatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Vroonacker'. Dit is een plan dat sinds oktober 2009 in werking is. Voor 2009 was de locatie onderdeel van het buitengebied. Sinds het in werking treden van 'Vroonacker' is het gebied onderdeel van de kern Diessen. De locatie is gelegen aan de Beekseweg N395 in het westen van de kern Diessen.

2.2 Bestaande situatie

In de huidige situatie is een gelijkvloers kantoorpand gevestigd op de locatie. Het bestaande pand is opgeleverd in 2016 (bag viewer). Het pand heeft een bruto vloeroppervlakte van 170 m². Kadastraal staat de locatie bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie C, nummer 6415 en heeft een totale oppervlakte van 629 m². In Figuur 2 is een kaart te zien van het plangebied, dit betreft het reeds aanwezige pand. Buiten het gebouw zijn parkeerplaatsen en groenvoorzieningen aanwezig. De locatie ligt, zoals eerder beschreven, aan een ontsluitingsroute genaamd de N395. De reeds aanwezige bebouwing is te zien in Figuur 3, deze foto is genomen vanaf de N395.



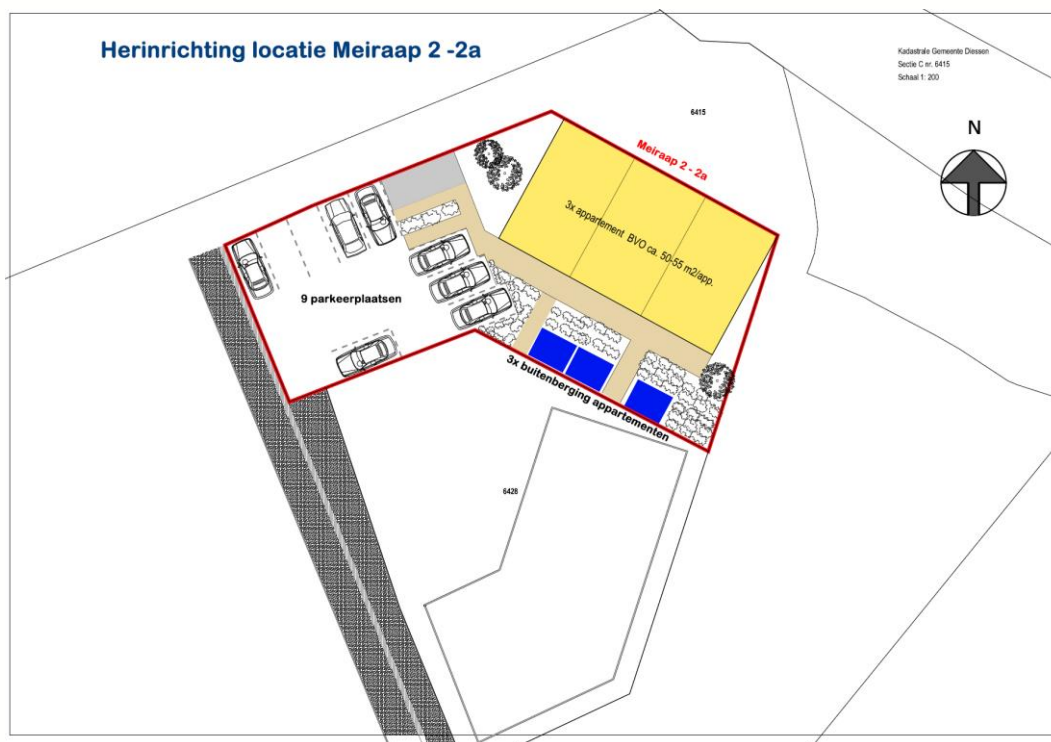
Figuur 2: Overzicht plangebied kleine schaal



Figuur 3: Sfeerimpressie plangebied

2.3 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling betreft het toevoegen van een extra bouwlaag bovenop het huidige pand. Deze extra bouwlaag zal bestaan uit drie appartementen. Deze appartementen zullen een bruto vloeroppervlakte (BVO) hebben van ongeveer 50 - 55 m² per stuk. Het beoogde segment voor deze appartementen zijn starters op de woningmarkt vanwege de grootte van de appartementen. Bij het plan zullen ook twee extra parkeerplaatsen toegevoegd worden aan de reeds bestaande parkeerplaats met plek voor zeven plaatsen. In totaal komt het aantal parkeerplaatsen uit op negen, hierover is meer te lezen in paragraaf 4.8. Ten slotte worden er drie buitenbergingen gerealiseerd die ter beschikking gesteld worden aan de huurders van de appartementen. In figuur 4 is een situatieschets te zien van de beoogde toekomstige situatie.



figuur 4: Beoogde situatieschets Meiraap 2-2A

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie biedt een integraal en vernieuwend kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op nationaal niveau. De structuurvisie schetst de drie ambities van het Rijk, tot 2040, namelijk concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid. Deze lange termijn ambities vloeien voort uit doelstellingen van het Rijk op de middellange termijn, tot 2028.

De drie hoofddoelstellingen zijn:

- **Concurrerend:** Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- **Bereikbaar:** Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- **Leefbaar & veilig:** Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Om deze drie doelen te doen slagen wordt in de SVIR beschreven dat het roer omgegooid moet worden. De ruimtelijke ordening moet zo dicht mogelijk staan bij diegene die het aangaat, de burgers en bedrijven. Daarnaast laat het Rijk meer over aan de provincies en gemeenten en komt de gebruiker meer centraal te staan. Verder staan in de SVIR dertien nationale belangen beschreven die nagekomen moeten worden bij nieuwe ontwikkelingen.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen nationale ambities, doelen of belangen die beschreven staan in de SVIR in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de ambities, doelstellingen en belangen uit de SVIR. Het gaat daarbij om de volgende nationale belangen die door de regels in het Barro beschermd worden:

- 1 Rijksvaarwegen
- 2 Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- 3 Kustfundament
- 4 Grote rivieren
- 5 Waddenzee en waddengebied
- 6 Defensie

- 7 Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- 8 Elektriciteitsvoorziening
- 9 Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- 10 Ecologische hoofdstructuur
- 11 Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- 12 IJsselmeergebied
- 13 Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Wanneer er voor een nieuwe ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing gemaakt moet worden, is het van belang om de regels van het Barro in acht te nemen. In voorliggend bestemmingsplan is geen sprake van invloed op de nationale belangen beschreven in het Barro. Het is daarom niet nodig om voor de ontwikkeling op deze planlocatie aanvullende maatregelen te treffen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening sinds 1 oktober 2012. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Deze ontwikkeling betreft het toevoegen van nieuwe woningen in de vorm van extra appartementen. Hierdoor vindt er een getalsmatige toevoeging van drie woningen plaats.

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant maakt de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking tevens deel uit van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Voor woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat pas vanaf twaalf woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de voorgenomen planontwikkeling neemt het planologisch maximum aantal woningen toe met drie woningen. Hierdoor is deze ontwikkeling niet ladderplichtig. Er is daarmee voldaan aan de doelstellingen en uitgangspunten uit de Interim Omgevingsverordening.

