

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Hilvarenbeek/Diessen, realisatie 4 woningen”

Gemeente Hilvarenbeek

Datum: 25 mei 2022

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO.0798.BP4woningen-VG01

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	7
1.1	AANLEIDING	7
1.2	PLANGEBIED	7
1.3	DOEL.....	9
1.4	GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN	9
1.5	LEESWIJZER.....	9
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	NIEUWE ONTWIKKELING	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER.....	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	19
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
5.1	INLEIDING	21
5.2	CONCLUSIE.....	21
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	22
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	22
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN	22
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING.....	22
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	24
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	25
8.1	OMGEVINGSDIALOOG.....	25
8.2	VOOROVERLEG	25
8.3	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	25
SEPARATE BIJLAGEN		26

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op drie locaties binnen de gemeente Hilvarenbeek is het mogelijk het aantal woningen dat gebouwd mag worden te vergroten. Twee locaties zijn gelegen binnen de bebouwde kom van Hilvarenbeek. De derde locatie is gelegen in de bebouwde kom van Diessen. Alle drie de locaties zijn gelegen in bestaande woongebieden. De gemeente Hilvarenbeek is voornemens middels dit veegplan gemotiveerd het aantal woningen op deze drie locaties dat op basis van de regels uit het bestemmingsplan is toegestaan, te vergroten.

1.2 Plangebied

Het plangebied is verdeeld over drie locaties. In de volgende luchtfoto is de ligging aangeduid.



Luchtfoto Hilvarenbeek en Diessen met de drie locaties aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Locatie 1, 'Loosche Akkers, Hilvarenbeek (Jan van Dongenpad en Theo Vogelspad)'

De eerste locatie dat onderdeel maakt van dit veegplan is gelegen in de wijk Loosche Akkers in Hilvarenbeek aan Loosche Akkers en Theo Vogelspad. Voor deze locatie is altijd de intentie geweest ze onderdeel te laten zijn van het woongebied en aangelegd stratenpatroon. Echter, door de aanwezigheid van een geurcontour van een in de nabijheid van de locatie gelegen veehouderij is de ontwikkeling van woningen ter plaatse niet toegestaan geweest. De geurcontour is inmiddels weggefallen door het verdwijnen van het bedrijf aan Groot Loo 3 waardoor de ontwikkeling van de woningen nu ter hand kan worden genomen. De volgende luchtfoto toont de ligging van dit deel van het veegplan.

Door de voormalige geurcontour betreft de voormalige niet te bebouwen zone een kromme vorm. In dit veegplan is de grens van dit deel van het plangebied tot aan het aangrenzend kadastraal eigendom gelegd. In dit gebied is het mogelijk om twee woningen te realiseren. Door de gekromde vorm van de voormalige geurcontour ligt ook een kleine 'scherf' van de voormalige geurcontour aan de overzijde van het Jan van Dongenpad. Binnen dit kleine deel van het plangebied kan, ook door de opname in dit veegplan geen extra woning worden gerealiseerd. Opname is gedaan om het bouwblok ter plaatse netjes af te ronden. In de volgende luchtfoto is dit deel van het plangebied van het veegplan met rood omlijnd.



Luchtfoto van de ligging van het eerste deel van het plangebied in Loosche Akkers. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Locatie 2, 'Gelderakkers, Hilvarenbeek (Zadelmaker)'

Het tweede deel van het plangebied van het veegplan is een locatie in de wijk Gelderakkers in Hilvarenbeek aan Zadelmaker. Gelderakkers is een woongebied in aanbouw. De uitgifte van grond voor de reeds uitgevoerde woningbouw heeft ertoe geleid dat er nu één woning extra gerealiseerd kan worden dan dat het bestemmingsplan toestaat. Onderstaande afbeelding beschrijft de ligging van de tweede locatie binnen het plangebied van het veegplan. Omdat de locatie onderdeel is van een aanduidingsvlak dat het maximumaantal woningen heeft geregeld is voor het toevoegen van deze woning het plangebied begrenst door dit aanduidingsvlak. Voor de rest van dit deel van het plangebied wijzigt niets.



Luchtfoto van de ligging van het tweede deel van het plangebied in Gelderakkers. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Locatie 3, 'Gulden Akker, Diessen'

De derde locatie in het plangebied van het veegplan is een nog onbenut perceel aan de straat Gulden Akker in Diessen. In de onderstaande afbeelding is de ligging zichtbaar. Binnen deze locatie wordt beoogd één nieuwe woning te realiseren.



