

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Hilvarenbeek

Bestemmingsplan

“Hof Zuiderbeek” te Hilvarenbeek

Projectnummer: 151405.01

Datum: 6 juli 2017

Gemeente Hilvarenbeek

Bestemmingsplan

“Hof Zuiderbeek” te Hilvarenbeek

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0798.BPHofZuiderbeek-VG01

d.d. : 6 juli 2017

Projectleider:	Mevr. ing. T.J.C. van Wijnen MSc
Collegiale toets:	Dhr. drs. M.C.M. Reijnaars
Status:	vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	GEBIEDSPROFIEL	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Kern Hilvarenbeek	7
2.3	Huidig gebruik plangebied	7
3	PROJECTPROFIEL	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Stedenbouwkundige structuur	11
3.3	Groenstructuur	11
3.4	Verkeer en parkeren	12
4	BELEIDSKADER	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Rijksbeleid	15
4.3	Provinciaal beleid	20
4.4	Gemeentelijk beleid	23
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Bodem	29
5.3	Waterhuishouding	30
5.4	Cultuurhistorie	33
5.5	Archeologie	34
5.6	Natuur	37
5.7	Flora en fauna	38
5.8	Wegverkeerslawaaï	41
5.9	Bedrijven en milieuzonering	42
5.10	Externe veiligheid	44
5.11	Luchtkwaliteit	45
5.12	Kabels en leidingen	47
5.13	Besluit m.e.r.	47
6	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Opbouw van de regels	49
6.3	Bestemmingsplanregels	50
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
7.1	Inleiding	53
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	53

Bijlage

Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek d.d. 8 april 2016, Aveco de Bondt

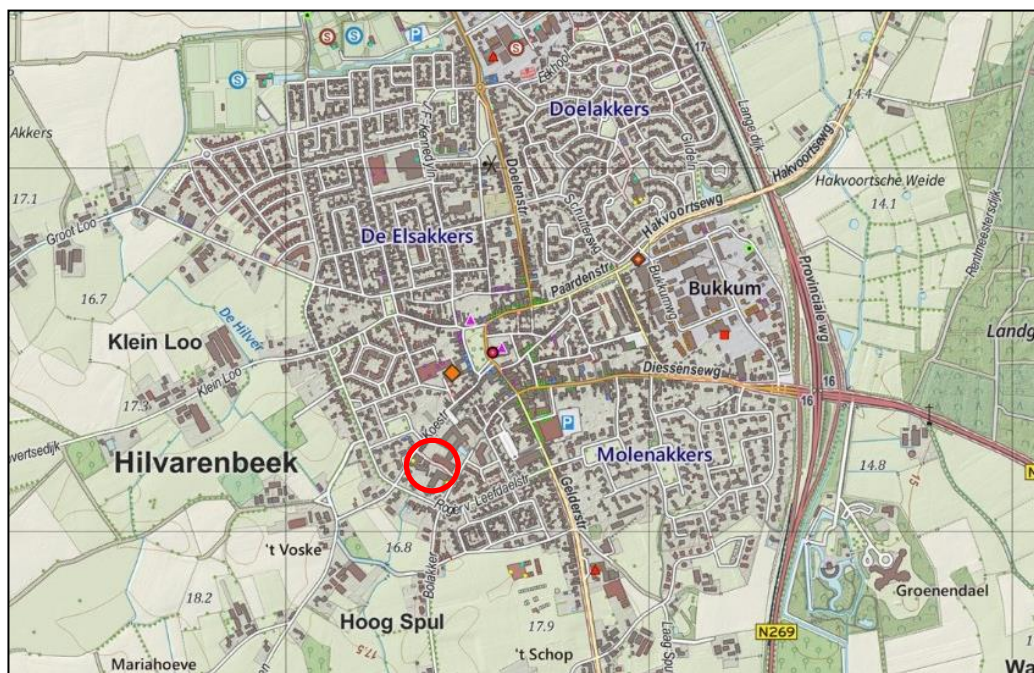
Bijlage 2. Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek d.d. 7 april 2016, Archeodienst BV

Bijlage 3. Quickscan flora- en fauna d.d. 4 maart 2016, Aveco de Bondt

Bijlage 4. Nader onderzoek ecologie d.d. 7 november 2016, E.C.O. Logisch

Bijlage 5. Inspraaktabel d.d. 27 september 2016

Bijlage 6. Zienswijzentabel d.d. 6 juli 2017



Topografische kaart van de kern Hilvarenbeek. Binnen de rode cirkel is het plangebied voor onderhavig bestemmingsplan gelegen. Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl, 2016



Luchtfoto met binnen de rode contour het plangebied voor voorliggende bestemmingsplan.

Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie gelegen tussen de Koestraat en de Papenstraat te Hilvarenbeek, kadastraal bekend als de gemeente Hilvarenbeek, sectie D perceelnummer 5312 en 6082, waren tot voor kort twee scholen gesitueerd, namelijk 'basisschool St. Adrianus' en de 'openbare basisschool De Driehoek'. De scholen hebben deze locatie echter reeds verlaten en zijn verhuisd naar andere locaties in de kern Hilvarenbeek. Naar verwachting worden de schoolgebouwen op korte termijn gesloopt. Het plangebied komt op dat moment beschikbaar voor herontwikkeling.

Ten noorden van het plangebied is het woonzorgcentrum 'Thebe – De Clossenborch' gelegen. Woonzorgcentrum De Clossenborch biedt verzorging, verpleging en begeleiding voor ouderen met lichamelijke klachten of dementie. Daarnaast bevat het woonzorgcentrum verzorgingshuisappartementen en aanleunwoningen. Er is sprake van een woon- en zorggebouw. Het planvoornemen betreft de herontwikkeling van de scholenlocatie in de vorm van maximaal 20 zorgappartementen, die gerealiseerd worden door woonstichting Leystromen, en het realiseren van maximaal 13 patiowoningen door een senioren CPO. De inrichting van het plangebied kan gezien worden als een aanvulling op het nabijgelegen woonzorgcentrum. Compositie 5 stedenbouw bv heeft reeds een stedenbouwkundig plan vervaardigd voor onderhavige locatie.



*Stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling aan de Koestraat/Papenstraat te Hilvarenbeek.
Bron: Compositie 5 stedenbouw bv, 2016.*

De gewenste herontwikkeling van het plangebied ten behoeve van de functie 'Wonen' is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan "Woongebieden en bedrijventerreinen, Hilvarenbeek". Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient derhalve een bestemmingsplan opgesteld te worden waarbinnen de functie wonen wel is toegestaan.



Uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerend bestemmingsplan. Binnen de rode contour is het plangebied voor onderhavig bestemmingsplan gelegen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van het centrum van Hilvarenbeek. De locatie ligt geklemd tussen de Koestraat in het westen en de Papestraat in het oosten. De Koestraat is één van de historische linten van Hilvarenbeek die vanaf het historisch centrum van de kern het buitengebied in loopt. Het plangebied wordt bovendien aan vrijwel alle zijden omgeven door woningen. Ten noorden van het plangebied is het woonzorgcentrum 'Thebe – De Clossenborch' gesitueerd.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor deze locatie is het bestemmingsplan "Woongebieden en bedrijventerreinen, Hilvarenbeek", zoals vastgesteld op 22 oktober 2009. In dit bestemmingsplan is voorliggende locatie bestemd als 'Maatschappelijk'. De maatschappelijke bestemming is een verzamelbestemming ten behoeve van medische, sociaal-culturele, museale, religieuze en educatieve instellingen. In de voormalige schoolgebouwen huisden educatieve instellingen. Deze bestemming is niet langer van toepassing door de herontwikkeling van voorliggende locatie.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het gebiedsprofiel beschreven van de omgeving waarin het planvoornemen plaats gaat vinden. Allereerst wordt de gemeente en kern Hilvarenbeek toegelicht, waarna ingezoomd wordt op het huidig gebruik van het

plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het projectprofiel van het planvoornemen toegelicht. In hoofdstuk 4 is het planvoornemen getoetst aan het beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 5 heeft betrekking op de planologisch relevante (milieu)onderzoeken. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Tot slot komt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aan de orde.

2 GEBIEDSPROFIEL

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het plangebied en de directe omgeving. De kenmerken van de kern Hilvarenbeek worden beschreven, waarna verder ingezoomd wordt op het huidige gebruik van het plangebied.

2.2 Kern Hilvarenbeek

De kern Hilvarenbeek is de hoofdkern van de gemeente Hilvarenbeek. Andere kernen die tevens behoren tot de gemeente Hilvarenbeek zijn Baarschot, Biest-Houtakker, Diessen, Esbeek en Haghorst. De kern Hilvarenbeek is een variant van de esdorpen, die op de oude hoge akkercomplexen voorkomen. In de esdorpen leefden bewoners in buurtschappen met rondom kleine akkers, die verspreid over het landschap waren gelegen. In één van de buurtschappen werden de kerk en andere voorzieningen gebouwd en heeft de buurtschap zich ontwikkeld tot een centrum. Hilvarenbeek is hier een voorbeeld van.

Ter plaatse van de Vrijthof en de Varkensmarkt is aldus het huidige Hilvarenbeek ontstaan. De Vrijthof is ten noorden van voorliggend plangebied gesitueerd en vormt de voornaamste stedenbouwkundige ruimte in de gemeente Hilvarenbeek. De kern Hilvarenbeek bestaat uit het centrum, oude linten, woongebieden en twee bedrijventerreinen. De kern heeft een centrumfunctie voor bewoners uit omliggende kernen. De Koestraat, waaraan voorliggend plangebied is gesitueerd, is één van de oude linten van Hilvarenbeek. Dit lint heeft van oudsher voornamelijk een functionele relatie gehad met het landschap.

Voorliggend plangebied maakt deel uit van het woongebied behorend tot Centrum-West in Hilvarenbeek. Deze wijk wordt gekenmerkt door een gevarieerde opzet en een divers bebouwingsbeeld. Centraal loopt de Koestraat met kleine geschakelde woningen uit verschillende periodes. Tussen de Koestraat en de Papenstraat is het woonzorgcentrum 'De Clossenborch' gesitueerd met een loopbrug over de Papenstraat. Het woonzorgcentrum is door zijn functie, bouwvorm en stedenbouwkundige opzet een bijzonder element in de kern Hilvarenbeek en in de wijk.

2.3 Huidig gebruik plangebied

In het plangebied staan twee voormalige schoolgebouwen inclusief bijbehorende verharding in de vorm van schoolpleinen en parkeergelegenheid. Ten zuiden van het plangebied liggen een vijftal woningen die gesitueerd zijn tussen het plangebied en de Rogier van Leefdaelstraat. Aan de noordzijde van het plangebied is woonzorgcentrum 'De Clossenborch' gelegen. Tussen het plangebied en het zorgcentrum is een langzaamverkeersroute aanwezig van de Koestraat naar de Papenstraat.



Uitsnede van de luchtfoto van Hilvarenbeek met daarop weergegeven de kadastrale gegevens van de gebouwen. Binnen de rode contour is het plangebied voor onderhavige ontwikkeling gelegen.

Ontsluitingsstructuur en parkeren

Het plangebied grenst direct aan de Koestraat (westzijde) en de Papenstraat (oostzijde). De Papenstraat en de Deken Cauthalsstraat zijn 'geknipt' voor autoverkeer, maar zijn wel verbonden voor het langzaam verkeer. Een langzaamverkeersverbinding vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied en verbindt de Koestraat met de Papenstraat. Zowel langs de Koestraat als Papenstraat komt incidenteel langsparkeren voor, bij de Papenstraat ook incidenteel haaksparkeren. Bij het woonzorgcentrum 'De Clossenborch' vindt parkeren grotendeels in geclusterde vorm (haaksparkeren) op eigen terrein plaats. Ten zuiden van het plangebied vormen de woningen gesitueerd aan de Rogier van Leefdaelstraat de begrenzing van het plangebied.



Bestaande ontsluitingsstructuur



Bestaande rooilijnen

De Rogier van Leefdaelstraat wordt begeleid door grote vrijstaande woningen (overwegend één bouwlaag met kap) met diepe voortuinen die in een licht verspringende rooilijn zijn gebouwd. Aan de Koestraat komen diverse woningtypologieën voor met een wisselende korrelmaat. De woningen bestaan uit één á twee bouwlagen met kap en staan in een licht verspringende rooilijn. Aan de Papenstraat komen diverse woningtypologieën voor met een grote variatie in korrelmaat, rooilijn en bouwhoogte. De bestaande schoolgebouwen begeleiden respectievelijk de Koestraat en de Papenstraat. De noordelijke planbegrenzing wordt gevormd door de voorgevel (met buitenruimtes) van een bestaande bouwmassa in drie bouwlagen.



De Koestraat



De Papenstraat

Groenstructuur

De bestaande groenstructuur in en in de directe omgeving van het plangebied wordt in de Rogier van Leefdaelstraat vormgegeven door diepe en groene voortuinen. In de Koestraat bevinden zich enkele losse boomstructuren en groene ruimtes. In de Papenstraat bevinden zich enkele boomstructuren met wisselende groene ruimtes die gecombineerd zijn met een hagenstructuur. De zuidelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de erfafscheidingen van de achterzijden van de woningen aan de Rogier van Leefdaelstraat die deels gevormd worden door een haag met bomen. De langzaamverkeersverbinding aan de noordzijde wordt begeleid door hagen.



Bestaande groenstructuur



Groenstructuur ter hoogte van de langzaamverkeersverbinding



*Stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling aan de Koestraat/Papenstraat te Hilvarenbeek.
Bron: Compositie 5 stedenbouw bv, 2016.*

3 PROJECTPROFIEL

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ruimtelijke opzet en het programma van voorliggende ontwikkeling. De nieuwe stedenbouwkundige- en groenstructuur van het plangebied worden in dit hoofdstuk nader toegelicht, evenals het aspect verkeer en parkeren, dat nader getoetst zal worden aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Hilvarenbeek.

3.2 Stedenbouwkundige structuur

Programma

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van maximaal 20 zorgappartementen aan de Koestraat, die gerealiseerd worden door woonstichting Leystromen, in combinatie met maximaal 13 patiowoningen ontwikkeld door een senioren CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). De appartementen bevinden zich in een bouwmassa bestaande uit twee bouwlagen met kap en hebben een omvang van circa 85 m² per wooneenheid. De patiowoningen bestaan uit één bouwlaag met dakopbouw (al dan niet voorzien van een kap). De perceelsoppervlakte varieert tussen de 170 m² en 340 m².