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere nationale beleidsdocumenten, de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het nationaal beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

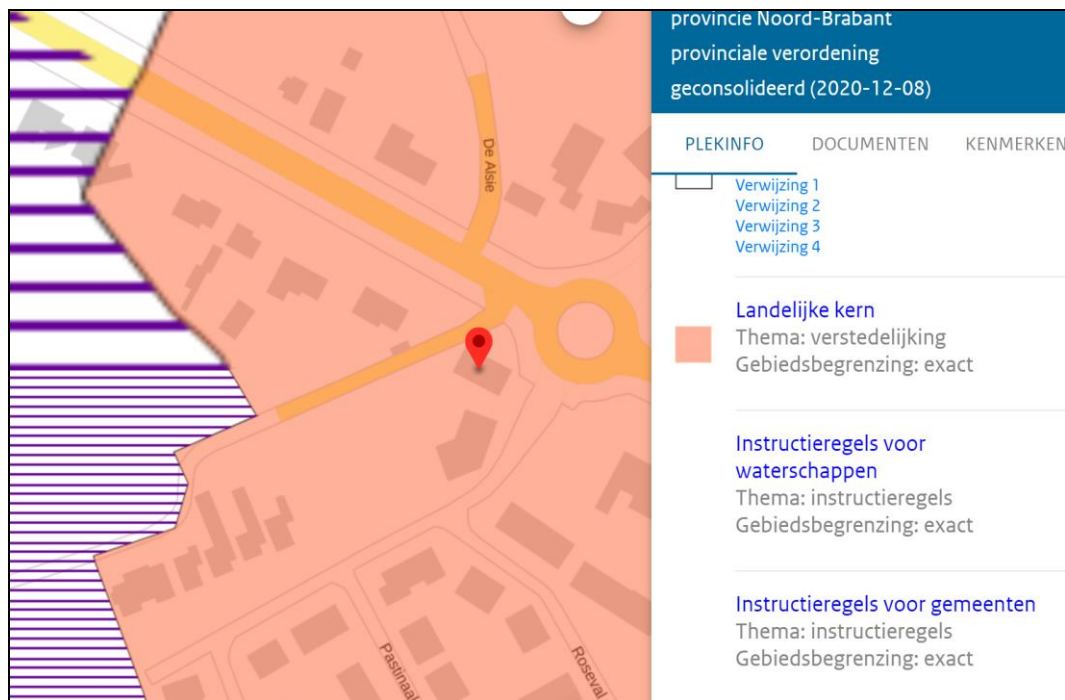
De omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien, dit is de lange termijn visie. Daarnaast wordt ook de middel lange termijn visie besproken, tot 2030. De omgevingsvisie wordt omschreven als een wensbeeld dat richting geeft aan het formuleren van doelstellingen. Het is nadrukkelijk geen regionale strategie, blauwdruk of nieuw kader. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatproof Brabant. Dit zorgt er voor dat Noord-Brabant een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren in 2050.

- **Verbonden:** Brabant maakt in 2050 gebruik van zijn centrale ligging door fysieke en sociaal-maatschappelijke verbindingen. Daarnaast zijn we met de gehele wereld verbonden via digitale verbindingen.
- **Vernieuwend:** In 2050 wil Brabant in netwerken actief samenwerken aan oplossingen voor uitdagingen met een maatschappelijk belang. Door fysieke en digitale ontmoetingsplaatsen weten partijen elkaar gemakkelijker te vinden.
- **Welvarend:** De internationale concurrentiepositie van Brabant is versterkt dankzij de voortrekkersrol in de transitie naar een duurzame en innovatieve economie, maar ook door het goede vestigingsklimaat voor kenniswerkers en bedrijven.
- **Klimaatproof:** Noord-Brabant is in 2050 energieneutraal. De uitstoot van broeikasgassen is dan fors verminderd door een samenwerking tussen bewoners, bedrijven, overheden, innovatieve- en kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties in Brabant.

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant gaat niet specifiek in op de sector wonen of op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit regels waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Noord-Brabant is opgedeeld in verschillende thema's, bijvoorbeeld stedelijk gebied of landelijk gebied. Figuur 5 geeft het thema van de planlocatie weer volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De planlocatie heeft het thema landelijke kern binnen het hoofdthema verstedelijking.



Figuur 5: Interim Omgevingsverordening thema planlocatie

Het stedelijk gebied, landelijke kern verstedelijking heeft als doel om voldoende draagvlak te creëren voor steden en dorpskernen als culturele en economische motor, om zo dichtslibbing van het landelijk gebied tegen te gaan. In de praktijk betekent dit dat het grootste gedeelte van onder andere de woningbouw plaats moet vinden in of aansluitend op stedelijke concentratiegebieden. Met als hoofdregel van het beleid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats moet vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan enkel buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden in de daarvoor aangeduide gebieden in de verordening als er geen mogelijkheden zijn in het bestaand stedelijk gebied. Op het gebied van zorgvuldig ruimtegebruik is de ontwikkeling strokend met artikel 3.6 lid 1. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing en voorziet in de noodzaak van goedkope woningen binnen de gemeente Hilvarenbeek. Tevens is er sprake van meerwaardecreatie binnen het plangebied. Er worden ontwikkelingen gecombineerd waardoor er een meer toekomstbestendige locatie ontstaat met meer sociale controle, waardoor er een verhoging van veiligheid tot stand komt.

Lagenbenadering

De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één bouwlaag bovenop reeds bestaande bebouwing. Om deze reden zijn er geen noemenswaardige effecten op de ondergrond te identificeren. Er wordt geen verhard oppervlakte toegevoegd en er worden geen bodem versturende werkzaamheden verricht. De ontwikkeling heeft invloed op de netwerklaag door de toevoeging van woningen die verkeersgeneratie opleveren. De verkeersgeneratie voor de woningen is vastgesteld conform geldende CROW-publicaties op 13,5 mvb per etmaal. De verkeersgeneratie bestaat enkel uit de categorie 'licht verkeer' omdat de beoogde ontwikkeling alleen toeziet op de realisatie van woningen. De afwikkeling van deze verkeersgeneratie wordt gedaan via de reeds aanwezige infrastructuur rond het plangebied. Het plangebied ligt niet in een natuurnetwerk en tevens zijn er geen waterwegen aanwezig in of rond het plangebied. De woningen zullen gasloos gerealiseerd worden volgens de meest recente BENG eisen. Ten slotte wordt met de beoogde ontwikkeling geen belemmering van cultuurhistorische of landschappelijke waarde verwacht. De reeds bestaande bebouwing aanwezig in het plangebied is niet van monumentale waarde en er wordt geen verhard oppervlakte toegevoegd dat ten nadeel van landschappelijke waarde kan gelden. De omvang van de functie en bebouwing is zeer gering, slechts één bouwlaag van circa 170 m². Door de toevoeging van de woningen zal er functiemenging plaatsvinden binnen het plangebied. Deze menging van functies zorgt voor een vergroting van de veiligheid door sociale controle. Tevens hebben de omringende locaties de functie wonen waardoor het plangebied daar op kan aansluiten.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening, aangezien de bouw van drie appartementen binnen de hoofdregel van de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant past.

3.2.3 Brabantse agenda wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft vier regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Hilvarenbeek en dus in de regio Midden-Brabant. De regionale woningbouwafspraken voor Midden-Brabant zijn vastgelegd in Perspectief op wonen en woningbouw 2021 vastgesteld in november 2020.

Voor de woningbouwafspraken in de regio is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2017 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Hilvarenbeek 755 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2029. De woningen, die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, passen binnen deze prognosecijfers.

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere provinciale beleidsdocumenten; de omgevingsvisie, de Interim Omgevingsverordening, Brabantse Agenda Wonen en Perspectief op wonen en woningbouw 2021. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek (2010)

De Structuurvisie Hilvarenbeek bevat beleidsuitgangspunten voor het ruimtelijk beleid op het grondgebied binnen de gemeente Hilvarenbeek. Deze beleidsuitgangspunten zijn vertaald naar concrete toetsingscriteria voor ruimtelijke afwegingen.