1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om de bouw van nieuwe woningen binnen de drie locaties in het veegplan te kunnen vergunnen.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

Voor locatie 1 is het vigerend bestemmingsplan deels “Woongebieden en bedrijventerreinen” en deels het bestemmingsplan “Buitengebied” van toepassing. Voor de locatie is ook het “Parapluplan Parkeren” van toepassing. Het bouwen van nieuwe woningen is op basis van deze regelingen niet toegestaan.

Voor locatie 2 is het vigerend bestemmingsplan, het bestemmingsplan “Gelderakkers” en wijzigingsplan “Geurcontour Gelderakkers” en “Parapluplan Parkeren” van toepassing. Het aantal nieuwe woningen is binnen het betreffende bestemmingsvlak gemaximaliseerd op 14 woningen. 14 percelen zijn inmiddels verkocht. Voor 11 percelen geldt dat er inmiddels gebouwd is of een vergunning voor het bouwen van een woning is verleend. Het bouwen van één extra woning is daardoor niet toegestaan.

Voor de derde locatie geldt het vigerende bestemmingsplan “Kern Diessen” en “Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018”. Het aantal woningen is gemaximaliseerd tot het aantal, reeds aanwezige woningen. Nieuw te bouwen woningen zijn alleen toegestaan ter plaatse van het aantal dat met de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ is aangeduid. Deze aanduiding ontbreekt waardoor de bouw van een nieuwe woning niet is toegestaan.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een set regels en verbeelding en een toelichting daarop. Voorliggende toelichting bevat bovendien de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de ontwikkeling. Middels een verwijzing naar een bijlage worden per locatie de milieuaspecten gemotiveerd. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

Voor elk van de drie plangebieden geldt dat ze onderdeel zijn van een bestaand woongebied. Locatie 1 maakt onderdeel uit van de wijk Loosche Akkers en ligt aan de straten Jan van Dongenpad en Theo Vogelspad en is onderdeel van een bouwvlak waarop inmiddels vier vrijstaande woningen zijn gerealiseerd. De bestaande woningen volgen het planmatig opgebouwde stratenpatroon maar zijn in uitstraling onderscheidend van elkaar. De volgende afbeelding geeft inzicht in het bestaande ruimtelijke en functionele beeld. In rood is het deel van het plangebied aangeduid waar de extra woningen worden bestemd. Het deel dat onderdeel van het plan is maar geen nieuwe bouw mogelijkheden bestemd is oranje aangeduid.



Foto bestaande situatie en omgeving van de locatie in Loosche Akkers gezien vanuit het zuiden.

Ook de locatie in Gelderakkers aan Zadelmaker is onderdeel van een nieuw woongebied. In dit deel van de wijk zijn veelal vrijstaande woningen gelegen die allemaal zijn gepositioneerd in dezelfde rooilijn. De woningen verschillen in uitstraling en architectuur van elkaar. De volgende afbeelding geeft inzicht in het bestaande ruimtelijke en functionele beeld. In rood is het deel van het plangebied aangeduid waar de extra woning wordt bestemd.

Omdat de locatie aan Zadelmaker onderdeel is van een groter aanduidingsvlak wat het maximaal aantal woningen regelt, zal dit hele aanduidingsvlak onderdeel zijn van dit bestemmingsvlak. Het maximaal aantal woningen (14) wordt vergroot met één woning tot maximaal 15.



Foto bestaande situatie en omgeving van de locatie in Gelderakkers gezien vanuit het westen.

Net als bij de eerste en tweede locatie geldt dat de derde locatie aan Gulden Akker in Diessen onderdeel uitmaakt van een woongebied. Aan de betreffende straat zijn vrijstaande woningen gelegen die ook een eigen uitstraling hebben en langs het bestaande stratenpatroon zijn gepositioneerd. De volgende afbeelding geeft inzicht in het bestaande ruimtelijke en functionele beeld. In rood is het deel van het plangebied aangeduid waar de extra woning wordt bestemd.