Ruimtelijke hoofdopzet

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van het op een representatieve manier begeleiden van zowel de Koestraat als de Papenstraat door bebouwing. In de Koestraat worden de appartementen in de bestaande rooilijn gesitueerd. De nieuwe patiowoningen aan de Papenstraat worden in een rooilijn gesitueerd die aansluit bij de belendende bebouwing. Het 'hart' van het plan wordt gevormd door een groot groen middengebied dat aan alle zijden begeleid wordt door representatieve bebouwing. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande bouwmassa aan de noordzijde, waardoor deze bijna geheel aan het groen is gesitueerd.

De achterzijden van de percelen aan de Rogier van Leefdaelstraat worden afgerond met patiowoningen, waardoor de erfafscheidingen aan het zicht onttrokken worden. Het kleine cluster patiowoningen aan de Papenstraat staat in de groene ruimte en is dusdanig gepositioneerd dat het profiel, bestaande uit haaksparkeren afgewisseld met bomen, voortgezet kan worden. De woningen zijn rug-aan-rug gesitueerd, waardoor ook de groene ruimte op een representatieve wijze begrensd wordt.

3.3 Groenstructuur

Groenstructuur

Het binnengebied kenmerkt zich door een grote groene ruimte die aan de noordzijde begrensd wordt door het bestaande appartementengebouw. De inrichting van de openbare ruimte is speels met een gebogen padenstructuur, bankjes en bomen in een losse setting. De paden en terrassen zijn toegankelijk voor rolstoelen en rollators en

de tuin nodigt uit tot het in beweging komen en ontmoeten van mensen. De grote groene aaneengesloten ruimte leent zich optimaal voor een gezamenlijke belevingstuin waar alle zintuigen geprikkeld worden: zien, horen, voelen, ruiken en proeven. Hierbij is de inrichting dusdanig dat de seizoenen herkenbaar zijn. De uiteindelijke inrichting van het binnengebied zal in nauw overleg plaatsvinden met de toekomstige bewoners.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Aan de zuidzijde van het plangebied loopt een centrale ontsluitingsweg die de Koestraat op informele wijze gaat verbinden met de Papenstraat. Om het doorgaande karakter te ontmoedigen worden de toegangen van het plangebied vormgegeven middels een drempelconstructie. Zowel de woningen als de appartementen worden via deze weg ontsloten. Ter hoogte van het plangebied wordt het profiel van de Koestraat en de Papenstraat doorgezet. In de Koestraat betekent dit de combinatie van langsparkeren en een trottoir afgewisseld met bomen, in de Papenstraat haaksparkeren gecombineerd met bomen en een trottoir.

De bestaande langzaamverkeersverbinding aan de noordzijde van het plangebied wordt in het westen enigszins verlegd, maar blijft voor het overige gedeelte intact. De functie van deze route die enkel toegankelijk is voor langzaamverkeer blijft behouden. In het groene binnengebied wordt, afhankelijk van de uiteindelijke inrichting, een padenstructuur aangelegd voor het langzaamverkeer.

Parkeren

Het parkeren voor de appartementen is gesitueerd langs de Koestraat middels langspaarkeerplaatsen en aan de oostzijde, grenzende aan het groene binnengebied, middels een parkeercluster met haakspaarkeerplaatsen. Alle patiowoningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein. De overige parkeerplaatsen zijn gesitueerd aan de Papenstraat in de vorm van haakspaarkeerplaatsen.

Het gemeentelijk parkeerbeleid is uitgewerkt in het 'Parkeerbeleidsplan 2015-2020', vastgesteld door de gemeenteraad van Hilvarenbeek op 16 juli 2015. In bijlage 6 van het parkeerbeleidsplan zijn parkeernormen opgenomen. De parkeernormen zijn gebaseerd op de CROW-publicatie 317, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. De kencijfers uit deze publicatie zijn vertaald naar de parkeernormen opgesteld door de gemeente Hilvarenbeek.

In het parkeerbeleidsplan wordt enkel in de kern van Hilvarenbeek gesproken over een 'centrum'. Voorliggende locatie is dan ook gelegen binnen de 'rest bebouwde kom'. De gemeente Hilvarenbeek hanteert geen 'schil centrum', omdat de kernen van Hilvarenbeek dusdanig klein zijn, dat dit gebiedstype nauwelijks te onderscheiden is van het centrum. Rest bebouwde kom gaat uit van een range van een minimaal en een maximaal aantal parkeerplaatsen waaraan voldaan dient te worden. Daarnaast zijn binnen de parkeernorm het aandeel bezoekersparkeerplaatsen opgenomen. Deze parkeerplaatsen dienen openbaar toegankelijk te zijn.

Voor voorliggende ontwikkeling wordt aangesloten bij onderstaande kencijfers die liggen binnen de range van minimale en maximale kencijfers behorend bij de ontwikkeling van koopwoningen (tussen/hoek) en aanleunwoningen en serviceflats in de rest bebouwde kom:

Woonvorm	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
13 patiowoningen	1,9 p.p. per woning	24,7 parkeerplaatsen
20 serviceflats	1,1 p.p. per woning	22 parkeerplaatsen +
	totaal	46,7 parkeerplaatsen

Uitgaande van deze kencijfers bedraagt de parkeerbehoefte 47 parkeerplaatsen. In het voorliggende stedenbouwkundig plan zijn in totaal 47 parkeerplaatsen aanwezig. Het betreft allereerst 13 parkeerplaatsen bij de patiowoningen, die ingericht worden op eigen terrein. Aan de Koestraat worden 5 langsparkeerplaatsen ingericht en aan de Papenstraat 11 haakspaarkeerplaatsen. Als laatste worden 18 parkeerplaatsen ingericht in het groene middengebied behorende bij het plangebied. In totaal komt dit neer op 47 parkeerplaatsen, waarmee voldaan kan worden aan de parkeernormen uit het parkeerbeleidsplan van de gemeente Hilvarenbeek.

4 BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend

voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

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

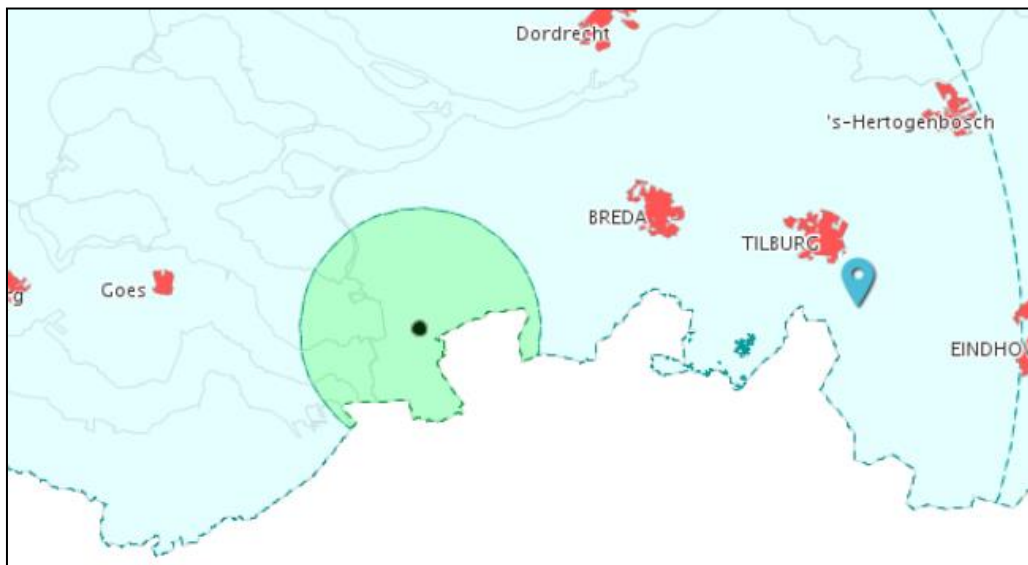
Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, 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 door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Onderhavig plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Woensdrecht. In artikel 2.6.4 van het Barro wordt gesteld dat de maximaal toelaatbare hoogte van objecten in, op of boven de grond in een obstakelbeheersgebied in overeenstemming moet zijn met artikel 16 van het Besluit militaire luchthavens. In dit betreffende artikel wordt verwezen naar het NATO Standardization Agreement nr. 3759.