	Structuurvisie Hilvarenbeek 'Een hartveroverende heerlijkheid'			
	Ontwikkelingen die altijd mogelijk moeten zijn	Ontwikkelingen die de gemeente wil realiseren	Ontwikkelingen die zouden moeten kunnen	Ontwikkelingen die de gemeente wil voorkomen
Beleid op hoofdlijnen ten aanzien van het ruimtelijk karakter	Behoud van het ruimtelijk karakter van de dorpen en het buitengebied	Versterken en herstellen van het ruimtelijk karakter van de dorpen en het buitengebied	ontwikkelingen die het ruimtelijk karakter versterken	ontwikkelingen die het ruimtelijk karakter verstoren
Beleid op hoofdlijnen ten aanzien van woningaanbod en woonomgeving	Een woningvoorraad die beschikbaar is voor alle doelgroepen en aansluit bij de veranderde eisen	Een woon- en woonomgevingskwaliteit met toekomstwaarde	Woningbouwplannen die een bijdrage leveren aan goede verdeling woningmarkt	Ontwikkelingen die de basisverantwoordelijkheid voor wonen verstoren
Beleid op hoofdlijnen ten aanzien van maatschappelijke ondersteuning en voorzieningen voor wonen en leven	Zorgdragen voor een compleet basisaanbod en faciliteren van accommodaties	Een breed aanbod aan voorzieningen, kwaliteitsversterking en clustering	Faciliteren duurzame commerciële en recreatieve voorzieningen	Het sturen van schaalvergroting en voorkomen van slechte communicatie
Beleid op hoofdlijnen ten aanzien van economie en werkgelegenheid	Duurzame doorontwikkeling bestaande bedrijven en ondersteunen startende ondernemers	Impulsen voor agrarische bedrijvigheid, toerisme en werken in de wijk	Faciliteren passende initiatieven, benutten toeristische potenties	ontwikkelingen die de bedrijvigheid in de gemeente zullen verstoren
Beleid op hoofdlijnen ten aanzien van de mobiliteitsstructuur	Bereikbaar en veilig Hilvarenbeek voor alle verkeersdeelnemers	Verbeteren van de mobiliteitsstructuur, het oplossen van knelpunten	Verbeteren van de externe bereikbaarheid. Bij nieuwe ontwikkelingen bestaande knelpunten mee aanpakken	Initiatieven mogen niet leiden tot (verplaatsen van) knelpunten

figuur 6: Beleidmatrix structuurvisie Hilvarenbeek

De structuurvisie brengt al zijn beleid terug tot zogenoemde beleidsuitgangspunten die opgenomen zijn in een beleidsmatrix te zien in figuur 6. Deze matrix heeft een verdeling van vijf hoofdzaken met per zaak vier gradaties van doelen. Op het gebied van woningaanbod en woonomgeving, uitgelicht in rood, definieert de gemeente de volgende doelen:

- Het moet altijd mogelijk zijn om een woningvoorraad te hebben die beschikbaar is voor alle doelgroepen en aansluit bij de veranderende eisen;
- De gemeente wil een woon- en woonomgevingskwaliteit met toekomstwaarde realiseren;
- Ontwikkelingen die woningbouwplannen faciliteren om een bijdrage te leveren aan een goede verdeling van de woningmarkt zouden moeten kunnen;
- De gemeente wil voorkomen dat er ontwikkelingen plaatsvinden die de basis verantwoordelijkheid voor wonen verstoren.

Beoordeling beleidmatrix

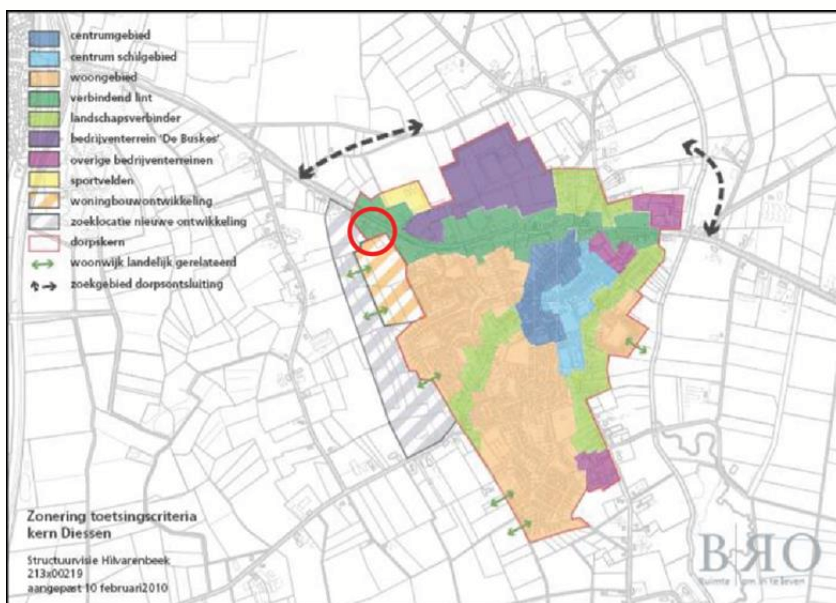
De beoogde ontwikkeling ziet toe op de toevoeging van goedkope appartementen voor starters. Dit sluit aan bij de vraag binnen de gemeente Hilvarenbeek. Door deze ontwikkeling wordt een

bijdrage geleverd aan een goede verdeling van de woningmarkt. De woningen worden tevens duurzaam opgericht, gasloos en voldoen aan de meest recente BENG eisen. Hierdoor zijn de woningen geschikt voor de toekomst. De ontwikkeling verstoort de basis verantwoordelijkheid van wonen niet, er worden geen milieu belastende bouwwerken toegevoegd. Tevens is in de vorm van een omgevingsdialoog de buurt op de hoogte gebracht en hun meningen zijn meegenomen in het proces van het opstellen van dit bestemmingsplan.

Vanuit de in 2010 vastgestelde Structuurvisie zijn een aantal speerpunten te herkennen met betrekking tot het woonbeleid. De huidige woningmarkt is gericht op gezinshuishoudens in de gemeente. In de toekomst moet er meer focus komen op drie specifieke doelgroepen. Dit zijn ouderen, zorgbehoevenden en starters. Dit wil de gemeente bereiken door middel van:

- Groter en meer gedifferentieerd aanbod in de sociale sector, zowel bij huur- als koopwoningen;
- Groter aanbod voor senioren met levensloopbestendige woningen in combinatie met (zorg)voorzieningen;
- Bevorderen van betaalbare woningen voor starters.

In de structuurvisie worden nieuwe ontwikkelingen binnen, in dit geval, Diessen getoetst aan vastgestelde toetsingscriteria. In figuur 7 is een ruimtelijke verbeelding te zien van de zonering op deze toetsingscriteria. De locatie Meiraap 2-2A (aangeduid met de rode cirkel) is gelegen in de zone van woningbouwontwikkeling. Voor de zonering woningbouwontwikkeling zijn geen specifieke toetsingscriteria opgenomen daarom wordt verwezen naar de algemene speerpunten van de Structuurvisie.



figuur 7: Zonering toetsingscriteria kern Diessen structuurvisie Hilvarenbeek

Beoordeling Structuurvisie

De ontwikkeling voldoet aan de speerpunten omdat het toeziet op de bouw van huur appartementen in het goedkope segment. Daarmee wordt ingespeeld op de focus van één van de specifieke doelgroepen, namelijk starters. De appartementen zijn geschikt voor starters door hun betaalbaarheid.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de structuurvisie Hilvarenbeek, aangezien de bouw van drie startersappartementen binnen de toetsingscriteria valt.