Foto bestaande situatie en omgeving van de locatie aan Gulden Akker gezien vanuit het zuiden.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe ontwikkeling

Zoals eerder beschreven wordt met dit nieuwe bestemmingsplan een aantal nog onbenutte delen van bestaande en geplande woongebieden zodanig bestemd dat nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. De bouwregels zoals hoogtematen en afstandsmaten die gelden voor de aanliggende percelen worden niet gewijzigd. Ook zal het woningtype niet worden aangepast. De eis in de regels in de verschillende vigerende bestemmingsplannen die bepaald dat de inhoud van woningen ten minste 350 m³ moet bedragen zal niet in de regels worden overgenomen. De gemeente Hilvarenbeek ziet niet in waarom het niet mogelijk zou moeten zijn om kleine woningen te kunnen bouwen. Per locatie zal het aantal toe te voegen woningen als volgt zijn;

In locatie 1, Loosche Akkers zullen twee woningen worden toegevoegd. In locatie 2, Gelderakkers zal één woning worden toegevoegd en in locatie 3 aan Gulden Akker zal ook één woning worden toegevoegd. Onderstaande afbeeldingen toont de opzet van de toevoeging.



Suggestie van twee nieuwe kavels in locatie 1, Loosche Akkers aan Jan van Dongenpad en Theo Vogelspad.



Ligging van één nieuw kavel in locatie 2, Gelderakkers aan Zadelmaker.



Suggestie van één nieuw kavel in locatie 3, Gulden Akker.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuur Netwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden

van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: “*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*”

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om vier nieuwe woningen te realiseren. Volgens jurisprudentie is de bestemming van vier nieuwe woningen niet te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling zoals op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt verstaan. Toepassing van de Ladder is daarom niet aan de orde.

Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wel moet worden onderbouwd. De wijze waarop de bouw van vier woningen zich verhouden tot het volkshuisvestingsbeleid en de regionale afstemming hierover is opgenomen in paragraaf 4.3 van de toelichting.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transities. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de Provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de Provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat de woningen op een passende wijze stedenbouwkundig worden ingepast en onderdeel worden van een bestaand stratenpatroon. Bovendien wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut waardoor de ruimteclaim op natuur en landschap voor woningbouw buiten het bestaand stedelijk gebied kleiner wordt. De beoogde ontwikkeling past daarom binnen de kernwaarden voor het handelen van de provincie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 oktober 2022 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

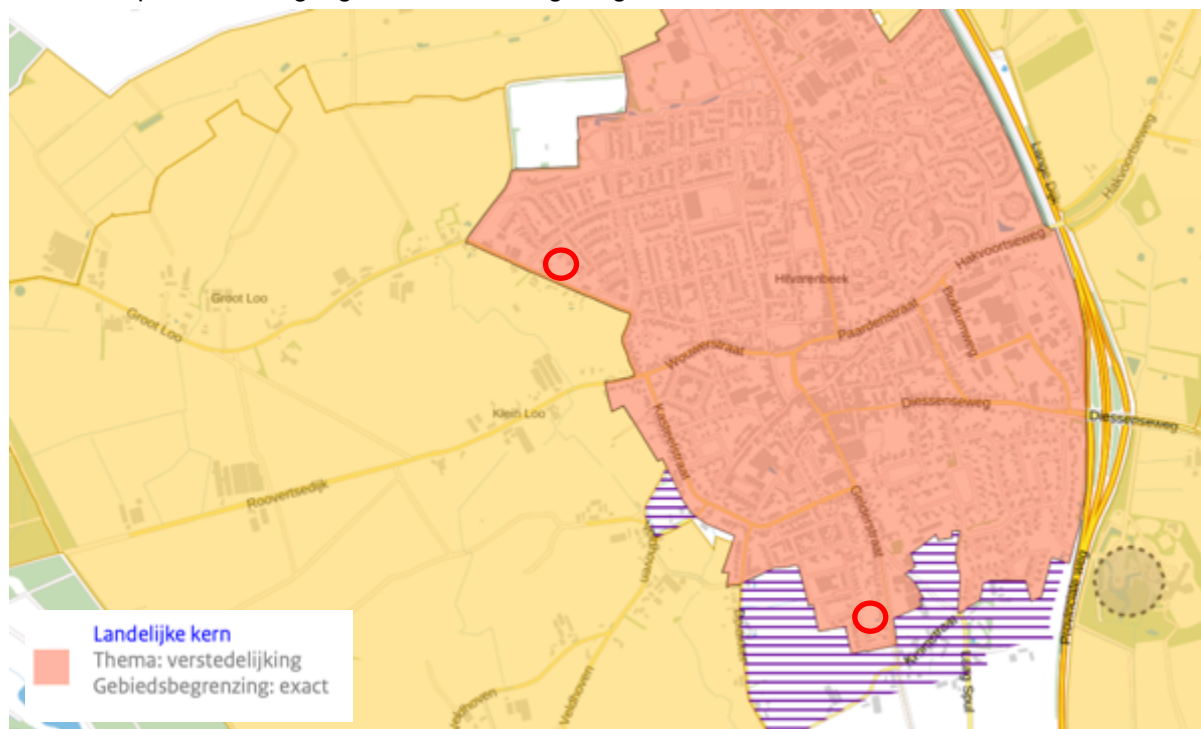
De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