Ligging van het radarverstoringsgebied Woensdrecht. Voorliggend plan is aangeduid met de blauwe aanwijzer. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016

Onderhavig plan betreft een maximale bouwhoogte van 11 meter. Dergelijke bouwhoogtes passen ruimschoots binnen de gestelde maximale bouwhoogtes uit het bovengenoemde NATO besluit. Ten aanzien van het plangebied zijn er verder geen regels uit het Barro van toepassing.

Conclusie

De maximaal toegestane bouwhoogtes vanuit het radarverstoringsgebied vormen geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig

ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling

In de definitiebepaling voor 'stedelijke ontwikkeling', als opgenomen in art. 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro, luidende een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' is geen ondergrens opgenomen. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder. De ABRvS heeft daarentegen ten aanzien van een aantal typen (kleinschalige) ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. De ondergrens hangt daarbij af van de 'omstandigheden van het geval' en wordt mede bepaald op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling, de structuur van de omgeving en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling. Aangezien recente jurisprudentie toont dat een ruimtelijke ontwikkeling, met min of meer vergelijkbare 'omstandigheden van het geval' als in de onderhavige situatie, van 14 woningen dient te worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', is voorliggende ontwikkeling van 33 woningen zeker aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 9 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1252).

Trede 1

In het onderhavige plangebied wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om 20 (zorg)appartementen en 13 patiowoningen te realiseren. Ten aanzien van de kwantitatieve woningbouwbehoefte kan worden aangegeven dat voorliggend plan met 36 woningen in de 'Woningbouwnotitie Kiezen en Delen' van de gemeente Hilvarenbeek is opgenomen als project dat gerealiseerd gaat worden na 2019. De gemeentelijke woningbouwnotitie is in lijn met de Regionale Agenda Wonen en de provinciale bevolkings- en woningprognose 2014 van de provincie Noord-Brabant.

Ten aanzien van de kwalitatieve woningbouwbehoefte geldt dat in het onderhavige plan 13 kavels mogelijk worden gemaakt voor particulieren (senioren) die zelf hun

woning kunnen bouwen (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en 20 (zorg)appartementen ontwikkeld worden. In de woningbouwnotitie van Hilvarenbeek staat dat 30% van de nieuwbouwwoningen bestemd dient te zijn voor senioren. Het demografisch gegeven van de vergrijzing heeft tot gevolg dat er met name de komende 15 jaren grote behoefte gaat bestaan aan senior-geschikte woningen. Het bouwen van specifieke seniorenwoningen op die plaatsen in de gemeente Hilvarenbeek die zich daar het best voor lenen, daar waar zorg- en overige voorzieningen aanwezig zijn dan wel het beste kunnen worden gerealiseerd, is één van de uitgangspunten van het college om in senior-geschikte woningen op de juiste locatie te kunnen voorzien. De ligging van voorliggend plangebied, waarin voorzien wordt in seniorenwoningen en (zorg)appartementen, sluit aan bij dit uitgangspunt. Het zorgcentrum 'Clossenborch' en het centrum van Hilvarenbeek zijn in de directe omgeving van het plangebied gesitueerd. Het planvoornemen voldoet hiermee aan de lokale behoefte aan seniorenwoningen op een seniorgeschikte locatie.

Zoals eerder overwogen door de Raad van State (ABRvS 19 november 2014, 201404003/1/R6, r.o. 3.2) is het uit oogpunt van de omvang van de woningbouwopgave, de kwalitatieve aspecten daarvan (zoals beleid tot woningdifferentiatie) én het feit dat er juist in de gemeente Hilvarenbeek sprake is van geconstateerde kwalitatieve behoefte, gerechtvaardigd om deze lokale behoefte onderdeel uit te laten maken van de regionale behoefte. Geconcludeerd kan worden dat wordt voorzien in een actuele regionale behoefte aan woningen.

Trede 2

Het 'bestaand stedelijk gebied' wordt gedefinieerd als: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing in de kern Hilvarenbeek. Op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking is de locatie aan te merken als een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van 20 (zorg)appartementen en 13 patiowoningen zowel voorziet in een kwantitatieve als een kwalitatieve woningbehoefte. De kwantitatieve behoefte als neergelegd in de gemeentelijke woningbouwnotitie is afgestemd op de provinciale bevolkings- en woningbouwprognose. De kwalitatieve behoefte naar senior-geschikte woningen komt eveneens als uitgangspunt naar voren in de gemeentelijke woningbouwnotitie. Gelet op de aard, omvang en ligging van het plangebied kan worden gesteld dat de ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied is gelegen.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening – partiële herziening 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

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

1. de groenblauwe structuur: gebieden waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden;
2. de agrarische structuur: een breed georiënteerde plattelandseconomie, waar landbouw een belangrijke drager is en waar de landbouwfunctie goed is afgestemd op de omgeving;
3. de stedelijke structuur: alle grote locaties voor wonen, werken en voorzieningen zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen, waar de nadruk ligt op concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, verknoping aan infrastructuur en versterking van kennisinnovatieve economie;
4. infrastructuur: samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen waarbij de nadruk ligt op betere verknoping, bevorderen bereikbaarheid, aandacht voor landschap en goede verdeling over verschillende netwerken.

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

Beoordeling

Voorliggend plangebied is binnen de provinciale structuurvisie gesitueerd in de stedelijke structuur. Het plangebied maakt daarbinnen onderdeel uit van de structuur 'kernen in het landelijk gebied'. De gebieden die onderdeel uitmaken van de kernen in het landelijk gebied dienen de lokale behoefte aan verstedelijking op te vangen. Het betreft hier ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen die gericht zijn op de eigen behoefte. Kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en transformatie dienen plaats te vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Nieuw ruimtebeslag moet voorkomen worden.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de bouw van 20 (zorg)appartementen en 13 patiowoningen. Deze ontwikkeling kan gezien worden als een stedelijke ontwikkeling die, zoals gewenst door de provincie, plaatsvindt binnen het bestaand stedelijk gebied. Middels voorliggende ontwikkeling wordt aan inbreiding gedaan, waardoor geen verdere aantasting van het buitengebied plaats hoeft te vinden. Bovendien krijgt de verlaten binnenstedelijke locatie met deze ontwikkeling de mogelijkheid om herontwikkeld te worden. De gewenste ontwikkeling past binnen de diversiteit die op dit moment al aanwezig is in de directe omgeving van het plangebied. De seniorenwoningen sluiten bovendien goed aan op het woonzorgcentrum dat ten noorden van het plangebied is gelegen. De vraag naar zorg vanuit de bewoners van de zorgappartementen kan op die manier eventueel afgestemd worden met het woonzorgcentrum.