3.3.2 Woonvisie Hilvarenbeek

Vanuit de in 2019 vastgestelde woonvisie 2020 – 2030 van de gemeente Hilvarenbeek zijn een viertal thema's naar voren gekomen. Deze thema's vormen de basis voor het vormen van het woonbeleid. Deze thema's zijn:

- 1 Inspelen op grote woningvraag
- 2 Voldoende betaalbare huurwoningen
- 3 Aanpak bestaande woningvoorraad
- 4 Wonen met zorg

Hierna volgt een korte beschrijving van thema 1 en 2 vanwege hun relevantie met de beoogde ontwikkeling op Meiraap 2-2A.

Thema 1 Inspelen op grote woningvraag

Door economische groei en de lage rentestand is het aantrekkelijk geworden om te verhuizen. De vraag naar woningen is hierdoor groot. De gemeente Hilvarenbeek constateert dat de bouwproductie echter achterblijft. De gemeente heeft een vijftal maatregelen getroffen om de bouwproductie te ondersteunen. De gemeente biedt ruimte aan woningbouw en toetst plannen op hun bijdrage die ze leveren aan opgaves binnen de gemeentegrenzen. Ook willen ze ruimte bieden voor woningbouw op inbreidingslocaties en steunen ze nieuwe woningbouw initiatieven. Ten slotte willen ze mogelijkheden voor starters vergroten op de woningmarkt door middel van een starterslening en nieuwe woonvormen.

Thema 2 Voldoende betaalbare huurwoningen

Op basis van toewijzingsmogelijkheden, demografische trends en economische verwachtingen, verwacht de gemeente een verhoging van het aantal huurwoningen binnen de gemeentegrenzen. Concreet betreft dit 65 tot 90 woningen in de komende tien jaar. Deze uitbreidingsopgave focust zich op twee voorzieningskernen; Hilvarenbeek en Diessen.

Vanuit de woonvisie is ten slotte een woningbehoefteonderzoek in elke kern van de gemeente uitgevoerd. Specifiek in Diessen zijn de onderwerpen die aan bod komen: grote vraag naar woningen, minimumpercentage sociale huur, meer woningaanbod voor ouderen en middelduur segment uitbreiden (€185.000,- tot € 285.000,-).

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de woonvisie Hilvarenbeek, aangezien de bouw van drie startersappartementen binnen de thema's vallen die behandeld worden in de woonvisie. De appartementen voldoen aan thema 1 + 2 en de woningen zijn gewenst aan de hand van het woningbehoefteonderzoek.

3.3.3 Archeologisch- en cultuurhistorisch beleid

Het archeologiebeleid van de gemeente Hilvarenbeek is vastgesteld op 27 September 2012. Het beleid bevat een kaart van het gehele grondgebied van Hilvarenbeek waarbij de gronden verdeeld worden in categorie 1 tot en met 8. Categorie 1 is de categorie met de hoogste archeologische waarde en categorie 8 is de laagste archeologische waarde. Het plangebied ligt in een gebied wat gekenmerkt is als een onderzoeksgebied categorie 8 waarbij, ten tijden van opstellen van het beleid, een onderzoek nog niet was afgerond of onbekend is. Omdat de beoogde ontwikkeling niet toeziet op bodemverstorende activiteiten, enkel het toevoegen van een bouwlaag bovenop reeds bestaande bebouwing wordt een onderzoek naar archeologie niet nodig geacht.

Tevens is er een cultuurhistorie kaart voor de gemeente Hilvarenbeek opgesteld, vastgelegd in Juni 2013. De cultuurhistoriekaart brengt alle cultuurhistorische waarden binnen het grondgebied van de gemeente Hilvarenbeek in beeld. Op de cultuurhistoriekaart gemeente Hilvarenbeek – blad 3 is het plangebied afgebeeld. Er zijn geen cultuurhistorische objecten aanwezig in of rond het plangebied, uitgezonderd de historische grensmarkeringen die aan de noordkant langs het plangebied lopen. Omdat de beoogde ontwikkeling niet toeziet op bodemverstorende activiteiten, enkel het toevoegen van een bouwlaag bovenop reeds bestaande bebouwing worden er geen verstoringen van cultuurhistorische objecten verwacht.

3.3.4 Nota ruimtelijke kwaliteit Hilvarenbeek 2015

In 2015 heeft de gemeente Hilvarenbeek de Welstandnota uit 2004 geactualiseerd naar de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. In deze nota wordt invulling gegeven aan de uitstraling van de gemeente. De identiteit van het dorp is voor Hilvarenbeek een belangrijk uitgangspunt. Het motto uit de Nota is ook 'dorps bouwen'. De nota voorziet in het bewaren van de kwaliteit van het dorp.

De nota hanteert drie niveaus van toetsing op ruimtelijke kwaliteit. Niveau 1 is de kritische toetsing deze toetsing is gericht op behoud en versterking van kwaliteit en karakteristiek van de bebouwing. Niveau 1 geldt voor gebieden met 'Dorpse Waarden'. Dit zijn gebieden zoals historische dorpsgebieden, gehuchten, landgoederen en parken. Niveau 2 is de lichte toetsing, deze is gericht op het voorkomen van 'verrommeling'. Niveau 2 geldt voor woonwijken en overig landelijk gebied. Ten slotte is er niveau 3, geen toetsing. Deze gebieden zijn welstandvrij en er wordt enkel gericht op het tegengaan van excessen. Gebieden die tot niveau 3 behoren zijn sport- en recreatieparken, bedrijventerreinen, natuurgebieden en infrastructuur.

De beoogde ontwikkeling is gelegen in de nieuwe woonwijk 'Vroonackers' aan de rand van de kern Diessen. Volgens de cultuurhistoriekaart zijn er geen monumentale of waardevolle objecten aanwezig in deze woonwijk. Echter vanwege de ligging langs de N395 wordt volgens de toetsingniveaus kaart van Diessen voor het gebied niveau 1 toegepast.

De beoogde ontwikkeling is beperkt van aard, enkel het toevoegen van één woonlaag bovenop reeds bestaande bebouwing. De extra bouwlaag zal 'in stijl' gerealiseerd worden met de reeds aanwezige bebouwing om een monogame uitstraling te creëren. De reeds aanwezige bebouwing is tevens recentelijk gebouwd en heeft geen elementen uit het verleden. De bebouwing zal in functie beter gaan aansluiten met de omringende bestemmingen van wonen. Ten slotte zullen de gekozen bouwmaterialen, kleuren en detaillering aansluiten bij de reeds aanwezige bebouwing in en om het plangebied.

3.3.5 Paraplunota Duurzaam Hilvarenbeek

Hilvarenbeek wil een duurzame gemeente zijn met als missie *"We zijn een duurzame gemeente, met aandacht voor de kwaliteiten van de kernen, ons landschap, de economie en de samenleving. In 2050 zijn we energieneutraal, groen, klimaatbestendig, schoon en circulair. Er is hierbij een balans tussen mensen, welvaart en onze omgeving. Als gemeente geven we het goede voorbeeld. We zijn milieubewust en trots op Hilvarenbeek."*

De doorwerking hiervan in de beoogde ontwikkeling is dat de drie startersappartementen gerealiseerd zullen worden volgens de BENG eisen. De bouwlaag zal gasloos worden gerealiseerd en voldoen aan de duurzaamheidseisen zoals deze gesteld zijn in het Bouwbesluit.