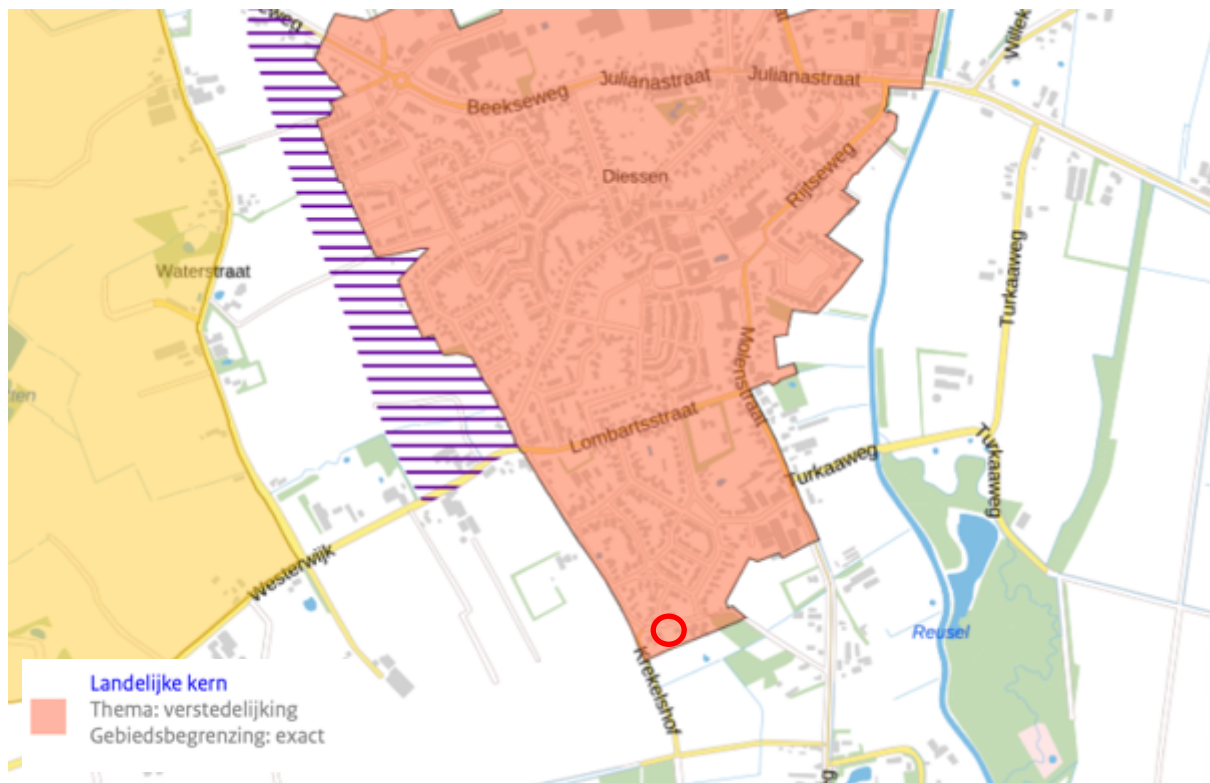
In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Op basis van kaart 3 voor gemeenten – stedelijke ontwikkeling en erfgoed is duidelijk dat alle delen van het plangebied zijn gelegen in de structuur “Landelijke kern” en dat sprake moet zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hiervoor geldt dat de ontwikkeling moet passen in regionale afspraken en dat invulling moet worden gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en veilige, gezonde woonomgeving.



Uitsnede kaart 3, Interim Omgevingsverordening met daarin locatie 1 en 2 aangeduid.



Uitsnede kaart 3, Interim Omgevingsverordening met daarin locatie 3 aangeduid.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het bestemmen van vier nieuwe woningen. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 4.3 en is daarmee in het regionaal ruimtelijk overleg afgezet tegen de actuele behoefte.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De woonfunctie is passend binnen de omgeving die gedomineerd wordt door woningen. Hierdoor wordt er aangesloten op de bestaande lagen (ondergrond- netwerk- en bovenste laag).

