

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Hilvarenbeek

Bestemmingsplan

**“Van Merodelaan 4 en 4a,
Hilvarenbeek”**

Projectnummer: 132306

Datum: september 2014

Gemeente Hilvarenbeek

Bestemmingsplan

“Van Merodelaan 4 en 4a, Hilvarenbeek”

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0798.VanMerodelaan4en4a-VG01
d.d. : 22-09-2014

Status: vastgesteld

Toelichting

INHOUD

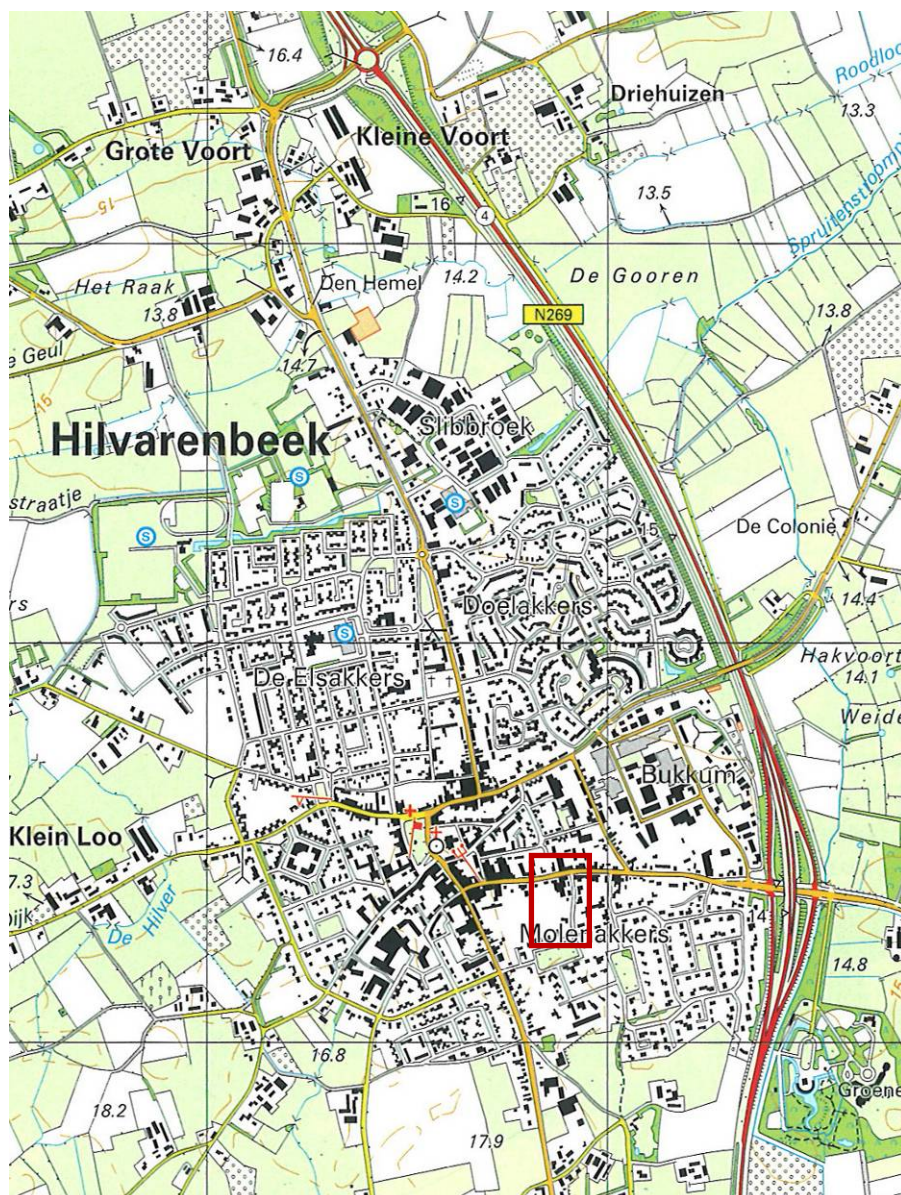
1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Begrenzing plangebied	3
1.4	Leeswijzer	4
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Hilvarenbeek	5
2.2	Omgeving plangebied	5
2.3	Plangebied	6
3	PLANBESCHRIJVING	7
3.1	Situering	7
3.2	Vormgeving	8
3.3	Beeldkwaliteit	8
3.4	Verkeer en parkeren	9
4	BELEIDSKADER	11
4.1	Nationaal beleid	11
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	16
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Bodem	23
5.3	Waterhuishouding	25
5.4	Cultuurhistorie	28
5.5	Archeologie	29
5.6	Flora en fauna	29
5.7	Wegverkeerslawaaï	31
5.8	Bedrijven en milieuzonering	32
5.9	Externe veiligheid	33
5.10	Luchtkwaliteit	34
5.11	Kabels en leidingen	35
5.12	Ladder duurzame verstedelijking	35
5.13	Besluit m.e.r.	36
6	WIJZE VAN BESTEMMEN	39
6.1	Algemeen	39
6.2	Bestemmingsplanregels	39
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43

8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
8.1	Overleg	45
8.2	Inspiraak	45
8.3	Zienswijzen	45

Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Tabel inspraakreacties



Ligging plangebied in Hilvarenbeek

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

S B & O bv heeft het voornemen om in samenwerking met Van der Geld architecten te komen tot de bouw van één woning op het perceel aan de Van Merodelaan 4 in Hilvarenbeek. Daarnaast wenst men het reeds aanwezige kantoorpand op het perceel uit te breiden met een nieuwe entree.

Deze ontwikkeling is echter niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan “Kern Hilvarenbeek”, zoals vastgesteld op 26 juni 2013. Het plangebied heeft daarin de bestemming ‘Kantoor’. Toevoeging van een woning is niet toegestaan. Ook is de uitbreiding van het bestaande kantoorpand gelegen buiten het bouwvlak. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan benodigd.

1.2 Doel

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling van één vrijstaande woning en de uitbreiding van het kantoorpand. Daar dit bestemmingsplan op een bouwplan is gebaseerd, is er sprake van een zogenoemd ontwikkelingsplan.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Van Merodelaan in Hilvarenbeek. Dit is een zijstraat van de Diessenseweg, de doorgaande weg van het centrum in oostelijke richting naar Diessen. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door de achterzijde van het bebouwingslint (een horecagelegenheid, woningen en bijbehorende tuinen). Aan de zuidzijde is een vrijstaande woning gesitueerd. Langs de openbare weg zijn parkeerplaatsen en een nutsvoorziening gesitueerd.



Ligging plangebied op luchtfoto

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt een omschrijving van de ruimtelijke beleidskaders gegeven, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en worden in hoofdstuk 8 de resultaten van inspraak en overleg behandeld.



Schets bestaande situatie

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Hilvarenbeek

De kern Hilvarenbeek ligt op een hoger gelegen dekzandrug. Ten westen en zuiden van de kern zijn de agrarische gebieden gelegen. Verderop liggen de bosgebieden "Gorp en Rovert" en "Landgoed de Utrecht". Ten noorden en oosten van de kern zijn de beekdalen van Roodloop en Spruitenstroompje gelegen. In de 15^e eeuw groeit het dorp, doordat het langs een handelsroute komt te liggen, uit tot een welvarende plaats, zoals nog te zien is aan de forse kerktoren. Maar door de Tachtigjarige Oorlog zal het dorp vanaf die tijd tot in de 20^e eeuw vooral een boerendorp zijn.

De kern van Hilvarenbeek is De Vrijthof. Vanuit De Vrijthof loopt een aantal linten naar de omliggende dorpen (de oude handelsroutes) en een aantal linten naar het landelijk gebied ten westen van de kern. De linten Hakvoortseweg, Diessenseweg, Gelderstraat en Doelenstraat zijn linten die de verbinding leggen met de omliggende plaatsen; Biest-Houtakker, Diessen, Esbeek en Tilburg. Deze linten kennen van oudsher een grote dynamiek (verkeersbewegingen, bebouwingsdichtheid) en een grote functionele diversiteit. De linten aan de westzijde van De Vrijthof (Hoog Spul, Koestraat, Klein Loo en Groot Loo) kennen een veel lagere dynamiek. Deze linten hebben van oudsher een functionele relatie gehad met het landschap en legden geen verbinding met andere plaatsen. Het verschil tussen beide typen linten is nog steeds aanwezig. De verschillende linten zijn op Vrijthof met elkaar verbonden.

De Hakvoortseweg en Diessenseweg zijn met de aanleg van de provinciale weg doorsneden en de dorpskern is hiermee aan de oostzijde begrensd. De gebieden tussen de linten zijn ontwikkeld als planmatige woongebieden. Het woongebied Molenakkers vormt één van deze gebieden met woningen die met name in de jaren '60 en '70 ontwikkeld zijn.

2.2 Omgeving plangebied

Het plangebied bevindt zich direct achter het lint van de Diessenseweg in een overgangszone naar het planmatig ingerichte woongebied Molenakkers. Het lint heeft een vrij besloten karakter met bebouwing in hoofdzakelijk één tot twee bouwlagen met een kap. Door de individueel vormgegeven panden ontstaat een gevarieerd straatbeeld. Het zuidelijk gelegen woongebied wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen op ruime kavels die gesitueerd zijn rond twee grootschalige groenvoorzieningen. Typerend voor deze woningen is de opbouw in één bouwlaag met plat dak, eventueel voorzien van een dakopbouw.

De Van Merodelaan vormt één van de verbindingroutes tussen het woongebied en de Diessenseweg en heeft daarmee een gemengd karakter. Naast zij- en achtertuinen zijn er enkele vrijstaande individueel vormgegeven woningen gesitueerd. De straat kent een eenvoudig profiel met een rijbaan en onverharde bermen. Aan de oostzijde

bevinden zich enkele vrijstaande woningen. Aan de westzijde bevinden zich, direct grenzend aan het plangebied, eveneens vrijstaande woningen. Het plangebied vormt momenteel een onderbreking van de bebouwingsstructuur. Langs de weg is een aantal parkeerplaatsen haaks gesitueerd in combinatie met een bomenrij. In de groenstrook rond de parkeerplaatsen is tevens een nutsvoorziening aanwezig.



Van Merodelaan vanuit zuidelijke richting met links, buiten beeld, het plangebied



Entree plangebied

2.3 Plangebied

Het plangebied zelf is grotendeels onbebouwd, alleen in het noordelijke deel is het huidige kantoorpand gesitueerd. Dit pand heeft een oppervlakte van circa 200 m² en is opgebouwd in één bouwlaag met plat dak. De buitenruimte is circa 1.060 m² groot en deels ingericht als terras/tuin en deels als parkeerterrein. Het perceel is grotendeels verhard en bebouwd (circa 780 m²). Van de buitenruimte is circa 480 m² ingericht met groen waaronder vijf bomen. Het terrein wordt aan alle zijden afgeschermd met een haag.



Buitenruimte in plangebied



Huidig kantoorpand

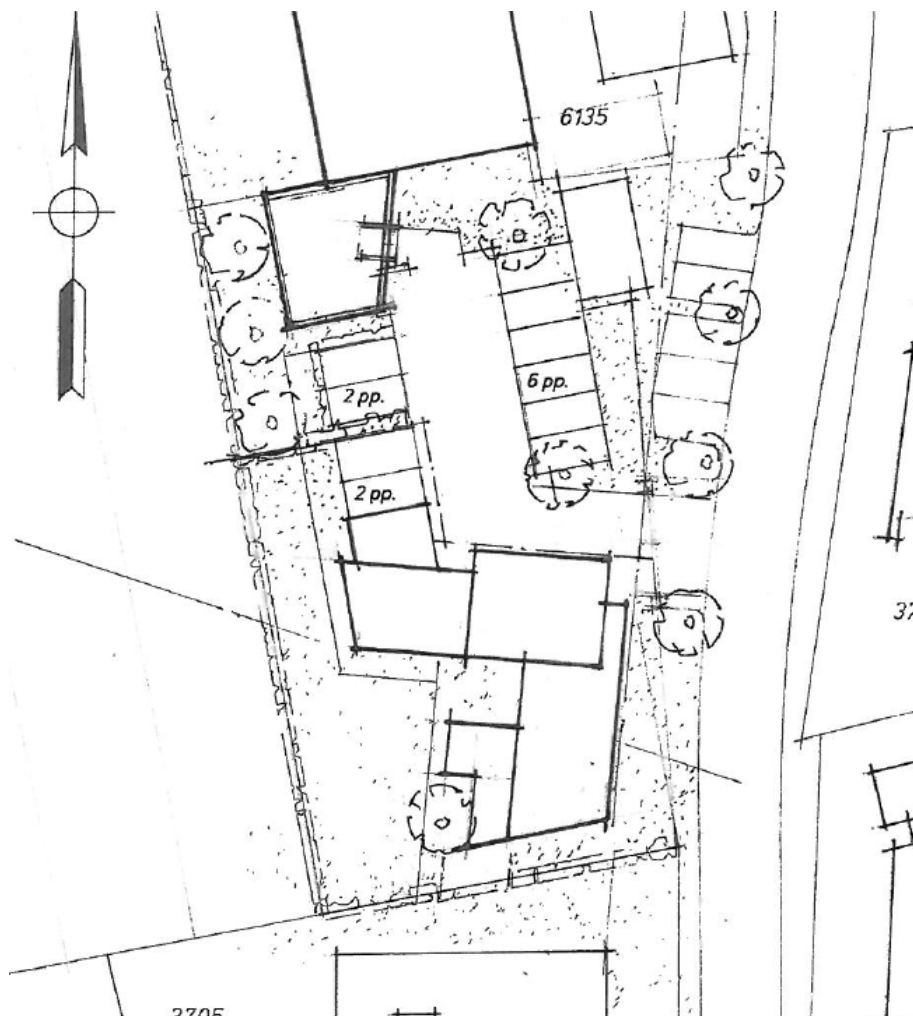
3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Situering

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de Van Merodelaan en is circa 1.260 m² groot. Het huidige kantoorgebouw met een oppervlakte van circa 200 m² wordt gehandhaafd en uitgebreid met een entree aan de zuidzijde van circa 50 m². Het totale bebouwde oppervlak komt hiermee uit op circa 250 m².

Op het zuidelijke deel van het terrein wordt een vrijstaande woning gesitueerd. Deze wordt georiënteerd op de Van Merodelaan. De afstand van de woning tot de zuidelijke perceelsgrens bedraagt minimaal 2,5 meter.

Tussen het kantoor en de woning is ruimte voor parkeergelegenheid. De entree van het parkeerterrein blijft op de huidige plaats gehandhaafd, waardoor ook de haaks gesitueerde parkeerplaatsen in de openbare ruimte en de daar aanwezige bomen gehandhaafd kunnen blijven.



Nieuwe situatie

3.2 Vormgeving

De uitbreiding van het kantoor wordt vormgegeven in één bouwlaag met een plat dak en sluit hiermee aan op de vormgeving en hoogte van het huidige pand.

In aansluiting op de bebouwingsstructuur van het woongebied Molenakkers wordt de woning vormgegeven in één bouwlaag met plat dak en voorzien van een dakopbouw, eveneens met een plat dak. Door de opbouw op het noordelijke deel van de woning te situeren wordt voldoende afstand tot het aangrenzende woonperceel (ten zuiden) in acht genomen en wordt de entree van het plangebied benadrukt.

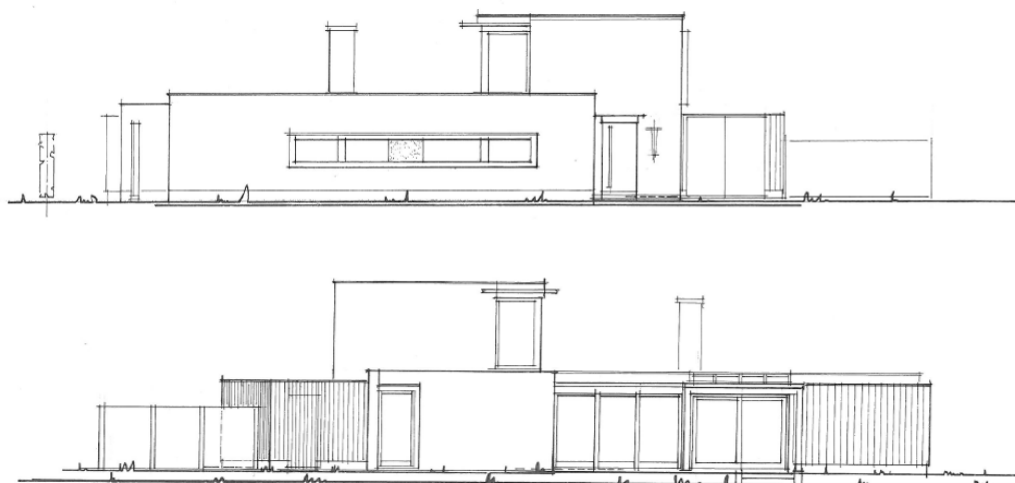
3.3 Beeldkwaliteit

De uitbreiding van het kantoor zal functioneren als een nieuwe entree en ook als zodanig herkenbaar gemaakt worden.

De woning zal een modern karakter krijgen en daarmee aansluiten op de huidige woningen aan de Johanna van Brabantlaan. Kenmerkend hiervoor zijn een horizontale gevelgeleding en een specifieke omgang met gevelopeningen. In het schetsplan is gekozen voor grote glazen puien aan de achterzijde en een gesloten vormgeving van de gevels aan de straatzijde en het parkeerterrein.



Huidig bebouwingsbeeld Johanna van Brabantlaan



Impressie gevelbeeld

3.4 Verkeer en parkeren

De gemeente Hilvarenbeek heeft in haar Parkeernormennota (vastgesteld in februari 2013) de geldende parkeernormen van de gemeente opgenomen. Op basis van deze normen Daarmee kunnen de volgende parkeernormen gehanteerd worden:

Functie	Parkeernorm
Kantoor zonder baliefunctie	2,3 parkeerplaatsen per 100 m ² BVO
Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie) en praktijkruimtes	3,3 parkeerplaatsen per 100 m ² BVO of per behandelkamer
Woning (koop, vrijstaand)	2,0 parkeerplaatsen per woning

In een worst-case scenario dient voor het kantoorpand uitgegaan te worden van een parkeernorm voor commerciële dienstverlening of een praktijkruimte met twee behandelkamers. De totale parkeerbehoefte voor een dergelijke functie inclusief de nieuwe woning dan uit op 9 parkeerplaatsen.

In het plangebied zijn in de nieuwe situatie 10 parkeerplaatsen aanwezig, waarmee sprake is van een sluitende parkeerbalans.

4 BELEIDSKADER

4.1 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange termijn (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een woning in de kern van Hilvarenbeek en een uitbreiding van een bestaand kantoorpand met circa 50 m². De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken. Geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. Het beleid van het Rijk, zoals neergelegd in deze structuurvisie, wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het plan is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringgebied van Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de

wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten bebouwing. In dit bestemmingsplan wordt deze bouwhoogte niet mogelijk gemaakt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Barro.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, partiële herziening 2014

Toetsingskader

Op 7 februari 2014 is de partiële herziening van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld door Provinciale Staten. Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengesochte natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Beoordeling

Voor het plangebied binnen de kern Hilvarenbeek geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Hilvarenbeek onder valt betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Er dient gebouwd te worden voor migratiesaldo-nul. Het aansnijden van nieuwe

ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente.. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe woonwijk kan ontwikkelen.

Het onderhavige plan zorgt niet voor nieuw ruimtebeslag omdat het in het bestaande stedelijke gebied van Hilvarenbeek ligt. Door te bouwen in bestaand stedelijk gebied, inbreiding, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens wordt gebruik van de grond geïntensiveerd. In functioneel opzicht wordt met het mogelijk maken van één vrijstaande woning invulling gegeven aan de lokale vraag. De uitbreiding van het kantoorgebouw en de verruiming van de bestemming zorgt ervoor dat de gebruiksmogelijkheden vergroot worden en daarmee beter tegemoet gekomen wordt aan de vraag.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen het beleid van de provinciale structuurvisie.



Uitsnede Structurenkaart van ontwerp Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 met plangebied in zone 'Kernen in het landelijke gebied'

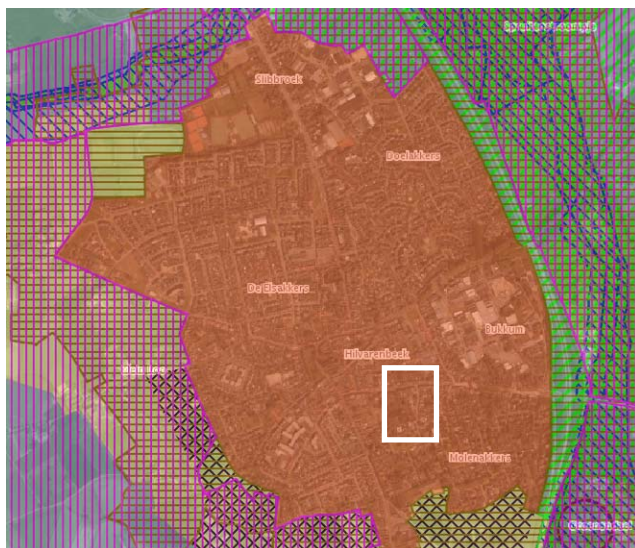
Verordening ruimte 2014, 2013

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte (Vr). Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. Op basis van een evaluatie van de verordeningen van 2010, 2011 en 2012 hebben er redactionele wijzigingen plaatsgevonden en op basis van het nieuwe beleid uit de SVRO hebben er eveneens inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden ten opzichte van de Verordening ruimte 2012.