Conclusie

Er is gekeken naar een meerdere gemeentelijke beleidsdocumenten; Structuurvisie Hilvarenbeek, Woonvisie 2020 – 2030 Hilvarenbeek, Archeologisch- en cultuurhistorisch beleid, Nota ruimtelijke kwaliteit en de Paraplunota Duurzaam Hilvarenbeek. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders en wensen opgesteld in de beleidsstukken. Op deze wijze is er voldaan aan het verantwoording van het gemeentelijk beleid.

4 Omgevingstoets

4.1 Bodem

Op de locatie zullen geen bodem verstorende werkzaamheden plaatsvinden. Het betreft hier enkel het toevoegen van een extra bouwlaag. Om die reden wordt voor het plangebied geen onderzoek naar bodem nodig geacht.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder worden verschillende objecten, waaronder woningen, beschermd tegen bijvoorbeeld weglawaai en industrielawaai. De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten is geregeld in diezelfde wet. In een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben en er dus sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai nodig. In het onderzoek wordt de geluidsbelasting op de gevels van het te realiseren woongebouw inzichtelijk gemaakt en getoetst aan het wettelijk kader.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door K+ adviesgroep en opgeleverd op 25 oktober 2021, de rapportage is bijgevoegd in de bijlage. Het akoestisch onderzoek is verricht om de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in kaart te brengen. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk, omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Beekseweg N395, Meiraap en De Buskes. De Meiraap gaat vlak na het pand over in een 30 km/uur zone, de hele weg is wel getoetst met een aangepaste snelheid. De berekeningen zijn gebaseerd op de Wet Geluidhinder, Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012 en het Besluit Geluidhinder.

Beekseweg N395

De geluidsbelasting ten gevolge van Beekseweg is maximaal 57 dB, inclusief aftrek artikel 110g Wgh. Hierbij wordt de zogenoemde 'voorkeursgrenswaarde' overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet. Bij de gemeente Hilvarenbeek zal een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde, de gebouwen liggen immers in lijn met de reeds aanwezige woonbebouwing. Maatregelen aan de bron zouden ook overwogen kunnen worden, echter kunnen deze maatregelen niet de geluidsbelasting terugdringen tot de voorkeurswaarde. Maatregelen aan de bron stuiten ook op een bezwaar van financiële aard. Tevens is de optie van een geluidscherm overwogen maar stuit op bezwaren op grond van verkeersveiligheid en het reeds aanwezige fietspad. Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen.

Meiraap

De geluidsbelasting ten gevolge van Meiraap is maximaal 52 dB inclusief aftrek artikel 110g Wgh. Hierbij wordt de zogenoemde 'voorkeursgrenswaarde' overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet. Bij de gemeente Hilvarenbeek zal een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde, de gebouwen liggen immers in lijn met de reeds aanwezige woonbebouwing. Maatregelen aan de bron zouden ook overwogen kunnen worden, echter kunnen deze maatregelen niet de geluidsbelasting terugdringen tot de voorkeurswaarde. Maatregelen aan de bron stuiten ook op een bezwaar van financiële aard. Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen.

De Buskes

De geluidbelasting ten gevolge van De Buskes ligt onder de voorkeursgrenswaarde. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan het plan ten gevolge van deze weg.

Cumulatie geluidbelasting

Conform het uitgevoerde akoestisch onderzoek is er sprake van een gecumuleerde geluidbelasting van maximaal 62 dB op één van de gevels. Met inachtnaam van 5 dB aftrek volgens de Wgh bedraagt de maximale geluidbelasting van 57 dB op één van de gevels. De standaard geluidreductie van nieuwbouw is 20 dB. Met deze standaard reductie is het gewenste binnenniveau van 33 dB niet te bereiken. Er is een reductie van (57-33) 24 dB noodzakelijk om een binnenniveau te realiseren die voldoet aan een goed woon- en leefklimaat conform de Wet geluidhinder. Bij de bouw zullen extra maatregelen getroffen worden om een binnenniveau van 33 dB te realiseren. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal een hiervoor een aanvullend gevelonderzoek worden overgelegd.

Conclusie

Het akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat er zowel bij de Beekseweg N395, als de Meiraap voorkeursgrenswaarden overschreden worden. Bij beide wegen wordt echter de maximale ontheffingswaarde voor binnenstedelijk gebied niet overschreden. In beide gevallen zal een verzoek ingediend worden voor het verlenen van een hogere toegestane waarde. De argumentatie hiervoor is dat het gebouw reeds in lijn ligt met aanwezige woonbebouwing. Tevens zullen er extra maatregelen getroffen worden om een binnenniveau te realiseren van 33 dB.

4.3 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit staat in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Hierin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen. Het doel van deze wet- en regelgeving is het zorgen voor een goede luchtkwaliteit en het beschermen van de burgers tegen de mogelijk negatieve gevolgen van luchtverontreiniging. Als er 'niet in betekenende mate' (NIBM) sprake is van luchtverontreiniging, hoeft er niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Een nadere uitwerking van deze regelgeving is vastgelegd in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In de Regeling staan categorieën vermeld die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Dit voor onder meer woningbouwlocaties, als een dergelijke locatie netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. De realisatie van het woningbouwplan op de locatie Meiraap 2-2A heeft een omvang van drie appartementen en valt dus ruimschoots binnen de categorie die als 'niet in betekenende mate' wordt aangemerkt.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit komt doordat de ontwikkeling enkel bestaat uit drie appartementen.

4.4 Stikstof

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Een van deze negatieve effecten betreft het aspect stikstof. Overbelasting met stikstofdepositie vormt al jarenlang een probleem voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen in veel Natura 2000-gebieden, als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is in 2015 in werking gesteld om enerzijds ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen, maar tegelijkertijd ook te voorzien in maatregelen die nodig zijn voor het herstel en behoud van Natura 2000-gebieden. AERIUS was een online rekeninstrument van het voormalige PAS, via dit instrument kon de stikstofdepositie van plannen en projecten op Nature 2000-gebieden worden berekend.

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State echter geoordeeld dat het PAS niet langer als basis voor toestemming van activiteiten gebruikt mag worden. Deze uitspraak had als gevolg dat veel vergunningsaanvragen en –procedures stil kwamen te liggen. Op 16 september 2019 heeft het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu een nieuwe versie van de AERIUS Calculator beschikbaar gesteld. In deze nieuwe versie worden voortaan alle stikstofgevoelige habitats en leefgebieden in Natura 2000-gebieden meegenomen in de berekeningen. Er wordt bij een dergelijke berekening gekeken naar de aanlegfase/bouwfase, de gebruiksfase en de verkeersgeneratie ten gevolge van de nieuwe ontwikkeling op de planlocatie. Wanneer de rekenresultaten niet hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar, zijn er geen belemmeringen omtrent stikstofdepositie voor deze ontwikkeling.

De stikstofdepositie is berekend door middel van een AERIUS berekening. De AERIUS berekening is uitgevoerd voor de aanlegfase en de gebruiksfase. De rekenresultaten zijn niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. De stikstofrapportage is toegevoegd als bijlage. Het aspect stikstof vormt hierdoor geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling.