Uitsnede van de kaart behorende bij de SVRO. Het plangebied is gelegen binnen de rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016

Conclusie

Voorliggend planvoornemen is passend binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant.

4.3.2 Verordening ruimte 2014 (15 juli 2015)

Inleiding

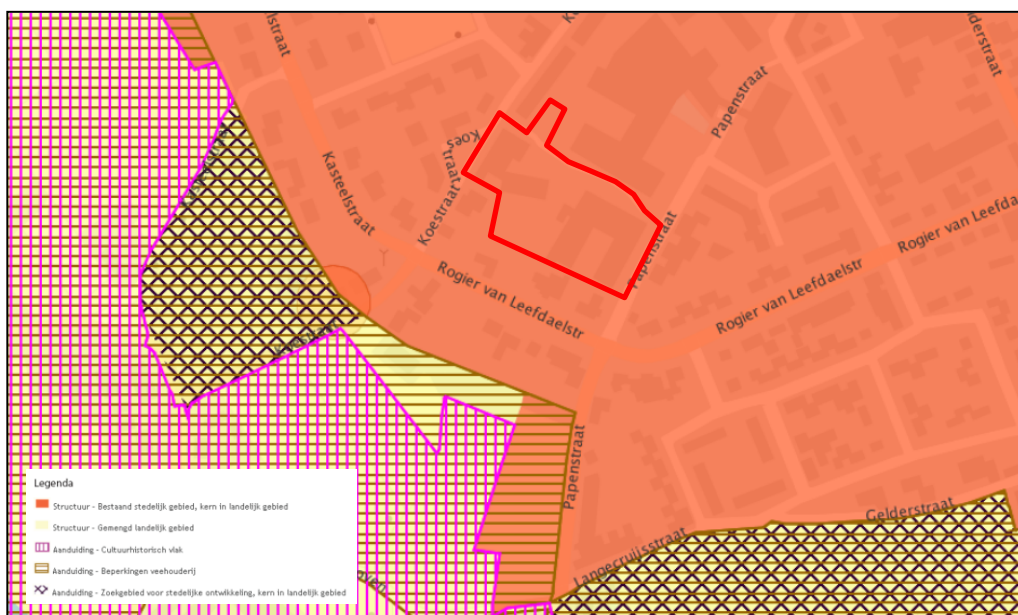
In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De geactualiseerde Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 15 juli 2015.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'. Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante onderdelen uit de Verordening ruimte 2014.

Hoofdstuk 3 'Structuren'

Toetsingskader

De Verordening ruimte stelt dat het uitgangspunt van het beleid is dat een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaats moet vinden. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, is het beargumenteerd mogelijk om een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaats te laten vinden.



Uitsnede van de kaart behorende bij de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is gesitueerd binnen de rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016

Beoordeling

Voorliggende ontwikkeling is gesitueerd binnen het bestaand stedelijk gebied op de integrale plankaart behorende bij de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Het bestaand stedelijk gebied omvat het bestaande ruimtebeslag van de kern Hilvarenbeek. Hierbinnen bestaat een ruimtelijke structuur van stedelijke functies, oftewel een gemengd gebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied als 'kern in het landelijk gebied'. In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. De lokale behoefte aan verstedelijk dient opgevangen te worden binnen de kernen in het landelijk gebied. Nieuw ruimtebeslag buiten het bestaand stedelijk gebied wil de provincie voorkomen. Kansen voor het opvangen van bovenlokale verstedelijking zijn te vinden binnen de gebieden die aangewezen zijn als stedelijk concentratiegebied.

Conclusie

De beoogde plannen zijn passend binnen de gestelde voorwaarden aan de structuur 'bestaand stedelijk gebied', zoals omschreven in de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Hilvarenbeek, 2010

Toetsingskader

Op 25 februari 2010 heeft de gemeente Hilvarenbeek de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Hilvarenbeek van belang zijn. Uiteraard wil de gemeente ontwikkelingen voorkomen die afbreuk doen aan de toekomst van de gemeente. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Bij sommige van deze ontwikkelingen zal de gemeente zelf als initiatiefnemer fungeren, bij andere ontwikkelingen is de gemeente afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorporaties, instellingen en burgers.

In de structuurvisie wordt eerst voor de gehele gemeente een visie gegeven met betrekking tot het ruimtelijke karakter, wonen en de woonomgeving, welzijn en voorzieningen, economie en werken en mobiliteit en bereikbaarheid. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie zijn deze aspecten per kern beschreven.

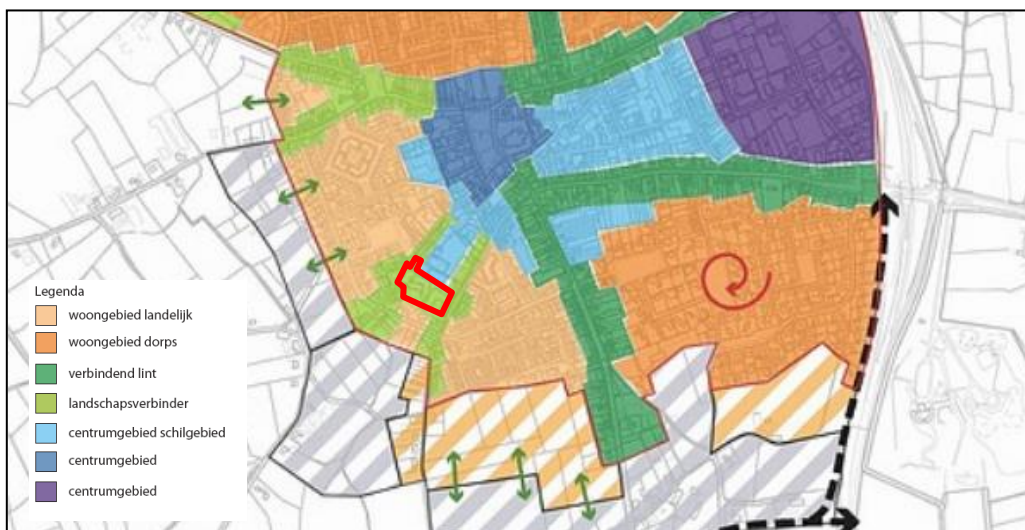
Beoordeling

Ten aanzien van voorliggende ontwikkeling is het aspect 'woon en woonomgeving' uit de structuurvisie van belang. In haar structuurvisie geeft de gemeente aan een leefbare en fijne woonomgeving na te streven waar een goede balans aanwezig is tussen woningvoorraad en woningbehoefte. De huidige woningmarkt van Hilvarenbeek is voornamelijk gericht op gezinshuishoudens. De gemeente wil zich in de toekomst meer toespitsen op drie specifieke doelgroepen, te weten ouderen, zorgbehoevenden en starters. Het beleid van de gemeente is er dan ook op gericht

om de bestaande bewoners te behouden en een goede wooncarrière te bieden voor alle doelgroepen.

Ten aanzien van het aanbod voor senioren dienen er meer levensloopbestendige woningen in het woningaanbod opgenomen te worden, in combinatie met (zorg)voorzieningen. Het uitgangspunt hierbij is dat ontwikkeld dient te worden naar behoefte. Plannen en initiatieven met betrekking tot woningbouw en herstructurering van de bestaande woningvoorraad worden beoordeeld op de bijdrage aan de kwaliteiten van de woonwijk en de kern waar het bouwplan gerealiseerd gaat worden én beoordeeld op de bijdrage aan het vergroten en versterken van de woningvoorraad voor de kwetsbare doelgroepen.

De Papenstraat en de Koestraat worden in de structuurvisie Hilvarenbeek gezien als 'landschapsverbinders' van de kern naar het buitengebied. De landschapsverbinders hebben in tegenstelling tot de verbindende linten een lagere dynamiek qua verkeersbewegingen, bebouwingsdichtheid en functionele diversiteit. De landschapsverbinders kenden oorspronkelijk alleen de functie van het verbinden van Hilvarenbeek met het agrarisch gebied. Ten aanzien van het aspect 'wonen' zijn geen nadere criteria van doelgroepen of woonvormen opgenomen in de structuurvisie. Nieuwe initiatieven dienen, in het geval van sloop en nieuwbouw, de ruimtelijke structuur niet te verstoren. Voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm gaan ontstaan in vergelijking met de directe omgeving. Aan de linten dienen daarnaast geen grote aaneengesloten gebouwen gerealiseerd te worden. Ook de ontwikkeling van achtererven is niet gewenst binnen deze zone.



Zonering toetsingscriteria structuurvisie gemeente Hilvarenbeek. Binnen de rode cirkel is voorliggend plangebied gesitueerd.

Conclusie

Het onderhavige plan houdt rekening met de uitgangspunten die in de Structuurvisie Hilvarenbeek worden benoemd. Het plan past dan ook binnen de kaders van de structuurvisie Hilvarenbeek.

4.4.2 Nota Ruimtelijke Kwaliteit, januari 2016

Toetsingskader

In 2016 heeft de gemeente Hilvarenbeek een welstandsnota opgesteld met als doel het beleid ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit, neergeschreven in de welstandsnota 2004, te actualiseren. In Hilvarenbeek heeft dit geleid tot het vaststellen van uitgangspunten voor het zogenoemde 'Dorps bouwen', terwijl tegelijkertijd de mogelijkheden zijn onderzocht om het ruimtelijk kwaliteitsbeeld te versimpelen, en individuele vrijheden te vergroten.

De kenmerkende waarden van de bestaande bebouwing werden in de oude nota wel als uitgangspunt genomen, maar werden nauwelijks benoemd. In die zin onderscheidden de beschrijving en toetsingscriteria voor de bebouwing van de gemeente Hilvarenbeek zich niet of nauwelijks van die van buurgemeenten, dorps of stedelijk. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit staat het kernbegrip 'Dorpse Waarden' centraal. Met Dorpse Waarden worden de bebouwingskenmerken die als typerend en waardevol voor de plek worden gezien, en die te maken hebben met het dorps of het landelijke karakter van de plek bedoeld.

Het toetsingsniveau bepaalt niet alleen het ambitieniveau van de gemeente voor het gebied, maar ook de wijze waarop wordt getoetst. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit worden drie toetsingsniveaus onderscheiden, namelijk de kritische, de lichte en geen toetsing.



Uitsnede van de kaart behorende bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Binnen de blauwe contour is voorliggend plangebied gesitueerd.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is gesitueerd binnen de aanduiding 'lichte toetsing' op de kaart behorende bij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. De lichte toetsing is gericht op het voorkomen van verrommeling. In gebieden met een licht toetsingsniveau kan worden gekozen voor een afhandeling onder verantwoordelijkheid of mandaat van de

Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, en dient alleen aan de objectcriteria en aan de algemene criteria getoetst te worden.

De objectcriteria bevatten criteria voor veel voorkomende bouwplannen die een grote mate van standaardisatie kennen, zoals dakkapellen, erfafscheidingen en bijgebouwen. De algemene criteria vormen de kern van het toetsingskader van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dit omvat de redelijkheid van de ontwikkeling, de afstemming op het gebiedskarakter, belendingen en het eigen karakter, de relatie tussen vorm, gebruik en constructie, de betekenissen van de vormen in de sociaal-culturele context, het evenwicht tussen helderheid en complexiteit, de schaal en maatverhoudingen en materiaal, textuur, kleur en detaillering.

Inbreidingslocaties zijn te beschouwen als complex met veelal projecten die dezelfde soorten woningen realiseren. De massa en de architectonische vormgeving zorgen voor een samenhang in de bebouwing. In het stedenbouwkundig plan wordt een complex met appartementen en patio-woningen voorzien. Het definitieve bouwplan is thans nog niet gereed. Ten aanzien van voorliggend plan wordt in het kader van het aspect welstand een separate beeldkwaliteitsnota vastgesteld door de gemeente Hilvarenbeek. In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen dient aan dit beeldkwaliteitsplan getoetst te worden.

Conclusie

Ten tijde van de definitieve planvorming voor de bouw van de woningen dienen de voorgenoemde beoordelingsaspecten in acht te worden genomen.

4.4.3 Woningbouwnotitie 'Kiezen en Delen', 2015

Toetsingskader

De woningbouwnotitie 'Kiezen en Delen' van de gemeente Hilvarenbeek geeft een beeld van de ontwikkelingen in de woningbouw sinds de vaststelling van de Woonvisie 2009 en het Actieplan Wonen 2013 door de gemeenteraad. Daarnaast schrijft de notitie uiteen welke vraagstukken op het gebied van volkshuisvesting spelen en hoe de gemeente deze vraagstukken op wil lossen. De provincie voorziet dat de gemeente Hilvarenbeek tot 2030 behoefte heeft aan uitbreiding van de woningvoorraad met 808 woningen. Binnen de gemeente zijn echter plannen voor in totaal meer dan 808 woningen.

De gemeente dient te bepalen en onderbouwen aan welke plannen medewerking wordt verleend en aan welke niet. Hilvarenbeek maakt deze keuze op basis van het doelgroepenbeleid. Als uitgangspunt hanteert de gemeente hierbij dat de grootste prioriteit van de nieuwbouw (45%) dient te gaan naar de doelgroep starters. Vervolgens komt de doelgroep senioren met 30% en de overige 25% van de nieuwbouw dient geschikt te afgestemd te worden op de doelgroep doorstromers.

Het demografisch gegeven van de vergrijzing heeft tot gevolg dat er met name de komende 15 jaar grote behoefte bestaat aan senior-geschikte woningen. Het is de overtuiging van het college dat die behoefte niet volledig middels nieuwbouw kan worden ingevuld. Aanpassing van de bestaande voorraad en het levensloopbestendig

bouwen van nieuwbouwwoningen zijn uitgangspunten die de gemeente Hilvarenbeek nastreeft. Het bouwen van deze woningen op de juiste locaties is hierbij van belang.

Slechts voor een beperkte groep ouderen zal nog de voorziening wonen mét zorg (intramuraal), zoals bijvoorbeeld in woonzorgcentrum 'de Clossenborch' wordt geboden, tot de mogelijkheden behoren. Het zelfstandig wonen met het mogelijk maken van eventuele zorg aan huis (extramuraal) behoort tot de mogelijkheid van alle andere ouderen. Dit sluit aan bij wens om zo lang mogelijk in de eigen woning en woonomgeving te blijven wonen.

Waar nieuwbouwwoningen toegevoegd worden voor de doelgroep senioren dienen voornamelijk levensloopbestendige woningen gerealiseerd te worden. Aangezien de 'grijze golf' een tijdelijk fenomeen is, dienen de woningen ook geschikt te zijn voor andere doelgroepen. Elke locatie die zich aandient beoordeelt de gemeente op de geschiktheid voor een bepaald type woningen. De afstand tot voorzieningen en de mogelijkheid om specifieke zorg te kunnen ontvangen is hierin van belang, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouw van seniorenwoningen. Inbreidingslocaties lenen zich hier beter voor dan een locatie dat onderdeel is van een uitbreidingsplan.

Beoordeling

In de woningbouwnotitie van de gemeente Hilvarenbeek wordt gesproken over de locatie Adrianus/Driehoek, waarmee voorliggend plangebied wordt bedoeld. Binnen de woningbouwnotitie behoort deze locatie tot de afweegbare zachte capaciteit. Het gaat hier om plannen/initiatieven voor in totaal 230 woningen waar het college nog geen medewerking aan heeft verleend of toegezegd. In de woningbouwnotitie wordt duidelijk aan welke plannen uit de afweegbare zachte capaciteit de gemeente Hilvarenbeek medewerking wil verlenen.

De locatie Adrianus/Driehoek dient volgens de gemeente Hilvarenbeek opgenomen te worden binnen het woningbouwprogramma. De gemeente geeft aan dat de financiële gevolgen voor het niet ontwikkelen van de inbreidingslocatie (gronden zijn in eigendom van de gemeente) en de overeenkomst met kooprecht die gesloten is met de woonstichting Leystromen ertoe leiden dat het project doorgang moet vinden. De gemeente geeft aan het project de ruimte te geven voor een nadere uitwerking en daarna in ontwikkeling te willen brengen. De ontwikkeling van voorliggend plangebied is om deze reden met 36 woningen onderdeel van het woningbouwprogramma voor de kern van Hilvarenbeek.

Conclusie

De ontwikkeling in voorliggend plangebied is passend binnen de woningbouwnotitie van de gemeente Hilvarenbeek.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

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

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

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

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- Besluit m.e.r.

5.2 Bodem

Toetsingskader

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

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

Beoordeling

Aveco de Bondt heeft in het voorjaar van 2016 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor voorliggend plangebied. De rapportage van het onderzoek is opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting. Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de locatie en verifiëren of de vastgestelde bodemkwaliteit een belemmering vormt voor onderhavig plan.

In de bovengrond van de onderzoekslocatie zijn plaatselijk bijmengingen met hout of baksteen aangetroffen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld of in de bodem geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de bovengrond is een kleine spot met sterk verontreinigde grond met PAK aanwezig. De verontreiniging is zowel horizontaal als verticaal in voldoende mate afgeperkt. Er is geen sprake van ernstige bodemverontreiniging. Daarnaast bevat de bovengrond een lichte verontreiniging aan PCB. In het grondwater is een lichte verontreiniging aan barium, zink en/of naftaleen gemeten. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor de voorgenomen nieuwbouw. Indien er in de toekomst bij eventuele grondwerkzaamheden grond afkomstig (uit de bovenlaag) van het terreindeel rondom boring 05 vrijkomt, wordt geadviseerd deze grond af te voeren naar een erkende verwerker.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2016-2021 van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Voor het beheer van het oppervlaktewater is in onderhavig plangebied het Waterschap De Dommel verantwoordelijk. Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap De Dommel is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Uniformering Keuren

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;

- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06.

Beoordeling

Het plangebied is in de huidige situatie voor bijna 90% verhard, door de schoolgebouwen en bijbehorende verharde pleinen. In de nieuwe situatie is er sprake van minder verharding. Het groene middengebied wordt in het planvoornemen vrijwel volledig onverhard ingericht. Dit betreft een oppervlakte van circa 2.600 m² aan onverhard terrein, waardoor voldoende ruimte ontstaat om het hemelwater ter plaatse te laten infiltreren.



Stedenbouwkundige schets met de oppervlaktes aan verharding die behoren bij het planvoornemen.

Het percentage aan verharding in het plangebied zal in de nieuwe situatie bij benadering uitkomen op circa 70%. Het afvalwater zal gescheiden worden aangeboden, waarbij rekening wordt gehouden met de aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Aangezien het plangebied reeds in gebruik is als schoollocatie, is er reeds sprake van een aansluiting op het gemeentelijk rioleringsstelsel. De riolering wordt gescheiden aangelegd. Daarbij komt een lavapakket, aangesloten aan het IT-

riool, onder de parkeerplaats. Het IT-riool wordt aangesloten op de in 2018 aan te leggen blauwe ader in de Koestraat. Tenslotte zal er met het planvoornemen geen lozing plaatsvinden van uitlozende materialen.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de gestelde voorwaarden met betrekking tot het aspect water.

5.4 Cultuurhistorie

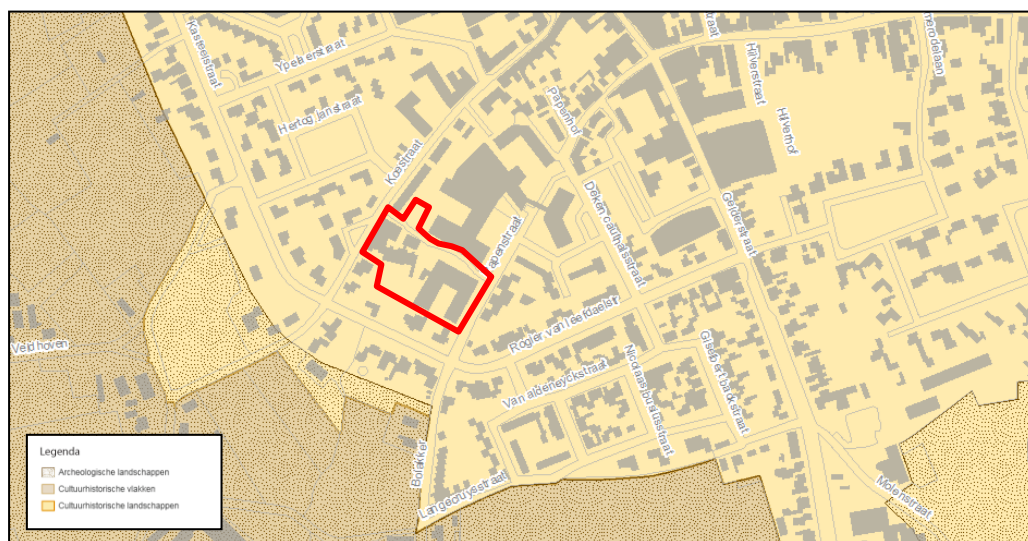
Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 5). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Binnen de rode contour is voorliggend plangebied gesitueerd. Bron: brabant.nl, 2016

