

BESTEMMINGSPLAN VROONACKER IV DIESSEN





BESTEMMINGSPLAN VROONACKER IV DIESSEN GEMEENTE HILVARENBEEK

Planstatus

Ontwerp

Datum

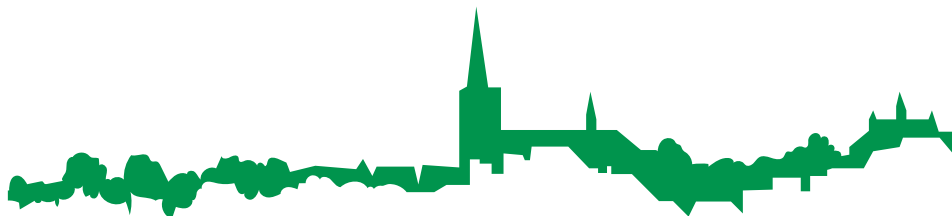
14 - 11 - 2023

Plan identificatie

NL.IMRO.0798.BPVroonackerIV-ON01

Auteur(s)

Zoe Zeegers



Ordito b.v.

E info@ordito.nl

Postbus 94

T 0161 801 022

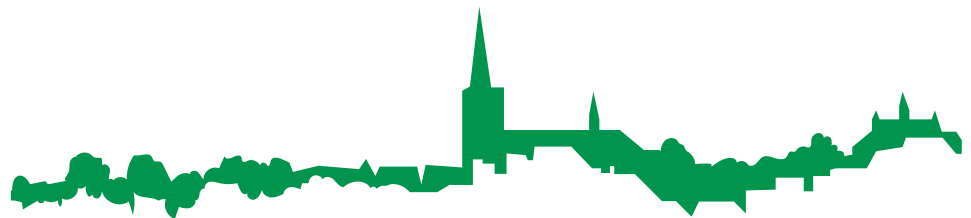
5126 ZH

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	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	6
1.5	Leeswijzer	6
2.	Bestaande situatie	7
2.1	Ligging in groter verband	7
2.2	Diessen	7
2.2	Plangebied	8
3.	Toekomstige situatie	10
3.1	Plan	10
4.	Beleidskader	18
4.1	Rijksbeleid	18
4.2	Provinciaal beleid	21
4.3	Gemeentelijk beleid	29
5.	Randvoorwaarden	34
5.1	Inleiding	34
5.2	Archeologie	34
5.3	Bedrijven en milieuzonering	36
5.4	Bodemkwaliteit	38
5.5	Cultuurhistorie	39
5.6	Externe veiligheid	42
5.7	Geluid	45
5.8	Geur	47
5.9	Gezondheidsaspecten	49
5.10	Luchtkwaliteit	51
5.11	Natuurwetgeving	52
5.12	Ontpofbare Oorlogsresten	56
5.13	Spuitzones	57
5.14	Water	59
5.15	Mer-beoordeling	64
6.	Juridische aspecten	66
6.1	Verbeelding	66
6.2	Planregels	66
6.3	Toelichting op de bestemmingen	66
7.	Uitvoerbaarheid	71
7.1	Economische uitvoerbaarheid	71
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	71

Bijlagen:

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2: Verkennend archeologisch onderzoek

Bijlage 3: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 4: Standaardadvies veiligheidsregio

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 6: Quickscan natuurwetgeving

Bijlage 7: Stikstofdepositieberekening

Bijlage 8: Historisch vooronderzoek ontplofbare oorlogsresten

Bijlage 9: Detectierapportage

Bijlage 10: Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 11: Infiltratieonderzoek

Bijlage 12: Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

Bijlage 13: Verslag omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan is de wens om ten westen van de kern Diessen de woonwijk Vroonacker IV te realiseren. Hilvarenbeek wil bouwen voor haar inwoners. Ook in Diessen, als tweede grote vraag naar woningen. Vroonacker wordt gezien als een logische plek voor een uitbreiding die al lange tijd op het netvlies staat.

Ter plaatse zijn woningbouwontwikkelingen op erven voorzien, met daartussen groen en/of hobbymatig agrarisch gebruik. De wijk zal bestaan uit een gevarieerd woningaanbod, met zowel vrijstaande woningen en rijtjeswoningen als appartementen en patiowoningen, geschikt voor starters senioren en doorstromers.

Momenteel zijn de percelen grotendeels in gebruik ten behoeve van agrarisch grondgebruik met ter plaatse van het perceel Westerwijk 4 nog een intensieve veehouderij. Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” kent het plangebied dan ook de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met enkel ter plaatse van de intensieve veehouderij een bouwvlak. Woningbouw is op basis van het vigerend bestemmingsplan niet mogelijk.

Om de beoogde woningbouwontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het vigerend bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan biedt het benodigde juridisch-planologische kader om de ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie Vroonacker IV wordt begrensd door de kern Diessen in het oosten, de lintbebouwing Westerwijk en Waterstraat in het zuiden en het westen en het woongebied Vroonackers in het noordoosten.



Ligging en begrenzing van het plangebied (plangebied rood omkaderd)

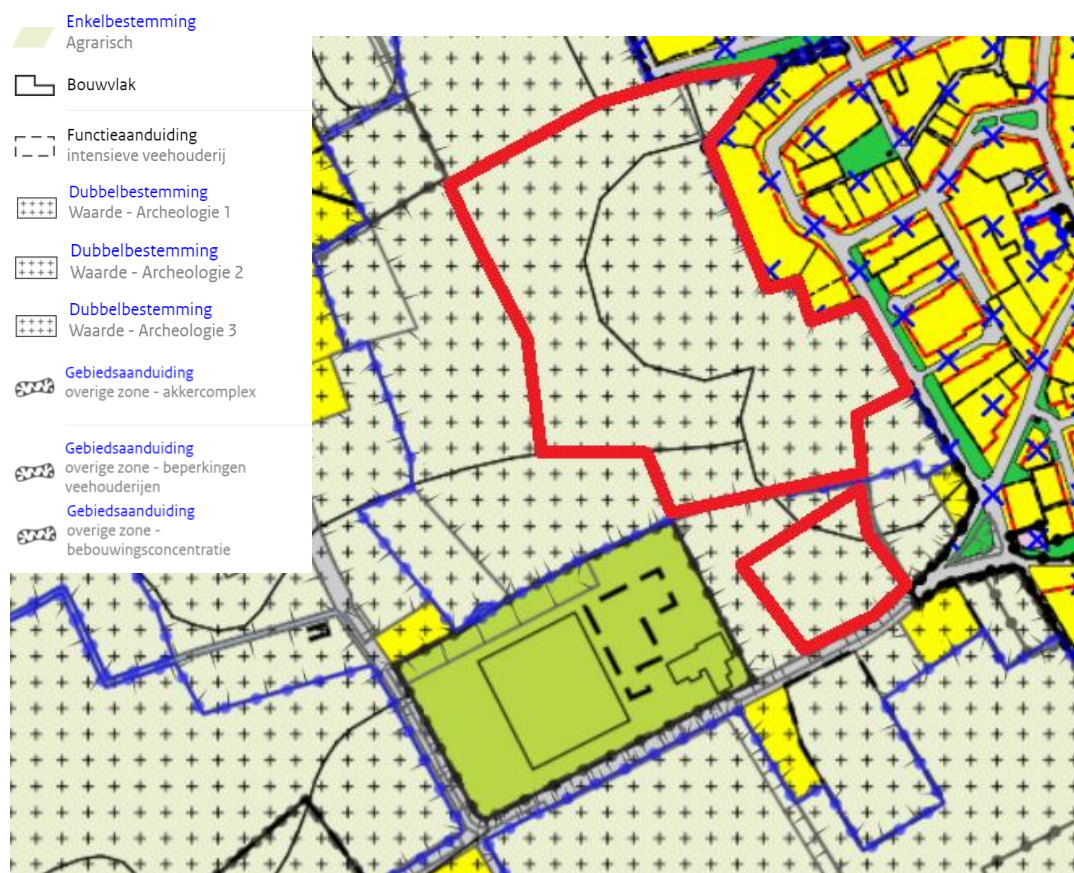
Het plangebied bestaat als het ware uit twee delen: het agrarische bouwperceel Westerwijk 4 en de onbebouwde agrarische gronden.

Het perceel Westerwijk 4 is kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie P, nummer 701 (ged.) en kent een oppervlakte van circa 1 hectare. De onbebouwde, agrarische gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Diessen, Sectie C, nummers 6062, 6063, 5557, 5139 en 5320 en gemeente Hilvarenbeek, Sectie P, nummers 701 (ged.), 705, 706, 772, 773 (ged.), 2990, 2991, 2992, 2709, 2769 en 2799 (ged.) met een totale oppervlakte van circa 7,2 hectare. Tezamen kent het plangebied een oppervlakte van 8,2 hectare.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- 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.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omkaderd)

Buitengebied

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied”. Op basis van dit bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met ter plaatse van het perceel Westerwijk 4 een bouwvlak en de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’. Verder kent het plangebied de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 1’, ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 3’ en de gebiedsaanduidingen ‘overig zone – akkercomplex’, ‘overige zone – beperkingen veehouderijen’ en ‘overige zone – bebouwingsconcentratie’.

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf en (hobbymatig) agrarisch gebruik, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘intensieve veehouderij’ een intensieve veehouderij is toegestaan. Verder zijn de gronden mede bestemd voor nevenactiviteiten welke ondergeschikt zijn aan het agrarische bedrijf, de bescherming, instandhouding en versterking van de landschaps- en natuurwaarden zoals landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden die de gebiedsaanduiding ‘overige zone – akkercomplex’ beoogt te beschermen, een aan huis verbonden beroep, alsmede voor water en waterhuishoudkundige doeleinden en (kikker)poelen, extensief recreatief medegebruik en de daarbij behorende voorzieningen, erfbeplanting en onverharde paden.

Binnen het plangebied is enkel ter plaatse van de intensieve veehouderij Westerwijk 4 een bouwvlak aanwezig. Enkel ter plaatse van het bouwvlak zijn bouwwerken toegestaan. Voor de overige gronden zonder bouwvlak geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en tijdelijke en overige teeltondersteunende voorzieningen, zijn toegestaan.

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 voor ‘Waarde - Archeologie 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van bekende archeologische waarden en archeologische vindplaats.

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 – akkercomplex’ zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud en herstel van de kenmerkende openheid van de complexen, het zo nodig ruimtelijke verdichten van de randen van de complexen en voor het behoud van de nog aanwezige bolle maaiveldligging.

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.

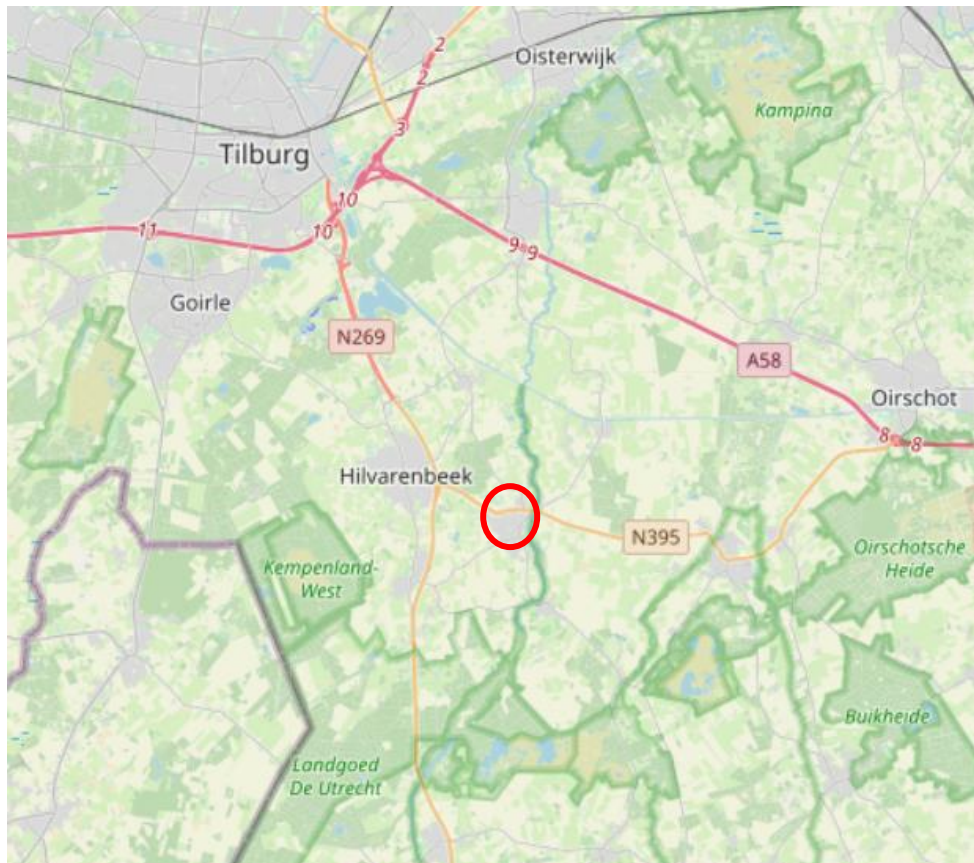
1.5 Leeswijzer

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

Diessen 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, Esbeek, Haghorst en Hilvarenbeek. Op een afstand van circa 3,5 km ten noorden en oosten van het plangebied liggen respectievelijk de gemeente Oisterwijk en Oirschot. De kern Hilvarenbeek ligt circa 1,5 km ten noordwesten van Diessen.



Ligging plangebied in groter verband (Diessen rood omcirkeld)

2.2 Diessen

Diessen is ontstaan op de hoger gelegen zandgronden direct gelegen aan de Reusel (voorheen Dieze). Naast de gunstige grondslag is de aanwezigheid van de verbindingsweg tussen Hilvarenbeek en Middelbeers een belangrijke reden geweest voor de eerste boeren om zich in Diessen te vestigen. Bij de ontwikkeling van het dorp hebben de toenmalige gehuchten Haghorst en Baarschot een belangrijke rol gespeeld. Hoewel ze tamelijk ver van elkaar verwijderd zijn, vormen ze toch een belangrijke drie eenheid. De ligging van Baarschot ten zuiden van het dorp en door de ligging van Annanina's Rust en daarmee de afwezigheid van landbouwgrond ten noorden van de Provinciale weg heeft ertoe geleid dat de ontwikkelingsrichting van Diessen voornamelijk naar het zuiden heeft plaats gevonden. Veelzeggend voor het karakter van Diessen is dat de functionele binding met de agrarische clusters Haghorst en Baarschot sterker is geweest dan met Hilvarenbeek en Middelbeers.

Het overwegend agrarisch karakter, en daarmee de binding met Haghorst, Baarschot en het landschap, hebben de groeirichting van Diessen bepaald. Dit is een groot verschil met de groeiwijze van Hilvarenbeek. Hier heeft de relatie met de omliggende dorpen, waaronder Diessen, de groeirichting bepaald. Er zijn, ook in het geval van Diessen, twee soorten linten te onderscheiden, namelijk het verbindende lint met Hilvarenbeek en Middelbeers en de landchapsverbinders met de agrarische clusters Haghorst en Baarschot.

2.2 Plangebied

Het plangebied Vroonacker IV wordt begrensd door de kern Diessen in het oost, de lintbebouwing Westerwijk en Waterstraat in het zuiden en het westen en het woongebied Vroonacker in het noordoosten. Het plangebied wordt gekenmerkt door haar ligging in het historische kempenlandschap. Het gebied is te herkennen aan de afwisseling in akkers, graslanden en meer ruige gronden aan de beekdalen. Binnen het gebied is sprake van een hoogteverschil van circa 1 meter.

Het plangebied bestaat als het ware uit twee delen: het agrarische bouwperceel Westerwijk 4 en de onbebouwde, agrarische gronden.

Agrarische gronden

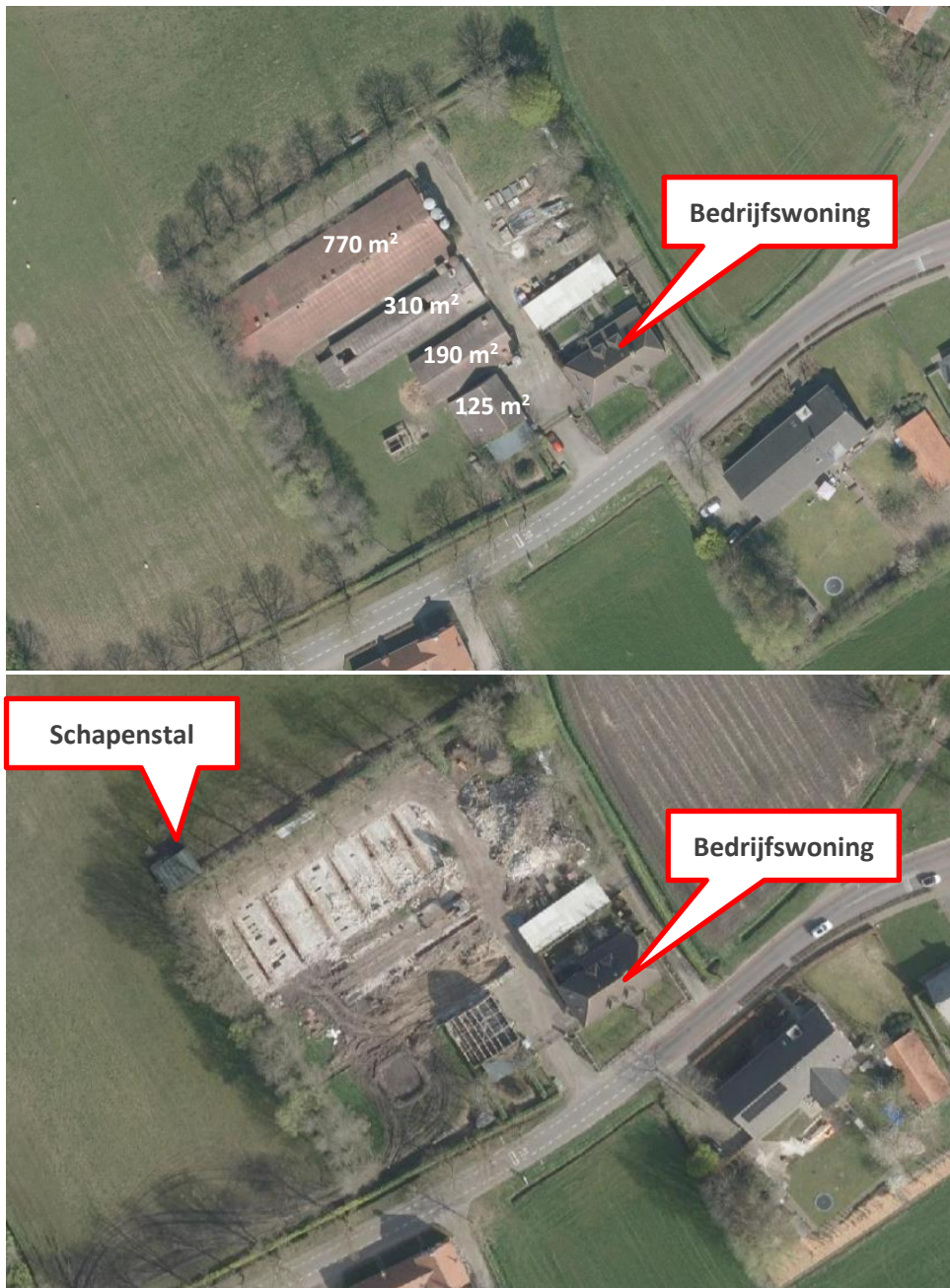
De onbebouwde, agrarische gronden binnen het plangebied zijn kadastraal bekend als gemeente Diessen, Sectie C, nummers 6062, 6063, 5557, 5139 en 5320 en gemeente Hilvarenbeek, Sectie P, nummers 701 (ged.), 705, 706, 772, 773 (ged.), 2990, 2991, 2992, 2709, 2769 en 2799 (ged.) met een totale oppervlakte van circa 7,2 hectare. Dit gedeelte van het plangebied bestaat uit weiland c.q. grasland en is volledig onbebouwd.



Aanzicht agrarisch gronden

Westerwijk 4 Diessen

Westerwijk 4 is kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie P, nummer 701 (ged.) en kent een oppervlakte van circa 1 hectare. Het perceel was tot voorkort in gebruik als intensieve veehouderij. Ter plaatse werden vleesvarkens gehouden. Op het perceel waren een viertal agrarische bedrijfsgebouwen en daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, een kleine schapenstal en een bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfsgebouwen kennen oppervlaktes variërend van 125 m² tot 770 m². De agrarische bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt en ter plaats resteerd enkel nog de voormalige bedrijfswoning en schapenstal



Westerwijk 4 (boven: oude situatie, beneden: bestaande situatie)

De voormalige bedrijfswoning heeft een woonoppervlakte van 151 m² en bevindt zich op een ruim perceel met een oppervlakte van 548 m². De woning bestaat uit één bouwlaag met forse kap en kent een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 3 en 7 meter. De woning is gebouwd in 1941.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Plan

Hilvarenbeek wil bouwen voor haar inwoners. Ook in Diessen, als tweede grote vraag naar woningen. De locatie Vroonacker IV wordt vanwege de ligging, gezien als een logische plek voor een uitbreiding van de bestaande wijk Vroonacker; een uitbreiding die al lange tijd op het netvlies staat. Vanuit landschap en ondergrond zijn de kaders voor de ontwikkeling bepaald. De opgave is om een invulling te maken die op een duurzame wijze uiting geeft aan de dorpsrand van Diessen.



Sfeerimpressie

Vanuit de Woonvisie en regionale afspraken is er druk op het betaalbaar bouwen in Vroonacker IV. De opgave bestaat uit 20% sociale huur en 20% sociale koop. Dit sociale en betaalbare programma betekent relatief kleine kavels en gesloten bebouwing. Ook geeft dit druk op de uitgeefbaarheid en op de openbare ruimte. De parkeerdruk is hoog bij de relatief kleine kavels. Dit vraagt een zorgvuldig ontwerp, waarbij compact gebouwd gaat worden in een relatief open landschap. Er zal veel aandacht gegeven moeten worden aan de overgang privé-openbaar.

Erven vormen een voor de hand liggende verkavelingsvorm. In de beoogde uitbreiding zijn kleinschalige woningbouwontwikkelingen op erven voorzien met daartussen agrarisch gebruik van gronden of natuur-/groenontwikkeling. Erven vormen een voor de hand liggende verkavelingsvorm. Niet alleen gezien vanuit de directe omgeving maar ook vanwege de mogelijkheden om flexibel te bouwen en om daarmee tegemoet te komen aan een zo'n groot mogelijke woningdifferentiatie. Ook biedt een erf goede mogelijkheden om alternatieve betaalbare woonvormen zoals bijvoorbeeld kleine betaalbare eenheden in het erf te situeren.

Dit vraagt uiteraard aandacht voor ruimte geven aan privacy én een groene landschappelijke inpassing. Daar waar in het erf achtertuinen of parkeervoorzieningen grenzen aan het open landschap worden groensingels aangeplant. De singels bestaan naast solitaire bomen uit heesters en struiken om het zicht om bergingen en geparkeerde auto's te blokkeren. Een erf heeft een kritieke maat en een maximaal aantal gebouwen om van een erf te kunnen blijven spreken. Dit betekent dat de situering en de footprint van het erf en ook de onderlinge afstand vastligt en dat dit ook juridisch geborgd moet worden.



Inrichtingsplan

Voormalige agrarische bedrijfslocatie Westerwijk 4 (enkelbestemming 'Woongebied – 2')

Zoals in het voorgaande hoofdstuk reeds is aangegeven, is de agrarische bedrijfsbebouwing ter plaatse van het agrarische bouwperceel reeds gesloopt c.q. gesaneerd. Enkel de bedrijfswoning en schapenstal zijn behouden.

Beoogd wordt om het agrarische perceel te herontwikkelen tot woonerf. Daarbij wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning. Op het erf worden daarnaast twee vrijstaande woningen en een twee-onder-een-kapwoning gerealiseerd. Het aantal wooneenheden na planrealisatie komt daarmee op vijf woningen.

De woningen worden geplaatst rondom een soort gezamenlijk erf en worden door een robuuste groene rand van het open landschap afgeschermd. Het woonerf is bereikbaar vanaf de bestaande uitrit die aansluit op de Westerwijk.

Woningtypologie

Daar waar de bebouwing grenst aan de bestaande bebouwing, bijvoorbeeld bij de achterpercelen aan de Deusonelaan, wordt maatwerk geleverd. Met één-laagse patio-bebouwing wordt rekening gehouden met de privacy van bestaande bewoners en is tegelijkertijd een passende typologie als overgang naar de meer reguliere bebouwing in rest van de nieuwe wijk.

Kleine betaalbare eenheden, beneden-boven woningen en kleinschalige appartementen kunnen een welkome aanvulling zijn op het bekende en meer reguliere woonprogramma van geschakelde, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. De vraag naar kleinere en betaalbare woningen is groot. Ook gelijkvloers wonen is in trek. Er zijn zeer aansprekende voorbeelden bekend waar alternatieve woonvormen goed beantwoorden aan de veranderend vraag naar wonen en woonomgevingen. Het plan bezit de flexibiliteit om hier ruimte aan te geven.



Bebouwingsgebieden

In het plangebied zijn verschillende soorten bebouwing te vinden. We kunnen een onderscheid maken tussen lintbebouwing, appartementen, het erf en reguliere bebouwing. In de bovenstaande afbeelding zijn deze verschillende gebieden weergegeven. Elke soort bebouwing heeft zijn eigen karakter en uitstraling. Hierbij horen regels en referentiebeelden, die per categorie uitgelicht zijn in het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1).

Het deelgebied met de reguliere bebouwing vormt een nieuwe rand voor Diessen. De bebouwing bestaat uit een mix van verschillende typologieën. Ingetogen, dorpse architectuur met aandacht voor detaillering en zorgvuldig materiaalgebruik. Een aantal kenmerken van dorpse architectuur zijn: korte en losse bebouwingskorrel, lage goot, hellende daken, verspringende rooilijnen, traditioneel materiaalgebruik, eenvoudige detaillering, openbare ruimtes voelen informeel aan en parkeerhavens worden zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken.

De reguliere bebouwing zullen bestaan uit maximaal twee lagen met kap. De bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 9,5 meter met een goothoogte van 6,5 meter. Uitgezonderd zijn de patio-woningen aan de achterzijde van de Deusonelaan, welke een goot- en bouwhoogte krijgen van respectievelijk 3 en 5 meter. In de basis bestaan deze woning uit één bouwlaag met flauwe lessenaar of platte opbouw, niet zijnde een woonlaag.



Referentiebeelden grondgebonden woningen



Referentiebeelden patiowoningen

De erven zijn de beeldbepalende bebouwingsvorm in Vroonacker IV. Landschap en bebouwing gaan hand in hand. De erven vormen de landschappelijke afronding en zijn geïnspireerd op de bestaande erven langs de Westerwijk en de Waterstraat.

In het plangebied zijn twee nieuw te ontwikkelen erven gesitueerd. Daarnaast is een in omvorming zijnde erf aan de Westerwijk ook onderdeel van het plan. De erven verschillen in beeld van de andere bebouwing omdat hier het gevoel van “samen wonen” overheerst. Alle woningen zijn georiënteerd op het erf. De bouwstijl die hierbij aansluit bestaat uit een basis van één tot anderhalve bouwlaag met kap. Het is belangrijk dat de bebouwing op het erf samenhang uitstraalt. Elk erf kent een hoofdmassa die in massa en vorm onderscheidend is ten opzichte van de overige bebouwing, gedacht wordt aan appartementen. De hoofdmassa dient gerealiseerd te worden binnen de daartoe aangewezen zone (overige zone – bebouwingszone hoofdmassa). Op het erf aan de Westerwijk, betreft de huidige bedrijfswoning de hoofdmassa.

Door de positionering en het bescheiden volume is het appartement goed ingepast in de omgeving. De entrees zijn vanaf de straatzijde herkenbaar en doet dienst als het “hoofdgebouw” van het erf. Erfbebouwing (erfwoningen, parkeerschuren, stallen) zijn langgerekt, parallel of haaks op het verharde ervvlak.

De bebouwing is zo geordend dat er een besloten erfruimte ontstaat met smalle doorzichten naar het omringende landschap. Kenmerkend is de parallelle ordening van gebouwen naast elkaar. minimaal 75% van de erfwoningen ligt met tenminste één gevel in de collectieve erfverharding. De afstand tussen de verschillende bouwvolumes wordt. De compositie van de ordening is niet symmetrisch en niet gebaseerd op repetitie.

Hoofdmassa en erfwoningen worden afgedekt met een kloeke kap. De nokhoogte van de hoofdwoning is maximaal 11 meter, erfwoningen maximaal 10 meter en niet voor bewoning bestemde erfbebouwing maximaal 6 meter. De goothoogte is aan landschapszijde laag, maximaal 3,5 meter. Bouwvolumes op één ontwikkelvlak onderscheiden zich van elkaar in goothoogte, nokhoogte of kapvorm. Voor eventuele parkeerschuren is dit onderscheid niet vereist.



Referentiebeelden erven

Landschappelijke ondergrond en historie

Het plangebied Vroonacker IV wordt gekenmerkt door haar ligging in het historisch kempenlandschap. Het gebied is te herkennen aan de afwisseling in akkers, graslanden en meer ruige gronden aan de beekdalen. Het plan speelt in op het bestaande hoogteverschil van circa 1 meter. Op het hoge deel wordt gebouwd, het lage deel blijft vrij van bebouwing. Deze bestaande laagte biedt ruimte voor duurzaam waterbeheer en een landschappelijke inpassing van de nieuwe woonwijk en het noodzakelijke ecologisch groen.

Het historisch patroon vormt op een natuurlijke wijze de begrenzing van de bebouwing. Daarnaast worden historische structuren opgepakt en zichtbaar gemaakt in de verkaveling. Het bestaande zandpad vormt de noordelijke begrenzing van de verkaveling en een belangrijke structuurlijn. In het zuidwestelijk deel, in de oksel van de Westerwijk en de Waterstraat is altijd sprake geweest van opstaande groenelementen en beslotenheid. Dit deel wordt dan ook niet bebouwd. Met een zorgvuldige situering van nieuwe beplanting maken we het historische patroon meer zichtbaar.

De Westerwijk en de Waterstraat zijn historische bebouwingslinten die altijd vrij in het landschap hebben gelegen. Om te voorkomen dat deze linten ‘vastgroeien’ aan het dorp Diessen is het voorwaarde dat de uitbreiding los komt te liggen van deze waardevolle linten.

De ondergrond, het bestaande waardevolle landschap en Stedenbouwkundige visie de (cultuur)historische situatie geven de kaders voor een duurzame invulling van het nieuwe woongebied.

Bebouwingspatroon

Vanuit landschap en ondergrond zijn de kaders voor de ontwikkeling bepaald. De opgave is om een invulling te maken die op een duurzame wijze uiting geeft aan de dorpsrand van Diessen. De inspiratie hiervoor halen we uit de directe omgeving. Kenmerkend voor Diessen, maar ook voor de andere kernen binnen de gemeente, is het zichtbare verschil tussen de lintbebouwing en de reguliere dorpsuitbreiding. In Diessen liggen de (voormalige) boerenerven aan de Waterstraat en Westerwijk mooi los in het landschap. De opgaande beplanting langs de perceelsgrenzen benadrukken deze unieke ligging. Deze groen omkaderde erven bieden de inspiratie om ook op deze wijze een vanzelfsprekende en herkenbare dorpafronding te maken. De bestaande open ruimtes en brinken, zoals deze ook zijn ingezet bij de stedenbouwkundige opzet van de bestaande wijk Vroonacker IV, maken ook voor dit nieuwe plangebied het verschil. Geen strakke dorpsrand, maar een natuurlijke verweving van rode en groene elementen.

De stedenbouwkundige structuur bestaat enerzijds uit een reguliere dorpsafronding ten (zuid)westen van de Deusonelaan en anderzijds uit een groen-rode verweving in de vorm van twee grote erven in het open landschap. Het landschap wordt naar binnen gehaald zodat ook centraal in de nieuwe uitbreiding het landschap optimaal wordt beleefd. De erven lenen zich er niet voor om in de toekomst op aan te sluiten met nieuwe woningbouw, zodat er sprake is van een duurzame afronding.

Een nieuw landschap

Met het realiseren van de nieuwe wijk wordt een nieuw landschap gerealiseerd. Bewoners lopen letterlijk via hun achtertuin het buitengebied in. Maar ook voor het dorp ontstaan er een aantrekkelijk landschap waar ruimte is voor recreëren en het maken van ommetjes.

Het nieuwe landschap wordt geen stadspark. Het karakter van een agrarisch buitengebied blijft in stand en waar mogelijk kunnen agrarische activiteiten plaatsvinden, passend bij de woonomgeving. Wellicht lopen hier straks ook schapen en paarden rond. Wel wordt het gebied heringericht gezien de nieuwe functies. In het nog op te stellen inrichtings- en beplantingsplan wordt een invulling gemaakt gebaseerd op ecologie en biodiversiteit. Er komt ruimte voor waterberging in de vorm van poelen en een meanderende waterloop. Zandpaden worden aangelegd om in het gebied rond te kunnen lopen. Met grondverzet wordt het hoogteverschil geaccentueerd. Boomgroepen, heesters en lijnvormige struweelbeplanting geven meer intimiteit aan het gebied en maken het gebied aantrekkelijk om in rond te wandelen.



Sfeerimpressies

Duurzaamheid

In de planvorming van Vroonacker IV speelt duurzaamheid een essentiële rol. Een kwalitatieve woon- en leefomgeving staat hierbij voorop. Op woningniveau zal, uiteraard, duurzaam gebouwd gaan worden met nul op de meter woningen. Ook circulair bouwen zal worden aangemoedigd. De verwachting is dat beide aspecten ten tijde van de realisatie van de wijk in de regelgeving zijn verweven. De kwaliteit van het plan zit vooral in de duurzame afronding van de nieuwe dorpsrand. In bovenstaande toelichting komt dit op diverse plekken terug:

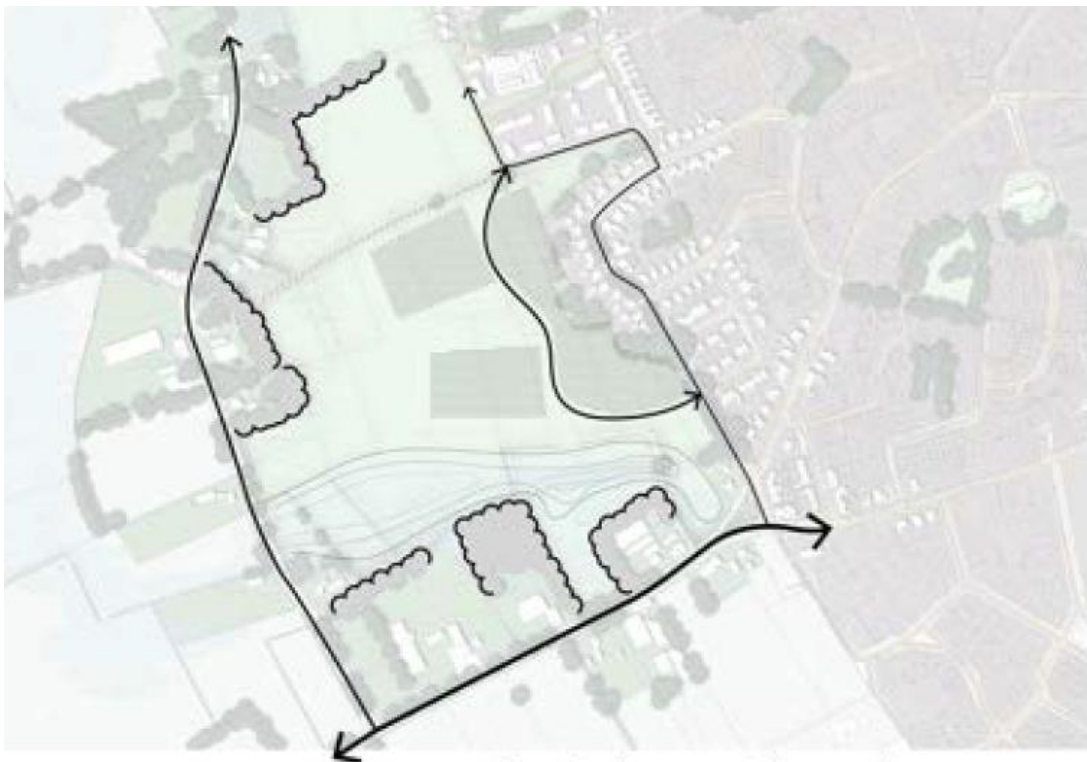
- De opzet van Vroonacker IV is landschappelijk, groen en kleinschalig;
- Klimaatadaptatie speelt een belangrijk rol in het plan. Er is veel ruimte voor groen en (beleving van) water. Er wordt in het plan ruim boven de norm groen gecompenseerd. Verharding is geminimaliseerd om hittestress tegen te gaan. Daarnaast zal door de inrichting van het landschap een verrijking plaatsvinden van de nu aanwezige natuurwaarden.
- De inrichting is natuurinclusief en biodivers. Inheemse plantsoorten worden toegepast en de diversiteit van de soorten is groot.
- De afronding is herkenbaar, gebaseerd op de bestaande geografie en cultuurhistorie. bewoners voelen zich er thuis.
- Het gebied is toegankelijk voor de nieuwe bewoners én het dorp met veel ruimte voor ommetjes, recreatie en gezonde beweging.

Kortom, een nieuwe woon- en leefomgeving in een aantrekkelijk landschap. Afgerond. Voor nu en de toekomstige generatie.

Ontsluiting

Op basis van een verkeersonderzoek is bepaald dat de wijk op twee punten wordt ontsloten. Ten noorden sluit de nieuwe wijk aan op de bestaande wijk Vroonacker, waar via Schorseneer en Meiraap de rotonde op de N395 wordt bereikt. Aan de zuidzijde is een aansluiting op de Deusonelaan het meest efficiënt. Dit ontsluitingspunt ligt in het verlengde van de Veltackerstraat.

Deze twee ontsluitingspunten worden verbonden door een weg die zich in zijn ligging en vorm voegt in de stedenbouwkundiglandschappelijke opzet van de nieuwe wijk. Groot voordeel van de ontsluiting via de Deusonelaan is dat de landschappelijke zone tussen de nieuwe woonwijk en de Westerwijk niet wordt doorsneden.



Landschappelijke ontsluitingsweg

Parkeren

Parkeren is een behoorlijke opgave gezien het grote aandeel van betaalbare en compacte bebouwing. Parkeren zal in de openbare ruimte moeten plaatsvinden. In het plan is bewust gekozen om het parkeren zoveel als mogelijk geclusterd uit te voeren. Dit vindt plaats tussen de bouwblokken of aan de rand van de erven. In de erven wordt het parkeren landschappelijk ingepast. Bij dubbele of vrijstaande woningen vindt het parkeren plaats op eigen terrein. Langs de centrale ontsluitingsweg worden geen aparte parkeerplaatsen aangelegd. Er is ruimte voor bezoekers om incidenteel in de berm te parkeren op grasbetonstenen om het groene karakter niet te verstoren.

De parkeernorm is hoog. Er rijst zich de vraag op of het verstandig is om al deze normatieve parkeerplaatsen nu al te leggen. De gedachte is er om niet alle normatieve parkeerplaatsen nu al aan te leggen. De ruimte wordt wel gereserveerd en ingericht, bijvoorbeeld als collectieve moestuin. Aan de hand van het gebruik en de wensen van de nieuwe bewoners kan op een later tijdstip de beslissing genomen worden om extra parkeerplaatsen aan te leggen of de collectieve ruimte groen te houden.

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 klimaatadaptie 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 stedelijke ontwikkeling’. Een onderbouwing van de behoefte aan het onderhavig voornemen op deze locatie is opgenomen.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van circa 140 woningen 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

In de gemeentelijke woonvisie is aangegeven dat Diessen een kern is waar zowel jong als oud graag woont. Dit komt omdat hier nog redelijk veel voorzieningen zijn, zoals een basisschool en er is een actief verenigingsleven. Zowel de dorpscoöperatie als inwoners zien dat er een grote vraag naar woningen is, terwijl het woningaanbod (zowel kwantitatief als kwalitatief) daar niet bij aansluit. In de eerste plaats moet er meer woningaanbod komen voor ouderen en andere mensen met een zorgvraag die langer zelfstandig (moeten) wonen. Nu overwegen veel ouderen een verhuizing naar Hilvarenbeek, waar meer woningaanbod voor ouderen en (zorg)voorzieningen zijn. Veel ouderen zijn gecharmeerd van het 'hofjeswonen nieuwe stijl'. Belangrijk is daarbij om deze concepten niet alleen op de doelgroep 'ouderen' te richten, maar vooral een mix van verschillende doelgroepen (jong en oud) te creëren.

Starters in Diessen zijn in de eerste plaats op zoek naar een betaalbare koopwoning (< €250.000). CPO-projecten zijn populair onder jongeren, maar daarbij is het belangrijk dat deze woningen (door kaders te stellen aan het oppervlak) structureel voor het starterssegment worden behouden. Eventueel kan middeldure huur een alternatief zijn voor starters, maar dit aanbod is nu niet of nauwelijks aanwezig in Diessen.

De vraag naar sociale huur is beperkt. Voor veel inwoners is dat segment eerder een noodoplossing, als kopen niet mogelijk blijkt te zijn. Voor deze doelgroep is het van belang dat in de grotere nieuwbouwlocaties een minimumpercentage aan sociale huur wordt gerealiseerd, om voldoende differentiatie in het woningaanbod te krijgen.

Het plangebied biedt ruimte voor circa 140 woningen. Onderverdeeld over de woningtypologieën: patio-woningen, beneden-boven woningen, appartementen, geschakelde woningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Met het bovengenoemde woningbouwprogramma wordt ingespeeld op een volkshuisvestelijke opgave met een groot sociaal programma: diverse woningtypen met een heel groot accent op betaalbaarheid. Focus op starters en senioren. Van het totaal aantal nieuw te bouwen woningen (excl. 'Woongebied – 2') moet ten minste 20% sociale huur en 20% sociale koop zijn. Dit conform de kaders die de gemeenteraad heeft bepaald voor dit project en heeft afgestemd met de regio. Gesteld kan worden dat met het beoogde woningbouwprogramma wordt ingezet op de speerpunten ten aanzien van het woonbeleid volgens de inwoners en de dorpscoöperatie.

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 Diessen zijn geen andere locaties beschikbaar waar voldoende ruimte is om te voorzien in de woningbehoefte. Het plangebied biedt de meest geschikte mogelijkheid om te voldoen aan de woningbehoefte in Diessen, omdat er fysiek ruimte is en deze locatie aansluit aan andere woningen en daarmee aansluit aan het stedelijk gebied. Daarbij ligt een aanzienlijk deel van het plangebied binnen het gebied 'verstedelijking afweegbaar' én wordt tevens een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB-locatie) hergebruikt.

Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouw mogelijkheden binnen de kern Diessen, 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 hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdopgaven komen voort uit de basisopgave. Het gaat om de volgende opgaven:

- Hoofdopgave I: werken aan de Brabantse energietransitie;
- Hoofdopgave II: werken aan een klimaatproof Brabant;
- Hoofdopgave III: werken aan de slimme netwerkstad;
- Hoofdopgave 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 het 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.

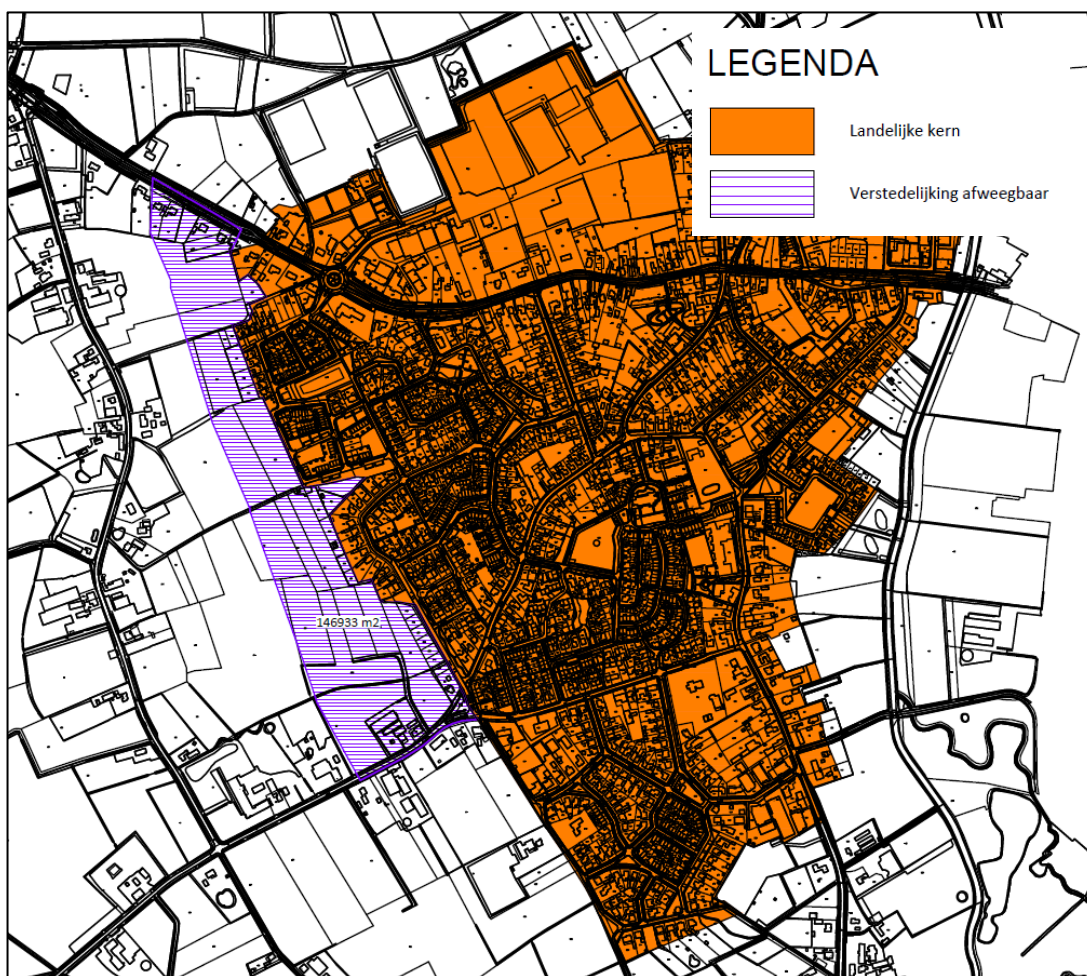
Zoals in paragraaf 3.1 onder het kopje 'Duurzaamheid' reeds is beschreven speelt duurzaamheid een essentiële rol. Een kwalitatieve woon- en leefomgeving staat hierbij voorop. Op woningniveau zal, uiteraard, duurzaam gebouwd gaan worden met nul op de meter woningen. Ook circulair bouwen zal worden aangemoedigd. De verwachting is dat beide aspecten ten tijde van de realisatie van de wijk in de regelgeving zijn verweven. De kwaliteit van het plan zit vooral in de duurzame afronding van de nieuwe dorpsrand. In bovenstaande toelichting komt dit op diverse plekken terug:

- De opzet van Vroonacker IV is landschappelijk, groen en kleinschalig;
- Klimaatadaptatie speelt een belangrijk rol in het plan. Er is veel ruimte voor groen en (beleving van) water. Er wordt in het plan ruim boven de norm groen gecompenseerd. Verharding is geminimaliseerd om hittestress tegen te gaan. Daarnaast zal door de inrichting van het landschap een verrijking plaatsvinden van de nu aanwezige natuurwaarden.
- De inrichting is natuurinclusief en biodivers. Inheemse plantsoorten worden toegepast en de diversiteit van de soorten is groot.
- De afronding is herkenbaar, gebaseerd op de bestaande geografie en cultuurhistorie. bewoners voelen zich er thuis.
- Het gebied is toegankelijk voor de nieuwe bewoners én het dorp met veel ruimte voor ommetjes, recreatie en gezonde beweging.

Kortom, een nieuwe woon- en leefomgeving in een aantrekkelijk landschap. Afgerond. Voor nu en de toekomstige generatie.

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

Een bestemmingsplan kan ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;

- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

De beoogde woningbouw vindt slechts gedeeltelijk plaats binnen Verstedelijking afweegbaar. Omdat een stedelijke ontwikkeling enkel mogelijk is binnen het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar, wordt met het onderhavige bestemmingsplan voorgestaan om dit werkingsgebied te herbegrenzen. Het verzoek tot herbegrenzing is mogelijk op basis van art. 5.3 lov. In zo'n geval verzoekt het college Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021. 26 Gemeente Hilvarenbeek van burgemeester en wethouders Gedeputeerde Staten om de begrenzing van het werkingsgebied te wijzigen. Wel dient op basis van art. 5.3, lid 1 en lid 4 IOV verantwoord te worden dat de herbegrenzing past binnen de herbegrenzingsvoorwaarden. Hieraan wordt verderop getoetst. Bij herbegrenzing van het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar is de ontwikkeling mogelijk indien wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 3.43 IOV:

Ad a. Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Diessen zijn geen andere locaties beschikbaar waar voldoende ruimte is om te voorzien in de woningbehoefte. Het plangebied biedt de meest geschikte mogelijkheid om te voldoen aan de woningbehoefte in Diessen, omdat er fysiek ruimte is en deze locatie aansluit aan andere woningen en daarmee aansluit aan het stedelijk gebied. Daarbij ligt een aanzienlijk deel van het plangebied binnen het gebied 'verstedelijking afweegbaar' én wordt tevens een voormalige agrarische bedrijfslocatie (VAB-locatie) hergebruikt.

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een kwalitatieve afronding van 'Vroonackers'. De uitbreiding ligt op de grens met het buitengebied. Een goede overgang en een samenhangende vormgeving van zowel het bebouwd als onbebouwd gebied is belangrijk.

Vanwege de locatie-specifieke kenmerken is de ontwikkeling in zijn geheel, vanuit kwalitatieve overwegingen, niet op een andere locatie te realiseren en derhalve ook niet binnen het Stedelijk gebied.

Ad b. Transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed behoort niet tot de mogelijkheden. Gelet op de doelen benoemd onder a en de grootte van het plan, behoort transformatie van cultuurhistorische waardevol of geschikt leegstaand vastgoed voor deze ontwikkeling niet tot de mogelijkheden.

Ad c. Zoals in paragraaf 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijk is onderbouwd, past de woningbouwontwikkeling binnen de regionale woningbouwafspraken.

Ad d. De stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting dient rekening te houden met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied. Onder de beoordeling van de herbegrenzingsvoorwaarden, verderop in deze paragraaf, komen deze aspecten integraal terug.

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

In geval van een beperkte afronding van het gebied kan 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:

- a. De wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- b. De wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- c. De wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- d. Er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- e. 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.

Voorliggend verzoek is passend bij sub c: de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening. Voor wat betreft het vereiste dat de wijziging dient te passen binnen de basisprincipes van de Interim omgevingsverordening is van belang dat vanuit de basisprincipes geldt dat alle aanwezige waarden betrokken worden bij de planontwikkeling en dat daarmee rekening wordt gehouden bij de ruimtelijke inrichting en het stedenbouwkundig ontwerp (principe behoud door ontwikkeling). Door de basisprincipes uit artikel 3.5 ‘Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit’ consequent te doorlopen, worden diverse aspecten die van belang (kunnen) zijn, inzichtelijk, waardoor ook aandacht geschonken wordt aan grote opgaven die spelen zoals duurzame energie, klimaatadaptatie en leegstand. Aan artikel 3.5 wordt verderop getoetst.

Voor de wijziging van de grenzen van het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar, gelden daarnaast specifieke voorwaarden genoemd in artikel 5.3 lid 4. Aan dit artikel wordt navolgend getoetst.

Artikel 5.3 lid 4 wijziging grenzen van werkingsgebieden

Voor het wijzigen van de begrenzing van het werkingsgebied ‘Verstedelijking afweegbaar’ geldt in aanvulling op artikel 5.3, lid 1 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.

Ad a. De wijziging dient te passen binnen de regionale afspraken. Zoals in paragraaf 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking reeds uiteengezet is, pas de woningbouwontwikkeling binnen de regionale woningbouwafspraken.

Ad b. De wijzigingen is nodig vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt.

De inspiratie voor Vroonackers IV is uit de directe omgeving gehaald. Kenmerkend voor Diessen, maar ook voor de andere kernen binnen de gemeente, is het zichtbare verschil tussen de lintbebouwing en de reguliere dorpsuitbreiding. In Diessen liggen de (voormalige) boerenerven aan de Waterstraat en Westerwijk los in het landschap. De opgaande beplanting langs de perceelgrenzen benadrukken deze unieke ligging. Deze groen omkaderde erven bieden de inspiratie om ook op deze wijze een vanzelfsprekende en herkenbare dorpafronding te maken. De bestaande open ruimtes en brinken, zoals deze ook zijn ingezet bij de stedenbouwkundige opzet van de bestaande wijk Vroonacker, maken ook voor dit nieuwe plangebied het verschil; geen strakke dorpsrand, maar een natuurlijke verweving van rode en groene elementen.

De stedenbouwkundige structuur bestaat enerzijds uit een reguliere dorpsafronding ten (zuid)westen van de Deusonelaan en anderzijds uit een groen-rode verweving in de vorm van twee grote erven in het open landschap. Het landschap wordt naar binnen gehaald zodat ook centraal in de nieuwe uitbreiding het landschap optimaal wordt beleefd. De erven lenen zich er niet voor om in de toekomst aan te sluiten met nieuwe woningbouw, zodat er sprake is van een duurzame afronding. De beoogde ontwikkeling leidt daarmee tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit. De onderbouwing is tevens (uitgebreider) opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, welke als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

Ad c. De gewenste uitbreidingsrichting dient aanvaardbaar te zijn.

De aanvaardbaarheid van een uitbreidingsrichting wordt bepaald door de in de omgeving aanwezige waarden. Hiervoor geldt dat de voorgenomen herbrenzing wordt afgewogen in relatie tot de algemene visie en het te voeren ruimtelijke beleid. De milieu-planologische aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling is beschouwd in hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting. Er is geen sprake van aantasting van in de omgeving aanwezige waarden. Zo is geen sprake van significante aantasting van cultuurhistorische waarden, staat de Wet natuurbescherming het planvoornemen niet in de weg en worden omliggende bedrijven niet gehinderd in hun bedrijfsvoering. Ook is de ontwikkeling van de woningen hydrologisch-neutraal te realiseren.

Met de provincie Noord-Brabant heeft reeds afstemming plaatsgevonden omtrent de herbegrenzing van het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar ten behoeve van onderhavig planvoornemen. Blijkens de vooroverlegreactie van de provincie d.d. 6 juni 2023 volgt dat de provincie in kan stemmen met het voorliggende plan en zijn zij van mening dat dit plan voorziet in een waardevolle afronding van de kern Diessen. Er wordt op een passende wijze invulling gegeven aan een duurzame kernrand, overgang naar het landschappelijke gebied, waarbij goed ingespeeld wordt op lokale landschappelijk kenmerking. Het plan pas binnen de regionale woningbouwafspraken. De provincie heeft aangegeven mee te willen werken aan de herbegrenzing. Het voornemen tot herbegrenzing wordt geïntegreerd in de bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan.

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 (artikel 3.6);
- De waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- Meerwaardecreatie (artikel 3.8).

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 verruiming) 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 Meerwaarderecreatie

Meerwaarderecreatie 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 verkeersstructuur. Verder biedt het plan een diversiteit in woningtypen en wordt derhalve als een kwalitatieve toevoeging gezien. Met het plan wordt de kern Diessen 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".

In overleg met de provincie is besloten de kwaliteitsverbetering in het plan toe te voegen. 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.

Ook dient er een financiële onderbouwing over het geheel te liggen. Om inzicht te geven in de bedragen die worden besteed aan de landschappelijke inpassing is onderstaande berekening opgesteld. Eerst wordt aangegeven wat normaliter in een wijk als Vroonacker IV als basisinspanning voor groen opgenomen wordt. Hiervoor zijn de (ontwerpbestemmings)plannen De Welder 1 & 2 als voorbeeld genomen; beide plannen kennen namelijk eenzelfde soort opbouw als onderhavige woningbouwontwikkeling. In de grondexploitatie van 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 plangebied Vroonacker IV is circa 8,2 hectare groot. Uitgaande van het niveau in de plannen De Welder 1 & 2 zou je in Vroonacker IV een totaalbedrag van (8,2 ha x € 17.500, -) circa € 143.500, - aan basisinvulling met groenelementen 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. Uitgaande van de uitgeefbare grond (circa 4,5 hectare/45.000 m²) en de gemeentelijke grondprijs (€ 350,-/m²) bedraagt de uitgifteprijs €15,75 miljoen (45.000 m² x € 350,-).

Eén procent hiervan dient geïnvesteerd te worden als kwaliteitsverbetering voor het landschap. In onderhavige situatie betreft dit een bedrag van circa €154.000,- (€15,4 miljoen x 0,01).

Op welke wijze geïnvesteerd zal worden in het landschap zal nog nader uitgewerkt moeten worden, mogelijk worden herstelmaatregelen en impulsen voor de ruimtelijke kwaliteit elders bekostigd. Daarnaast kan de (landschappelijke) inrichting van het plangebied worden bekostigd door de investering. Voorstaande wordt juridisch-planologisch gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

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:

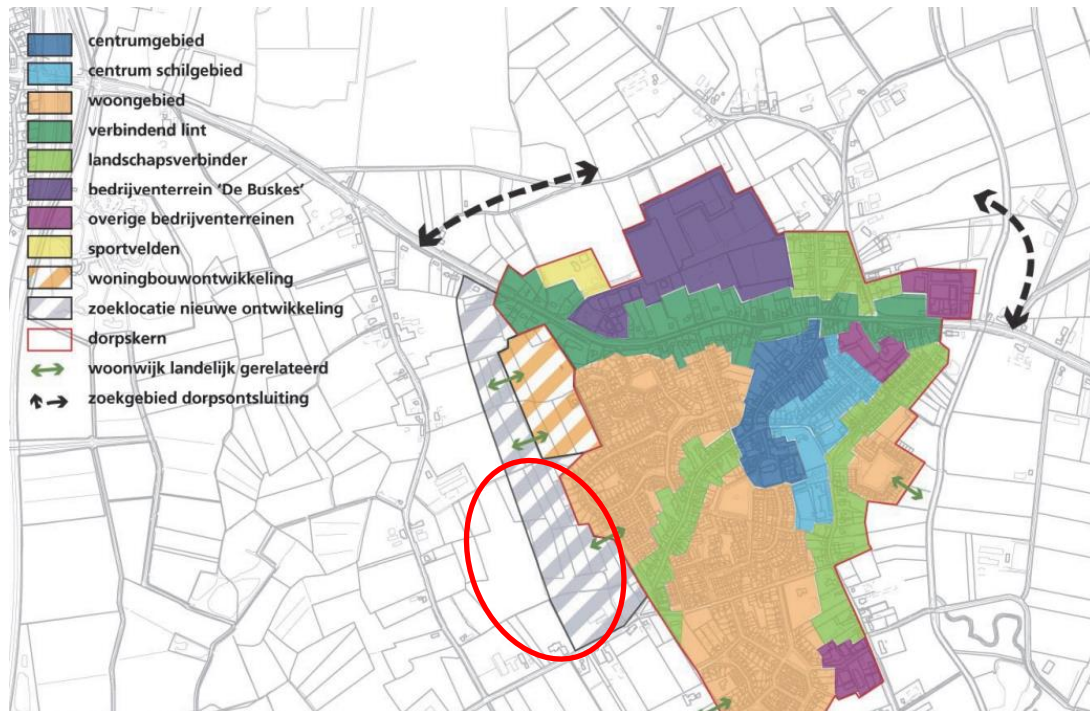
- Meer en meer gedifferentieerd aanbod in de sociale sector (zowel huur als koop);
- Meer aanbod voor senioren (meer levensloopbestendige woningen in combinatie met (Zorg)voorzieningen;
- Bevorderen van betaalbare woningen voor starters;
- Uitgangspunt is dat gebouwd wordt naar behoefte. Dit is vertaald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

Toetsing

Het plangebied is op de kaart van de Structuurvisie voor de kern Diessen deels aangewezen als 'zoeklocatie nieuwe ontwikkeling'. Deze zones zijn afkomstig uit het uitwerkingsplan Hilvarenbeek-Oisterwijk van de provincie Noord-Brabant van 21 december 2004. In deze uitwerking van het streekplan zijn deze gebieden benoemd als "transformatie afweegbaar". De gemeente Hilvarenbeek zal de lokale behoefte aan nieuwe bedrijfsterreinen en woongebieden continu blijven onderzoeken.

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 Vroonacker IV zorgt ervoor dat het plangebied een leefbare en fijne woonomgeving wordt waarbij ook een goede balans wordt geboden tussen woningvoorraad en woningbehoefte.



Uitsnede Structuurvisie Hilvarenbeek (plangebied rood omcirkeld)

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 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 dorps 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 dorps 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?

Speerpunten woonbeleid volgens inwoners en dorpscoöperatie

Diessen is een kern waar zowel jong als oud graag woont. Dit komt omdat hier nog redelijk veel voorzieningen zijn, zoals een basisschool en er is een actief verenigingsleven. Zowel de dorpscoöperatie als inwoners zien dat er een grote vraag naar woningen is, terwijl het woningaanbod (zowel kwantitatief als kwalitatief) daar niet bij aansluit. In de eerste plaats moet er meer woningaanbod komen voor ouderen en andere mensen met een zorgvraag die langer zelfstandig (moeten) wonen. Nu overwegen veel ouderen een verhuizing naar Hilvarenbeek, waar meer woningaanbod voor ouderen en (zorg)voorzieningen zijn. Veel ouderen zijn gecharmeerd van het 'hofjeswonen nieuwe stijl'. Belangrijk is daarbij om deze concepten niet alleen op de doelgroep 'ouderen' te richten, maar vooral een mix van verschillende doelgroepen (jong en oud) te creëren. Als eerste stap zouden alle potentiële inbreidinglocaties in de buurt van het centrum van Diessen in beeld gebracht moeten worden. Starters in Diessen zijn in de eerste plaats op zoek naar een betaalbare koopwoning (< €250.000). CPO-projecten zijn populair onder jongeren, maar daarbij is het belangrijk dat deze woningen (door kaders te stellen aan het oppervlak) structureel voor het starterssegment worden behouden. Eventueel kan middeldure huur een alternatief zijn voor starters, maar dit aanbod is nu niet of nauwelijks aanwezig in Diessen.

Woningbouwlocaties in de buurt van het centrum zijn gewild (met name bij senioren). Daarom kan niet worden volstaan met alleen traditionele grondgebonden woningen. Er mag best wat ruimte zijn voor appartementen met meerdere lagen. Maar dat moet wel passen bij de schaal van het dorp Diessen en de specifieke plek; het dorps woonmilieu moet wel gewaarborgd blijven.

De vraag naar sociale huur is beperkt. Voor veel inwoners is dat segment eerder een noodoplossing, als kopen niet mogelijk blijkt te zijn. Voor deze doelgroep is het van belang dat in de grotere nieuwbouwlocaties een minimumpercentage aan sociale huur wordt gerealiseerd, om voldoende differentiatie in het woningaanbod te krijgen.

Addendum

De gemeenteraad van Hilvarenbeek heeft in zijn vergadering van 8 juni 2023 het "Addendum op de Woonvisie Hilvarenbeek 2020-2030" vastgesteld.

Met het Addendum wordt de Woonvisie 2020-2030 uit 2019 op een aantal onderdelen aangepast en geactualiseerd. Onder meer zijn de prijsgrenzen voor nieuw te bouwen woningen verhoogd vanwege de gestegen bouwkosten. Verder is het streefbouwprogramma herzien. Dat geeft aan hoeveel van de verschillende woningtypes gebouwd worden en in welke prijsklasse. De gemeente gaat hierbij uit van de geconstateerde behoefte, de gerealiseerde woningen in de afgelopen jaren en de richtlijnen vanuit de nationale Woon- en Bouwagenda en de Regionale Woondeal SRBT.

Vroonacker IV is daarbij in de Regionale Woondeal aangewezen als zogenaamde sleutellocatie. Voor sleutellocaties, bij ondertekening woondeal, kan er sprake zijn van afwijking van de criteria uit de woondeal. Immers, deze plannen zijn door de gemeenteraad vastgesteld dan wel is de AOK getekend. Het eenzijdig ombuigen door de gemeente is niet wenselijk, vanuit het perspectief van een betrouwbare overheid en omdat de bouw van deze woningen hard nodig is om de krapte op de woningmarkt te verminderen. Bij deze locaties wordt samen met ontwikkelende partijen gewerkt aan spoedige realisatie.

Toetsing

Het plangebied biedt ruimte voor circa 140 woningen. Onderverdeeld over de woningtypologieën: patiowoningen, beneden-boven woningen, appartementen, geschakelde woningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Met het bovengenoemde woningbouwprogramma wordt ingespeeld op een volkshuisvestelijke opgave met een groot sociaal programma: diverse woningtypen met een heel groot accent op betaalbaarheid. Focus op starters en senioren. Van het totaal aantal nieuw te bouwen woningen (excl. 'Woongebied -2') wordt ten minste 20% sociale huur en 20% sociale koop. Dit conform de kaders die de gemeenteraad heeft bepaald voor dit project en heeft afgestemd met de regio. Gesteld kan worden dat met het beoogde woningbouwprogramma wordt ingezet op de speerpunten ten aanzien van het woonbeleid volgens de inwoners en de dorpscoöperatie.

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 ontsien. Voor gebieden waar wel bodemverstorende activiteiten gaan plaatsvinden, is op de beleidskaart aangegeven of archeologisch onderzoek noodzakelijk is en wanneer eventueel vrijstelling van onderzoek kan worden verleend. Hiertoe zijn ondergrenzen vastgesteld ten aanzien van de diepte van de bodemingreep en de oppervlakte van het plangebied.

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

- Archeologische vindplaats
 - Ondergrens omvang: 100 m²
 - Ondergrens diepte: 50 cm;
- 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.

Bovenstaande zones zijn in het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” doorvertaald naar de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’, ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waarde – Archeologie 1’.

Archeologisch onderzoek

Door de herontwikkeling wordt de ondergrond geroerd. Het is dan ook van belang de archeologische verwachting nader te toetsen en eventueel aan te treffen archeologische sporen en vondsten in kaart te brengen. Hiertoe is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw binnen het plangebied bestaat uit een (deels) intacte enkeerdgrond of een AC-bodemprofiel. Hierdoor is de kans groot dat archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen. De bodemopbouw ter plaatse van Type II-boringen bestaat uit een AC-profiel. Er zijn geen sporen aangetroffen van een oorspronkelijk podzolbodem. Dit is mogelijk het gevolg van een egalisatie voorafgaand aan de ontginning van het gebied of als gevolg van opname in het bovenliggend dek door ploegen van de akker. De overgangen naar de natuurlijke ondergrond is veelal scherp. Op basis hiervan blijft de (middel)hoge verwachting voor de periode neolithicum – nieuwe tijd gehandhaafd.

De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen ter plaatse van Type I en II – boringen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid blijft de (middel)hoge archeologische verwachting ter plaatse van Type I en II – boringen voor het aantreffen van archeologische resten uit de periode laat-paleolithicum – nieuwe tijd gehandhaafd. Archeologische resten kunnen onder de humus houdende bovengrond (0 – 30 centimeter beneden maaiveld) aanwezig zijn. Wanneer graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaan. Op basis hiervan wordt een vervolgonderzoek geadviseerd.

Conclusie

Om de intactheid van de bodem te waarborgen totdat archeologisch vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden (bij voorkeur in de vorm van proefsleuvenonderzoek), wordt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure.

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 westen van de kern Diessen. 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 nabijheid van het plangebied komen de volgende bedrijven voor:

Adres	Type	Categorie	Richtafstand	Afstand tot woonbestemming (ca.)
Westerwijk 6 & 8	Recreatiebedrijf (hotels en pensions met keuken)	Cat. 1	10 meter	75 meter
Westerwijk 5	Intensieve veehouderij (voormalig bedrijf; vergunning ingetrokken op 26 mei 2020)	Cat. 3.2	100 meter	15 meter tot Westerwijk 4 145 meter tot de rest van Vroonacker IV
Westerwijk 11	Intensieve melkrundveehouderij	Cat. 3.2	100 meter	540 meter
Waterstraat 21	Paardenhouderij	Cat. 3.1	50 meter	340 meter
Waterstraat 18	Boomkwekerij	Cat. 2	30 meter	170 meter
Waterstaat 16	Paardenhouderij / manege	Cat. 3.1	50 meter	175 meter
Waterstraat 14A	Schapenhouderij	Cat. 3.1	50 meter	200 meter
Krekelshof 2	Recreatiebedrijf	Cat. 1	10 meter	240 meter

Gelet op de richtafstanden die behoren bij de nabijgelegen bedrijven en de werkelijke afstanden van de aanwezige bedrijven in de omgeving, kan geconcludeerd worden dat de woningen op voldoende afstand van deze bedrijven zijn gelegen, met uitzondering van de intensieve veehouderij Westerwijk 5 ten opzichte van de voormalige agrarische bedrijfslocatie Westerwijk 4. Ten opzichte van de overige delen van het plangebied wordt wel voldaan aan de richtafstand.

Echter is in mei 2020 de milieuvergunning ingetrokken, waardoor het niet langer mogelijk is om ter plaatse een intensieve veehouderij te voeren al dan niet dieren te houden. Er zijn derhalve geen milieurechten aanwezig om hier dieren te (gaan) houden. Daarbij is de gemeente Hilvarenbeek momenteel in gesprek met de eigenaar van dit perceel, om de bestemming ter plaatse te wijzigen.

Derhalve kan gestelde worden dat enerzijds het planvoornemen niet belemmerd door deze bedrijven en vormt anderzijds het planvoornemen geen beperking voor de bedrijfsactiviteiten van deze bedrijven. Sterken nog, door het wegbestemmen van de intensieve veehouderij Westerwijk 4 verbetert het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Conclusie

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

Door Aeres Milieu is een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbest in bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek heeft plaats gevonden op twee locaties. Op locatie 1 (Vroonackers IV) is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van locatie 2 (Westerwijk 4) is een verkennend asbest in bodemonderzoek uitgevoerd. Het gehele onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit het onderzoek volgen de volgende conclusies en aanbevelingen:

Tijdens de veldinspectie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

Locatie 1: Verkennend bodemonderzoek

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuigelijk geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond grotendeels licht verhoogd is met koper. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeente verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verhoogd met barium, cadmium, koper, nikkel, zink of naftaleen. Ter plaatse van een van de peilbuizen is het grondwater matig verhoogd met barium. Verhoogde gehalten aan barium zijn vaak van natuurlijke oorsprong en kunnen sterk fluctueren met de tijd.

Behoudens het asbestverdachte bijgebouwtje met gootconstructie ter plaatse van de locatie 1 is de onderzoekslocatie als onverdacht op de aanwezigheid van asbest in de bodem beschouwd.

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).

Locatie 2: Asbestonderzoek

Bij het uitkomende bodemmateriaal zijn in de grove fractie geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de geanalyseerde mengmonsters van de fijne fractie zijn geen verhoogde concentraties aan asbest aangetoond. De locatie kan als onverdacht worden beschouwd op het voorkomen van asbest in de bodem.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader asbest in bodemonderzoek. De onderzochte bodem ter plaatse van locatie 2 is als onverdacht op het voorkomen van asbest te beschouwen.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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 bestemmingplan 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.

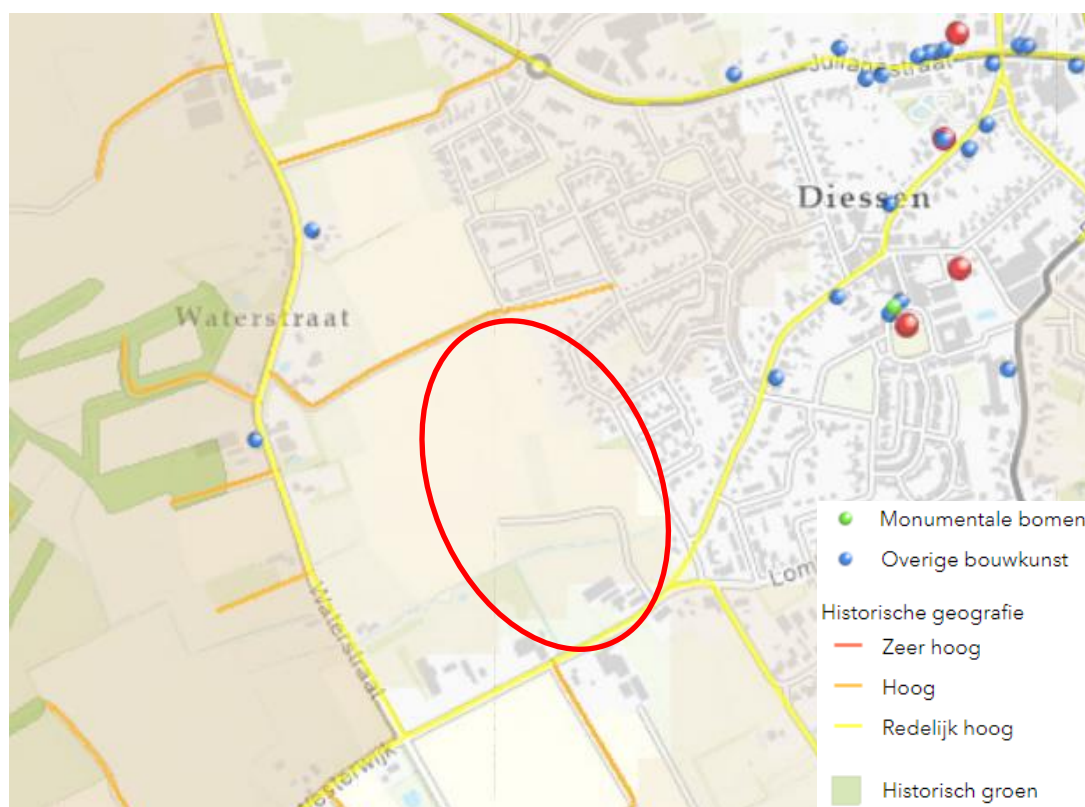
De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet.

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 (plangebied rood omcirkeld)

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 infiltreert, 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.

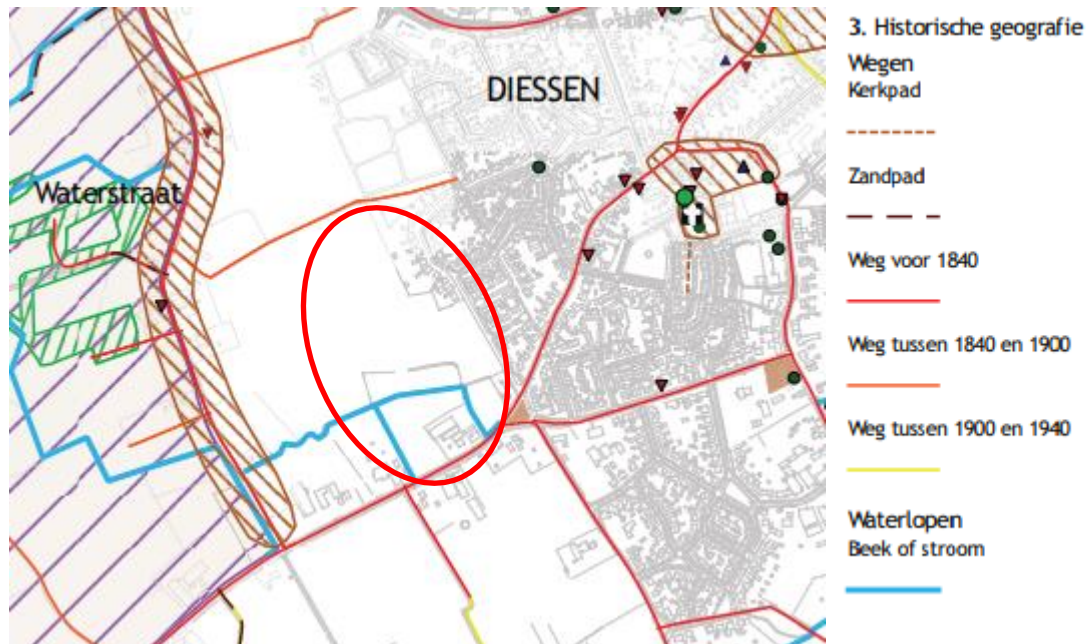
Met het planvoornemen wordt woningbouw mogelijk gemaakt. De woningen worden georiënteerd richting de oostzijde van het plangebied. Hiermee wordt aansluiting gezocht op de bestaande woongebieden behorende bij de kern Diessen. De gronden grenzend aan het buitengebied worden grotendeels ingericht als landschappelijke 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 passend in het omringende 'landschap'.

Historische geografie (lijnen) – Hoog & Redelijk hoog

De Westerwijk en Waterstraat zijn aangewezen als historisch geografische lijnen van redelijk hoge waarde en de Raapsteel als historische geografische lijn van 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 wegen, stedenbouwkundig aansluiting worden gezocht bij de omliggende woningen. De cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze lijnen 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 álle gemeentelijke bestemmingsplannen. Hiertoe is in december 2021 het 'Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek' vastgesteld.



Uitsnede cultuurhistoriekaart (plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied is niet gelegen in of nabij gebieden met een cultuurhistorische waarden. Wel zijn de Westerwijk en Raapsteel als Historische Geografie wegen aangewezen. Zoals hiervoor al aangegeven wordt langs deze zijde van het plangebied stedenbouwkundig aansluiting gezocht bij de omliggende woningen. De historische waterloop rondom het perceel Westerwijk 4 blijft behouden. De cultuurhistorische waarden en kenmerken van deze lijnen c.q. wegen zullen door het planvoornemen 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

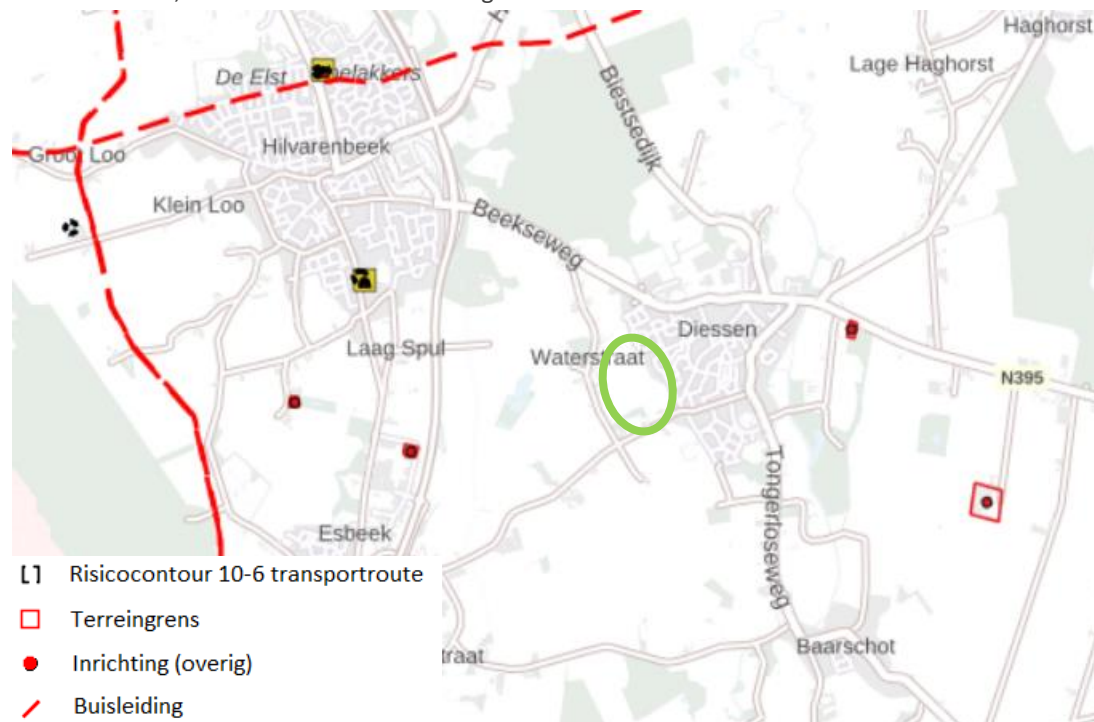
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is 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 1,5 kilometer van het plangebied ligt een risicovolle inrichting (Clean Minerals Bio Energy BV met een veiligheidsafstand (op basis van het activiteitenbesluit) van 0 meter. Het plangebied ligt op voldoende afstand, waardoor de inrichting geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Transport over wegen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied vindt geen transport over wegen plaats die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

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 2,1 kilometer meter ten noorden van het plangebied bevindt zich een transportleiding van defensie. Daarnaast ligt ten westen van het plangebied een gasleiding op circa 2,8 kilometer afstand. Het plangebied ligt op voldoende afstand, waardoor beiden buisleidingen geen belemmering vormen voor het planvoornemen.

Gezien er met de ontwikkeling geen bijzonder kwetsbaar object wordt opgericht, er sprake is van een voldoende afstand tot de inrichtingen, transportroutes en buisleidingen, en er sprake is van zelfredzame personen, mag voor de ontwikkeling het standaardadvies van de Veiligheidsregio worden gehanteerd. Het advies is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

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 wegverkeerslawaaï relevant.

Onderzoek

Door K+ Adviesgroep is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd vanwege de ligging binnen de geluidzone van de Westerwijk en Waterstaat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Deusonelaan, Lombartstraat en Heuvelstraat opgenomen in het akoestisch onderzoek. De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Westerwijk

De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Westerwijk is maximaal 50 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).

Een verzoek voor hogere waarde kan worden ingediend bij de gemeente Hilvarenbeek. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de betreffende woningen worden gebouwd naast bestaande woningen.

Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €60.000,- (200 m * 6 m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kunnen aan de ontheffing aanvullende voorwaarden gesteld worden. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden bronnen. Het gebouw beschikt over ten minste één geluidluwe gevel, de linker-, rechter- en achtergevel is een geluidluwe gevel.

Conform het Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB.

Waterstraat

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 39 dB, inclusief aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Deusonelaan

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 53 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou deze aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 48 dB (incl. art. 110g Wgh) waarmee deze waarde niet boven de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Lombartstraat

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 42 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek wel gehanteerd mogen worden is de belasting 37 dB (incl. art. 110g Wgh) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Heuvelstraat

Er is sprake van 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 36 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 31 dB (incl. art. 100g Wgh) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat plaatselijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden. Een verzoek tot vaststelling van een hogere waarde zal worden ingediend. Het definitief besluit voor hogere waarde wordt samen met dit bestemmingsplan vastgesteld.

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

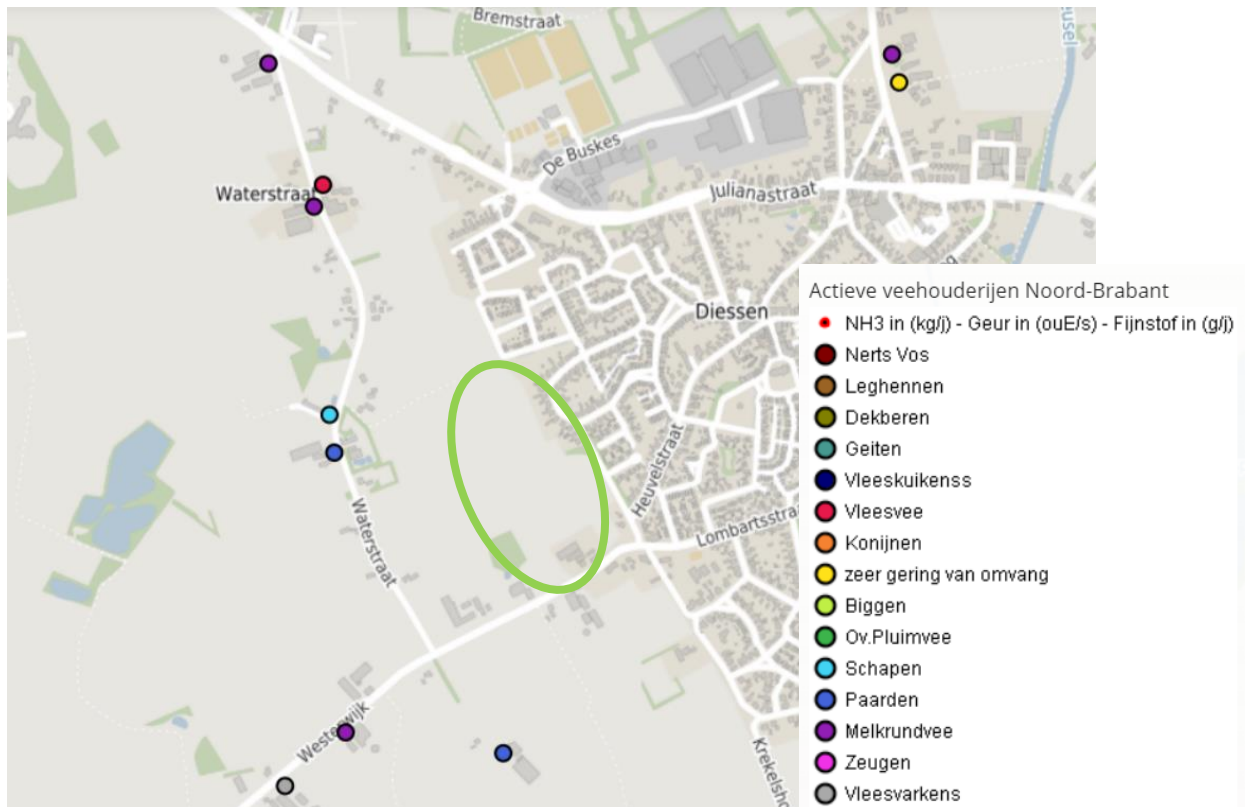
Op basis van artikel 3.2 Wgv geldt dat de minimum afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom tenminste 100 meter dient te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

Geurverordening

De gemeente Hilvarenbeek heeft de op 22 september 2011 vastgestelde geurverordening op 17 december 2015 gewijzigd. De gemeenteraad heeft gebieden met een afwijkende geurnorm vastgesteld. Dit zijn de volgende gebieden: 'invloedsgebied van de woonkernen', 'invloedsgebied met primaat wonen', 'invloedsgebied zoekgebieden wonen', het 'invloedsgebied sportparken' en het 'buitengebied'. Het plangebied is gelegen binnen het 'invloedsgebied zoekgebieden wonen', waarmee een norm van 7 OUE/m³ van toepassing is voor het plangebied als het gaat om de toegestane belasting door een veehouderij.

Onderzoek

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



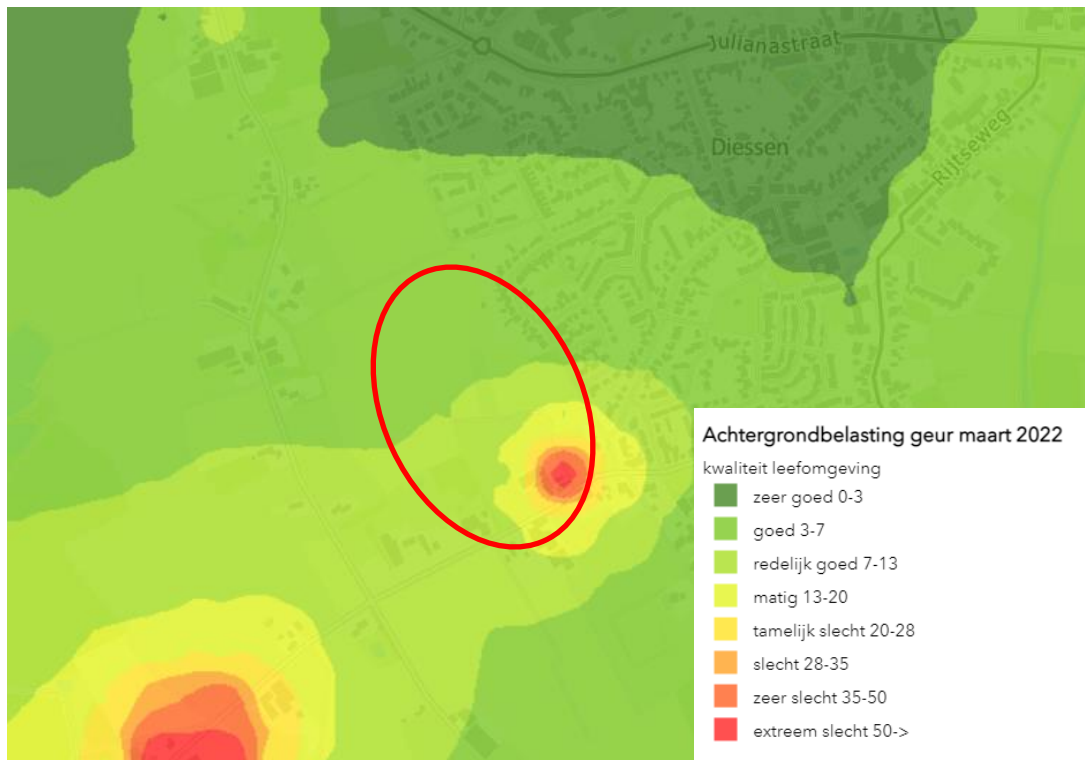
Uitsnede kaart actieve veehouderijen

De dichtstbijzijnde actieve veehouderijen zijn:

- Westerwijk 11 Intensieve melkrundveehouderij 540 meter
- Waterstraat 21 Paardenhouderij 340 meter
- Waterstraat 16 Paardenhouderij 175 meter
- Waterstraat 21 Paardenhouderij 340 meter

Het plangebied ligt daarmee ruimschoots buiten de richtafstanden van 50 meter ten opzichte van de omliggende veehouderijen. Daarnaast liggen er reeds meerdere bestaande woningen op veel kortere afstand van de veehouderij(en). Vanwege de ligging van meerdere burgerwoningen tussen en dicht bij de veehouderij en het plangebied, wordt de veehouderij door onderhavige woningbouwontwikkeling niet (extra) belemmerd in haar bedrijfsvoering voor wat betreft het aspect geur.

Om te bepalen of ter plaatse van de woningbouwontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de kaart 'Achtergrondbelasting geur'.



Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting geur' (plangebied rood omcirkeld)

Op de kaart "Achtergrondbelasting Geur" is te zien dat de verhoogde achtergrondbelasting rondom Vroonacker IV volledig voor rekening komt van de te saneren intensieve veehouderij Westervijk 4. Doordat deze veehouderij met de bijbehorende geurhinder komen te vervallen, zal er sprake zijn van een gebied met een redelijk goede tot goede kwaliteit leefomgeving.

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat anderzijds het plan geen belemmering vormt voor nabijgelegen overige veehouderijen.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

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 komt 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)gezonder 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 Kempengemeenten 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'.

Onderzoek

Binnen 500 meter van het plangebied zijn geen stallen van varkenshouderijen gelegen. Verder zijn binnen 1 kilometer geen pluimveehouderijen en binnen 2 kilometer geen geitenhouderijen gelegen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er een aanvaardbaar leefklimaat is op onderhavige locatie met betrekking tot gezondheidseffecten van pluimvee-, geiten- en varkenshouderijen in de omgeving. Uit toetsing aan het stappenplan blijkt dat aan de stappen kan worden voldaan.

Conclusie

De gezondheidsaspecten vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 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

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie NO₂ in 2025 (gegevens 2022) ter plaatse gelegen tussen de 10 en 15 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2025 (gegevens 2022) is ter plaatse van het plangebied tussen de 14 en 16 µg/m³. De concentratie PM_{2,5} in 2025 (gegevens 2022) is ter plaatse tussen 6 en 8 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende.

Luchtkwaliteit t.g.v. planvoornemen

Het onderhavige planvoornemen betreft een woningbouwontwikkeling met circa 140 woningen. De ontwikkeling ligt hiermee ruim onder de gestelde grens van 1.500 woningen. Gesteld kan worden dat het planvoornemen ‘niet in betekende 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.

5.11 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

Aeres Milieu heeft in samenwerking en Faunaconsult een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd. De volledige quickscan is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit de quickscan volgen de navolgende conclusies en aanbevelingen:

Natura 2000

De plannen kunnen leiden tot een negatief effect op de natuurwaarden in Natura 200-gebieden door stikstofdepositie. Hierom is het nodig de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te laten bepalen. In de navolgende paragraaf 'stikstof' wordt hier nader op ingegaan.

Natuurnetwerk Brabant

De bouw en het gebruik van de woningen en de toenemende verkeersbewegingen hebben waarschijnlijk 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

Steenuil

In het plangebied bevindt zich een steenuilennestkast die mogelijk door steenuilen wordt gebruikt als nets. Daarnaast worden delen van het plangebied door de soort hoogstwaarschijnlijk als foerageergebied gebruikt. Door de nieuwbouw gaat de nestlocatie verloren en wordt er mogelijk foerageergebied van de steenuil vernietigd. Steenuilen, hun nesten, roestplaatsen en leefgebied zijn in Noord-Brabant jaarrond beschermd. Wanneer het plangebied bebouwd wordt, dient er daarom een ontheffing op de Wnb ten aanzien van de steenuil te worden aangevraagd. Om die te kunnen krijgen, moet middels aanvullend onderzoek aannemelijk worden gemaakt dat de lokale staat van instandhouding van de steenuil niet in het geding is. Daarnaast dient middels een mitigatie- en compensatieplan en aangepaste werkwijze werkwijzen worden gewaarborgd dat de functionaliteit van het leefbaarheids voor de soort is gewaarborgd.

Buizerd

Nabij het plangebied bevindt zich mogelijk een buizerdnest. Nesten van buizerds zijn jaarrond beschermd. Aanvullend onderzoek dient aan te tonen of er sprake is van een buizerdnest. Indien blijkt dat dit het geval is, dient er een ontheffing ten aanzien van de buizerd te worden aangevraagd. Er dient middels een mitigatie- en compensatieplan en een aangepaste werkwijze worden gewaarborgd dat de functionaliteit in het leefgebied voor de soort is gewaarborgd.

Algemeen voorkomende vogels

In de opgaande vegetaties en de graslanden/akkers 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 sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van de 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.

Vleermuizen: Verblijven

Het bijgebouw bij Deusonelaan 13 bevat mogelijk zomer-, kraam-, paar- en/of winterverblijven van verschillende soorten vleermuizen. Het slopen van dit gebouw kan daarom leiden tot verstoring of vernietiging van vleermuizen en hun verblijven. Omdat alle vleermuissoorten streng zijn beschermd, dient het voorkomen van dergelijke verblijven conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene Bureaus en Zoogdiervereniging, 2021) te worden onderzocht.

Indien blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn, dient er een ontheffing op de Wnb te worden aangevraagd. Ook dient de functionaliteit van het plangebied te worden gewaarborgd. Dit houdt in dat er op aangepaste wijze wordt gesloopt (zodat er geen vleermuizen worden gedood) en dat er nieuwe vleermuisverblijven gecreëerd moeten worden.

Om vertraging te voorkomen, is het verstandig om vooruitlopend op de resultaten van het vleermuisonderzoek alvast vleermuiskasten tegen nabijgelegen gebouwen op te hangen. Gewone dwergvleermuizen hebben bijvoorbeeld de tijd nodig om aan nieuwe verblijfplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode moeten zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen beide aanwezig zijn (BIJ12, 2017b).

Het is daarom beter om voor zekerheid te gaan en alvast 4 vleermuiskasten op te hangen. Dit dient te gebeuren aan niet te slopen panden binnen een straal van 200 meter van het plangebied (BIJ12, 2017b), onder begeleiding van een deskundige. Als blijkt dat er vleermuisverblijven aanwezig zijn die door de sloopwerkzaamheden zullen worden vernietigd, wordt vertraging van de werkzaamheden (in verband met de gewenningsperiode) in de meeste gevallen voorkomen.

Vleermuizen: Verstoring

Net buiten het plangebied bevindt zich een boom met holtes die vleermuisverblijven van verschillende soorten vleermuizen kan bevatten. Deze boom blijft behouden maar om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze boom 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 (Zoogdiervereniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017).

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. 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.

Rugstreeppad

Rugstreeppadden zijn internationaal beschermd en in het plangebied bevinden zich waarschijnlijk geen rugstreeppadden. 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 rugstreeppadden komen om eisnoeren af te zetten. Hiermee wordt voorkomen dat er tijdens de werkzaamheden overtredingen ten aanzien van deze soort worden begaan.

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 2020') 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 Vroonacker IV is een berekening van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase uitgevoerd. De berekening met bijbehorende rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn – gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Conclusie

Om uit de kunnen sluiten of nabij en/of in het plangebied al dan niet beschermde diersoorten voorkomen, dient de functie van het plangebied en haar omgeving voor nader onderzoek te worden ten aanzien van steenuilen, vleermuizen en buizerds. Dergelijk onderzoek dient plaats te vinden voorafgaand aan de (bouw)werkzaamheden. Juridisch wordt dit gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting.

5.12 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. Den Ouden Bodac B.V. heeft hiertoe een vooronderzoek naar de mogelijke aanwezigheid van Ontplobbare Oorlogsresten (OO) uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Het onderzoeksgebied kwalificeert Den Ouden Bodac B.V. op basis van het geanalyseerde feitenmateriaal als ‘verdacht’ op de (mogelijke) aanwezigheid van OO. Daar waar het verdachte gebied en het onderzoeksgebied elkaar overlappen (het opsporingsgebied) wordt geadviseerd om het opsporingsproces voort te zetten.

Naar aanleiding van het vooronderzoek, is een detectierapportage opgesteld. De rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen. De doelstelling voor het onderzoek is “Het opsporen en verwijderen van (mogelijke) ontplobbare oorlogsresten tot 1,50 meter onder maaiveld om het bovenmatig risico met betrekking tot OO weg te nemen, om daarmee een veilige werk- en leefomgeving te creëren tijdens de reguliere uit te voeren (civiele) werkzaamheden”.

Nadat de detectiedata is geïnterpreteerd en verwerkt kunnen de volgende conclusies getrokken worden over het projectgebied:

- A en B gebieden bedraagt een totale oppervlakte van ca. 71.611 m² wat 86,8% van het totale onderzoeksgebied bedraagt;
- Er zijn in totaal 243 stuks significante objecten in de B-gebieden waargenomen;
- Er is in totaal ca. 3.585 m² C-gebied aanwezig binnen het onderzoeksgebied wat 4,3% van het totale onderzoeksgebied bedraagt;
- Er is in totaal ca. 7.334 m² D-gebied aanwezig binnen het onderzoeksgebied wat 8,9% van het totale onderzoeksgebied bedraagt.

De hierboven vermelde resultaten zijn verwerkt in een 2-tal tekeningen en een objectenlijst welke als bijlage aan de detectierapportage zijn bijgevoegd.

Gezien het bovenstaande is het aan te bevelen om ter plaatse van waar daadwerkelijk de grond geroerd zal gaan worden de significante objecten te benaderen, identificeren en veiligstellen/verwijderen. Daar waar de grond niet geroerd zal gaan worden geldt geen verdere inspanningsverplichting voor de grondroerder. Den Ouden Bodac B.V. adviseert om altijd een veiligheidsmarge van minimaal 0,50 meter te hanteren onder de maximaal roeringsdiepte om derhalve het risico te minimaliseren.

Het benaderen van de significante objecten in deelgebied A en B dient te worden uitgevoerd door een bedrijf welke is gecertificeerd conform de CS-000.

Het nader onderzoeken van de C wordt gedaan in de vorm van actieve realtime oppervlakedetectie. Hierbij wordt een laag van 0,50 m1 gedetecteerd waarna alle significante objecten handmatig tot 0,30-0,40 meter - mv worden benaderd en verwijderd. Hierop volgend wordt op aanwijzing van de (Senior) Deskundige 000 een grondlaag van maximaal 0,20 - 0,30 meter dikte ontgraven met een graafmachine. Vervolgens wordt een volgende meetslag uitgevoerd waarna bovenstaande procedure cyclisch wordt herhaald tot de gewenste diepte is bereikt of tot op de diepte dat passieve realtime oppervlakedetectie weer kon worden toegepast.

De D gebieden dienen onderzocht te worden doormiddel van passieve realtime oppervlakedetectie. Bij passieve realtime oppervlakedetectie worden gemeten verstoringen, in tegenstelling tot non realtime detectie, direct gelokaliseerd, benaderd, geïdentificeerd en verwijderd en/of veiliggesteld.

Conclusie

Het benaderen, identificeren en veiligstellen/verwijderen van de significante objecten en het nader onderzoek doormiddel van passieve realtime oppervlakedetectie dient plaatst te vinden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden. Juridisch wordt dit gewaarborgd middels een voorwaardelijke verplichting.

5.13 Smitzones

Beleid

In de vollegroonds- 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 smitzones.

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

De gronden binnen het plangebied kennen in de huidige situatie een agrarische bestemming. Met het planvoornemen zal dit wijzigen in een groen-, woon- en verkeersbestemming. De regels van dit bestemmingsplan sluiten het benutten van deze gronden voor het telen van gewassen uit. Vanwege de gronden binnen het plangebied behoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met een spuitzone.

Rondom het plangebied zijn diverse landbouwgronden gelegen. De maximale planologische mogelijkheden van deze omliggende gronden staan boomgaarden toe, waardoor een indicatieve afstandsnorm van 50 meter geldt tussen deze agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals fruitboomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt.

De dichtstbijzijnde boomkwekerij bevindt zich op 170 meter van het plangebied. De overige agrarische gronden worden in de feitelijke situatie niet gebruikt voor hoog opgaande fruit- of bomenteelt. Voor zover bekend, hebben de eigenaren van de omliggende agrarische gronden ook geen ambitie om fruit- of bomen te telen in de toekomst.

Hoewel in geen enkele wettelijke regeling afstanden zijn vastgelegd die in acht moeten worden genomen voor spuitzones tussen gevoelige functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, kan door middel van driftreducerende overdrachtsmaatregelen op de perceelsgrenzen aanvullend rekening worden gehouden met de aangrenzende open teelten. Uit de onderzoeken van Wageningen UR (een samenwerkingsverband tussen Wageningen Universiteit en Stichting Dienst Landbouwkundig Onderzoek) 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen' en 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden bij de bespuiting van veldgewassen met een veldspuit' uit 2015 volgt immers dat de afstand tot gevoelige functies zoals omstanders, omwonenden en bebouwing verkleind kan worden of zeker gesteld worden door de aanplant van een wintergroene windhaag in de kale boom situatie, een dubbele windhaag, een houtwal of een constructie met een vergelijkbare filterende werking.

Tussen de uitbreidingslocatie en de aangrenzende landbouwgronden worden diverse 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

Door middel van de aanleg en instandhouding van driftreducerende overdrachtsmaatregelen, kan met betrekking tot spuitzones een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd en worden de omliggende kwekerijen niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Het aspect spuithinder vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.14 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

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden. Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving.

Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.

- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Keur waterschap De Dommel 2015

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursstrits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Gemeentelijk beleid

Het ‘Hemel- en grondwaterbeleid Hilvarenbeek’ behoorde als bijlage aan het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2017-2021 en is door vaststelling direct het beleid voor de twee zorgplichten van de gemeente Hilvarenbeek geworden. Het ‘Hemel- en grondwaterbeleid Hilvarenbeek’ is geactualiseerd en behoort opnieuw als bijlage/beleid bij het nieuwe Riool- en Waterprogramma 2022-2026.

In de geactualiseerd uitwerking van de hemel- en grondwaterzorgplicht legt de gemeente de keuzes vast ten aanzien van hemel- en grondwater. Het rapport beschrijft onder meer wat de gemeente redelijkerwijs van bewoners en ontwikkelende partijen verwacht en wat bewoners/ontwikkelaars redelijkerwijs van de gemeente mogen verwachten. Het rapport geeft een beeld van het wettelijke kader en het beleidskader en geeft een uitwerking van de hemel- en grondwaterzorgplicht.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt te allen tijde het proces van de watertoets gevolgd. Ten aanzien van dimensionering van de hemelwatervoorzieningen worden de keurregels gevolgd met de gemeentelijke regels als aanvulling hierop.

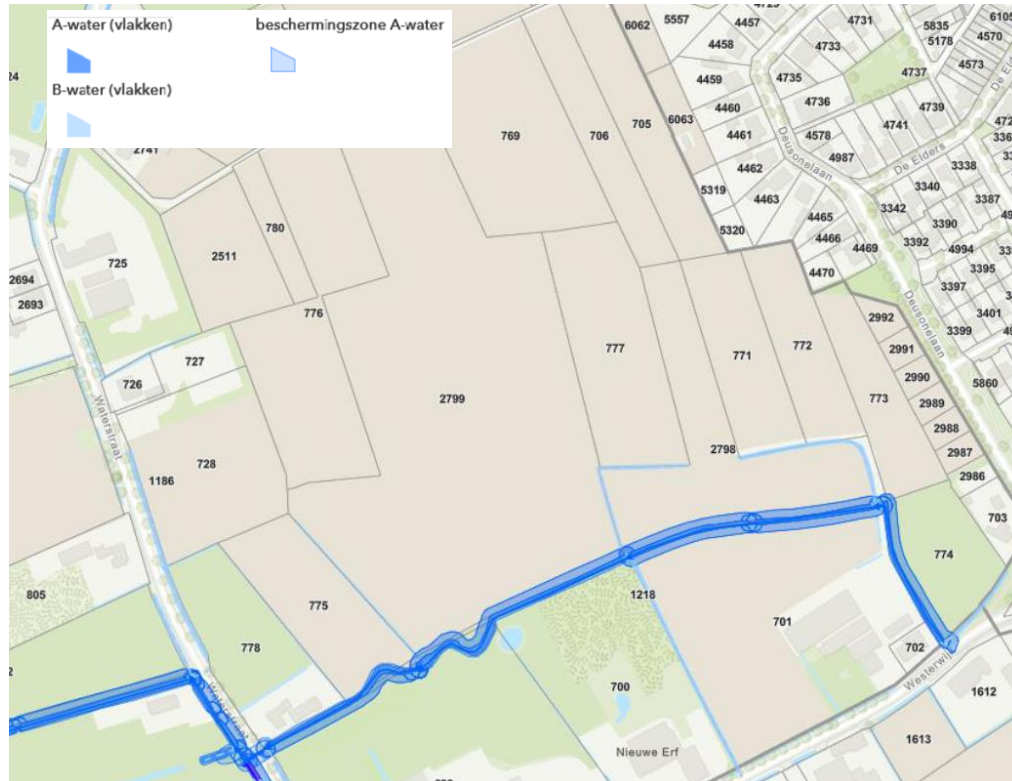
Watertoets

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.

Voor Vroonackers IV is zowel een waterhuishoudkundigplan als een infiltratieonderzoek uitgevoerd ter onderbouwing van de diverse waterhuishoudkundig aspecten. Beide rapportages zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen.

Oppervlaktewater

In het plangebied liggen twee B-watergangen (lichtblauw). Tussen het deelgebied Vroonacker IV en deelgebied Westerwijk 4 ligt een A-watergang (donkerblauw). Voor A- en B-watergangen gelden regels vanuit de Keur.



Legger waterstaatswerken 2021

Langs de A-watergang geldt aan beide kanten een beschermingszone van 5 meter breed, gemeten vanaf de overgang/knik van het maaiveld naar het oevertalud (de insteek). De beschermingszone is bedoeld om beheer en onderhoud van de watergang goed mogelijk te maken.

Grondwater en bodem

Het onderzoeksgebied ligt zuidwestelijk nabij het bestaand stedelijk gebied van Diessen. Het maaiveld van de agrarische is aflopend van noord (ca. 17,6 m +NAP) naar zuid (ca. 16,2 m +NAP). Westerwijk 4 ligt vrij vlak op ca. 16,8 m +NAP. Gemiddeld komt het grondwater voor op ca. 15,1 m +NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is afhankelijk van de lokale (hoogte)ligging (0,5-1 m-mv). De nabijgelegen watergangen hebben een ontwaterend effect. Nabij Westerwijk 4 is de GHG ingeschat op 0,7-0,9 m-mv of ca. 16,1 m +NAP.

Uit de profielboringen blijkt dat de bovengrond hoofdzakelijk uit een matig fijn, matig siltig, matig humeuze zandlaag bestaat met een dikte variërende tussen 0,5 en 1,5 meter. Hieronder komt er bij bijna alle boringen een matig fijn, zwak tot matig siltige, lichtgrijs tot geelbeige, zandlaag voor tot de geboorde einddiepten. Bij diverse boringen is er een leemlaag of sterk siltige zandlaag waargenomen startend op een diepte van ca. 1,5 – 2,0 m-mv met een variërende dikte tussen 0,25 tot 1,0 meter.

Rekening houdend met de verwachte GHG op 0,5-1 m-mv wordt geadviseerd om bovengrondse voorzieningen zoals wadi's in te passen voor de lokale hemelwaterverwerking met de mogelijkheid voor een noodoverloop naar het nabijgelegen oppervlaktewater. Dit is van belang bij een beperkt wandoppervlak of bij langdurig natte periodes gezien de gemeten slechte verticale doorlatendheid. De gemeten k-waarden van de (on)verzadigde bodem zijn te beperkt voor een absolute infiltratievoorziening.

Berekening toename verharding

Het planvoornemen betreft het realiseren van de uitbreidingslocatie Vroonacker IV. Het totale plangebied kent een oppervlakte van circa 7,2 hectare. In de huidige situatie is relatief weinig oppervlakte verharding aanwezig; enkel ter plaatse van Westerwijk 4 (circa 1.500 m²).

Het totaal verhard oppervlak voor de openbare verharding en dakverharding bedraagt circa 25.000 m² (2,5 ha) (dit is inclusief de wegvakken die op het groen kunnen afwateren). 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) plus de noodzakelijk overstort.

Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De benodigde compensatie bedraagt 1.500 m³ (25.000 m² x 0,06 x 2,5).

Het plan biedt voldoende ruimte voor de realisatie van wadi's of andere bergingsvoorziening, zoals grindkoffers en infiltratiekoffers. De centrale groenvoorzieningen bieden mogelijkheden voor een wadi. Bij een maximale waterdiepte van 0,30 m is circa 5.000 m³ oppervlakte benodigd. Dit oppervlak wordt verdeeld over een tweetal locaties. Het HWA-IT riool kan overstorten in de geplande wadi's in het plangebied. Het HWA stelsel wordt voorzien van een externe overstortmuur. Na het vullen van het HWA stelsel en het infiltreren van het hemelwater door de buiswand zal het water overlopen naar de wadi's. Na het vollopen van de wadi's zal het hemelwater in extreme gevallen overstorten naar de A-watergang.

Om voldoende watercompensatie te waarborgen, wordt de compensatie-eis van 60 mm vastgelegd in de planregels.

Naast de benodigde waterberging vanuit het plangebied dient nog rekening te worden gehouden met waterberging vanuit het hemelwaterstructuurplan Diessen. In dit plan is sprake van een hemelwateruitlaat en een benodigde (infiltrerende) waterberging van 200-300 m³. De HWA aanvoerleiding is gepland in het verlengde van de Veltackerstraat.

De benodigde berging zal aan de zuidkant van Vroonacker IV gevonden moeten worden, maar staat los van de waterberging ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan.

Rioleringsplan

Uitgangspunt is aanleg van een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater dient zoveel mogelijk oppervlakkig af te stromen naar het groen of naar het HWA stelsel. In het plan dient voldoende tijdelijke waterberging aanwezig te zijn conform de richtlijnen van waterschap De Dommel. De waterberging wordt centraal binnen de plangrenzen gerealiseerd en niet individueel op de particuliere percelen. Uitgangspunten van het HWA zijn:

- Waar mogelijk in het groen afwateren zonder HWA riolering;
- In verlaagde groenvoorzieningen kan hemelwater worden gebufferd;
- Waar mogelijk IT-riolering toepassen (deels onder de GHG);
- Geen rechtstreekse lozing op de A-watgang;
- Minimale diameter HWA hoofdriool 400 mm;
- Gronddekking minimaal 1,00 m;
- Maximale putafstand 80 m;
- Transportcapaciteit wordt getoetst op bui 08 conform de Leidraad riolering (geen water op straat).

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.

5.15 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 wijk Vroonacker. 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 opgesteld. Deze is als bijlage bij de toelichting opgenomen. 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 agrarisch gebruik, bescherming, instandhouding en versterking van de landschaps- en natuurwaarden zoals landschapsvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 13, beogen te beschermen, hobbymatig agrarisch gebruik, water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik en daarbij behorende voorzieningen, erfbeplanting; onverharde paden.

Artikel 4 Groen

Gronden met de bestemming 'Groen' zijn hoofdzakelijk bestemd voor groen, het hobbymatig houden van dieren, hobbymatig agrarisch gebruik, landschappelijke elementen ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' en een schapenstal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schapenstal'.

Artikel 5 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 6 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan die gronden waarop ingevolge dit bestemmingsplan direct woningen kunnen worden gebouwd.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woningen, alsmede voor ontsluitingswegen ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting', aan huis verbonden beroepen, erven en tuinen, wegen en voet- en fietspaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en groen- en speelvoorzieningen. Met de daarbij behorende hoofdgebouwen, onderbouwen, bijbehorende bouwwerken, overkappingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Van het totaal aantal nieuw te bouwen woningen in de gezamenlijke bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied' moet ten minste 20% sociale huur en 20% sociale koop zijn;. Daarbij zijn de volgende woningtypologieën mogelijk: aaneengebouwde c.q. geschakelde woningen, twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen, beneden-boven woningen, gestapelde woningen en patiowoningen.

Ter plaatse van het figuur 'gevellijn' mag de voorgevel van hoofdgebouwen uitsluitend in of achter de gevellijn worden gebouwd. De diepte van hoofdgebouwen mag ten hoogste 13 meter bedragen. bedragen. Voor de gewenste flexibiliteit is voor de bouwdiepte van de hoofdgebouwen een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

De afstand van vrijstaande en (twee)aaneengebouwde hoofdgebouwen 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.

Artikel 7 Woongebied

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen op woonerven, alsmede voor aan huis verbonden beroepen, erven en tuinen, wegen en voet- en fietspaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en groen- en speelvoorzieningen. Met de daarbij behorende hoofdgebouwen, onderbouwen, bijbehorende bouwwerken, overkappingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Van het totaal aantal nieuw te bouwen woningen in de gezamenlijke bestemmingen 'Wonen' en 'Woongebied' moet ten minste 20% sociale huur en 20% sociale koop zijn. Daarbij geldt dat het beeldkwaliteitsplan leidend is. Per bestemmingsvlak 'Woongebied' dient minimaal 20% als groen ingericht te worden.

Het erf dient te bestaan uit een hoofdmassa (appartementengebouw) van maximaal tweelagen en kap en de overige woningen bestaan maximaal uit één of anderhalve laag met kap. De hoofdmassa dient gerealiseerd te worden binnen de aanduiding 'overige zone – bebouwingszone hoofdmassa'. De woningen dienen alle georiënteerd te zijn op het erf: met uitzondering van de hoofdmassa. Daar waar achtertuinen en/of parkeerterreinen aan de groenbestemming grenzen moet in ieder geval een groene afscherming worden gemaakt conform principes van het inrichtingsplan

In principe dient parkeren plaats te vinden op eigen terrein/erf. Indien in het erf sprake is van geclusterde parkeerplaatsen, dan dienen deze zich nabij de entree van het erf te bevinden.

Artikel 8 Woongebied – 2

De voor 'Woongebied – 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen op woonerven, alsmede voor aan huis verbonden beroepen, erven en tuinen, wegen en voet- en fietspaden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en groen- en speelvoorzieningen. Met de daarbij behorende hoofdgebouwen, onderbouwen, bijbehorende bouwwerken, overkappingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het aantal woningen mag ten hoogste bedragen het ter plaatse van de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal (5 woningen). Daarbij geldt dat het beeldkwaliteitsplan leidend is.

Artikel 9 Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 10 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 11 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 12 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik en de uitzonderingen en afwijkingen hierop. Verder zijn diverse voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. En worden en nadere regels gesteld ten aanzien van mantelzorg en het gebruik van aan huis verbonden bedrijven.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – akkercomplex' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud en herstel van de kenmerkende openheid van de complexen, het zo nodig ruimtelijke verdichten van de randen van de complexen en voor het behoud de nog aanwezige bolle maaiveldligging.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 16 Algemene procedureregels

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

Artikel 17 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', 'Woongebied', 'Woongebied – 2' en 'Wonen' alleen is toegestaan indien conform gemeentelijk beleid en het waterbeheerplan van het waterschap compenserende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 18 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht 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 19 Slotregel

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

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

7.1.1 Financieel-economische haalbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan is onderzocht op financiële uitvoerbaarheid. Dit onderzoek maakt onderdeel uit van het exploitatieplan, behorende bij het bestemmingsplan. Er is actueel inzicht verkregen in de opbrengsten die gegenereerd worden en de kosten die gemaakt worden ten aanzien van de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt door onderhavig bestemmingsplan. Wanneer deze kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een sluitend resultaat op de gemeentelijke grondexploitatie. Het bestemmingsplan is derhalve economisch uitvoerbaar.

Daarbij wordt opgemerkt dat de kosten en opbrengsten van de gemeente in evenwicht worden gebracht door: a) het verhalen van kosten op grondeigenaren, wanneer deze overgaan tot zelfrealisatie van de ontwikkelingen/bouwplannen, die op basis van het bestemmingsplan op hun eigendom mogelijk worden gemaakt, b) door te sluiten anterieure overeenkomsten en c) door gronduitgifte van het gemeentelijk grondeigendom.

7.1.2 Verhaal van kosten

In artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de definitie van een bouwplan gegeven. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van 158 woningen, en betreft derhalve een plan waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan (deels) worden afgeweken van de plicht een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Voor het onderhavige plan is hier geen sprake van, en hierom is een exploitatieplan opgesteld. Met het vaststellen van het exploitatieplan bij vaststelling van het bestemmingsplan zal het gemeentelijk kostenverhaal publiekrechtelijk verzekerd zijn.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

In het kader van de planvorming voor deze locatie is door de initiatiefnemer, gemeente Hilvarenbeek, een omgevingsdialoog geïnitieerd. NieuwBlauw heeft de omgevingsdialoog voor de gemeente Hilvarenbeek ingericht en begeleid.

Tussen 14 maart en 4 april 2022 konden respondenten de online omgevingsdialoog openen. Op 14 maart is er een livestream presentatie geweest. Dit was het moment dat de vragenlijst online is gezet. De vragenlijst is beschikbaar geweest voor iedereen, de link heeft op de gemeentesite van Hilvarenbeek gestaan.

In het totaal hebben 156 respondenten de digitale omgevingsdialoog bezocht. De online omgevingsdialoog voor Vroonacker IV bestond uit een planuitleg en een mogelijkheid om op het plan te reageren. Het plan voor Vroonacker IV is in de omgevingsdialoog toegelicht via een videopresentatie en een tekstuele toelichting.

Respondenten hadden de mogelijkheid op 3 soorten icoontjes op de kaart te plaatsen en te voorzien van een opmerking. Met verplaatsbare icoontjes konden respondenten de volgende plekken op de kaart aanwijzen: positieve plek, verbeterplek en suggestie. Daarnaast konden respondenten een algemene opmerking achterlaten. In het totaal zijn 301 reacties gegeven:

- 47 respondenten hebben in het totaal 88 positieve plekken op de voorbeeldverkaveling aangewezen. Bij 77 positieve plekken is een toelichting achtergelaten.
- 47 respondenten hebben in het totaal 96 verbeterplekken op de voorbeeldverkaveling aangewezen. Bij 89 verbeterplekken is een toelichting achtergelaten.
- 39 respondenten hebben in het totaal 70 suggesties op de voorbeeldverkaveling aangewezen. Bij 66 suggesties is een toelichting achtergelaten.
- 47 respondenten hebben een algemene opmerking achtergelaten.

De positieve reacties hadden betrekking op de verdeling tussen bebouwing en groen, de kinderboerderij, opzet van de erven waarbij parkeren uit het zicht wordt gerealiseerd en de invulling van de groene gebieden. De negatieve reacties hadden veelal; zorgen over de ontsluitingsroute via de Meiraap, met name zorgen over de veiligheid van jonge kinderen in de buurt, zorgen over de aansluiting van Vroonacker IV en de huidige bebouwing aan de Deusonelaan, zorgen over de huur/koop verdeling in het plan en zorgen over de ontsluiting van de erven. Suggesties hadden naast punten die reeds genoemd zijn bij de verbeterpunten betrekking op de invulling van de groengebieden met ideeën zoals: speeltuin, honden uitlaatveld en wandel- en fietsroutes.

De opmerkingen geven aanleiding om het plan nader te bekijken en onder meer in gesprek te gaan met omwonenden aan de Deusonelaan. Ook zal naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen enkele planonderdelen duidelijk(er) omschreven en gemotiveerd worden in de toelichting van het bestemmingsplan en nader onderzocht worden. Het complete verslag is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Procedure

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast wordt het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan.

Naar aanleiding van de vooroverlegperiode is het al dan niet noodzakelijk het bestemmingsplan aan te passen. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode hebben belanghebbende de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. De ingekomen zienswijzen worden vervolgens betrokken bij hun besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. 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.