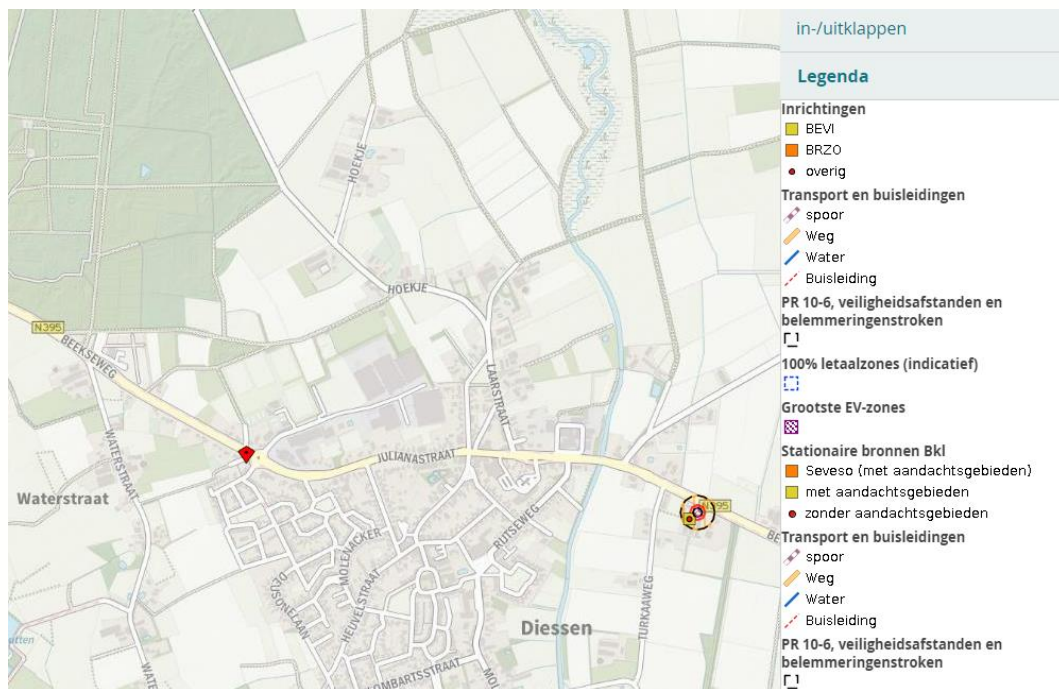
Conclusie

Er is gekeken naar de stikstofdepositie voor het plangebied door middel van een AERIUS berekening. Hieruit is gebleken dat er geen negatieve effecten zijn op Natura 2000-gebieden rondom het plangebied, mits het advies in de rapportage wordt opgevolgd. Aanvullend onderzoek is daarom niet nodig. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording stikstof.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid omtrent externe veiligheid richt zich op het beheersen en voorkomen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport tegenover kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuen en groepen tegen ongevallen met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen.

De planlocatie is bekeken via ev-signaleringskaart omdat de voorgenomen ontwikkeling bestaat uit kwetsbare objecten, te weten woningen. Deze tool geeft inzicht in de mogelijke veiligheidsrisico's op de desbetreffende locatie. Op ev-signaleringskaart is gekeken naar de themakaarten veiligheidsafstanden en ongevallen gevaarlijke stoffen. Er waren geen risicobronnen te vinden in de nabijheid van het plangebied. Een knipsel van deze kaart is te vinden in Figuur 8.



Figuur 8: Knipsel ev-signaleringskaart

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat in de omgeving rond het plangebied geen veiligheidsrisico's te identificeren zijn.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

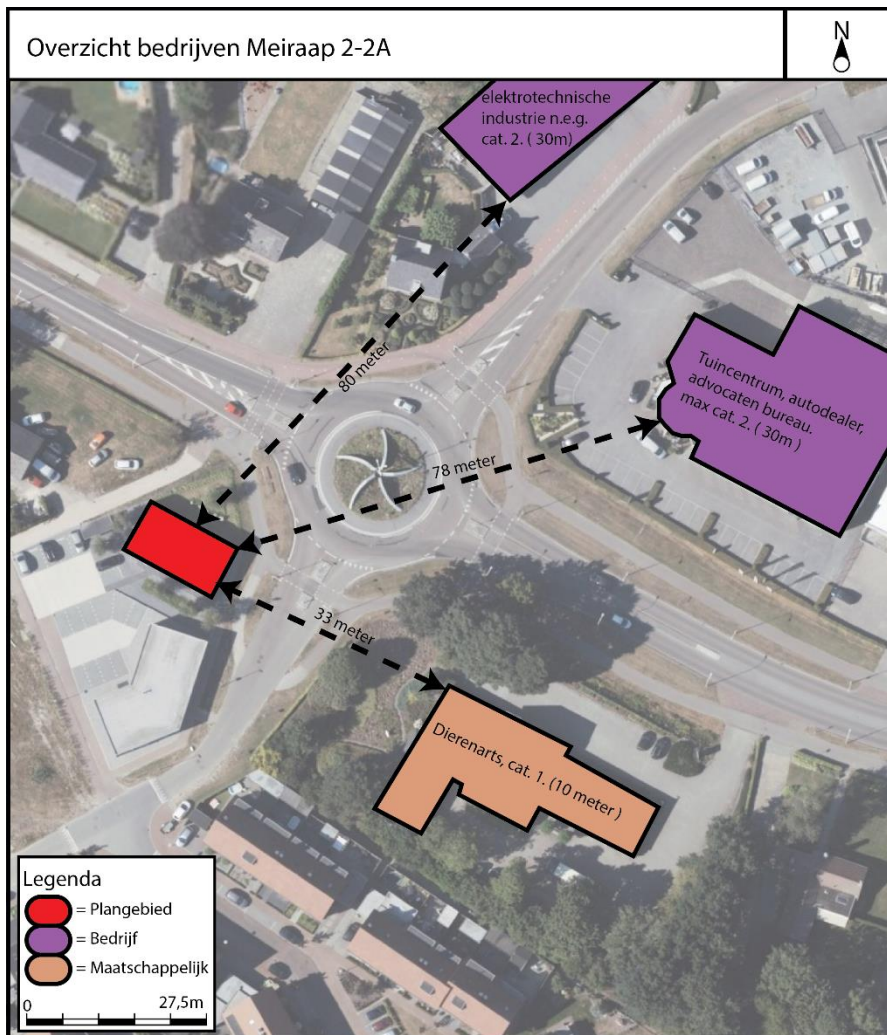
Het is noodzakelijk om een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze brochure is een richtafstandenlijst voor gemiddelde bedrijven opgenomen met informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven.

De bedrijven zijn opgedeeld in verschillende categorieën en iedere categorie hangt samen met een bepaalde richtafstand, deze zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	Richtafstand
1	10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter

Tabel 1: bedrijfspategorieën met richtafstand

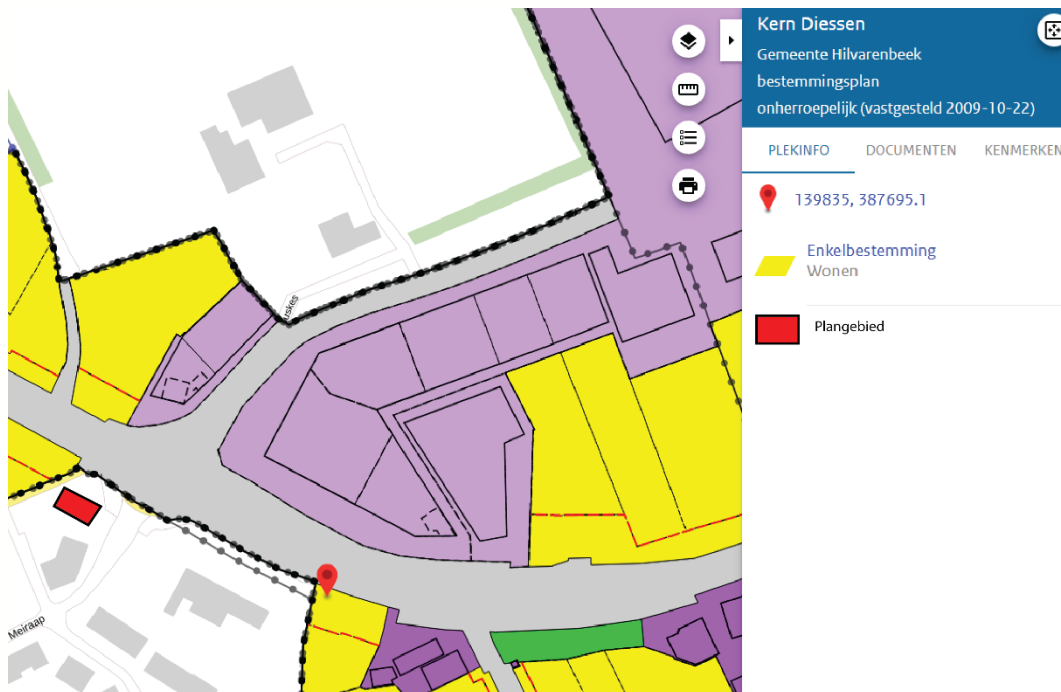
Op 40 meter afstand van het plangebied is een dierenarts aanwezig. In de VNG Brochure is geen categorie dierenarts opgenomen. Wel is er een categorie voor artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven opgenomen met milieucategorie 1. Dit betekent een richtafstand van 10 meter. Het plangebied bevindt zich verder weg en daarom vormt de dierenarts geen belemmering. Een overzicht met nabijgelegen functies met richtafstanden is te vinden in Figuur 9.



Figuur 9: overzicht bedrijven en richtafstanden

Op 80 tot 100 meter afstand liggen enkele bedrijven. Deze bedrijven liggen op een bedrijventerrein met een milieuzonering tot en met 3.2. Dit zou betekenen een richtafstand van 100 meter. Bij nadere inspectie blijkt echter dat er binnen een straal van 100 meter rond het plangebied geen bedrijven aanwezig zijn met de milieuzonering van 3.2. Concreet zijn dit: een tuincentrum, een autodealer, advocaten bureau en elektrotechnische industrie n.e.g.. Deze vallen onder milieucategorie 1 en 2 met een richtafstand van 10 meter en 30 meter. Ook deze winkels vormen geen belemmering voor het plangebied.

Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2. Bedrijven van categorie 3.2 kunnen zich echter niet vestigen conform de richtafstanden vanwege reeds aanwezige woonbestemmingen die nabij gelegen zijn aan het bedrijventerrein. Vanaf het bedrijventerrein liggen meerdere woonbestemmingen met afstanden tussen direct aangrenzend en 40 meter. Om deze reden kunnen bedrijven zich niet meer vestigen op het terrein. Tevens zitten reeds aanwezige bedrijven al 'op slot' en kunnen hun bedrijfsvoering niet uitbreiden. Een knipsel uit de verbeelding van het bestemmingsplan is te vinden in Figuur 10



Figuur 10: knipsel verbeelding BP Kern Diessen

Binnen de planlocatie is er geen sprake van hindercontouren uitgestraald door nabij gelegen bedrijvigheid. Tevens worden omringende bedrijven niet gehinderd in hun bedrijfsvoering door de beoogde ontwikkeling. Er is daarom te spreken van een goed woon- en leefklimaat voor het plangebied.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat er geen belemmeringen rond het plangebied aanwezig zijn. Er is daarom te spreken van een goed woon- en leefklimaat.

4.7 Kabels en leidingen

Op de locatie zullen geen bodem verstorende werkzaamheden plaatsvinden, enkel het toevoegen van een extra bouwlaag. Om die reden wordt voor het plangebied geen onderzoek naar kabels en leidingen nodig geacht.

4.8 Parkeren

Het uitgangspunt voor het parkeren in het plangebied is het gemeentelijke parkeerbeleid (Parkeerbeleidsplan 2015 – 2020, Juli 2015). Het parkeren zal volledig op eigen terrein opgelost worden. De gehanteerde parkeernormen en definitie van gebiedstypologie voor het plangebied zijn opgenomen in bijlage 6 van het gemeentelijk parkeerbeleid.

De gemeente hanteert voor het bepalen van de geldende parkeernorm een driedeling in gebiedstypologie: 'Centrum', 'Rest bebouwde kom' en 'Buitengebied'. Alleen in de kern Hilvarenbeek is er sprake van een "Centrum", alle overige locaties binnen de bebouwde kommen van de gemeente behoren tot "Rest bebouwde kom". De planlocatie in kwestie valt hierbij onder "Rest bebouwde kom". Het plan bestaat uit drie startersappartementen (Huurwoning, etage, midden/goedkoop) en het bestaande kantoorpand (170m², kantoor zonder balie).

Conform het parkeerbeleid plan van de gemeente Hilvarenbeek mag voor de drie appartementen een aanwezigheid percentage gehanteerd worden van 50%. Bewoners zijn immers tijdens de werkdag niet of maar voor een gedeelte thuis. Voor de appartementen wordt de classificatie 'Huurwoning, etage, midden/goedkoop' gehanteerd die een parkeernorm heeft van 1 – 1,8 binnen de typologie 'Rest bebouwde kom'. Het bestaande kantoorpand heeft een bruto vloeroppervlakte van 170 m². De parkeernorm hanteert voor deze typologie binnen 'Rest bebouwde kom' 2,3 – 2,8 parkeerplekken per 100 m² bruto vloeroppervlakte. Dit beleid resulteert in de volgende parkeeropgave.

			Parkeernorm		Parkeerbehoefte	
	Per	Aantal	Min	Max	Min	Max
Kantoor	100 m ²	170 m ²	2,3	2,8	3,9	4,8
Huurwoning, etage, midden/goedkoop (50%)	Eenheid	3	1	1,8	1,5	2,7
Totaal			3,3	4,6	5,4	7,5

Tabel 2: Parkeernorm voor plangebied

De parkeeropgave is vastgesteld op 5,4 tot 7,5 parkeerplaatsen voor de planlocatie. Op de parkeerplaats op eigen terrein worden negen parkeervakken gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect Parkeren is verantwoord op het beoogde plangebied. De vastgestelde parkeernorm wordt gedekt met de negen te realiseren parkeerplekken in de nieuwe situatie.

4.9 Watertoets

Het uitvoeren van een watertoets is sinds 1 november 2003 een verplichting voor bestemmingsplannen van de Wet ruimtelijke ordening. Water is een belangrijk aspect bij ruimtelijke ordening. Verdrogingsverschijnselen, hoogwatersituaties en effecten van klimaatverandering tonen het belang van water in de ruimtelijke ordening aan. De kern van het waterbeleid is het maken van ruimte voor water in plaats van ruimte te onttrekken aan water. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een gezond, veilig en duurzaam watersysteem.

Beleid

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2022-2027. Het programma is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen 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 "vries" water waardoor het onbruikbaar is voor hergebruik.

Voor het beheer van de waterhuishouding hebben de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken. Bij voldoen aan de Algemene Regel is geen vergunning noodzakelijk (wel meldingsplichtig). Indien niet voldaan wordt, is een watervergunning benodigd voor de voorgenomen werkzaamheden.