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

- a. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
- b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
- c. *Meerwaardecreatie*

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats in de bestaande bebouwde kom van Hilvarenbeek en Diessen. Het bestaand bebouwingspatroon van alle drie de locaties wordt aangevuld en afgerond. De bouwhoogten in de regels zijn gelijk en daardoor afgestemd op de hoogten van de belendende panden. De ontwikkeling past daardoor binnen de omgeving en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door het beter benutten van gronden in bestaand stedelijk gebied. De lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond (zoals bodem, grondwater en archeologische waarden), de netwerklaag (zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen en een goede afwikkeling van personen en goederenvervoer) en de bovenste laag (zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functies en

de bebouwing de effecten op bestaande toekomstige functies en de effecten op volksgezondheid en milieu).

In deze toelichting is beschreven hoe wordt omgegaan met de verschillende effecten op de drie lagen. Hieruit blijkt dat er geen nadelige effecten zijn op de waarden in het gebied met de beoogde ontwikkeling. De meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling betrokken zijn. Hierbij kan de fysieke verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit deel uitmaken van de meerwaardecreatie. Doordat sprake is van een opvullen van een open ruimte in een bestaande stedenbouwkundige structuur en dus een verbetering van de ruimtelijke structuur.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hilvarenbeek, een hartveroverende heerlijkheid

Op 25 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek de structuurvisie vastgesteld. Met deze structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Hilvarenbeek van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Voor sommige ontwikkelingen zal ze daarbij zelfs initiatiefnemer willen zijn. Voor andere ontwikkelingen is zij ook afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorporaties, instellingen, en burgers. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Hilvarenbeek wil de gemeente waar mogelijk voorkomen. De structuurvisie blikkt vooruit op al deze ontwikkelingen.

De structuurvisie heeft per kern en per deelgebied een aantal uitgangspunten benoemd die gelden voor nieuwe, nog niet bestemde ontwikkelingen. De drie delen van het plangebied zijn allen gelegen in bestaande woongebieden. Hiervoor geldt in algemene zin en woningbouw in het bijzonder dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm zullen worden veroorzaakt. Er zal aangesloten moeten worden op het actuele woonbeleid.

Regeling Ruimtelijke kwaliteitsbijdrage

In de Structuurvisie is het uitgangspunt benoemd om een financiële bijdrage aan de uitwerking van ruimtelijke ambities te verlangen bij nieuwbouwontwikkelingen. Dit uitgangspunt is vertaald in de regeling 'ruimtelijke kwaliteitsbijdrage' van de gemeente. Ook bij de verkoop van de vier kavels zal deze financiële bijdrage worden berekend en worden opgenomen in de grondprijs. De bijdrage zal worden ingezet ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee het woon-, en leef-, en vestigingsklimaat van de gemeente.

Volkshuisvesting; Woonvisie Hilvarenbeek 2020-2030

De gemeente Hilvarenbeek heeft in 2019 haar actuele woonvisie vastgesteld. De inhoud en strekking van deze woonvisie is de visie van de gemeenteraad betreffende de gewenste ontwikkelingen op het beleidsterrein wonen. De gemeenteraad geeft daarmee kaders aan voor de beleidsuitvoering op dit terrein. Kort samengevat worden de kernvragen beantwoord, zoals welk type woningen moeten in de sociale of vrije sector worden gebouwd voor welke doelgroepen, in welke aantallen en tegen welke prijs. De gemeenteraad legt hiermee de onderbouwde en beargumenteerde keuzes vast. Dit beleid is het woonbeleid voor de komende 10 jaren. Het is goed periodiek kort stil te staan bij de resultaten van het uitgevoerde beleid en indien nodig daarop bij te sturen

De beoogde ontwikkeling voorziet in het kunnen realiseren van vier woningen voor zogenaamde doorstromers. Het woonbeleid voor deze doelgroep is vooral gericht op het bouwen van woningen die aansluiten bij de wooncarrière van deze huishoudens en het stimuleren van de doorstroming zodat ook voor deze doelgroepen interessante woningen beschikbaar komen.

Met de beoogde bouw van deze woningen wordt rechtstreeks uitvoering gegeven aan het beleid voor deze doelgroep.

