

LANDSCHAPSANALYSE EN INPASSINGSPLAN

Gemeente Hilvarenbeek

**Waterstraat 2,
Diessen**

DOCUMENTNUMMER: LAND_HILDIE002

DATUM: 8 Juli 2024



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu



auteur:

Van Doormaal Advies B.V.
Ontginningsweg 9A
5089 NR Haghorst

T: 06-22357862

E: info@vandoormaaladvies.nl



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De familie De Jong is woonachtig aan de Waterstraat 2 in Diessen. Hier runnen zij een melkveebedrijf met melkkoeien en jongvee in combinatie met akkerbouw. Tot enkele jaren geleden hebben zij op locatie ook zeugen gehouden. Het familiebedrijf, de thuislocatie aan de Waterstraat 2 te Diessen, wordt overgenomen door de zoon de heer De Jong, hierna initiatiefnemer.

De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande veehouderij om te schakelen naar een kleinschalig “bedrijfs-erf” vergelijkbaar met de knooperven aan de Waterstraat. Na gedeeltelijke sloop wordt de resterende bedrijfsbebouwing op het erf in meerdere ruimtes verdeeld voor verhuur ten behoeve van lokale bedrijven in milieucategorie 1 en 2. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit vanwege een afname van bebouwing en bestaand ruimtebeslag.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” en latere reparatieplannen. Het bestemmingsplan bevat echter een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om een agrarisch bouwvlak onder voorwaarden te herbestemmen in de bestemming “Bedrijf” om een niet-agrarisch bedrijf toe te staan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient derhalve het vigerende bestemmingsplan met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te worden gewijzigd. Middels onderliggend wijzigingsplan wordt deze herbestemming planologisch-juridisch gewaarborgd.

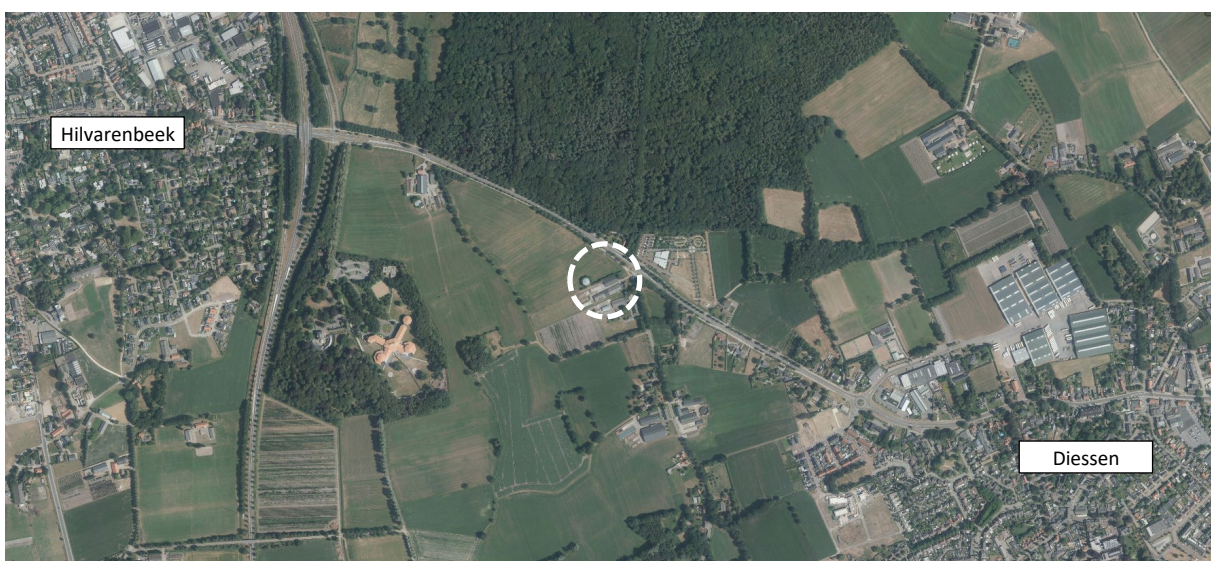
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de kern Diessen in de gemeente Hilvarenbeek. Het plangebied is daarbij gelegen in de bebouwingsconcentratie ‘Waterstraat’ tussen de kernen Diessen en Hilvarenbeek. Het dichtstbijzijnde deel van de bebouwde kom van Diessen is gelegen op ca. 420 meter van de planlocatie en de kern van Hilvarenbeek op ca. 690 meter.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie P, nummer 1526 (deels) en kent een grootte van circa 10.500 m². De locatie is gelegen aan de weg Waterstraat en wordt op zeer korte afstand aan de noordelijke zijde ontsloten op de provinciale weg de N395. In het onderstaande is een afbeelding opgenomen met daarop een luchtfoto met kadastrale aanduiding. Ook is een afbeelding opgenomen waarop de ligging van de planlocatie is weergegeven ten opzichte van de kernen Hilvarenbeek en Diessen.



Figuur 1 Luchtfoto met kadastrale aanduiding (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 2: Ligging planlocatie nabij kernen Diessen en Hilvarenbeek (planlocatie is indicatief aangegeven met een witte cirkel)

1.3 Leeswijzer

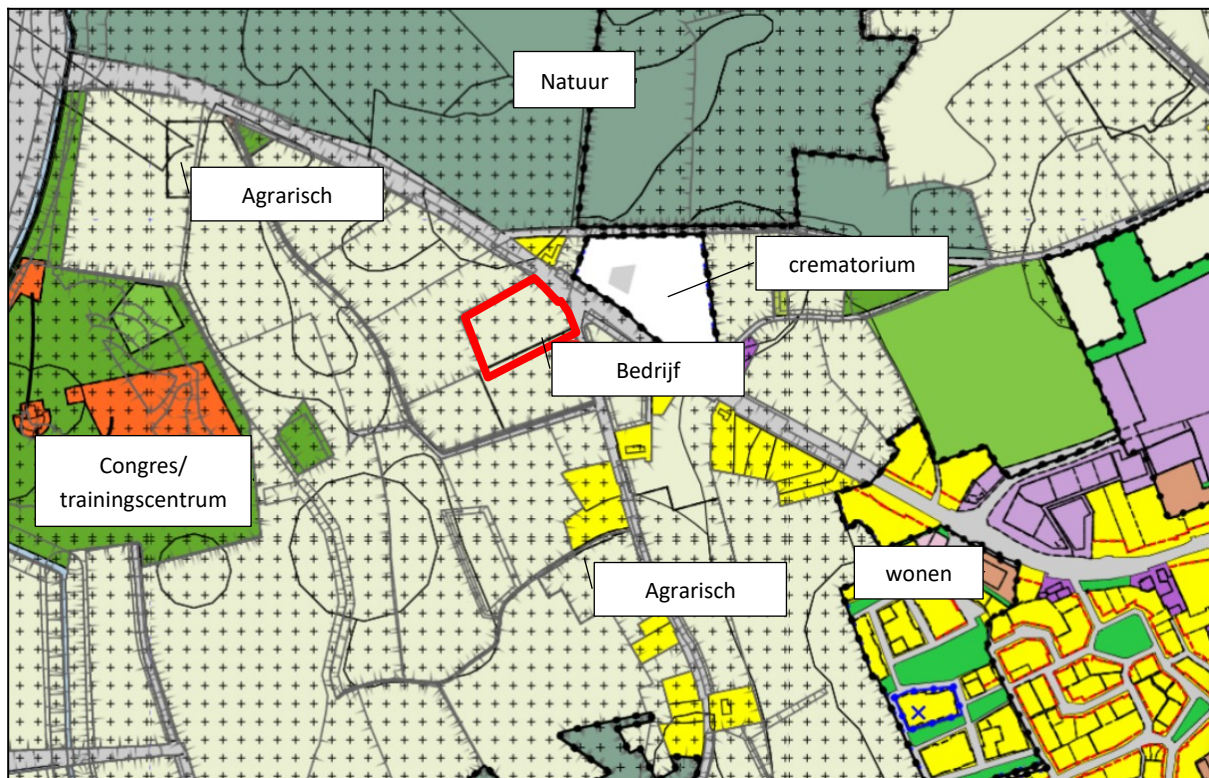
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 van deze toelichting ingegaan op de huidige en beoogde situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische planopzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid.



2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Omgeving plangebied

Zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, bevindt de planlocatie zich in het buitengebied van de kern Diessen in de gemeente Hilvarenbeek. Het plangebied is daarbij gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Waterstraat' tussen de kernen Diessen en Hilvarenbeek. De directe omgeving van de planlocatie laat zich omschrijven als een gemengde omgeving. Een en ander wordt gekenmerkt door een diversiteit aan functies, waaronder natuur, agrarische gronden, wonen, niet-agrarische bedrijvigheid en de doorgaande provinciale weg, de Beekseweg. In de omgeving zijn geen dominante intensieve veehouderijbedrijven aanwezig. In het onderstaande is een afbeelding opgenomen waarop de omliggende functies zijn weergegeven. Hierbij dient opgemerkt te worden dat voor het perceel direct ten zuidoosten van de planlocatie reeds een herbestemming naar "Bedrijf" heeft plaatsgevonden. Deze herbestemming wordt nog niet weergegeven op onderstaande afbeelding.



Figuur 3 Kaart met weergave plangebied en omgeving met aanwezige functies. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020)
(plangebied is indicatief voorzien van een rode omlijning)



2.2 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie is binnen de planlocatie sprake van de aanwezigheid van een melkveehouderij. De bestemmingsplannen “Buitengebied” (vastgesteld op 13-3-2014), “Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan” (vastgesteld op 7-3-2017), “Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018” (vastgesteld 8-11-2018) en “Reparatieplan Buitengebied Hilvarenbeek 2019” (vastgesteld 15-10-2020) zijn van toepassing op het plangebied. De planlocatie valt in het bestemmingsplan “Buitengebied” onder de bestemming “Agrarisch” met een functieaanduiding: ‘specifieke vorm van agrarisch – overige veehouderijen’. De locatie heeft een bouwvlak van 10.500 m². Verder rusten ter plaatse onder meer de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” en diverse gebiedsaanduidingen.

Op locatie is momenteel circa 1.866 m² bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van een ligboxenstal, een zeugenstal, een mestsilo, een werkplaats en een bijgebouw bij de bedrijfswoning. De bedrijfsbebouwing is voorzien van asbest. In het onderstaande is een afbeelding van de vigerende planologische situatie binnen de planlocatie opgenomen, alsook een afbeelding met daarop de huidige bebouwing.



Figuur 4: Huidige planologische situatie planlocatie (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 5: Bestaande bebouwing binnen planlocatie

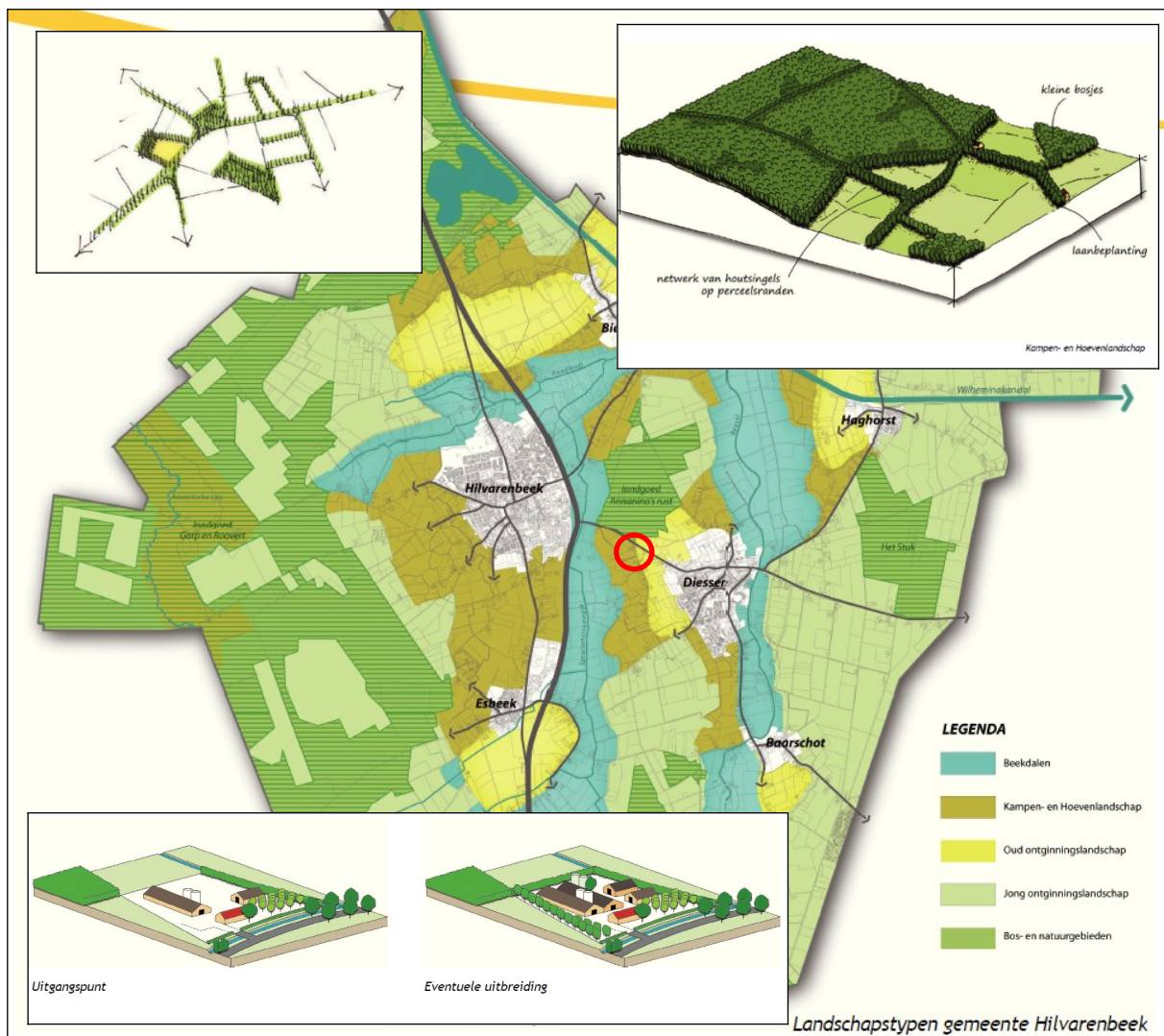


2.4 Analyse landschap

2.4.1 Structuurvisie Buitengebied

Op basis van de gemeentelijk structuurvisie is de planlocatie in beginsel gelegen in het kampen- en hoevenlandschap. Het landschap kenmerkt zich door een grillig patroon van **wegen** en **waterlopen**. Dit betreft een te behouden structuurkenmerk, dan door ruimtelijke ontwikkelingen kan worden versterkt. De verkaveling is afwisselend en onregelmatig. Het landschapsbeeld is in principe sterk wisselend en altijd kleinschalig van karakter; **ontwikkelingen moeten zich DAARBINNEN voegen**.

Ten aanzien van de planlocatie valt daarbij op dat de aanleg van de provinciale weg de landsschapsstructuur heeft aangetast. In plaats van een grillig patroon heeft het landschap direct rondom de planlocatie een weids/open karakter. De huidige beschrijfsgebouwen zijn echter wel landschappelijk ingepast en vormen daarmee opzichzelf een uistraling als zijnde een "hoeve".

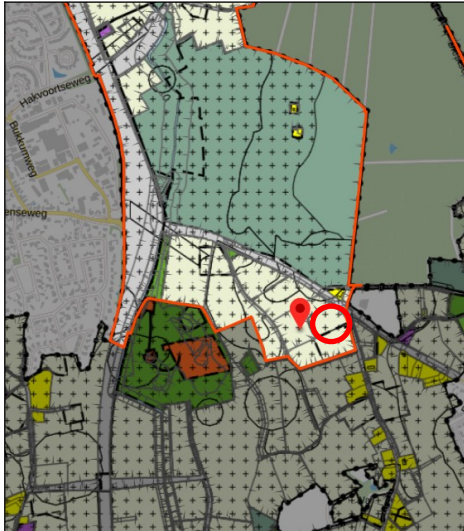


Figuur 6



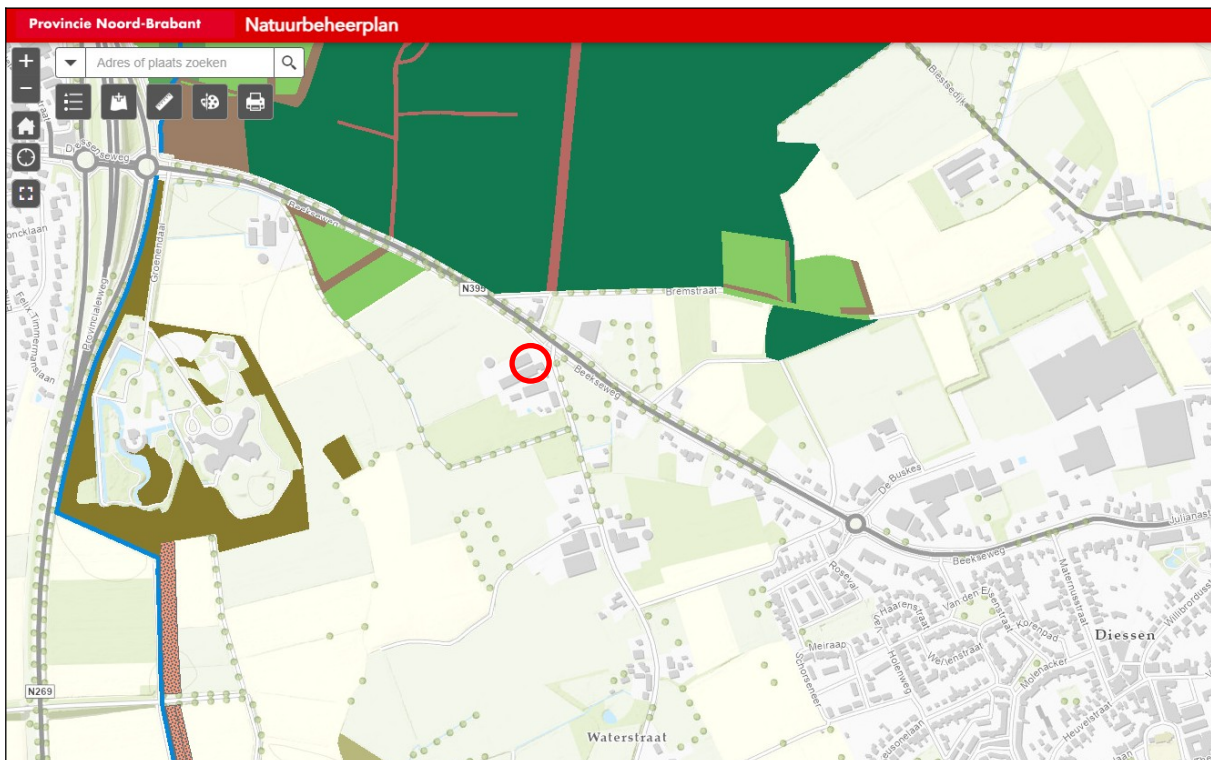
2.4.2 Attentiegebied EHS / NNB

De planlocatie is in de nabijheid gelegen van NNB-gebied. Op onderstaande afbeelding is de planlocatie weergegeven met de aanduiding 'attentiegebied EHS' uit het moederplan voor het buitengebied. Het plan dient daarmee tevens voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).



Figuur 7 uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Tevens blijkt uit onderstaande uitsnede van de provinciale natuur-ambitiekaart (NNB) dat er in en rondom het plangebied geen actuele ambities zijn om natuur te ontwikkelen. Het meest nabij gelegen natuurdoeltype is het "Dennen-, eiken- en beukenbos", met de beoogde landschappelijke inpassing wordt hier op aangesloten met gelijke soorten en/of soorten die klimatologisch meer toekomstbestendig zijn zoals een Linde.



Figuur 8 uitsnede ambitiekaart NNB

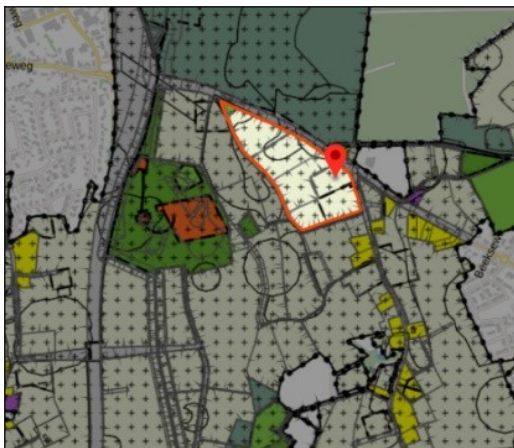


2.4.3 Historische verkavelingsstructuur

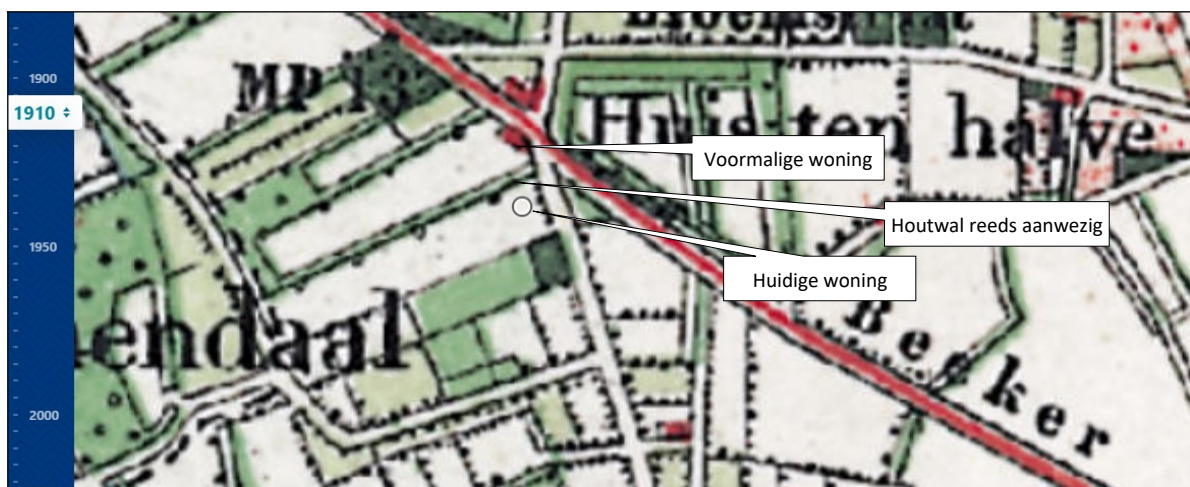
De planlocatie is gelegen in het 'kampen en hoevenlandschap', de ontwikkeling houdt hier rekening mee door de landschappelijke inpassing (nieuwe natuur) hier op aan te sluiten, rekening houdende met de historische verkavelingsstructuur rondom het plangebied. Op basis van de gegevens uit topotijdreis was met name ten noorden van de planlocatie voorheen een rillige landschaps-structuur aanwezig; bosjes en houtwallen afgewisseld met weides in diverse afmetingen. Op de planlocatie was destijds (medio 1910) waarschijnlijk een langgevelboerderij aanwezig, echter de stond meer noordelijk dan de huidige bedrijfswoning. De situering van de huidige planlocatie was destijds echter al afgebakend met een houtwal, zie onderstaande afbeelding.

Wanneer de tijdslijn wordt gevolgd blijkt dat met de landinrichting in de jaren '60 de typische indeling in het gebied is veranderd. Met de herinrichting van de provinciale weg medio jaren '80 is de langgevelboerderij verdwenen en de huidige bedrijfswoning gebouwd.

Voor zover de scope van het onderhavige plan reikt, namelijk enkel een wijzigingsplan binnen een bestaand bouwvlak, wordt de te behouden/versterken verkavelingsstructuur gevormd door de aanwezige houtwal. De locatie van de houtwal is historisch terug te herleiden naar medio 1880. Door de jaren heen, en met name met de nieuwbouw van de huidige bedrijfsgebouwen (jaren '80), zal deze opnieuw aangeplant zijn, echter wél op een gelijke locatie. In het beoogde plan wordt daarom ingestoken op behoud én planologische verankering van deze houtwal.



Figuur 9 aanduiding 'historische verkavelingsstructuur' bestemmingsplan Buitengebied



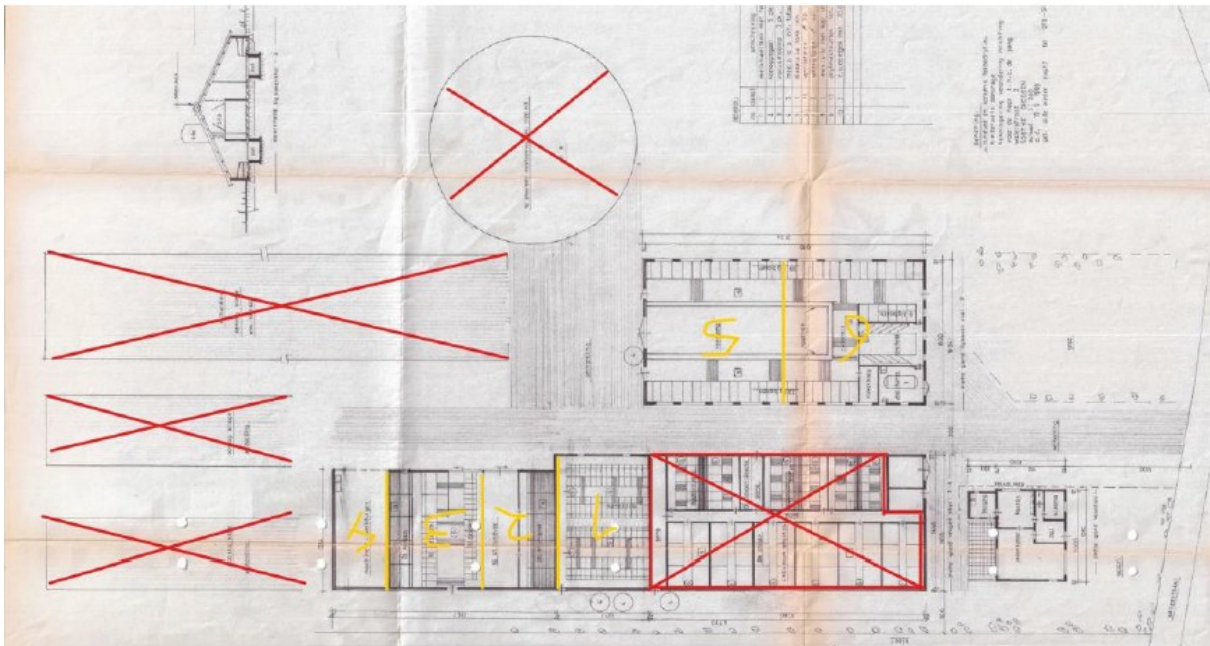
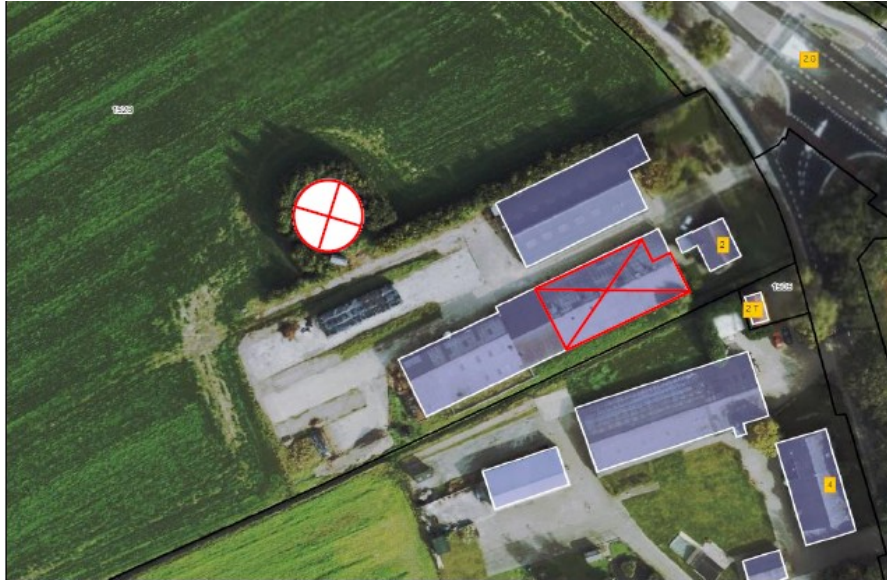
Figuur 10 Topotijdreis medio 1910; houtwal reeds aanwezig als verkavelingsstructuur



2.4 Beschrijving beoogde situatie

2.3.1 Algemeen

In de beoogde situatie vindt er een significante kwaliteitsverbetering plaats door de sloop van bedrijfsgebouwen. De bestaande groene omzoming wordt zoals beschreven verder versterkt.

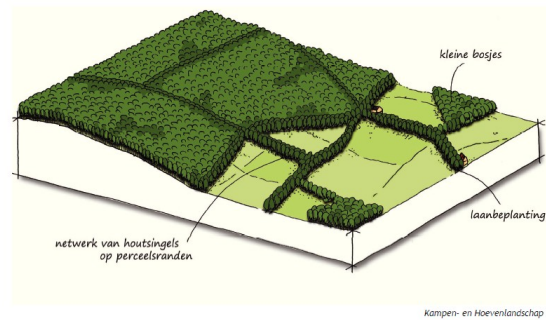


Figuur 11: Te slopen bebouwing op luchtfoto en op plattegrondtekening milieuvergunning

Daarnaast wordt binnen de planlocatie voorzien in een adequate en streekeigen landschappelijke inpassing. De gronden waar wordt voorzien in een landschappelijke inpassing kennen een omvang van circa 1.413 m². Het geheel wordt omzoomd met een robuuste houtwal bestaande uit duurzame soorten zoals Eik, Beuk, Berk, Grove Den en een ondergroei van Krent, Meidoorn of vergelijkbaar. Aan de voorzijde wordt extensief grasland gerealiseerd, waardoor het geheel als 'boerenerf' herkenbaar blijft aan het lint van de Waterstraat. Verder is binnen de planlocatie sprake van de aanwezigheid van een tweetal landschapsbomen en van een beukenhaag, hetgeen ook bijdraagt aan de uitstraling van het boerenerf. Door de mestsilo te slopen wordt het waardevol zicht op het



achterliggende landschap teruggebracht. Een en ander draagt bij aan de kwaliteiten van het gebied, zoals vastgelegd in de visie Ruimte voor Ruimte (2011). Door het verwijderen van de mestsilo wordt zo bijgedragen aan het versterken van 'het waardevol zicht op achterliggende landschap' weergegeven met de gele lijn en ontstaat een compact en doelmatig bouwvlak met een goede verhouding tussen bruto oppervlakte en netto bebouwing. Zie onderstaande afbeelding.



Figuur 12 Uitsnede visie Ruimte voor Ruimte gemeente Hilvarenbeek en structuurvisie Buitengebied (2014)

Een totale weergave van de beoogde situatie is op de navolgende pagina weergegeven.

BIJLAGE 1 LANDSCHAPPELIJK INPASSINGSPLAN



PLAN: WATERSTRAAT 2 DIESSEN

Legenda:

Beukenhaag (4 stuks per m1)



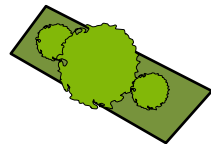
Landschapsboom (solitaire Beuk, Linde, Noot of Eik)



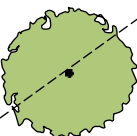
Klein bosje (Berk, Beuk, Linde)



Houtsingel met Brabants bosplantsoen: Zwarte Bes, Eik, Vuilboom, Vogelkers, Krent, Hazelaar, Berk, Lijsterbes enz. (plantverband 1,25 x 1,25 m)



Bomenrij plantafstand 12,5 m h-o-h



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu

Van Doormaal Advies B.V. / www.vandoormaaladvies.nl