Het waterbeleid van de gemeente Hilvarenbeek is onder andere vastgelegd in het “Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan” (vGRP) 2017-2021 en het hemel- en grondwaterbeleid Hilvarenbeek dat als bijlage 1 bij het vGRP is bijgevoegd. In het vGRP is schoon water schoon houden één van de belangrijkste pijlers binnen het hemelwaterbeleid. Vertrekpunt in nieuwe situaties is het principe dat stedelijk afvalen hemelwater gescheiden worden ingezameld en dus niet wordt aangekoppeld. Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten moeten in principe waterneutraal worden uitgevoerd. Hierbij dient voorkomen te worden dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater optreden. Verhard oppervlak mag dan ook niet (meer) worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds geborgen en geïnfilteerd. In een waterparagraaf moet worden nagegaan waar hemelwater kan worden ingezet voor de lokale waterhuishouding of voor infiltratie en aan welke eisen daarbij moet worden voldaan. Hiermee wordt het afstromend hemelwater behandeld in de voorkeursvolgorde en worden kansen op klimaatadaptatie ingevuld.

Waterbergingsopgave

De voorgenomen ontwikkeling is een inbreidingsplan op een reeds bebouwd perceel. In de nieuwe situatie zal op het perceel een nieuwe verdieping gebouwd worden, waardoor er per saldo geen verhardingstoename plaatsvindt. Ook is het zo dat in het huidige bestemmingsplan ‘Vroonacker’ al ondergrondse berging en infiltratie is verantwoord. Echter conform het bestaande beleid vanuit de gemeente moeten inbreidingen tevens getoetst worden op het gebied van water.

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 170 m² BVO bovenop bestaande bebouwing. Hierdoor valt het nieuw verhard oppervlakte onder de compensatiegrens van 250 m² en is er formeel geen verplichting noodzakelijk. Ten slotte valt het plangebied volgens de keurkaart van het waterschap niet in een beschermd- of attentiegebied.

Conclusie

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure zijn er geen bezwaren aanwezig op basis van waterhuishouding. Op deze manier is de watertoets van het beoogde plangebied verantwoord.

4.10 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking gesteld. Deze wet regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. De bescherming is specifiek gericht op de bescherming van dieren, planten, bossen en andere houtopstanden. Een quickscan natuurwetgeving is nodig om inzicht te geven in het mogelijke effect van een nieuwe ontwikkeling op beschermde flora, fauna, Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden.

Quickscan Natuurwetgeving

De eerste stap in het onderzoeken of er beschermde soorten of gebieden in de omgeving van het plangebied zijn, is de zogenoemde Quickscan natuurwetgeving. Deze Quickscan is uitgevoerd door Aeres Milieu op de voorgenomen planlocatie. De bijbehorende rapportage, opgeleverd op 2 december 2020, is als bijlage toegevoegd.

Uit de Quickscan natuurwetgeving is gebleken dat in het plangebied mogelijk zoogdieren en amfibieën voorkomen die onder Wnb zijn beschermd. De soorten in kwestie zijn algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten). 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 voorkomen moeten worden. Om aan deze algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst. Verder is geconcludeerd dat er mogelijk beschermde vogelnesten voor kunnen komen in opgaande vegetatie tijdens het broedseizoen. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht. Verstoring van broedvogels kan worden voorkomen door de vegetatie buiten de broedperiode te verwijderen (15 maart – 15 juli). Door naleving van deze maatregel met betrekking op vogels wordt geen overtreding op gebied van Wnb begaan.

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, NNB / de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uit te sluiten zijn.

Conclusie

Doordat de werkzaamheden beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. Wanneer het advies wordt opgevolgd zijn de ingrepen zonder meer mogelijk. Op deze manier is het aspect flora en fauna verantwoord.

4.11 Archeologie

Vanaf 1 juli 2016 bundelt de Erfgoedwet bestaande wet- en regelgeving voor het beheer en behoud van het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet maakt samen met de toekomstige Omgevingswet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Daarnaast bevat de Erfgoedwet regels voor de omgang met archeologie in het algemeen.

Op de locatie zullen geen bodem verstorende werkzaamheden plaatsvinden, enkel het toevoegen van een extra bouwlaag. Om die reden wordt voor het plangebied geen onderzoek naar archeologie nodig geacht.

4.12 Economische uitvoerbaarheid

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen. Dit heeft te maken met de geldende wettelijke verplichting voor de gemeente om de kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Van deze verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het kostenverhaal op een andere manier is geregeld.

Voor de ontwikkeling van deze locatie heeft de gemeente Hilvarenbeek een anterieure overeenkomst afgesloten met Geerts & Van Meeuwen ten aanzien van de planologische procedure en de bijbehorende onderzoeken. Hierin staat opgenomen dat de kosten die de gemeente maakt omtrent dit plan, verhaald worden op de initiatiefnemer. Ook eventuele tegemoetkomingen in planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

5 Juridische opzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de voorgenomen ontwikkeling op de locatie Meiraap 2-2a Diessen. In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012) en de planregels die recentelijk zijn opgesteld voor andere stedelijke bestemmingsplannen. Tenslotte voldoet het plan aan de bepalingen, zoals opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

5.2 Bestemming

5.2.1 Kantoor

De gronden met de bestemming 'Kantoor' zijn bestemd voor de begane grond voor de functie kantoor en voor de verdieping het wonen in gestapelde woningen. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. Op de verbeelding is per bouwvlak de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd. Tot slot zijn nog diverse nadere eisen en specifieke gebruiksregels opgenomen.

6 Procedure

6.1 Participatie

Initiatiefnemer heeft voor de beoogde planontwikkeling aan de Meiraap 2-2A een omgevingsdialoog gehouden. Vanwege de geringe omvang van de ontwikkeling is gekozen om enkel de aangrenzende panden op de hoogte te stellen door middel van een één op één gesprek met de bewoner/gebruiker van het pand.

Totaal zijn er vijf omwonenden op de hoogte gesteld van de plannen. Van deze vijf stonden er vier positief tegenover de plannen. Één bewoner (bewoner X) had een opmerking op het plan en één bewoner (Bewoner Y) wilde iets meegeven. Bewoner X was van mening dat zijn uitzicht dan minder mooi wordt. Bewoner Y heeft in principe geen bezwaar. De bewoner wilde de initiatiefnemers enkel meegeven dat het parkeren goed geregeld moet worden.

De resultaten van de omgevingsdialoog zullen meegenomen worden in de afwegingen. Ter attentie van de opmerking van bewoner X zal de extra woonlaag in dezelfde stijl gerealiseerd worden als de reeds bestaande bebouwing om zo uitzichtvervuiling te minimaliseren. Ter attentie van de opmerking van bewoner Y wordt in het bestemmingsplantraject gewerkt met het vigerende gemeentelijk beleid op het gebied van Parkeren en de kencijfers uit de CROW-publicaties die ter grondslag leggen aan het beleid.

Lettend op de resultaten van de omgevingsdialoog wordt gepleit voor het doorlopen van het kortere bestemmingsplantraject zonder voorontwerp. De opmerkingen vanuit de buurt zijn minimaal en eenvoudig op te nemen in de beoogde planontwikkeling.

6.2 Procedure

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is in het kader van onderhavig bestemmingsplan gevoerd.

Het ontwerpbestemmingsplan is volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor zes weken ter inzage gelegd van 31 maart 2022 tot en met 11 mei 2022. In deze periode kon iedereen zijn mondelinge of schriftelijke zienswijze kenbaar maken aan de raad van de gemeente Hilvarenbeek. Er zijn geen zienswijzen ingediend en daarom zal het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld door de raad van de gemeente Hilvarenbeek.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Stikstofdepositie onderzoek

Bijlage 3: AERIUS berekening

Bijlage 4: Quicksan Natuurwetgeving

Bijlage 5: Vaststellingsbesluit

Bijlage 1

Akoestisch onderzoek

Bijlage 2

Stikstofdepositie onderzoek

Bijlage 3

AERIUS berekening

Bijlage 4

Quicksan Natuurwetgeving

Bijlage 5

Vaststellingsbesluit



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl