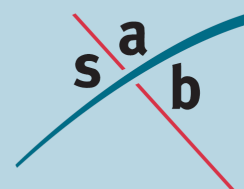


Bestemmingsplan

Bolakker, Hilvarenbeek

Gemeente Hilvarenbeek

Datum: 5 juni 2014
Projectnummer: 130164
NL.IMRO.0798.BPBolakker-VG01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Planbeschrijving	7
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	7
2.2	Stedenbouwkundig plan	9
3	Beeldkwaliteitsplan	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Omschrijving gewenste beeldkwaliteit	11
3.3	Beeldkwaliteitseisen	13
3.4	Openbare ruimte en erfafscheidingen	14
3.5	Parkeren	14
4	Wijze van bestemmen	15
4.1	Algemeen	15
4.2	De bestemmingen	16
4.3	Overige regels	17
5	Uitvoerbaarheid	18
5.1	Inleiding	18
5.2	Beleidskader	18
5.3	Milieuaspecten	30
5.4	Economische haalbaarheid	42
6	De procedure	43
6.1	Zienswijzen	43

Bijlagen

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 4: Geuronderzoek
- Bijlage 5: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 6: Wateropgave
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 8: Zienswijzennota

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie Bolakker 6 – 20 in Hilvarenbeek is in 2008 een artikel 19.1 procedure gestart om de realisatie van 8 woningen mogelijk te maken. Eind november 2008 heeft de Provincie de verklaring van geen bezwaar afgegeven en daarmee haar goedkeuring uitgesproken over de beoogde ontwikkeling. Op basis van deze afgegeven verklaring van geen bezwaar is destijds vrijstelling verleend voor de bouw van woningen 6 t/m 14 aan de Bolakker. Voor die woningen als ook voor Bolakker 20 is een 1^e fase bouwvergunning verleend. In het verdere verloop is voor de tweede keer gebruik gemaakt van de vrijstelling en verklaring van geen bezwaar voor een omgevingsvergunning ten behoeve van een tweetal woningen op de plek waar oorspronkelijk de 5 woningen waren gelegen. Desbetreffende omgevingsvergunning heeft tot gevolg dat het specifieke gedeelte van het plangebied waar 5 woningen waren beoogd niet meer uitgevoerd kan worden overeenkomstige eerder verleende vrijstelling en bouwvergunning 1^e fase (5 woningen).

Omwonenden hebben geageerd tegen de verleende omgevingsvergunning ten behoeve van de 2 woningen. Die bezwaren zijn uiteindelijk ingetrokken zodat de 2 woningen (Bolakker 8 en Bolakker 12) formeel met een onherroepelijke omgevingsvergunning gerealiseerd konden worden.

Voorts was tegen de verleende bouwvergunning 1^e fase en vrijstelling ook bezwaar aangetekend. Dat bezwaar is gegrond verklaard en heeft uiteindelijk geleid dat de bouwvergunning 1^e fase en vrijstelling alsnog is geweigerd. Het feit dat de bouwvergunning 1^e fase en vrijstelling alsnog is geweigerd en een omgevingsvergunning is verleend voor 2 woningen heeft tot gevolg dat de specifieke zone waar oorspronkelijk 5 woningen waren geprojecteerd, niet bebouwd kan worden overeenkomstig de afgegeven verklaring van geen bezwaar.

Een nieuwe ruimtelijke procedure (partiële herziening bestemmingsplan) is noodzakelijk om die specifieke zone alsnog te kunnen bebouwen. Het volledige plangebied zal herbestemd moeten worden met de mogelijkheid om ter plaatse maximaal 8 woningen te realiseren. In concreto betekent dit dat er nog 6 bouwtitels geformaliseerd moeten worden nu in het plangebied al 2 woningen zijn gerealiseerd.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Hilvarenbeek. In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als grasland en deels als woonfunctie. Binnen het plangebied zijn reeds twee woningen gebouwd.

Het plangebied ligt op de grens van het bebouwd gebied van de kern Hilvarenbeek en het open beekdal van de IJsselrijt. Aan de oostkant van het plangebied, aan de Bolakker is recent nieuwbouw van geschakelde woningen gerealiseerd. Het plangebied maakt hiermee onderdeel uit van een geleidelijke overgang van het stedelijke naar het landelijke gebied.

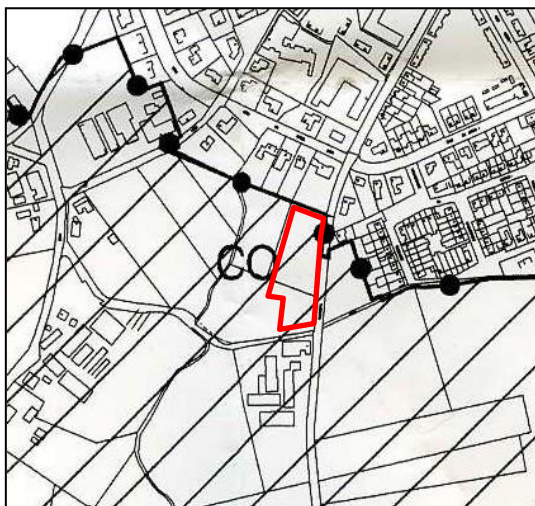
Aan de noordkant grenst het plangebied aan de huisartsenpraktijk MaasvanEs. Aan de oostkant wordt het plangebied begrensd door de weg Bolakker. Het Alidapad vormt de begrenzing aan de zuidkant van het plangebied. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door het open beekdal van de IJsselrijt.



Globale ligging en begrenzing plangebied (Google maps, 2013)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek. Het bestemmingsplan Buitengebied is vastgesteld bij raadsbesluit van 26 november 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 29 juni 1999. Het plan is van kracht geworden op 25 januari 2000.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

De gronden binnen het plangebied hebben binnen het geldende bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden". Met de differentiatie "cultuurhistorisch waardevol open akkercomplex".

De gronden met de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden", zijn bestemd voor:

- de duurzame uitoefening van het agrarisch bedrijf, met de daarbij behorende voorzieningen;
- het gebruik van tijdelijke tunnels met een hoogte van maximaal 1.5 m die dienen ter ondersteuning van de vollegrondsgroenteteelt, boomteelt, fruitteelt, bloemeteelt, sierplantenteelt en/of bloembollenteelt, en gedurende maximaal zes, zeven of acht maanden per jaar (afhankelijk van de teelt) worden aangebracht;
- de bouw van tijdelijke ondersteunende kassen en/of hoge tunnels, overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2, onder b;
 - *in het algemeen:*
het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden;
 - *in het bijzonder:*
het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van cultuurhistorisch waardevolle open akkercomplexen, voorzover op de plankaart de differentiatie "CO" is aangegeven;
- extensieve dagrecreatie.

Het plan omvat 8 woningen waarvan 2 bestaande en 6 nieuwe. De bouw van woningen is binnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden" niet toegestaan. De ontwikkeling past daarom niet binnen het geldende bestemmingsplan.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit regels met een verbeelding waar welke regels van toepassing zijn, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving en de resultaten van de verschillende haalbaarheidsaspecten.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin het plan nader wordt toegelicht. De ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en omgeving is omschreven en de geplande nieuwbouwwontwikkeling wordt toegelicht.

In hoofdstuk 3 wordt het beeldkwaliteitsplan van het plangebied toegelicht.

In hoofdstuk 4 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd en juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de regels en de verbeelding zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, zoals bijvoorbeeld beleid en milieuaspecten, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend bestemmingplan uitgevoerd kan worden.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedure die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

2 Planbeschrijving

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Hilvarenbeek

Hilvarenbeek is de hoofdkern van de gemeente Hilvarenbeek. De kern heeft een centrumfunctie voor de omliggende kernen. Hilvarenbeek is tevens de grootste kern van de gemeente. Per 1 januari 2004 woonden er 8627 mensen in Hilvarenbeek.

Hilvarenbeek bestond rond 1900 uit bebouwing rond het Vrijthof en aan zijstraten hiervan. Het centrum van Hilvarenbeek is nog goed intact gebleven. Het gebied rondom het Vrijthof is beschermd als beschermd dorpsgebied. Hilvarenbeek bestaat naast de oude bebouwing in het centrum en langs de oude linten uit nieuwere woonwijken die voornamelijk projectmatig gebouwd zijn.

In Hilvarenbeek zijn twee bedrijventerreinen gesitueerd. Een terrein in het noorden van Hilvarenbeek en een terrein ten oosten van het centrum.

Hilvarenbeek is gelegen aan de N269 die Tilburg met Reusel verbindt. De Diessenweg verbindt het centrum van Hilvarenbeek met de N269. De Tilburgseweg, Doelenstraat, Paardenstraat, Hakvoortseweg, Vrijthof, Gelderstraat, en de Diessenweg vormen de belangrijkste verkeersaders in de kern.

Rondom Hilvarenbeek zijn twee groene gebieden aanwezig. Ten oosten van de N269 is het natuurgebied Annanina's Rust gelegen en ten zuidoosten van Hilvarenbeek ligt het landgoed Groenendaal.

Omgeving plangebied

De Bolakker en in het verlengde daarvan Hoog Spul, liggen aan de zuidzijde van Hilvarenbeek. De weg vormt een oud lint dat Hilvarenbeek verbindt met het bebouwingscluster "Hoog Spul". Westelijk van het plangebied ligt het open beekdal van de IJsselrijt. Het Alidapad aan de zuidzijde van het plangebied vormt de verbinding naar dit beekdal en het buitengebied.



Luchtfoto met plangebied

Ten noorden van het plangebied aan de Bolakker en de Rogier van Leefdaelstraat staan gevarieerde woningtypes van 1 à 2 lagen met of zonder kap.

Ten zuiden van het plangebied, op de kruising van Bolakker met (het verlengde van) de Langecruisstraat, staan een boerderij en een woonhuis. Beide hebben een traditionele uitstraling. Ten zuiden van de boerderij zijn drie vrijstaande woningen gebouwd. Deze zijn qua architectuur zeer verschillend maar hebben alledrie een traditionele massaopbouw, namelijk één laag met een kap.

Aan de overzijde van Bolakker zijn recent woningen gebouwd. Dit betreft een serie geschakelde woningen met een kleine verdraaiing van de rooilijn ten opzichte van de lijn van de weg. De woningen zijn uitgevoerd in rode baksteen en bestaan uit twee verdiepingen plus een lessenaarsdak.

Ten zuidoosten van het plangebied is een grote uitbreidingslocatie gepland: Gelderackers. Aan de randen naar het buitengebied zal deze wijk bestaan uit vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen.

De omgeving van het plangebied bestaat dus over het algemeen uit individuele woningen met een traditionele uitstraling qua massaopbouw, materiaalgebruik en bouwhoogte. Bijzonder aan de plek is verder dat het de overgang vormt tussen het open beekdal van de IJsselrijt en de bebouwing van Hilvarenbeek. De overgang tussen dorp en landschap is op deze plek in Hilvarenbeek van oudsher zacht en transparant, gevormd door achterzijden van bebouwing en percelen.

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als grasland en binnen het plangebied op de percelen Bolakker 8 en Bolakker 12 is recent nieuwe woningbouw gerealiseerd. Op onderstaande foto's is de huidige situatie van het plangebied en de omgeving weergegeven.



Foto's plangebied, bron: SAB, 11 maart 2013

Bebouwing binnen plangebied

De twee reeds gebouwde woningen binnen het plangebied, vertonen overeenkomsten in de massaopbouw. Ze bestaan beide uit een hoofdvolume met een kap en een aanbouw met een plat dak. Het hoofdvolume bestaat uit twee bouwlagen met een asymmetrische kap in een kleine hoekverdraaiing haaks op de weg. Hierdoor krijgen ze vanaf de straat de uitstraling van smalle volumes. Bij beide gebouwen bevindt zich aan één zijkant een lage aanbouw met een plat dak. Dit vormt een mooi contrast met het hoofdvolume.

Het gevoel van eenheid en samenhang ontstaat door de volumeopbouw, de overheersende kappen met een grote dakoverstek en het gebruik van witte brede dak- en gootlijsten.

Door een verschillende kleur baksteen, verschil in detaillering (zoals type kozijnen) en een (klein) verschil in bouwhoogte ontstaat toch een gevarieerd speels beeld. Dit vormt een prettige afwisseling op de strakke rij woningen aan de overzijde van de straat.



Foto's reeds gebouwde woningen binnen plangebied en bebouwing overzijde straat

2.2 Stedenbouwkundig plan

Het plan aan de Bolakker bestaat uit acht woningen. De noordelijke twee woningen zijn geschakelde woningen. Ten zuiden daarvan staan twee geschakelde woningen en vervolgens komen vier vrijstaande woningen. De woningen zijn uit te breiden tot levensloopbestendige woningen. Twee woningen zijn reeds gebouwd.

Het plangebied ligt op de overgang van het dorp naar het buitengebied. De ruime kavels vormen een soepele overgang naar dit buitengebied. De woningen zijn georiënteerd op de Bolakker en hebben grote tuinen aan de zijde van het beekdal van de IJsselrijt. De woning op de hoek met het Alidapad is gedraaid en ligt evenwijdig aan de Bolakker. Hiermee wordt het pad naar het achterliggende buitengebied geaccentueerd en ontstaat ook een aantrekkelijk gevelbeeld aan het pad. Door de woning op voldoende afstand tot het Alidapad te leggen, blijft het doorzicht naar het achterliggende buitengebied groot.



Stedenbouwkundige schets, SAB

3 Beeldkwaliteitsplan

3.1 Inleiding

Voor de woningbouwontwikkeling aan Bolakker 6-20 is een beeldkwaliteitsplan¹ opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan gaat onderdeel uitmaken van de welstandsnota. In de huidige welstandsnota is het plangebied aangewezen als G3 gebied – boerenerf – agrarisch buitengebied. Nu het gebied op deze manier bebouwd gaat worden, past het niet meer binnen de welstandsnota, vandaar dat het beeldkwaliteitsplan is opgesteld waarin de gewenste uitstraling van de woningbouw wordt omschreven. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan samen waarborgen een soepele, natuurlijke overgang tussen het dorp en het buitengebied waarbij we zorgvuldig omgaan met de omgeving.

In dit hoofdstuk wordt de gewenste beeldkwaliteit omschreven. Het begint met een omschrijving van het gewenste beeld, waarbij wordt teruggegrepen op de kenmerken uit de omgeving. Daarna komen de beeldkwaliteitseisen aan bod die waarborgen dat dit beeld ontstaat. Tot slot volgen wensen/eisen voor de openbare ruimte, de erfafscheidingen en het parkeren. In de bijlage van deze toelichting is het gehele beeldkwaliteitsplan ook opgenomen.

3.2 Omschrijving gewenste beeldkwaliteit

In deze paragraaf wordt het gewenste beeld omschreven waarbij elementen terugkomen uit de omgeving, in de volgende paragraaf volgen de beeldkwaliteitseisen die hierbij horen en waarborgen dat dit beeld ontstaat.

Voor de locatie is een zachte overgang naar het landschap stedenbouwkundig uitgangspunt geweest. Het ruime woningtype (geschakelde en vrijstaande woningen) past hier goed in. Van het noorden -aan de zijde van het dorp- richting het zuiden -aan de zijde van het buitengebied- worden de kavels steeds ruimer. Hierdoor ontstaat 'lucht' in het plan en eventueel een doorzicht tussen de woningen naar het achterliggende gebied. Om verstening van het beekdal tegen te gaan staan de woningen zoveel mogelijk vooraan op de percelen en steven we ernaar het achterste deel vrij te houden van bijgebouwen. Hierdoor ontstaat bovendien vanaf de woonkavels een aantrekkelijk beeld richting het buitengebied. Vergunningsvrije bouwwerken zijn hier echter nog steeds mogelijk.



Foto's reeds gebouwde woningen met forse kappen en witte dak- en gootlijsten

¹ SAB BV, Beeldkwaliteitsplan Bolakker 6-20 Hilvarenbeek, 31 oktober 2013.

De woning op de hoek Bolakker- Alidapad vormt, veel meer nog dan de andere woningen in het plan, de overgang tussen dorp en landschap en accentueert met haar positie het historische kruispuntje van de Bolakker met de Langecruisstraat. Het is belangrijk dat het doorzicht naar het achtergebied open blijft. Hiertoe dient de groenzone. Bovendien staat de woning daarom op een afstand tot het Alidapad. De zijtuin aan het Alidapad moet vrij blijven van bijgebouwen om de openheid richting het beekdal van de IJsselrijt zo optimaal mogelijk te houden.

Naast de meest noordelijke vrijstaande woning is aan weerszijden een zone vrij van bebouwing. Op de zuidelijkste van die twee zones ligt een erfdiensbaarheid. Het heeft de voorkeur deze zones open te houden zodat een extra doorkijk ontstaat naar het achterliggende gebied.

In de omgeving staat een grote verscheidenheid aan individuele woningen, met verschillende hoogtes, materialen, kleuren en detailleringsvormen. Dit wisselende beeld past bij het buitengebied. De woningen aan de overzijde van de Bolakker hebben juist allemaal dezelfde uitstraling. De reeds gebouwde woningen in het plangebied laten een variatie zien waarin toch een zekere samenhang aanwezig is, dit wordt doorgezet in de nieuwe woningen. Hiermee ontstaat een interessante wisselwerking met de woningen aan de overzijde van de Bolakker en vormt het plangebied een overgang van de dorpse bebouwing naar de woningen in het buitengebied.

De overeenkomsten zijn te vinden in de massaopbouw van hoofdvolumes met een geaccentueerde kap en daaromheen een lagere aanbouw met een plat dak. Alle hoofdvolumes hebben overheersende kappen, hebben een redelijk smal hoofdvolume en nadrukkelijk aanwezige witte dak- en gootlijsten. De aanbouwen hebben ook opvallende witte dak- en gootlijsten. De kappen zijn in de vorm van zadeldaken om aan te sluiten bij de woningen in het buitengebied. De zadeldaken mogen asymmetrisch zijn en (deels) doorlopen langs de gevel, zoals bij één van de reeds gebouwde woningen. Dit zorgt voor extra afwisseling in het beeld.

Verschillen zijn te vinden in de detaillering, het kleurgebruik, verspringende rooilijnen en de bouwhoogtes.



De rooilijnen van de 5 meest noordelijke woningen lopen trapsgewijs op. De 3 meest zuidelijke woningen zijn iets gedraaid en liggen op verschillende afstanden tot de weg om een wisselend beeld te verkrijgen. De woningen mogen in een kleine hoekverdraaiing loodrecht ten opzichte van de Bolakker gebouwd worden. De woning aan het Alidapad ligt verder naar achter om het pad en het doorzicht naar het buitengebied te accentueren. Alle woningen liggen op voldoende afstand tot de weg om voldoende ruimte te hebben voor opritten.

De reeds gebouwde woningen hebben een wisselende bouwhoogte (9,6 meter en 9,2 meter, volgens het bestemmingsplan maximaal 10 meter toegestaan). De overige woningen moeten lager worden gebouwd, namelijk met een maximale goothoogte van 4,5 meter en nokhoogte van 8,5 meter. De woning aan het Alidapad heeft een maximale goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 8 meter. Door deze afwisseling ontstaat een dorps beeld. In het plangebied zit een overgang. Aan de zijde van het dorp komen hogere (de reeds gebouwde) en lagere woningen door elkaar voor, richting het buitengebied loopt de bouwhoogte af. Het volume van de woning aan het Alidapad heeft een lagere goot dan de overige woningen en sluit hiermee aan op de woning aan de andere zijde van het pad. Door de woning een steile kap te geven wordt de hoek extra geaccentueerd. Het geheel vormt een soepele overgang naar het buitengebied.

3.3 Beeldkwaliteitseisen

Situering

- oriëntatie op Bolakker
- woning op hoek een tweezijdige oriëntatie op Bolakker en Alidapad
- woningen en bijgebouwen zoveel mogelijk aan voorzijde perceel, achterzijde aan beekdal vrij houden
- verspringende rooilijnen mogelijk, woning op hoek Alidapad verder naar achter vanaf Bolakker en Alidapad om pad en doorzicht naar buitengebied te accentueren (zie verbeelding van het bestemmingsplan)
- ruimte aan zijkant vrij laten bij ruimere kavels, met name zuidzijde van kavel aan het Alidapad vrij houden van bijgebouwen om de openheid richting het beekdal van de IJsselrijt zo optimaal mogelijk te houden

Hoofdvorm

- hoofdbouwmassa met een kap, aanbouw met plat dak
- verspringende bouwhoogtes (zie verbeelding van het bestemmingsplan)
- (asymmetrisch) zadeldak, eventueel deels doorlopend langs de gevel, wolfseinden of schilddaken zijn niet toegestaan
- bij een asymmetrisch dak zijn de hellingshoeken van de dakvlakken gelijk (enkel de goothoogten verschillen)
- kaprichting eventueel met kleine hoekverdraaiing haaks op Bolakker (een kleine hoekverdraaiing wil zeggen dat het gebouw evenwijdig aan één van beide zijdelingse perceelsgrenzen ligt of een richting daartussen in heeft)
- uitzondering vormt de meest zuidelijk woning, die heeft kaprichting evenwijdig aan Bolakker
- dakhelling minimaal 45 graden

Gevelaanzicht

- gevelindeling en verhoudingen gevelopeningen vrij

Detaillering en materiaalgebruik

- hoofdvolume bestaat voornamelijk uit baksteen in aardetinten (rood, bruin), wit of wit geschilderd
- aanbouw bestaat uit baksteen, glas en/of hout
- pannendak (antraciet of grijs)
- overstekend dakvlak, minimaal 35 cm
- accentuering kap door nadrukkelijk aanwezige dakrand met witte dak- en gootlijsten, voor zowel het hoofdvolume als de aanbouw
- verwantschap tussen detaillering in hoofdmassa en bijgebouw
- verdere detaillering vrij

3.4 Openbare ruimte en erfafscheidingen

Beplanting in de openbare ruimte kan een bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit. Gezien de ligging aan een oud lint is gebiedseigen beplanting in de openbare ruimte, zoals beukenhagen en eiken gewenst.

Vanuit het buitengebied is de zone achter de woningen beeldbepalend. Als op de achterperceelsgrens gekozen wordt voor erfafscheidingen, moet het in de vorm van hagen, gazen hekwerken of een combinatie daarvan zijn om aan te sluiten bij het groene beeld. Dit geldt ook voor de erfafscheiding aan de zijde van het Alidapad.

De overige erfafscheidingen van de percelen zijn bij voorkeur eveneens in de vorm van hagen, gazen hekwerken of een combinatie daarvan, passend bij de sfeer in het buitengebied. Aan de voorzijde zijn deze laag met een maximale hoogte van 1 meter. Tussen en achter de woningen (vanaf ongeveer 3 meter achter de voorgevelrooilijn) kunnen ze ook met een hoogte van maximaal 2 meter worden toegepast.

3.5 Parkeren

Volgens de ASVV 2012 (niet stedelijk, rest bebouwde kom) geldt een parkeernorm van 1,9-2,7 parkeerplaats per vrijstaande koopwoningen en 1,8-2,6 parkeerplaats per geschakelde koopwoningen. Dit betekent dat minimaal 14,8 parkeerplaatsen nodig zijn.

Voor alle woningen geldt een minimum van twee parkeerplaatsen op eigen terrein in de vorm van een garage plus de mogelijkheid twee auto's naast elkaar op de oprit te zetten. De voortuin is op die plaats dan minimaal 5 meter diep en de oprit moet minimaal 4,5 meter breed zijn. Dan mag gerekend worden met 1,8 parkeerplaats op eigen terrein. Dit komt neer op 14,4 parkeerplaats in totaal.

Aan de overkant van de Bolakker worden twee openbare langspaarkeerplaatsen van grasbetontegels gerealiseerd tussen de bomen. Hiermee komt de balans uit op +1,6 parkeerplaats.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

Het wettelijk kader vormt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het bestemmingsplan gaat ook uit van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012, waarin richtlijnen worden gegeven over de presentatie van plannen.

Voor dit plan en de andere bestemmingsplannen binnen de gemeente is een systematiek opgesteld die bij alle plannen wordt toegepast. Het op elkaar afstemmen van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Hilvarenbeek komt de bruikbaarheid en het hanteergemak van de plannen ten goede, het voorkomt onbedoelde (rechts)verschillen tussen de verschillende gebieden en stimuleert de handhaafbaarheid.

Uitgangspunt bij het ontwerpen van de planmethodiek is deregulering, dat wil zeggen dat alleen het noodzakelijke wordt geregeld.

Het bestemmingsplan bestaat uit regels, een verbeelding die aangeeft waar welke regels van toepassing zijn, en een toelichting. De regels en de verbeelding tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Regels en verbeelding dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Een deel van de informatie die bij de verbeelding wordt gegeven heeft juridisch gezien geen enkele betekenis in het kader van dit bestemmingsplan en is uitsluitend aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). Deze zijn weergegeven bij de verklaring.

Regels

De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. Het is van belang om naast de regels die specifiek bij een bepaalde bestemming horen, ook kennis te nemen van de algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen.

De regels van het bestemmingsplan bestaan, conform de SVBP2012, uit vier hoofdstukken: inleidende regels, regels per bestemming, algemene regels en de overgangs- en slotregels.

4.2 De bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen “Groen”, “Verkeer - Verblijfsgebied” en “Wonen”.

Bestemming “Groen”

De voor “groen” aangewezen gronden zijn bestemd voor parken, plantsoenen en groenstroken, beplantingen, bermen en bermsloten, speelvoorzieningen, water(lopen), voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en overige bijbehorende voorzieningen.

Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel zijn er speelvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale hoogte van 1 meter.

Bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied”

Binnen de gronden met de bestemming “verkeer-verblijfsgebied” zijn wegen, voet- en fietspaden, pleinen, parkeerterreinen en andere openbare ruimten met zowel een functie voor verblijf als voor verkeer gericht op aangrenzende en nabijgelegen bestemmingen toegestaan. Ook speelvoorzieningen, evenementen, nutsvoorzieningen, groen en water(lopen), voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en overige bijbehorende voorzieningen zijn mogelijk.

Het bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Daarnaast zijn er diverse bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

Bestemming “Wonen”

Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan met ter plaatse van de aanduiding “vrijstaand”: vrijstaande woningen en ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouw-aanduiding - geschakeld”: door middel van hoofdgebouw-bijgebouwen geschakelde woningen. Alsmede voor aan huis verbonden beroepen en erven en tuinen. Aan huis verbonden beroepen zijn direct toegestaan, aan huis verbonden bedrijven pas nadat een afwijkingsprocedure wordt doorlopen. In artikel 1 worden deze begrepen nader omschreven.

De voorgevel van hoofdgebouwen mag uitsluitend in de (voor)gevellijn worden gebouwd of tot 3 meter daarachter. De diepte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 13 m bedragen. Voor de woning op de hoek met het Alidapad geldt een afwijkende diepte van maximaal 8 m. De inhoud van een hoofdgebouw dient ten minste 350 m³ te bedragen. De maximale goot- en bouwhoogten van hoofdgebouwen zijn aangegeven op de verbeelding.

Voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is een aantal bouwregels opgenomen ten aanzien van onder meer de situering, oppervlakte en bouwhoogte.

4.3 Overige regels

Na de regels voor de bestemmingen volgen een aantal min of meer standaardregels zoals algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels en overgangsrecht.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten.

5.2 Beleidskader

5.2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - *Nationaal belang 5*: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - *Nationaal belang 7*: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Conclusie

Met onderhavig bestemmingsplan is er geen sprake van nationale belangen. Het bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk in een zoekgebied verstedelijking aan de rand van de bebouwde kom van Hilvarenbeek. Woningbouw is hier mogelijk. Daarmee past deze ontwikkeling bij het beleid zoals gesteld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaagen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR zijn herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie, en
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijkswaagen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

Conclusie

In het Barro zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen. De ontwikkeling van de woningen betreft geen nationaal belang. Het Barro vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn;

- de natuurlijke basis; de belangrijkste trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

Op basis van de hierboven genoemde trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Het plangebied ligt gedeeltelijk in het gemengd landelijk gebied en in het zoekgebied verstedelijking.

In het landelijk gebied wil de provincie het volgende bereiken:

- 1 ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- 2 ruimte voor agrarische ontwikkeling;
- 3 een duurzame land- en tuinbouw;
- 4 versterking van het landschap.

Het gemengd landelijk gebied is een multifunctionele gebruiksruiimte. Ontwikkelingen zoals wonen, werken, landgoederen, recreatie en toerisme, moeten qua aard, schaal en functie bij de omgeving passen. Ook moet er rekening worden gehouden met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

In de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- 5 concentratie van verstedelijking;
- 6 zorgvuldig ruimtegebruik;
- 7 meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- 8 betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- 9 versterking van de economische kennisclusters.



Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met aanduiding plangebied (rood)

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. In de kernen in het landelijke gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen).

De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De provincie vindt het daarnaast belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerp-opgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

Conclusie

Het plangebied ligt in zoekgebied verstedelijking in het landelijk gebied. Woningbouw is mogelijk binnen dit gebied. Deze ontwikkeling past daarmee binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. Het ontwikkelen van de Verordening Ruimte is in twee fasen gebeurd. Fase 1 betreft de onderwerpen waarvoor het Rijk uitwerking van de provincie vraagt (onder andere de ecologische hoofdstructuur) of waarvan duidelijk is dat ze inhoudelijk niet ter discussie staan in de nieuwe Structuurvisie (onder andere de integrale zonering intensieve veehouderij). Daarna zijn de overige in de Verordening te regelen onderwerpen bepaald en uitgewerkt in fase 2. De onderwerpen die zijn uitgewerkt in fase 1 en fase 2 zijn samengevoegd in de Verordening Ruimte. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 8 maart 2011 in werking getreden.

Aangaande nieuwbouw van woningen verwacht de provincie van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van ruimtelijke plannen rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. In artikel 12.7.3 van de Verordening Ruimte is deze ambitie geconcretiseerd in regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

Het vereiste van regionale afstemming is gebaseerd op de constatering dat wezenlijke processen met betrekking tot het wonen zich meer en meer afspelen op het regionale schaalniveau. Het wonen moet dan ook steeds meer als een regionale opgave worden gezien en de noodzaak om met betrekking tot de woningbouw tot (meer en betere) regionale afstemming te komen en ook regionale afspraken te maken wordt alleen maar groter. In lijn hiermee voorziet de Verordening Ruimte erin dat, op basis van de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose, in regionaal verband bestuurlijke afspraken worden gemaakt over de gemeentelijke woningbouwprogramma's in samenhang met de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw.

In de Verordening Ruimte wordt ook het belang van de mogelijkheden om het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiding, herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik genoemd.



Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling Verordening Ruimte met aanduiding plangebied (rood)

Op de voorgaande afbeelding is een uitsnede van de kaart 'stedelijke ontwikkeling' weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied ligt binnen een gebied dat is aangegeven als 'zoekgebied verstedelijking; kernen in landelijk gebied'.

Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte. Daarmee wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en daarmee de huidige omvang van het bestaand stedelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de desbetreffende gemeente. In feite gaat het hier om toepassing van de zogenaamde SER-ladder. Voor het inpassen van de ruimtebehoeften voor de functies wonen, bedrijvigheid en infrastructuur wordt de volgende ladder als denkmodel gehanteerd:

- Gebruik de ruimte die reeds beschikbaar is gesteld voor een bepaalde functie of door herstructurering beschikbaar gemaakt kan worden.
- Maak optimaal gebruik van de mogelijkheden om door meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit te verhogen.
- Indien het voorgaande onvoldoende soelaas biedt, is de optie van uitbreiding van het ruimtegebruik aan de orde. Daarbij dienen de verschillende relevante waarden en belangen goed te worden afgewogen in een gebiedsgerichte aanpak. Door een zorgvuldige keuze van de locatie van 'rode' functies en door investeringen in kwaliteitsverbetering van de omliggende groene ruimte moet worden verzekerd dat het meerdere ruimtegebruik voor wonen, bedrijventerreinen of infrastructuur de kwaliteit van natuur en landschap respecteert en waar mogelijk versterkt."

De Verordening ruimte vereist dat in de gemeentelijke planvorming wordt verantwoord dat de ruimtelijke mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk worden benut. Deze verantwoording dient gebaseerd te zijn op onderzoek dan wel op concreet beleid vastgelegd in een gemeentelijke structuurvisie. Het accent ligt op

inbreiden en herstructureren. Daarnaast moet aandacht worden besteed aan de mogelijkheden die compacte bouwwijzen, zoals het bouwen in de hoogte en steeds vaker ook in de diepte (de ondergrondse ruimte), bieden om het ruimtegebruik te intensiveren. Ook moet bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte intensiever worden benut. Door verschillende functies op een locatie te combineren kan extra ruimtebeslag worden voorkomen of beperkt. In de stedelijke gebieden kan men denken aan het combineren van functies als wonen, werk en zorg. Door dezelfde ruimte op verschillende tijdstippen van de dag te gebruiken en bij de bouw al rekening te houden met eventuele toekomstige functieveranderingen wordt eveneens ruimte bespaard. De provincie realiseert zich dat zorgvuldig omgaan met de ruimte betekent, dat de mate waarin en de wijze waarop aan aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik vorm en inhoud wordt gegeven aan moet sluiten op de specifieke ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse.

Conclusie

Het plangebied ligt in zoekgebied verstedelijking in de kernen in landelijk gebied. Woningbouw is onder voorwaarden mogelijk binnen dit gebied. In dit geval wordt daarom de SER-ladder doorlopen. Binnen de bebouwde kom van Hilvarenbeek is geen ruimte meer beschikbaar voor herstructurering, inbreiding of meervoudig ruimtegebruik.

Daarom kan worden uitgeweken naar de aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking om de uitbreiding mogelijk te maken. Bij de realisatie van de nieuwe woningen wordt middels een stedenbouwkundig inpassingsplan en beeldkwaliteitplan gezorgd voor een zorgvuldige aansluiting bij de rest van de bebouwde kom en een goede overloop naar het buitengebied. Daarmee wordt aangesloten op de ruimtelijke karakteristieken van zowel de bebouwde kom als het buitengebied.

De ruime kavels vormen een soepele overgang naar het buitengebied. De woningen zijn georiënteerd op de Bolakker en hebben grote tuinen aan de zijde van het beekdal van de IJsselrijt. Doordat de meest zuidelijk gelegen woning bovendien op voldoende afstand van het Alidapad ligt, blijft het doorzicht naar het achterliggende buitengebied groot. Enkele aspecten van de stedenbouwkundige inpassing zijn vastgesteld op de verbeelding en in de regels door middel van bijvoorbeeld maatvoeringsaanduidingen en bouwaanduidingen. Bovendien worden met dit bestemmingsplan tevens beeldkwaliteitseisen vastgesteld. Hierin is de stedenbouwkundige inpassing geborgd.

Tot slot is in het kader van de regionale woningbouwafspraken deze beoogde ontwikkeling reeds meegenomen. De beoogde ontwikkeling is ook als zodanig verwerkt in de harde plancapaciteit van de kern Hilvarenbeek.

De ontwikkeling past binnen het beleid van de Verordening Ruimte.

5.2.3 Regionaal beleid

Regionale Agenda Wonen 2013

Deze gezamenlijke agenda van de regio en provincie formuleert vanuit de actuele ontwikkelingen op de regionale woningmarkt de regionale opgaven en bevat de regionaal gemaakte woningbouwafspraken in de regio Hart van Brabant. In het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 7 juni 2012 is afgesproken dat gemeenten zich richten op een realistisch woningbouwprogramma met als uitgangspunt de actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose (2011). Deze prognose geeft een realistische doorkijk voor de middellange (2022) en lange termijn (2030) voor de regio.

Voor de gemeente Hilvarenbeek geldt dat het restant van de bestaande woningbouwafspraken voor de periode 2012-2022 801 woningen bedraagt. De geprognoseerde woningbouwopgave (de toename van de voorraad) voor diezelfde periode bedraagt 650 woningen. De actuele totale plancapaciteit in het gemeentelijke woningbouwprogramma bedraagt 732 woningen. Daarvan is 546 harde plancapaciteit.

Conclusie

Het project aan de Bolakker maakt deel uit van het gemeentelijke woningbouwprogramma. Met de woningbouw is reeds in het verleden rekening gehouden. Het plan sluit daarmee aan op de Regionale Agenda Wonen 2013.

5.2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hilvarenbeek

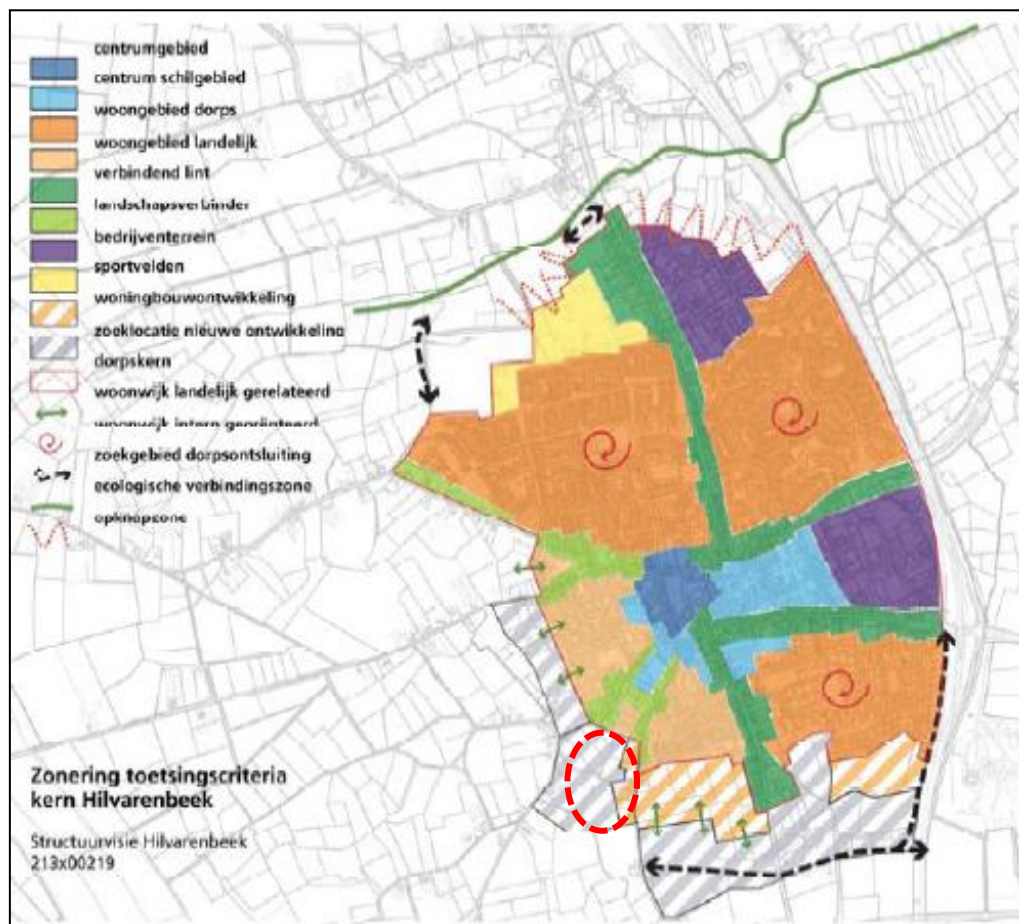
Op 25 februari 2010 heeft de gemeente de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. In de structuurvisie geeft de gemeente haar visie op de toekomst op het gebied van de ruimtelijke ordening. De structuurvisie is daarmee een belangrijke onderlegger voor nieuwe bestemmingsplannen.

Nieuwe aanvragen of plannen die niet in het bestemmingsplan passen, zal de gemeente beoordelen aan de hand van de structuurvisie. Kortom, een belangrijk stuk voor iedereen.

De kern Hilvarenbeek is gelegen op een hoger gelegen dekzandrug. Ten westen en zuiden van de kern zijn de agrarische gebieden gelegen. Verderop liggen de bosgebieden "Gorp en Rover" en "Landgoed de Utrecht". Ten noorden en oosten van de kern zijn de beekdalen van Roodloop en Spruitenstroompje gelegen. In de vijftiende 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 twintigste eeuw vooral een boerendorp zijn. Dit verschil is nog steeds te herkennen aan de linten. 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 linten is nog steeds aanwezig. De verschillende linten zijn op Vrijthof met elkaar verbonden. Zichtbaar is dat de hoge dynamiek van de linten aan de westzijde zich heeft uitgezaaid naar de gebieden die tegen De Vrijthof zijn gelegen. Naast Vrijthof als historische kern is een duidelijke "centrumschil" aan te duiden. Binnen deze "centrumschil" zijn verschillende functies gelegen.

De Hakvoortseweg en Diessenseweg zijn met de aanleg van de provinciale weg doorsneden. Door de aanleg van de provinciale weg is Hilvarenbeek aan de westzijde begrensd geworden. De gebieden die hierdoor tussen de linten zijn komen liggen, zijn hierdoor ingevuld als woonwijk. Ten zuiden van de wijken "Drie Eilanden"

en "Molenakkers" worden de nieuwe woongebieden "Gelderakkers" en "Laag Spul" gerealiseerd. Aan de buitenkant van Hilvarenbeek, nabij de belangrijkste linten zijn de bedrijventerreinen Bukkum en Slibbroek, en de sportvoorzieningen aangelegd.



Uitsnede kaart Structuurvisie Hilvarenbeek, kern Hilvarenbeek met aanduiding plangebied (rood)

Conclusie

Het plangebied ligt binnen de zoeklocatie voor nieuwe ontwikkelingen. De woningbouw op deze locatie past daarmee binnen de Structuurvisie Hilvarenbeek.

Woonvisie

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 10 december 2009 de 'Woonvisie gemeente Hilvarenbeek' vastgesteld.

De woonvisie blikt terug op de demografische ontwikkelingen en de ontwikkeling van de woningvoorraad vanaf 1997. Aan de hand van prognoses en kengetallen rond de ontwikkeling van het aantal huishoudens en de bevolkingsopbouw is de hoeveelheid en het type woningen bepaald die in de periode 2010 tot 2030 voor elke doelgroep aan de woningvoorraad toegevoegd zouden moeten worden. Dit leidt tot een woningbouwprogramma, onderverdeeld naar doelgroepen en woningtypen. Dat programma geeft richting aan de woningbouw voor de toekomstige jaren.

Kwantitatieve woningbouwopgave

Uit de kwantitatieve woningbouwopgave van 2010-2030 komt dat het aantal inwoners voor de komende 20 jaar nagenoeg gelijk blijft. Daarnaast is er geen sprake van krimp, maar van stabilisatie. De gemiddelde woningbezetting neemt tot en met 2030 af.

Tabel: Kwantitatief woningbouwprogramma 2010-2030 scenario Trend.

	woningvoor- raad 2009	toevoegen in 2010-2019 bij scenario Trend	toevoegen 2020-2030 bij scenario Trend	totaal 2010- 2030 bij sce- nario Trend
gemeente Hilvaren- beek	5.804	363	404	770
kern Hilvarenbeek	3.419	82	229	312
kern Esbeek	424	67	32	100
kern Biest-Houtakker	300	52	23	75
kern Diessen	1.368	110	97	208
kern Haghorst	293	52	23	75

Bron: gemeente Hilvarenbeek cijfers 2009, provincie Noord-Brabant, bewerking BRO

Indien uitgegaan wordt van het scenario trend voor de afname van de gemiddelde woningbezetting, zoals in bovenstaande tabel weergegeven, dienen in de periode 2010-2030 ongeveer 770 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd te worden om de gevolgen van de huishoudenverdunding bij een gelijkblijvend aantal inwoners op te vangen. Voor de kern Hilvarenbeek geldt een aantal woningen van 312.

Kwalitatieve woningbouwopgave

Uit de kwantitatieve woningbouwopgave blijkt dat bij een gelijkblijvend aantal inwoners het bouwen van woningen toch nog aan de orde is. Hierbij moet het aanbod van de nieuwe woningen wel meer specifiek op een doelgroep zijn gericht.

De komende 20 jaar komt de toename van de vraag naar woningen vooral van de groep 65 jaar en ouder. Deze groep is de groeimarkt. Een deel van deze groep vraagt om een specifieke ouderenwoning. Uit de kwalitatieve woningbouwopgave blijkt dat de opgave voor specifieke ouderenwoningen voor de periode 2010-2030 circa 210 woningen bedraagt.

Conclusie

Met dit plan worden 6 woningen gerealiseerd, waaronder een aantal levensloopbestendige woningen. Drie woningen zijn vrije sector woningen. De nieuw geplande woningbouw aan Bolakker past hiermee binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Actieplan Wonen 2013

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

om beweging op de woningmarkt te creëren en woningbouw te stimuleren. Toevoegen van woningen aan de woningvoorraad is daarbij een middel om voor voldoende woonmogelijkheden te zorgen voor een verscheidenheid aan doelgroepen en om impulsen te geven aan de leefbaarheid van de kernen doordat alle doelgroepen er een plek kunnen vinden. Voor de opgave is uitgegaan van de provinciale woningbehoefteprognose 2012. In de periode tot 2030 is de woningbehoefte volgens deze prognose vrijwel gelijk aan de opgave volgens de Woonvisie Hilvarenbeek. Uit het rapport blijkt dat de harde plancapaciteit van het gecorrigeerde programma 423 woningen is. Dit komt neer op 59% van de provinciale woningbehoefteprognose (714 woningen). Hilvarenbeek blijft ruim binnen de woningbouwafspraken met de provincie volgens welke de harde plancapaciteit maximaal 100% van de prognose mag bedragen.

In de periode 2013-2022 staat de productie gepland van 692 woningen tegenover een opgave van 714 woningen. Als alle aanvullende projecten worden meegerekend ontstaat een overcapaciteit van bijna 25%: er staan 882 woningen gepland tegenover een opgave van 714 woningen. Het honoreren van aanvullende projecten maakt herprioritering van het woningbouwprogramma noodzakelijk om te waarborgen dat het programma de opgave niet fors overschrijdt.

In het rapport is het woningbouwprogramma voor de gemeente Hilvarenbeek voor de periode 2013-2022 opgenomen. Dit woningbouwprogramma is uitgesplitst naar kern, periode en harde of zachte plancapaciteit. Het plan voor de Bolakker is in de tabel opgenomen onder het project 'Diversen'. De procedurele fase is onherroepelijk en de woningen in dit project vallen daarmee onder de harde plancapaciteit.

Conclusie

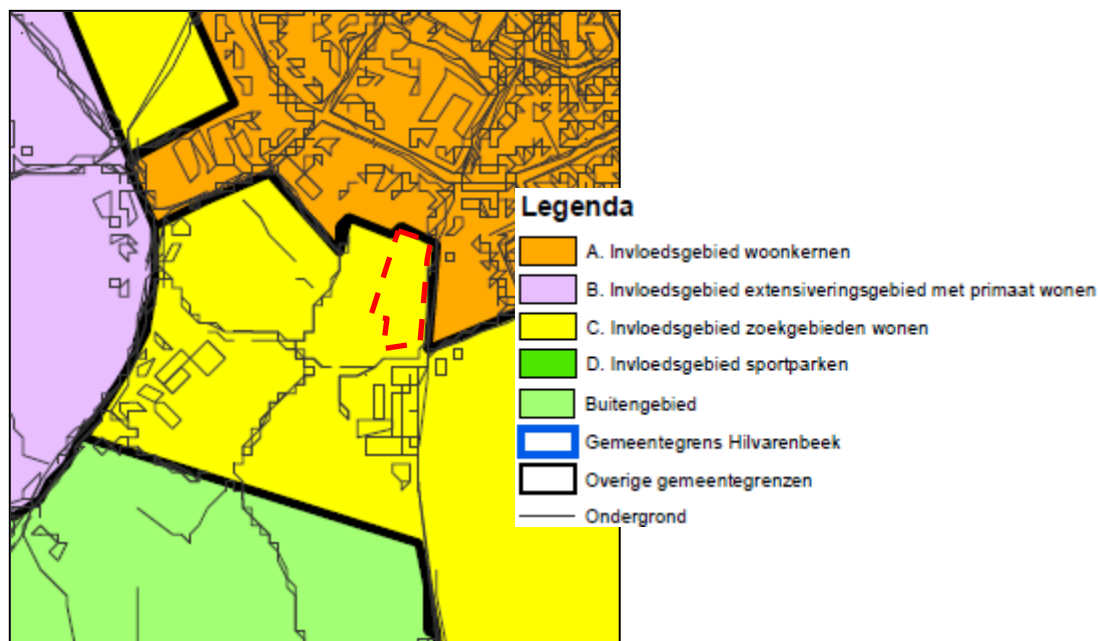
In het Actieplan Wonen 2013 is het plan voor de Bolakker opgenomen in het woningbouwprogramma onder het project 'Diversen'. Dit betreft harde plancapaciteit. De harde plancapaciteit past binnen het woningbouwprogramma voor de komende periode. Hiermee sluit het plan aan op het Actieplan Wonen 2013.

Verordening geurhinder en veehouderij

De gemeente Hilvarenbeek heeft een Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. In deze verordening is de regelgeving betreft de geurbelasting van veehouderij en op de verschillende gebieden in Hilvarenbeek weergegeven. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in 4 invloedsgebieden te weten: woonkernen, extensiveringsgebied met primaat wonen, zoekgebieden wonen en sportparken.

Het plangebied is op basis van de gemeentelijke geurverordening aangewezen als 'Invloedsgebied zoekgebieden wonen'. Dit gebied betreft de zoekgebieden voor woningbouw en is nader aangegeven is onderstaande uitsnede van de kaart geurverordening als zodanig aangeduid.

Op basis van artikel 6, lid 1 van de Wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet geldt er voor dit gebied een maximale waarde van $70 \mu\text{E}/\text{m}^3$, voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geur gevoelige objecten in dit gebied.



Uitsnede gemeentelijke geurverordening (rood), SRE Milieudienst 13 juli 2011

Conclusie

Voor deze ontwikkeling is een onderzoek agrarische geurhinder uitgevoerd. Dit onderzoek en de resultaten worden uitvoerig behandeld in de volgende paragraaf Milieuaspecten.

5.3 Milieuaspecten

5.3.1 Bodem

Voor onderhavige locatie is een bodemonderzoek uitgevoerd². Het doel van dit onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie. In de bijlage is het gehele onderzoek opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten weergegeven.

Op basis van het vooronderzoek is de te onderzoeken locatie als niet-verdacht beschouwd. Op grond hiervan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform bijlage B1 van de NEN 5740 (oktober 1999). Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van het veldwerk geen afwijkingen in de bodem waargenomen.

Na vergelijking van de analyseresultaten met de geldende streef- en interventiewaarden blijkt dat in zowel de boven- als in de ondergrond geen verontreiniging met de onderzochte stoffen zijn aangetroffen. In het grondwater zijn eveneens geen verontreinigingen met de onderzochte stoffen aangetroffen.

De resultaten zijn in overeenstemming met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie niet-verdacht is.

² Tritium Advies, Verkennend bodemonderzoek Bolakker (ongenummerd), 6 juni 2007.

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en vormen ons inziens derhalve geen belemmering voor de afgifte van de bouwvergunning.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er wel rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Bouwstoffenbesluit van toepassing, hetgeen een aanzienlijk grotere onderzoeksinspanning vereist.

5.3.2 Geluid

Woningen zijn geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh). SAB heeft een akoestisch onderzoek verricht voor deze locatie. In de bijlage is dit onderzoek³ opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen weergegeven.

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Uit het onderzoek blijkt dat de 8 woningen in het plangebied buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, liggen van de Bolakker. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.3.3 Geur

Met onderhavig bestemmingsplan worden woningen gerealiseerd. Indien geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) worden opgericht in de nabijheid van een agrarisch bedrijf, dient op basis van de Wet geurhinder en veehouderij te worden beoordeeld of er mogelijke belemmeringen te verwachten zijn als gevolg van agrarische activiteiten in de omgeving. Voor de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten nabij veehouderijen moet aan twee voorwaarden worden voldaan:

- een goed woon- en leefklimaat moet worden gegarandeerd voor de nieuwe geurgevoelige objecten
- geen van de bestaande veehouderijen wordt onevenredig in zijn belangen geschaad.

SAB heeft een geuronderzoek⁴ op basis van de Wet geurhinder en veehouderij uitgevoerd. Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven op deze twee voorwaarden. De

³ Akoestisch onderzoek, SAB BV, 16 april 2013.

⁴ Onderzoek geurhinder en veehouderijbedrijven, SAB BV, 16 april 2013.

belangrijkste bevindingen van dit onderzoek worden in deze paragraaf beschreven. In de bijlage is het gehele onderzoek opgenomen.

Woon- en leefklimaat

De woningen worden gerealiseerd op een grotere afstand dan 100 meter van een emissiepunt van een dierverblijf waarin dieren worden gehuisvest zonder een vastgestelde emissiefactor. Tevens hebben alle geurgevoelige objecten een grotere afstand dan 50 meter tot de dierverblijven.

Uit de berekening van de voorgrondbelasting blijkt dat bij geen van de geurgevoelige objecten de norm van $7,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ wordt overschreden.

Op basis van de Wgv kan worden gesteld dat bij de nieuwe geurgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd.

Rechten van bestaande veehouderijen

Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad. In de directe nabijheid van het plangebied ligt de veehouderij Veldhoven 8. De realisering van onderhavig plan heeft geen gevolgen voor de huidige bedrijfsvoering van deze veehouderij. De geuremissie van de veehouderij Veldhoven 8 kan ten opzichte van de huidige situatie nog groeien met 112 % voordat de voorgrondbelasting hoger is dan de norm van $7,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

Door de realisering het initiatief wordt de veehouderij Veldhoven 8 vanuit praktisch oogpunt niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt. In zoverre staat de aanwezigheid van de veehouderij de voorgenomen wijziging van het planologisch regime niet in de weg.

Overige hinder afkomstig van veehouderijen

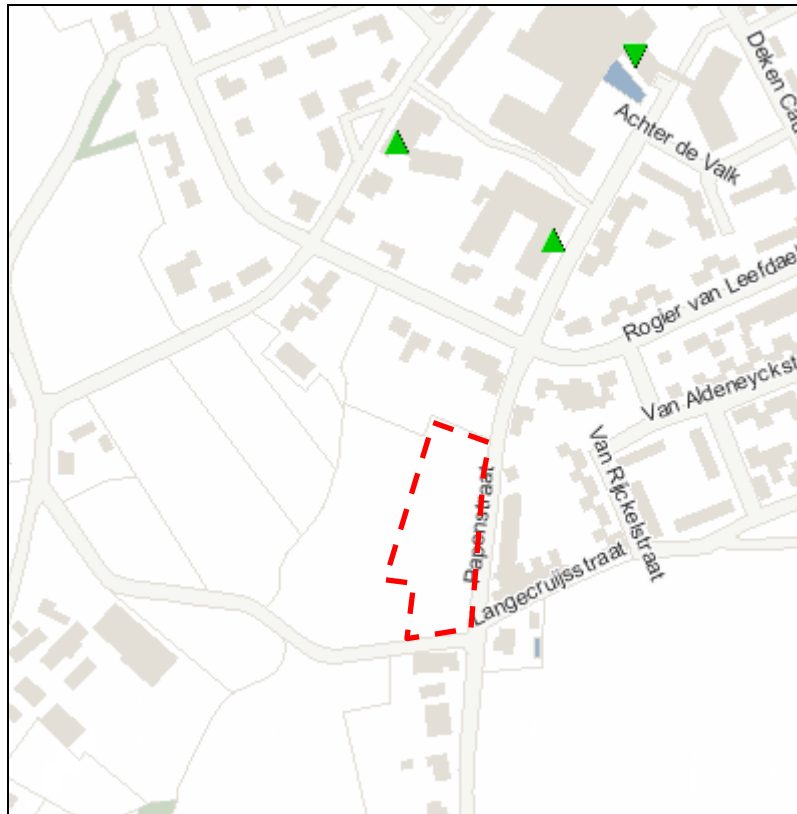
De veehouderijen kunnen niet alleen hinder veroorzaken op het gebied van geur, maar ook hinder in de vorm van stof, geluid en gevaar. In de paragraaf 5.3.6 bedrijven- en milieuzonering wordt hier verder op ingegaan.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.3.4 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (rood)

Conclusie

Op basis van de risicokaart zijn er binnen het plangebied geen gevaarlijke activiteiten, risicobronnen, transportroutes of buisleidingen.

Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningen binnen het plangebied.

5.3.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) beschermt mensen tegen luchtverontreiniging. Hierin zijn onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die 'niet in betekende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. VROM heeft de definitie van 'in betekende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB), genaamd: "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Projecten die de concentratie meer dan 3% van de grenswaarde van een stof verhogen, dragen in betekende

mate bij aan de luchtvervuiling. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 1,2 µg/m³.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van acht woningen aan de Bolakker mogelijk. Vanwege het geringe aantal woningen (<1.500 woningen) is deze ontwikkeling 'niet in betekenende mate'. Bovendien is er voor deze locatie geen dreigende overschrijding van de grenswaarden te verwachten. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.3.6 Bedrijven milieuzonering

In het kader van de planologische procedure moet de haalbaarheid van het aspect bedrijven en milieuzonering voor de realisatie van de woningbouw worden aangetoond. De toetsing bedrijven en milieuzonering heeft tot doel inzicht te geven of de vernieuwde functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/ of bedrijvigheid in het plangebied.

In de omgeving van het plangebied liggen een aantal veehouderijen. Veehouderijen kunnen veroorzaken op het gebied van geur, maar ook hinder in de vorm van stof, geluid en gevaar. Het aspect geur is reeds besproken in de paragraaf 5.3.3, in deze paragraaf worden de overige aspecten behandeld.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009' worden voor deze vormen van hinder richtafstanden genoemd. Uit deze publicatie blijkt dat de grootste richtafstand ten gevolge van een (pluim)veehouderij voor stof (50 meter), geluid (50 meter) en gevaar (10 meter) bedraagt. Deze afstand is de richtafstand tot een 'rustige woonwijk' of een vergelijkbaar omgevingstype zoals 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie).

Conclusie

De nieuwe woningen zijn niet geprojecteerd binnen de richtafstanden van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (de afstand die wordt geadviseerd aan te houden tussen veehouderijen en gevoelige bestemmingen, zoals woningen, vanwege hinder in de vorm van stof, geluid en gevaar). Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.3.7 Ecologie

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregeling.

Voor onderhavig plangebied is een quick scan (in de vorm van een brie rapportage)⁵ uitgevoerd. In deze quick scan is op basis van een gebiedsanalyse, beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning op 3 april 2013, uitspraken worden

⁵ Quickscan flora fauna, SAB, 3 april 2013.

gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Het veldbezoek heeft nadrukkelijk niet de status van een volledige veldinventarisatie; zowel tijdstip (deels buiten het groeiseizoen van planten en deels buiten het actieve seizoen van diverse diergroepen) als het eenmalige karakter zijn hiervoor niet toereikend. In de bijlage is de gehele quickscan opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied te Hilvarenbeek ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingwet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Habitatrichtlijngebied “Kempenland-West” en ligt op 1,4 km afstand van het plangebied. Gezien de afstand tussen het beschermde gebied, de aard van de activiteiten en het ontbreken van een relatie met het gebied, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Habitatrichtlijngebied.

Het plangebied ligt bovendien niet in de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied aangewezen als EHS ligt op ongeveer 1600 meter afstand van het plangebied. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een klein gebied en tussen het plangebied en de EHS bebouwing en wegen aanwezig zijn, zijn geen negatieve effecten te verwachten op de EHS.

Soortenbescherming

Algemene soorten:

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals Bruine kikker, Gewone pad, Egel, (spits)muizen, Konijn en Mol zijn beschermd volgens het licht beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Strikt beschermde soorten:

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. Het plangebied bestaat uit kort gras zonder enige afwisseling in structuur. Er is sprake van zware bemesting in het recente verleden.

Gezien het bovenstaande en op basis van de verspreidingsgegevens en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten worden binnen het plangebied geen strikt beschermde soorten planten, grondgebonden zoogdieren, reptielen of insecten verwacht. In de directe omgeving van het plangebied ligt een watergang en staan enkele grote bomen. Wanneer de watergang en de bomen niet worden aangetaast, dan zijn geen negatieve effecten te verwachten op vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen, amfibieën of vissen.

vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens uit de ‘Atlas van de Nederlandse Vleermuizen’ (Limpen, 1997) komen in de omgeving van het plangebied vleermuizen voor. Vleermuizen zijn strikt beschermd volgens tabel 3 van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Vleermuizen verblijven in bomen en/of gebouwen. Aan de zuidzijde van het plangebied staan enkele grote bomen. Deze bomen zijn van voldoende omvang om geschikte holtes te herbergen waarin boombewonende vleermuissoorten een

verblijfplaats in kunnen hebben. Als deze bomen niet worden aangetast, dan zijn negatieve effecten op vaste rust- of verblijfplaatsen van boombewonende vleermuissoorten op voorhand uit te sluiten. Wanneer de bomen wel worden gekapt, dan kan door middel van een nader onderzoek worden bepaald of er sprake is van een negatief effect en wat de eventuele stappen zijn om deze te voorkomen.

vogels

Tijdens de veldverkenning zijn Kauw (*Corvus monedula*), Merel (*Turdus merula*), Zanglijster (*Turdus philomelos*), Holenduif (*Columba oenas*) en Ekster (*Pica pica*) waargenomen. Alle vogels en hun nesten zijn strikt beschermd. Actieve nesten van vogels mogen niet worden aangetast of verstoord. Voor de meeste vogels kan worden volstaan met ontzien van nesten in het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli). Nestlocaties van enkele vogelsoorten zoals roofvogels, uilen en Huismus zijn buiten het broedseizoen ook jaarrond beschermd, zogenoemde jaarrond beschermde vogelsoorten. Sporen, nesten en holtes van jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied. Negatieve effecten van de plannen op deze soorten zijn niet te verwachten.

amfibieën en vissen

Aan de westzijde van het plangebied ligt een sloot die in verbinding staat met andere watergangen. De sloot voldoet aan de habitateisen voor de Grote modderkruiper (*Misgurnus fossilis*) en de Kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*). De kleine modderkruiper is een doelsoort van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied. Verder is de sloot in beperkte mate geschikt als habitat voor de Poelkikker (*Rana lessonae*). De sloot maakt geen deel uit van het plangebied. Als wordt voorkomen dat tijdens de bouwwerkzaamheden of de voorbereidingen daarvan de sloot wordt aangetast, dan zijn negatieve effecten op beschermde vis- en amfibiesoorten op voorhand uit te sluiten. Mochten de werkzaamheden wel leiden tot aantasting van de sloot dan is een nader onderzoek noodzakelijk om te bepalen wat de exacte effecten zijn en hoe deze zijn te voorkomen. Een innovatieve wijze om beschermde soorten aan te tonen is het inzetten van een techniek genaamd "Environmental DNA". Bij deze techniek worden watermonsters onderzocht op de aanwezigheid van DNA van beschermde soorten. Daarmee is aanwezigheid of afwezigheid eenvoudig aan te tonen.

Conclusie

Gebiedbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende bebouwing en afstand niet van toepassing.

Afhankelijk van de uitwerking van de plannen dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aanwezigheid van vleermuizen, amfibieën en vissen in het plangebied. Deze noodzaak vervalt als de werkzaamheden niet leiden tot aantasting van bomen aan de zuidzijde van het plangebied of de watergang ten westen van het plangebied.

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden binnen en in de om-

geving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van globaal half maart tot half juli).

5.3.8 Water

Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig meenemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In de volgende paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

5.3.8.1 Beleidskader

Rijksbeleid

Het huidige beleid van het rijk, de provincie, de waterbeheerder en de gemeente is gericht op een duurzamer waterbeheer. Het Rijk heeft de uitgangspunten van Waterbeleid 21ste eeuw (2000) en het advies van de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw onderschreven. Daarnaast gelden de uitgangspunten zoals is vastgelegd in de vierde nota waterhuishouding (NW4).

Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst, wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren', en het reserveren van de ruimte die nodig is voor de wateropgave. Dit heeft er toe geleid dat sinds 2003 in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de watertoets, als verplichting, is opgenomen voor de wijziging van een bestemmingsplan.

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. De KRW stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlakte- en grondwater in 2015. De EU stelt de normen voor prioritair stoffen. De ecologische doelstellingen mogen de lidstaten en regio's zelf vaststellen. Voor grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Ook moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand. In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken het beleid van WB21 en de KRW uit te voeren. Het NBW houdt simpel gezegd in dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21) en kwaliteit en ecologie (KRW).

Waterschap De Dommel

De wateropgave bij nieuwe plannen is door Waterschap De Dommel in het vigerend beleid verwoord in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'. Dit beleid is op 14 november 2007 bestuurlijk vastgesteld. Hierin is het belangrijkste punt dat bij nieuwe ontwikkelingen hydrologisch neutraal gebouwd wordt, wat betekent dat bij een ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft.

Concreet betekent dit dat er voldoende berging wordt gecreëerd om hemelwater te bergen bij een extreme neerslagsituatie $T=10+10\%$, en dat er inzichtelijk wordt gemaakt hoe wordt voorkomen dat er overlast ontstaat bij een extreme neerslagsituatie $T=100+10\%$. Hiervoor heeft Waterschap De Dommel, samen met Waterschap Aa en Maas, de 'HNO-tool' ontwikkeld. Deze tool gaat uit van een afvoercoëfficiënt en mogelijke infiltratie.

Gemeente Hilvarenbeek

Het waterbeleid van de gemeente Hilvarenbeek is afgestemd op het beleid van het waterschap De Dommel. Voor nieuwbouw volgt de gemeente het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Waarbij het vuile afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) van het waterschap. Het regenwater wordt ingezameld en binnen het plangebied geïnfiltreerd naar de bodem met een overloop naar de aangrenzende watergang. In te ontwikkelen stedelijk gebied kan het vasthouden van gebiedseigen water een belangrijke bijdrage leveren aan het behoud van het natuurlijke watersysteem. De aanvulling van het grondwater blijft op deze wijze in takt.

5.3.8.2 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

Huidige situatie

Het plangebied valt binnen het beheergebied van Waterschap de Dommel. Het terrein heeft een oppervlakte van circa 5.438 m^2 . Het plangebied is gedeeltelijk in gebruik als agrarisch gebied en gedeeltelijk bebouwd met 2 woningen. De locatie ligt niet in of nabij een grondwaterbeschermingsgebied of een waterwingebied.

Op een afstand van circa 40 meter ten westen van het plangebied ligt het stroompje de IJsselrijt. Het deel van de IJsselrijt achter het plangebied sluit ter hoogte van het verlengde van de Langecruisstraat aan op een waterloop die als 'overige waterloop' is opgenomen op de kaart van de Keur oppervlaktewateren De Dommel 2005. De doorlatendheid van de bodem is vrij goed. Voorkomen moet worden dat er grondwaterstandsverlaging optreedt.

Ten behoeve van de bouw van 11 woningen, oostelijk aansluitend aan het plangebied, is in 2004 door Tauw een watertoets Hoog Spul (thans Bolakker)⁶ opgesteld. Op die locatie zijn destijds een drietal infiltratie proeven uitgevoerd waarbij de K-waarde varieerde van 1.0 tot 1.8 m/dag. Uit de resultaten van deze infiltratieproeven blijkt dat de doorlatendheid van de bodem redelijk hoog is. In dit rapport zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd voor het toenmalige projectgebied:

⁶ Tauw, watertoets Hoog Spul (thans Bolakker), 2004.

Een gemiddelde K-waarden van 1.7 m/dag, een maximale grondwaterstand van 1.90-MV.(m.v. hoogte ca. 17.85+NAP). Als uitgangspunt voor het toenmalige plangebied Bolakker is een veilige k- waarde van 1,0 m/dag aangehouden.

Grondwaterstand

Op de bodemkaart van Nederland staat weergegeven dat nabij het plangebied rondom de kern Hilvarenbeek de grondwatertrappen V, VI en VI I voorkomen. Dit komt neer op een gemiddelde hoogste grondwaterstand van 0.40 tot 0.80 m – mv en een gemiddelde laagste grondwaterstand van 1.20 tot 1.60- mv. De wateratlas van de provincie Noord-Brabant geeft aan dat in het oosten van het plangebied de GHG van 0.60 tot 0.80 m –MV is gelegen. In het westen van het plangebied ter hoogte van de buffer- en infiltratievoorziening is de GHG gelegen tussen de 0.40 en 0.60 m- MV. Omdat er geen hydrologisch onderzoek heeft plaats gevonden op de planlocatie wordt een GHG van 0.40 –MV aangehouden wat neer komt op een GHG van 16.80 + NAP. De bodem ter plaatse bestaat hoofdzakelijk uit matig fijn zand.

Hoogteligging

De bestaande weg Bolakker en de noordelijke bouwpercelen liggen op een hoogte van ca. 17.70m + NAP. De bestaande maaiveldhoogte van het zuidelijke deel van het plangebied is ca. 17.40m + NAP en varieert van ca. 17.20m + NAP in het oosten (tegen de Bolakker) tot ca. 16.60m + NAP in het westen (insteek stroompje). Op een afstand van circa 40 meter ten westen van het plangebied ligt het stroompje de IJssel-rijt. De bodemhoogte van dit stroompje verloopt van ca. 16.22m + NAP naar ca. 15.80m + NAP zuid-westelijk van het plangebied. De woningen oostelijk van het plangebied kennen een peilhoogte van 17.90 + NAP. Gezien het rapport van Tauw en het feit dat deze woningen verder van de weg liggen dient voor deze woningen een minimale peilhoogte van 18.00 + NAP gehanteerd te worden. Alle woningen dienen zonder kruipruimte gebouwd te worden.

Binnen de Bolakker is thans een infiltratie riool aanwezig met een diameter van 250mm en een bok van 16.55 + NAP. Deze voorziening is gebaseerd op de Water-toets van Tauw voor de bouw van 11 woningen en de aangelegde verharding welke kan overstorten op het gemengde rioelstelsel.

5.3.8.3 Toekomstige situatie

Waterberging

Onderhavig plan voorziet in 8 woningen, waarvan 6 nieuwbouw, en behorende aan- en bijgebouwen. Voor het plangebied is een Wateropgave⁷ gemaakt met als doel het inzichtelijk maken van de wateropgave binnen het plangebied. In bijlage 6 van deze toelichting is deze Wateropgave opgenomen.

Het waterschap hanteert in het beleid een dynamische situatie, middels de regenduurlijnen die in de HNO-tool zijn geïmplementeerd. De uitwerking van de HNO-tool voor het plangebied is opgenomen bij de bovengenoemde Wateropgave in bijlage 6. De belangrijkste bevindingen en uitgangspunten zijn in deze paragraaf weergegeven.

⁷ Tauw, Wateropgave Bolakker Hilvarenbeek, 24 augustus 2011.

Het bruto oppervlak van het plangebied bedraagt ongeveer 5.438 m². De verharding op de percelen bedraagt circa 186 m²: per perceel 150 m² bouwblok en 36 m² parkeerplaats. Het totaal verharde oppervlak binnen het plangebied bedraagt daarmee 1.488 m².

De hoogteligging van de bouwpercelen wordt circa 17,70 m+NAP en de k-waarde van de bodem bedraagt 0,6 m/dag. De voorlopige GHG is 16,80 m+NAP en de afvoercoëfficiënt 0,67 l/s/ha.

Conform de HNO-tool bedraagt op basis van bovenstaande uitgangspunten de benodigde berging bij extreme neerslagsituatie T=10 jaar: 71 m³ (minimaal te realiseren berging) en bij extreme neerslagsituatie T=100 jaar: 94 m³ (totaal benodigde berging, ten behoeve van het voorkomen van wateroverlast).

In de nieuwe situatie is de wateropgave bepaald conform de HNO-tool van het waterschap. Omgerekend houdt dit een berging van 47,7 mm in.

Voor het plangebied zijn verschillende alternatieven voor de waterberging vergeleken. Uit dit onderzoek naar de mogelijke alternatieven voor de aanleg van een bergings-sloot achter de woningen aan de Bolakker is gebleken dat de toepassing van infiltratiekratten goed uitvoerbaar is. In overleg met Woonstichting Leystromen wordt daarom de voorkeur gegeven aan het plaatsen van infiltratiekratten ter plaatse van de parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woningen.

De benodigde berging per perceel bedraagt hiermee 8,87 m³ (47,7 mm), uitgaande van 186 m² verhard oppervlak per perceel. De bestaande infiltratiერიoling in de Bolakker is niet groot genoeg om als berging te gebruiken ten behoeve van de nieuwe woningen.

Hierbij moet worden opgemerkt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand leidend is voor de beschikbare ruimte. Deze is vastgesteld op 16,80m + NAP.

Tijdens het overleg tussen Woonstichting Leystromen, de gemeente en het waterschap is het volgende afgesproken:

In de Bolakker wordt een overloopleiding voor de infiltratiekratten aangelegd die afvoert naar de watergang loodrecht op het Alidapad:

- Er is ten zuiden van de Bolakker nieuwbouw (Gelderakkers) gepland, deze gaat afvoeren naar dezelfde watergang. Een gedeelte van deze afvoerleiding richting de watergang voert dus water af vanaf de Bolakker én vanaf de geplande nieuwbouw.
- De overloopleiding in de Bolakker wordt aangelegd door Woonstichting Leystromen.
- De leiding vanaf de nieuwbouwlocatie Gelderakkers wordt aangelegd door de gemeente.
- De gecombineerde afvoerleiding wordt gezamenlijk aangelegd door Woonstichting Leystromen en de gemeente.

In de periode tot aan de realisatie (bouwrijp) van Gelderakkers wordt de overstortleiding van de infiltratiekratten aangesloten op de gemengde riolering bij de kruising Bolakker – Alidapad. Gebruik wordt gemaakt van een terugslagklep zodat vanuit de gemengde riolering niet terug geloosd wordt in de infiltratiekratten.

Na realisatie van Gelderakkers zal worden aangesloten op de HWA-afvoerleiding in het Alidapad. Op die leiding worden ook Gelderakkers en de locatie Hoog Spul aangesloten.

Afvalwater

Het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk gemengde rioolstelsel.

Materiaalgebruik

Afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Het betreft uitlopende materialen zoals zink en lood. Dat betekent dat slechts duurzame, niet-uitlokbare materialen gebruikt worden.

Overleg waterschap

Het Waterschap de Dommel heeft per brief van 18 oktober 2011 aangegeven akkoord te zijn met de inhoud van de Wateropgave zoals bovenstaand omschreven.

5.3.9 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is het Europese Verdrag van Valletta, aangaande de bescherming van het archeologisch erfgoed, ondertekend. Het Verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd. Het verdrag is met de Wet op de archeologische monumentenzorg vertaald in nationale Monumentenwet 1998.

Voor onderhavig plangebied heeft BAAC een archeologisch onderzoek⁸ uitgevoerd. In de bijlage is dit gehele onderzoek opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen weergegeven.

In februari 2011 is door BAAC een opgraving uitgevoerd in een deel van het plangebied Bolakker in Hilvarenbeek. Deze opgraving vormt een vervolg op een eerder uitgevoerd proefsleuvenonderzoek, waarin was vastgesteld dat zich in het noorden van het plangebied archeologische waarden bevinden, te dateren in de volle middeleeuwen.

Tijdens de opgraving zijn diverse archeologische resten aangetroffen in de vorm van grondsporen en vondsten. Uit de grondsporen konden twee structuren afgeleid worden; het betreft een vierpalige spieker (structuur 1) en een deel van een bootvormige boerderijplattegrond (structuur 2). Van structuur 2 zijn drie gebinten vastgesteld en twee palen aan de oostelijke kopse kant. Wandpalen zijn niet aangetroffen. Hoe ver de plattegrond zich ten westen van het plangebied uitstrekt, is onbekend. Omdat werd vermoed dat de paalsporen die tot de plattegronden behoren, kansrijk waren voor botanisch onderzoek, zijn er acht grondmonsters van de sporen genomen. Het botanisch onderzoek op drie van de monsters heeft echter uitgewezen dat er weliswaar in elk monster resten van verkoolde zaden aanwezig zijn, maar dat zij dermate slecht geconserveerd zijn dat nadere analyse weinig informatie zal opleveren.

⁸ BAAC, Archeologisch onderzoek Hilvarenbeek Bolakker, december 2011.

Uit de sporen zijn in totaal 40 vondsten verzameld, voornamelijk scherven aardewerk. Circa 90% van deze scherven stammen uit de volle middeleeuwen, wat correspondeert met de aangetroffen bootvormige plattegrond. Twee scherven die mogelijk Romeins te dateren zijn, wijzen op een mogelijke aanwezigheid van een Romeinse vindplaats in de (directe) omgeving van het plangebied. Binnen de opgegraven zone zijn voor een dergelijke vindplaats geen nadere aanwijzingen gevonden. Door de uitvoering van dit archeologisch onderzoek wordt de locatie vrijgegeven.

5.4 Economische haalbaarheid

In artikel 6.12, lid 1 en 2 van de Wro is bepaald dat de gemeente bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

Indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, dan kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan op te stellen.

Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan is met de betrokken partijen een anterieure overeenkomst gesloten. Voor deze ontwikkeling is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

6 De procedure

6.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 13 december 2013 tot en met 23 januari 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de daarvoor gestelde termijn vier zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen zijn beantwoord door de gemeente en de nota hiervan is als bijlage bij dit plan opgenomen. De zienswijzen hebben geresulteerd in een aantal (marginale) aanpassingen van het bestemmingsplan.