Beoordeling

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden, is in de Verordening ruimte het bestaand stedelijk gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Het plangebied maakt, voortvloeiend uit het beleid van de Structuurvisie, deel uit van dit bestaand stedelijk gebied. Dit gebied bevat het bestaande ruimtebeslag van een kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke



Uitsnede Integrale plangebied van Verordening ruimte 2014 met plangebied in structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in het landelijk gebied'

functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om, binnen de grenzen van andere wetgeving, te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

In artikel 4.4 lid 1 onder a worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting van een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen. De toevoeging van één woning is niet opgenomen in de harde plancapaciteit het Woningbouwprogramma Hilvarenbeek 2013-2022, zoals opgenomen in het Actieplan Wonen 2013.

De kern Hilvarenbeek is gelegen in de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kern in het landelijke gebied'. De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden om het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren alsmede door intensief en meervoudig ruimtegebruik. Met onderhavige ontwikkeling is sprake van zowel inbreiding als intensivering van het ruimtegebruik.

De woning vormt ruimtelijk een passende toevoeging aan de Van Merodelaan en de uitbreiding van de ruimtelijke en functionele mogelijkheden van het bestaande kantoorpand zorgt voor een betere marktpositie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen de regels van de ontwerp Verordening ruimte 2014.

4.3 Gemeentelijk beleid

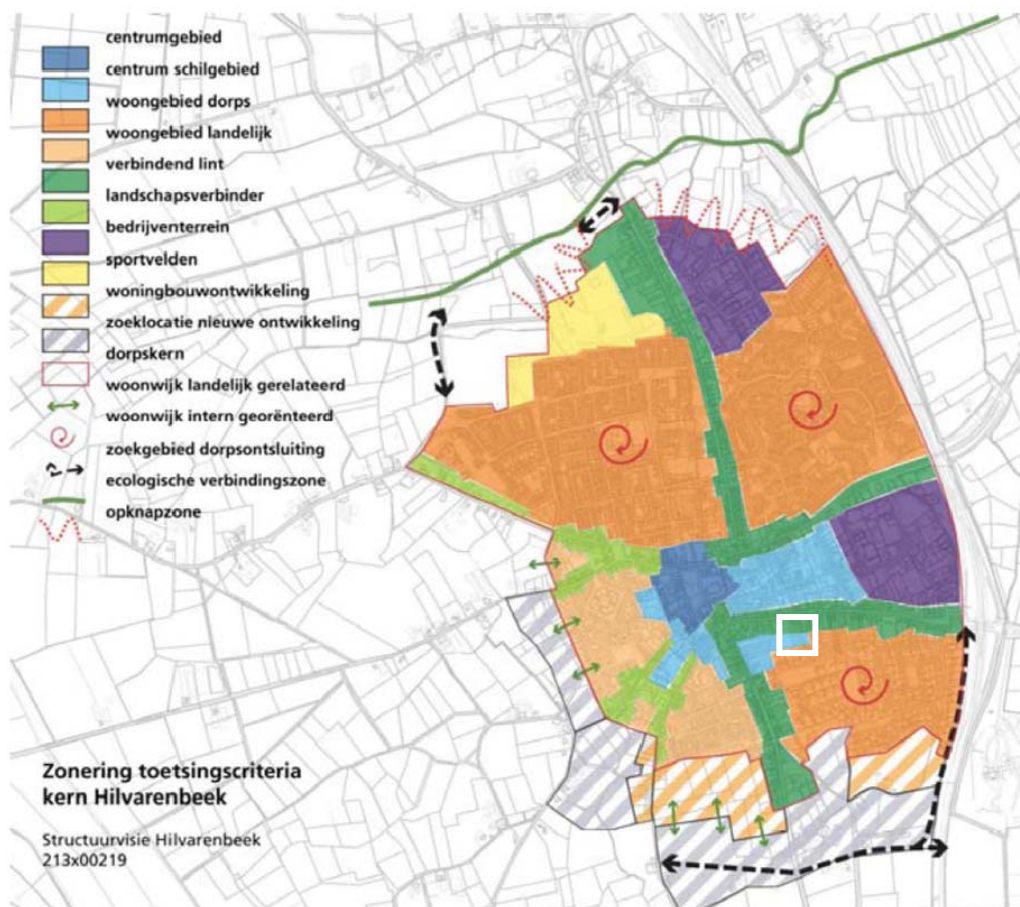
Structuurvisie Hilvarenbeek, 2010

Toetsingskader

Op 25 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. In de structuurvisie worden de algemene ruimtelijke beleidsuitgangspunten gegeven van de gemeente. Deze zijn ingedeeld in vier typen beleidsregie. Voor de onderhavige ontwikkeling is de beleidsregie 'benutten van kansen van ondernemers, instellingen of burgers' van belang. De gemeente wil in staat zijn de kansen die zich door deze ontwikkelingen voordoen zo goed mogelijk te benutten ten behoeve van goed wonen, leven, werken en recreëren in Hilvarenbeek. Ten aanzien van woningbouwplannen zal de gemeente Hilvarenbeek plannen en initiatieven voor woningbouw en herstructurering / renovatie van de bestaande woningvoorraad beoordelen op de bijdrage aan de kwaliteiten van de kern waar dat bouwplan gerealiseerd gaat worden. Daarnaast worden initiatieven en plannen beoordeeld op de bijdragen aan het vergroten en versterken van de woningvoorraad voor de kwetsbare doelgroepen.

Beoordeling

Het plangebied is (op de zoneringskaart) gelegen in de zone 'centrum schilgebied'. In dit gebied is de dynamiek van de linten verder uitgezaaid en worden verschillende functies en voorzieningen gecombineerd met wonen. Ontwikkelingen in deze zone mogen de ruimtelijke structuur niet verstoren. Voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving ontstaan. Er geldt een maximale bouwhoogte van 2,5 bouwlaag. Bij de ontwikkeling van woningen dient voldaan te worden aan het Actieplan Wonen 2013.



Kaartebeeld zonering Hilvarenbeek met aanduiding plangebied in zone 'centrum schilgebied'

Met de realisatie van de woning wordt een passende invulling gegeven aan de beleidslijn voor de centrum schilgebieden. De Van Merodelaan vormt duidelijk een overgang van het gemengde bebouwingslint naar het planmatige woongebied Molenakkers. Met de invulling van het plangebied wordt de onbebouwde ruimte tussen beide zones ingevuld als overgangszone. De woning vormt, gezien vanuit de Diessenseweg, het eerste bouwvolume van het planmatige woongebied. De uitbreiding van het kantoor en de herinrichting van het parkeerterrein kan beschouwd worden als een versterking van de dynamiek van de linten.

Daarnaast wordt met de opzet van de woning in één bouwlaag met een opbouw voldaan aan de gestelde vormgevingseisen en wordt tevens aangesloten op de bebouwingskarakteristiek van het woongebied Molenakkers.

Wat betreft het woningbouwprogramma kan gesteld worden dat de realisatie van één vrijstaande woning voor de doelgroep doorstromers past binnen de kwalitatieve kaders van het woningbouwbeleid. Doorstromers maken 25% deel uit van de totale doelgroep en hebben gezien de huidige marktomstandigheden minder aandacht nodig dan starters en senioren. Desondanks kan gesteld worden dat de toevoeging van één woning aan de woningvoorraad vanuit een particulier initiatief vanwege de

beperkte schaal mogelijk is. Ook in kwantitatief opzicht biedt het woningbouwprogramma mogelijkheden voor de realisatie van deze woning.

Conclusie

Het bouwplan past binnen het beleid uit de structuurvisie. Voldaan wordt aan de uitgangspunten van het gebiedsspecifieke ruimtelijke beleid en de programmatische kaders.

Actieplan Wonen 2013

Toetsingskader

Op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek het Actieplan Wonen vastgesteld met als doel de woningbouw in de gemeente te stimuleren. Het actieplan brengt het woningbouwprogramma in beeld en toetst dit zowel kwantitatief als kwalitatief aan de opgave op het gebied van wonen in Hilvarenbeek op dit moment. Daarnaast gaat het actieplan in op stimuleringsmaatregelen die kunnen bijdragen aan het beter functioneren van de lokale woningmarkt.

In het actieplan worden de woningbouwopgave en het woningbouwprogramma met elkaar geconfronteerd. In kwantitatieve zin bedraagt de woningbouwopgave voor Hilvarenbeek in de periode 2013-2022 714 woningen. De geplande productie zonder rekening te houden met aanvullende projecten, waarover nog gesprekken lopen, is in dezelfde periode 692 woningen. De geplande productie sluit goed aan op de opgave. Als echter alle aanvullende projecten worden meegerekend is de geplande productie 882 woningen en is er sprake van een overcapaciteit van 25%. Gezien de huidige woningmarktsituatie is een dergelijke overcapaciteit ongewenst omdat deze leidt tot een verdere stagnatie van de productie. Het honoreren van aanvullende projecten maakt herprioritering en herprogrammering van het programma noodzakelijk.

Kwalitatief sluit de gerealiseerde productie redelijk aan op het kaderstellend programma uit de woonvisie. De geplande productie in de komende vijf jaar heeft op basis van de marktanalyse een hoger risicoprofiel dan gewenst. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat het programma 25% grondgebonden dure koopwoningen bevat. Het is gezien de woningmarktsituatie niet te verwachten dat deze productie de komende vijf jaar wordt gerealiseerd. Ook vanuit dit oogpunt is herprogrammering en herprioritering van het woningbouwprogramma gewenst.

Beoordeling

Op basis van deze analyse is het van belang om terughoudend om te gaan met het realiseren van dure grondgebonden koopwoningen. De toevoeging van één woning in dit segment vanuit een particulier initiatief heeft echter geen negatieve effecten op de woningmarktsituatie.

Kwantitatief

Samen met de gemeenten in de regio Hart van Brabant maakt Hilvarenbeek jaarlijks afspraken met de provincie Noord-Brabant over de woningbouw voor een voortschrijdende periode van 10 jaren. De laatste versie van die afspraken is vastgesteld op 19 december 2013 en vastgelegd in de zgn. "Regionale Agenda Wonen 2014 – deel A".

Uitgangspunt voor de capaciteitsberekeningen vormt de provinciale “Bevolkings- en woningbehoefteprognose, actualisering 2011”. De jaarlijkse bijstelling gebeurt aan de hand van de feitelijke ontwikkelingen binnen de gemeenten. De onderstaande tabel is overgenomen uit de Regionale Agenda Wonen 2014 en geeft de kwantitatieve afspraken weer.

Regio Midden-Brabant Woningbouwopgave en -programma regio en per gemeente 2013 t/m 2022						
	1 feitelijk 2013	2 prognose 2023	3 opgave 2013 t/m 2022	4 subregionale herverdeling	5 pilot BBSC	6 programma 2013 t/m 2022
Dongen	10.635	11.460	825	100		925
Gilze en Rijen	10.495	11.590	1.095			1.095
Goirole	9.625	10.110	485	175		660
Hilvarenbeek	6.000	6.680	680			680
Loon op Zand	9.460	10.455	995			995
Oisterwijk	10.935	11.340	405	110	225	740
Tilburg	90.565	101.050	10.485	-385		10.100
Waalwijk	19.795	21.855	2.060			2.060
Midden-Brabant	167.510	184.540	17.030			17.255

1. Feitelijke woningvoorraad per 1 januari 2013 o.b.v. provincie inventarisatie gemeentelijke woningbouwontwikkeling.

2. Geprognosticeerde woningvoorraad per 1 januari 2023 o.b.v. De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2011.

3. Gewenste woningbouwopgave op basis van de feitelijke woningvoorraad en de actuele prognose (2011).

4. Restant van de subregionale herverdeling woningbouw 2009 t/m 2019, stand van zaken per 1 januari 2013 (= totaal van de jaarschijven 2013 t/m 2019) op basis van tabel uit paragraaf 5.2.

5. Extra programmaruimte pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren (tot 2020), stand van zaken per 01/01/2013

6. Regionale woningbouwprogramma (inclusief eerdere afspraken over herverdeling en ophoging).

N.B. Alle getallen zijn afgerond op 5-tallen.

De opgave die in de tabel tot 2023 voor Hilvarenbeek opgenomen is, bedraagt 680 woningen. Dit is het aantal dat Hilvarenbeek mag en moet bouwen om aan de groeiende behoefte tegemoet te komen.

Bij de tabel hoort de afspraak dat maximaal 100% van de opgave in harde bestemmingsplancapaciteit mag worden vastgelegd. ‘Harde plannen’ zijn vastgesteld of onherroepelijk. Op 1 januari 2014 heeft Hilvarenbeek een bouwcapaciteit van 518 woningen in harde bestemmingsplannen. Dat is 76% van de opgave.

Het plan voor één woning aan de Van Merodelaan is nauwelijks van invloed op de woningbouwafspraken. Er ligt binnen de afspraken nog ruimte voor dit soort individuele inbreidingsplannetjes.

Kwalitatief

In de gemeentelijke Woonvisie, die de gemeenteraad op 10 december 2009 vaststelde, is een kwalitatief woningbouwprogramma opgenomen. De nadruk in het programma ligt op de doelgroepen starters en senioren.

In verband met de slechte situatie op de woningmarkt heeft de gemeenteraad op 26 juni 2013 het “Actieplan Wonen Hilvarenbeek” vastgesteld. Het plan bevat een aantal actiepunten om de woningbouwproductie beter te laten aansluiten op de behoefte en om de woningmarkt te stimuleren. De herijking van het programma is een van de actiepunten. Uit deze actie is naar voren gekomen, dat nog meer de nadruk op de twee genoemde doelgroepen moet komen liggen. Goedkope huur- en koopwoningen voor de starters en een gevarieerd aanbod van huur- en koopwoningen voor senioren.

De woning die aan de Van Merodelaan gebouwd wordt, heeft op de begane grond een volledig voorzieningenpakket (met natte cel en slaapkamer) en is daarmee geschikt voor de doelgroep senioren.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van één woning in onderhavig bestemmingsplan passend is binnen het woningbouwprogramma.

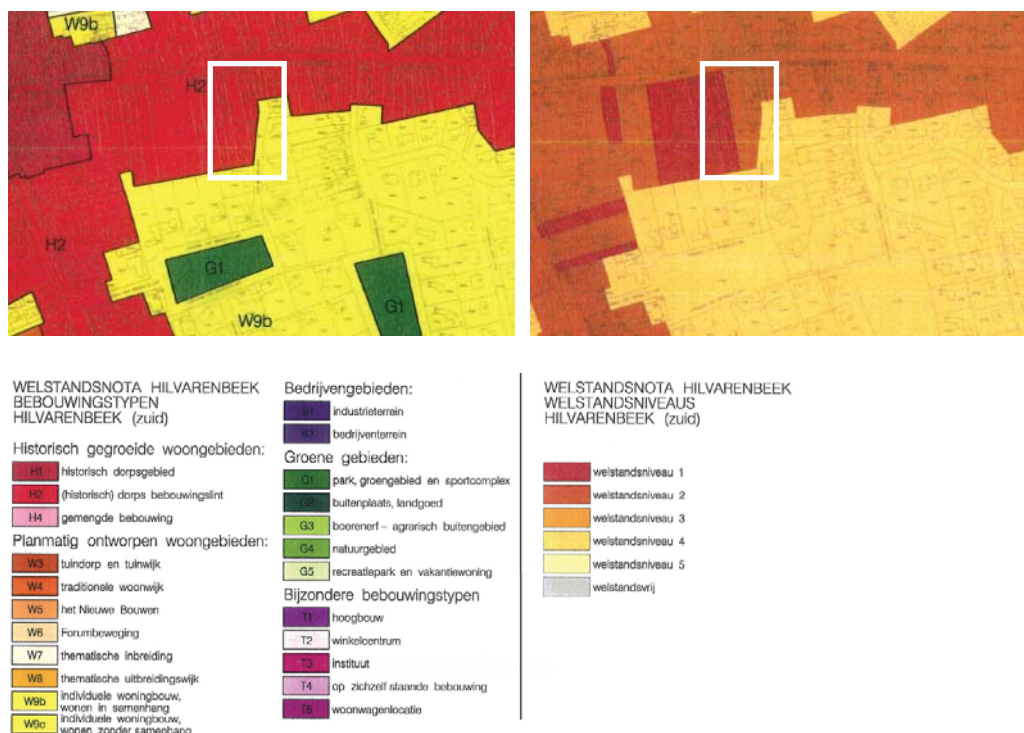
Welstandsnota, 2004

Toetsingskader

In 2004 heeft de gemeente een welstandsnota opgesteld met als doel meer transparantie te bieden in de welstandstoetsing. Het beleid is geconcretiseerd en geobjectiveerd door het formuleren van criteria en beoordelingsaspecten. Er worden algemene criteria, objectgebonden criteria, gebiedscriteria en criteria voor specifieke bouwwerken onderscheiden.

Beoordeling

Het plangebied valt binnen het bebouwingstype ‘Historische dorpse bebouwinglinten’. Het plan heeft welstandsniveau 2. Dit houdt in dat op hoofdaspecten strenge toetsing plaatsvindt, op deelaspecten kritische toetsing en op detailspecten lichte toetsing.



Uitsnede kaartbeelden uit welstandsnota met aanduiding plangebied

Conclusie

Het bouwplan heeft momenteel de status van schetsontwerp, waarbij in de vormgeving is aangesloten bij de karakteristiek van de bebouwing aan de Johanna van Brabantlaan. Met dit plan kan in hoofdlijnen voldaan worden aan de toetsingscriteria zoals geformuleerd in de welstandsnota. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal nadere welstandstoetsing plaatsvinden.

Bestemmingsplan “Kern Hilvarenbeek”

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Kern Hilvarenbeek”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2013. Het plangebied kent in dit bestemmingsplan de bestemming ‘Kantoor’. Binnen deze bestemming is een bedrijfsvoering toegestaan met een (overwegend) administratief karakter zonder een publieksgerichte baliefunctie. Het bouwvlak is beperkt tot het gebied dat in de huidige situatie bebouwd is. Daarvoor geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 4 meter. Tevens is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ aanwezig. Gronden met deze dubbelbestemming hebben een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Wanneer bodemversturende werkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte groter dan 2.500 meter en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld dient archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Beoordeling

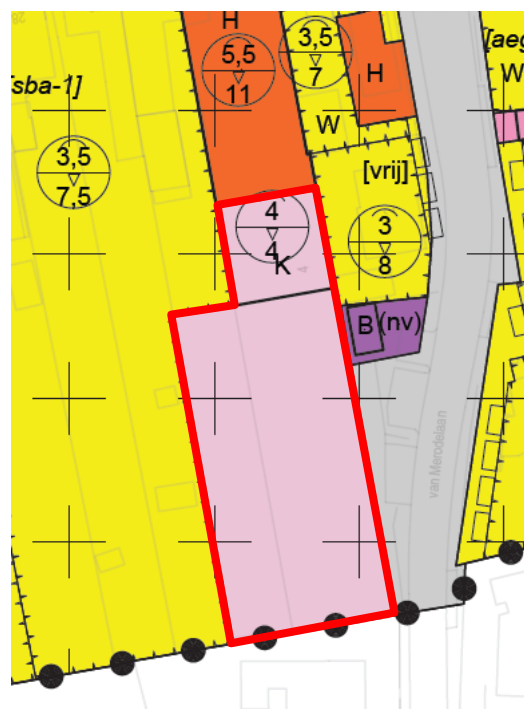
De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan. Binnen de bestemming ‘Kantoor’ is het niet mogelijk om een woning te realiseren. Daarnaast valt de uitbreiding van het kantoorpand buiten het bouwvlak. Buiten het bouwvlak is geen bebouwing toegestaan.

Vanwege de dubbel-bestemming ‘Waarde – archeologie 2’ dient rekening gehouden te worden met een archeologisch onderzoek (zie verder paragraaf 5.5).

Conclusie

Het initiatief is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de bouw van de vrijstaande woning en de uitbreiding van het kantoorpand.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Kern Hilvarenbeek” met aanduiding plangebied

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Met betrekking tot een bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek.

Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r..

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Met het stedenbouwkundig plan wordt aangesloten op de al gerealiseerde ruimtelijke en functionele structuur, zoals de ontsluitingsstructuur, groenstructuur en de waterhuishouding. In hoofdstuk 2 en 3 zijn deze in hun samenhang toegelicht.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan de 'ladder duurzame verstedelijking' en de toetsing aan het Besluit m.e.r.. Afgesloten wordt met uitgangspunten die door de brandweer worden gesteld.

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van

historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Voor het plangebied is in februari 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 1. In het onderstaande volgen de onderzoeks-resultaten.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig siltig, zeer fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk sterk gleyhoudend. Onder de verharding is een cunetlaag aangetroffen van matig siltig, matig fijn zand. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Hierbij wordt opgemerkt dat de veldwerkzaamheden niet conform de NEN 5707 zijn uitgevoerd. De uitkomst van het onderzoek is met betrekking tot de parameter asbest derhalve indicatief. Echter, gezien het ontbreken van zintuiglijk bijmengingen met asbestverdachte materialen in de bodem kan de onderzoekslocatie als onverdacht voor de parameter asbest worden beschouwd.

De bovengrond is licht verontreinigd met zink en PAK. Voor de lichte verontreiniging heeft Econsultancy vooralsnog geen verklaring. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en zink. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, niet geheel bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Beleidsmatig toetsingskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21ste eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Provinciaal waterplan 2010-2015 Noord-Brabant

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 en vormt een structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord-Brabant de principes van de *people-planet-profit- benadering*. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telosdriehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een

goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen.

Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding. Ook de inrichting van beken en kreken en de aanleg van Ecologische verbindingzones langs waterlopen vragen om een impuls. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt primair uitgegaan van de aanpak van de bronnen. Als dit niet mogelijk is, wordt ingestoken op procesgerichte maatregelen waarbij verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden verwijderd vóór ze zich via de watersystemen verder verspreiden. Als ook dat niet lukt, worden stoffen uit het watersysteem verwijderd door effectgerichte maatregelen (end-of-pipe). Op het vlak van omgaan met waterkwantiteit spelen de huidige inzichten over klimaatontwikkeling een belangrijke rol.

Waterbeheersplan 2010-2015, Waterschap De Dommel

De hoofdbeleidsregels van het waterschap zijn vastgelegd in het waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig water'. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierin wordt indeling in de volgende thema's gemaakt: droge voeten, voldoende water, natuurlijk water, schoon water, schone waterbodem en mooi water. Een van de kerntaken van het waterschap ten aanzien van de geformuleerde thema's is het voorkomen van wateroverlast.

Beleidsnota uitgangspunten watertoets, Waterschap De Dommel

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied;
- voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen;
- meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;

- wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm5). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Beoordeling

Voor wat betreft het afvalwater geldt als uitgangspunt dat het vuil water en het (schoon) hemelwater gescheiden worden aangeboden vanuit de woning bij de perceelsgrens. Het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel zoals aanwezig aan de Van Merodelaan.

Voor de afvoer van het hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit betekent dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater conform de afwegingsstappen hergebruik, vasthouden/infiltratie, buffering en afvoer. Conform de wateratlas is de grond geschikt om water in het plangebied zelf te infiltreren.

De omvang van een ruimtelijke ontwikkeling kan echter dusdanig klein zijn dat het effect van een plan op het watersysteem, zelfs beschouwd op een relatief kleine schaal, marginaal is. De inspanning die dan door partijen moet worden geleverd staat niet in verhouding tot de 'hydrologische winst' die eventueel bereikt kan worden bij het toepassen van het HNO-beginsel. Bovendien worden in vele gevallen technische oplossingen bedacht die in alle redelijkheid niet beheersbaar en niet robuust zijn. Daarom geldt er voor kleine op zichzelf staande ruimtelijke plannen, waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak tot maximaal 250 m², vanuit het waterschap De Dommel geen bergingseis.

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg geheel verhard (circa 780 m²). Op basis van de situatieschets uit paragraaf 3.1 is te berekenen dat in de nieuwe situatie een groot deel van het perceel onverhard blijft. In totaal gaat het om circa 550 m² aan onverhard terrein. Hierdoor blijft er circa 700 m² over aan verhard of bebouwd oppervlak. Dit is ten opzichte van de bestaande situatie een vermindering van circa 80 m². Hieruit kan geconcludeerd worden dat, indien er al sprake is van een toename van het verhard oppervlak, deze onder de ondergrens van 250 m² zal blijven. Aanleg van een infiltratievoorziening is dan ook niet aan de orde.

Ten behoeve van de inrichting, de bouw en het beheer is het van belang dat zo min mogelijk vervuilende stoffen worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts (schoonhouden, scheiden, zuiveren) dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Hierbij kan gedacht worden aan een zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), het vermijden van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood, en een verantwoord beheer van de buitenruimte.

Conclusie

Met het nemen van bovengenoemde maatregelen op het gebied van afvalwater en waterkwaliteit zijn er vanuit waterhuishoudkundig oogpunt geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

5.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

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.

Beoordeling

Om de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden te beoordelen is de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart geraadpleegd. Het plangebied is gelegen achter het historische bebouwingslint van de Diessenseweg. De ontwikkeling heeft echter geen invloed op het karakteristieke gevarieerde straatbeeld.

Wel is over het plangebied een molenbiotop gesitueerd. Dit is een cirkelvormige zone rond traditionele molens, met een straal van 400 meter vanaf de molen. Deze zone is van belang voor de vrije windtoetreding op, de windafvoer van en het zicht op de molen.

De molenbiotop in het plangebied is afkomstig van de (voormalige) Molen van Rijswijk. Deze zal echter niet worden ingesteld, omdat van deze molen alleen nog een restant aanwezig is. Het bovenste deel ontbreekt. Herbouw van de molen, op een wijze dat deze weer als windmolen zal functioneren, is zeer onaannemelijk. Bescherming van windtoetreding en windafvoer is daarom niet nodig.



Uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart met aanduiding plangebied

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beoordeling

De gemeente Hilvarenbeek heeft haar archeologische beleidskader vastgelegd in het rapport 'Verborgen tussen het groen', waarin tevens een archeologische verwachtings- en beleidskaart voor de gehele gemeente is opgenomen. Conform deze kaart maakt het plangebied deel uit van een gebied met een middelhoge danwel onbekende archeologische verwachting. Het beleidsadvies voor deze gebieden is behoud in situ.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is een archeologisch onderzoek benodigd indien de bodemingreep een oppervlakte behelst van meer dan 2.500 m² en wanneer de bodem dieper dan 0,5 meter onder maaiveld verstoord wordt. Onderhavig plan omvat geen werkzaamheden welke over de bovengenoemde normen gaan en derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.6 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden

waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden.

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Voor wat betreft de gebiedsbescherming is het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied Kempenland-West op circa 2 kilometer. De ontwikkeling heeft geen effect op dit natuurgebied.

Onderhavig plangebied is zoals reeds aangegeven grotendeels verhard en omvat het perceel enkele bomen en begroeiingen. Hiermee is het plangebied alleen een potentiële habitat voor een aantal (algemene) beschermde soorten en enkele soorten zoogdieren die zijn vermeld in categorie 1. Deze soorten zijn niet beschermd in het kader van de Flora- en Faunawet of er geldt een algemene vrijstelling van art. 8 t/m 12 bij ruimtelijke ingrepen. Een omgevingsvergunning op basis van de Flora- en Faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Diersoorten zoals de das, reptielen en amfibieën worden niet verwacht in het plangebied zelf, gezien het ontbreken van structuurrijke elementen, watergangen en bomen. Het is daardoor onwaarschijnlijk dat de plannen leiden tot aantasting van leefgebieden van strikt beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen, insecten en ongewervelden.

Vleermuizen vallen in het zwaarste beschermingsregime. Het bestaande kantoorpand is opgebouwd uit één bouwlaag zonder kap en omvat geen openstaande gaten of kieren in het metselwerk. Derhalve zijn er in dit pand geen geschikte verblijfruimtes voor vleermuizen.

In het plangebied zijn tevens enkele bomen aanwezig. Deze bomen bevatten geen holtes waardoor ze niet geschikt zijn voor verblijfruimtes van vleermuizen. Het is waarschijnlijk dat hierin enkele algemene vogels (zoals huismus en merel) broeden. Omdat het verboden is om broedende vogels te verstoren dient de eventuele kap van bomen buiten het broedseizoen plaats te vinden (globaal tussen 15 maart en 15 juli). Tevens zal rekening gehouden worden met eventuele aanwezige beschermde soorten door de kapwerkzaamheden medio september – november uit te voeren.

Streng beschermde vogels zoals roofvogels, uilen of spechten worden door de ligging in stedelijk gebied en het ontbreken van geschikte permanente broedstructuren niet verwacht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van de woning en de beperkte uitbreiding van het kantoorpand geen belemmering vormt voor het aspect flora en fauna.

5.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Beoordeling

Het plangebied ligt geheel binnen het gebied met een maximale snelheid van 30 km/uur, waardoor de grenswaarden voor geluid niet in acht hoeven te worden genomen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Gezien de afstand van de woning tot de doorgaande Diessenseweg (circa 80 meter) en de lage verkeersintensiteiten van de Van Merodelaan is het niet nodig om de akoestische situatie nader te onderzoeken.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen op het gebied van wegverkeerslawaaï.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

In het plangebied worden zowel hindergevoelige als hindergevende functies gerealiseerd. De woning is een hindergevoelige functie en het kantoorpand is juist hindergevend.

Ten eerste dient beoordeeld te worden of er in de omgeving van het plangebied functies aanwezig zijn die hinder veroorzaken en dus een belemmering kunnen vormen voor de nieuwe woning. In de omgeving zijn de volgende functies aanwezig:

Adres	Functie	Richtafstand
Van Merodelaan 4	Kantoor	10 meter (geluid)
Diessenseweg 34	Café/zaal	30 meter (geluid)
Diessenseweg 44	Kapper	10 meter (geluid)

Geen van de genoemde richtafstand wordt met de situering van de woning overschreden.

Ten tweede dient beoordeeld te worden of de uitbreiding van het kantoor, een hindergevende functie, gevolgen heeft voor omliggende woningen. Zoals hiervoor gesteld geldt voor een kantoor een richtafstand van 10 meter tot gevoelige

bestemmingen. De uitbreiding van het kantoor wordt op een grotere afstand van de dichtstbij gelegen woningen gesitueerd (circa 14 meter).

Conclusie

Op basis van een inventarisatie van de reeds aanwezige en te realiseren hindergevendende functies kan, in het kader van milieuzonering, een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden.

5.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om de risico's als gevolg van opslag, vervoer of verwerking van gevaarlijke stoffen in beeld te brengen. Risicobronnen zijn bijvoorbeeld vervoersassen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, buisleidingen en risicovolle inrichtingen.

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van kracht. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten.

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs), van 31 juli 2012, waarin grensen en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Tenslotte gelden externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen. Hierbij zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

Uit het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet een verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken.

Beoordeling

Uit een inventarisatie van de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt, dat in en nabij het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn die uit oogpunt van externe veiligheid invloed kunnen hebben op het plangebied.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 in werking getreden (Stb. 2007, 434) en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging naar hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof ((PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂)). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt 1500 woningen of 100.000 m² bruto vloeroppervlakte aan kantoren bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van één woning en een beperkte uitbreiding van een kantoorruimte. Gelet op de wettelijke ondergrens voor onderzoek kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.11 Kabels en leidingen

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de functies binnen het plangebied is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor het bestemmingsplan is met name de ligging van de hoofdtransportleidingen van belang aangezien deze gekoppeld zijn aan een bepaalde afstand die aangehouden dient te worden waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

Voor het voorliggende plan zijn dergelijke hoofdtransportleidingen op basis van het bestemmingsplan "Kern Hilvarenbeek" niet aan de orde.

5.12 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik.

De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

Stapsgewijs kan de ontwikkeling als volgt beoordeeld worden:

1. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van één woning die past binnen de regionale woningbouwafspraken. De uitbreiding van het kantoor is slechts beperkt en zorgt een betere verhuurbaarheid.
2. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van een intensivering van het huidige ruimtegebruik.
3. Vanwege de ligging binnen bestaand stedelijk gebied is dit toetsingscriterium niet aan de orde.

Conclusie

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de 'ladder duurzame verstedelijking'.

5.13 Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-(beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt één woning mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten

van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in het voorafgaande zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de gemeentelijke plansystematiek.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De bestemmingsplanregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.2 Bestemmingsplanregels

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat de begrippen en de 'wijze van meten'. In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in dit hoofdstuk tevens aangegeven hoe gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Onderhavig bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Dienstverlening: Binnen deze bestemming vallen het huidige kantoorpand en de voorziene uitbreiding. Onder een dienstverlenende functie wordt een bedrijf verstaan met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie, zoals een wasserette, kapsalon, bank of reisbureau.

Tevens maakt het bestemmingsplan het mogelijk om ter plaatse ook het gebruik voor kantoor en praktijkruimten toe te staan. Met praktijkruimten worden (para)medische functies zoals een huisartsenpraktijk, fysiotherapeut en een tandarts bedoeld.

Wonen: Binnen deze bestemming wordt de nieuw te realiseren woning mogelijk gemaakt. Bebouwing dient in of achter de gevellijn gesitueerd te worden waarbij een maximum bebouwingspercentage is opgenomen. Het hoofdgebouw mag grotendeels maximaal 3,5 meter hoog zijn. De tweede bouwlaag (maximaal 7 meter hoog) mag een maximaal oppervlak van 60 m² hebben.

Waarde - Archeologie 2: Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden is deze dubbelbestemming opgenomen. De juridische regeling is gekoppeld aan het gemeentelijk archeologiebeleid en omvat onder meer een onderzoeksverplichting bij graafwerkzaamheden.

Algemene regels

Naast de hiervoor behandelde bestemmingen bevat het plan een aantal min of meer standaardregels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene bouw- en gebruiksregels. Binnen deze regels wordt onder meer ingegaan op de mogelijkheden voor ondergronds bouwen.

Van belang bij het bepalen van bouwmogelijkheden bij een bepaalde bestemming is om niet alleen de regels over bouwen bij die bepaalde bestemming erop na te slaan, maar tevens de algemene bouw- en gebruiksregels hierbij te betrekken.

Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht omschrijft het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken wanneer deze afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

In de slotregel wordt het gebruik van de naam van het bestemmingsplan vermeld.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Beoordeling

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Hilvarenbeek sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleent aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

Conclusie

De economische uitvoerbaarheid van het plan is verzekerd.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan toegezonden aan diverse overlegpartners. Dit zijn waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant. Beiden hebben hun goedkeuring aan het plan gegeven.

8.2 Inspraak

In het kader van de inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan met ingang van 2 juni 2014 voor een termijn van 3 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee inspraakreactie binnen gekomen. De inhoud en beantwoording van deze reacties is bijgevoegd in bijlage 2 van onderhavige rapportage.

8.3 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan met ingang van 1 augustus 2014 gedurende een periode van 6 weken ter visie gelegen.

Gedurende deze termijn is een pro forma zienswijze ingediend, met het verzoek om een redelijke termijn voor het indienen van de gronden van de zienswijze. Jurisprudentie geeft aan dat de indiener van een binnen een wettelijke termijn ingediende niet nader toegelichte zienswijze, op basis van het zorgvuldigheidsbeginsel, onverwijld in de gelegenheid moet worden gesteld deze zienswijze binnen twee weken van gronden te voorzien. Derhalve is reclamant deze gelegenheid geboden. Hier is echter geen gebruik van gemaakt, waardoor de zienswijze niet voorzien is van inhoudelijk gronden, derhalve is de zienswijze niet ontvankelijk verklaard.