Nota ruimtelijke kwaliteit

Dit bestemmingsplan regelt een bouwrecht voor de realisatie van vier nieuwe woningen. Toekomstige bouwplannen zullen moeten voldoen aan de regels zoals gesteld in de Nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Hilvarenbeek. Deze nota geeft kaders mee voor de architectuur en de gewenste uitstraling van nieuwe bouwplannen. De nota werkt met drie niveaus van toetsing: kritisch, licht of geen toetsing. Het hele grondgebied van de gemeente is daarop ingedeeld.

Verreweg het grootste deel van de gemeente waaronder ook het plangebied valt in de categorie lichte toetsing. De toets van een bouwplan kan, op basis van minder strenge criteria, in de meeste gevallen ambtelijk worden uitgevoerd. Uitgangspunt daarbij is dat de burger veel vrije ruimte krijgt bij bouw en verbouw, maar dat 'verrommeling' wordt voorkomen.

De criteria die voor de locaties gelden zijn beschreven in de Nota ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt gehanteerd bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. De borging van deze beleidskaders is op die manier verzekerd.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt per locatie nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. In deze toelichting is de conclusie per locatie aangegeven. Een motivatie per locatie is in een separate bijlage aan de toelichting gevoegd.

5.2 Conclusie

Voor zowel het deel van het plangebied In Loosche Akkers, Gelderakers en Gulden Akker zijn er geen milieuhygiënische en planologische onvolkomenheden. De beoordeling hiervan voor de locatie aan Loosche Akkers is beschreven in bijlage 1 bij de toelichting. Die van Gelderakkers en Gulden Akker in bijlagen 2 en 3 bij de toelichting.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het plangebied is gelegen in actuele bestemmingsplannen van de gemeente Hilvarenbeek. Met deze herziening is er qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aangesloten op deze vigerende regelingen.

6.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de bestemming 'Wonen'. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemming.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is van toepassing ter plaatse van het gehele plangebied. De gevellijn is op overgenomen uit de verschillende vigerende bestemmingsplannen. De maximale bouwhoogten en goothoogten zijn eveneens per locatie uit de vigerende bestemmingsplannen overgenomen. Voor het gehele plangebied is bepaald dat vrijstaande woningen zijn toegestaan. Middels een aanduiding is het toegestaan aantal nieuwe woningen aangeduid.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of

bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een gemeentelijk initiatief. De grond is in eigendom van de gemeente. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer/ afnemer van de grond. De procedurele kosten worden door de gemeente in de grondprijs verrekend. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen. Voor het nieuwe bouwperceel in locatie 2 (Gelderakkers) is het zo dat deze onderdeel uitmaakt van het vastgestelde exploitatieplan Gelderakkers. De toevoeging van een extra woning zal geen noemenswaardige effecten hebben op de verdeling van kosten in dit plan. Bij een eerstvolgende herziening van het exploitatieplan Gelderakkers zal dit als wijziging worden opgenomen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Omgevingsdialoog

Voordat het ontwerpplan aan het college is voorgelegd is door de gemeente Hilvarenbeek een omgevingsdialoog georganiseerd. De directe aanwonenden zijn per deellocatie geïnformeerd over het voornemen en zijn uitgenodigd om eventuele reacties en/of vragen kenbaar te maken. Er zijn enkele inhoudelijke vragen gesteld en opmerkingen gegeven bij het planvoornemen. De reacties waren veelal van praktische en informerende aard. Er zijn na de beantwoording ervan geen extra zaken gebleken waarvoor ruimtelijk gezien nog nadrukkelijk aandacht zou moeten zijn bij het vervolg.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. Daarnaast wordt het plan ook toegezonden aan de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Op 22 november 2021 heeft het Waterschap aangegeven met de plannen in te kunnen stemmen. Het Waterschap heeft geadviseerd een voorwaardelijke verplichting aan de regels toe te voegen waarin verzekerd wordt dat voorzien wordt in aanleg en instandhouding van voldoende waterbergingscapaciteit. Dit advies is overgenomen.

8.3 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tegen het plan is één zienswijze ingediend.

Vervolgens kan het bestemmingsplan worden vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

- Milieuhygienische en planologische toelichting locatie Loosche Akkers
- Milieuhygienische en planologische toelichting locatie Gelderakkers
- Milieuhygienische en planologische toelichting locatie Gulden Akker
- Nota van beantwoording zienswijzen
- Nota ambtshalve wijzigingen