Beoordeling

Het plangebied is gesitueerd binnen de aanduiding 'cultuurhistorisch landschap'. Deze aanduiding omvat 21 cultuurhistorische landschappen die representatief zijn voor diverse agrarische cultuurlandschappen van zand, klei en verdwenen veen en de cultuurlandschappen gevormd door waterbeheersing en defensie in Noord-Brabant. Onderliggend plangebied is onderdeel van het landschap 'landgoederen ten zuiden van Tilburg'. Het cultuurhistorisch landschap heeft tot doel om de cultuurhistorische waarden in de bewuste gebieden in hun samenhang te behouden, te ontwikkelen en toeristisch-recreatief te ontsluiten. De provincie zet betreffende het cultuurhistorisch landschap 'landgoederen ten zuiden van Tilburg' in op het samenwerken en stimuleren om de cultuurhistorische waarde ter plaatse te behouden. Met inachtneming van dit provinciale advies zijn er geen belemmeringen vanuit cultuurhistorisch oogpunt voor de doorgang van het plan.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.5 Archeologie

Toetsingskader

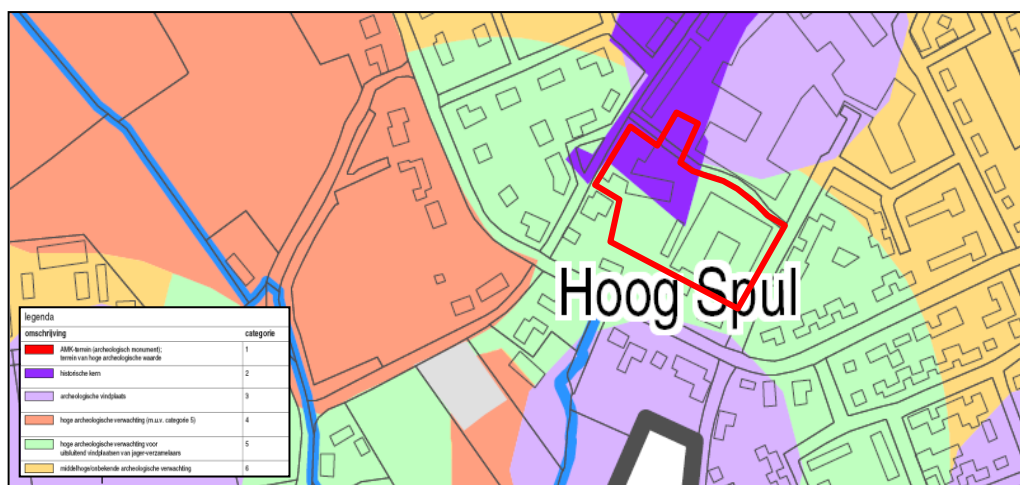
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch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

Beleid gemeente

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 27 september 2012 de gemeentelijke archeologische beleidskaart met bijbehorende beleidsuitgangspunten vastgesteld. Voor de bescherming van de archeologische waarden kent de gemeente diverse dubbelbestemmingen toe. Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart dient voor voorliggend plangebied de archeologische waarde van 'categorie 2' en 'categorie 5' toegekend te worden.

Het deel van het plangebied dat aangeduid is als 'categorie 2' is gelegen in het noorden en maakt volgens de archeologische beleidskaart onderdeel uit van de historische kern. Binnen dit gebied dient onderzoek plaats te vinden wanneer de

bodemingreep groter is dan 100 m² en de ingreep dieper gaat dan 50 cm. Het overige deel van het plangebied is aangeduid als 'categorie 5' waar een hoge archeologische verwachting aanwezig is voor vindplaatsen van jager-verzamelaars. Wanneer de bodemingrepen een oppervlakte hebben van groter dan 2.500 m² en de ingreep dieper gaat dan 10 cm.



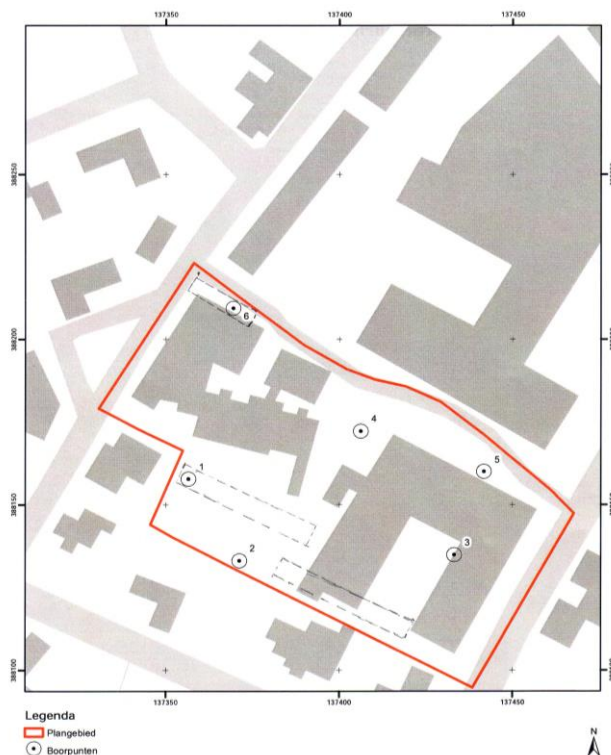
Uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Hilvarenbeek. Binnen de rode contour is het plangebied voor voorliggende ontwikkeling gesitueerd.

Beoordeling

Omdat de voorgeschreven maten met dit planvoornemen overschreden worden, is door Archeodienst BV in maart 2016 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting. Het doel van het onderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied en deze verwachting te toetsen.

De specifieke archeologische verwachting van het plangebied is middelhoog tot laag op grond van de veldresultaten. Mogelijk is een archeologische vindplaats in het plangebied aanwezig. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 45 cm beneden maaiveld kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. Ook ter plaatse van de huidige bebouwing kan dit niveau mogelijk nog intact zijn en kunnen onder de bebouwing nog grondsporen aanwezig zijn. Uitzondering hierop vormt het gymlokaal in het oostelijke deel van het plangebied dat is onderkelderd en waar eventueel aanwezige archeologische resten zijn verdwenen. Archeodienst Bv adviseert een vervolgonderzoek in de vorm van een sloopbegeleiding van het ondergrondse deel van de bebouwing en een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden.

De resultaten van het bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek zijn voorgelegd aan de gemeente Hilvarenbeek die het archeologisch rapport heeft laten beoordelen door het Monumentenhuis Brabant. Het Monumentenhuis Brabant geeft aan dat ingestemd kan worden met het eerder beschreven vervolgonderzoek.



Voorstel graven proefsleuven Monumentenhuis Brabant (weergegeven met de rechthoekige kaders) Bron: Monumentenhuis Brabant

Voorstel is om twee ZO-NW gerichte proefsleuven aan te leggen in het zuidelijk deel van het plangebied, waar woningbouw zal plaatsvinden, opdat een doorsnede van het gebied gemaakt kan worden, die bijdraagt aan de beeldvorming. Proefsleuf 1 zou bij vervolgonderzoek komen te liggen in een zone die nog weinig verstoring heeft opgelopen bij de bouw van het scholencomplex en kan een duidelijker inzicht geven in de bodemsamenstelling ter plaatse. De voorgestelde sleuf 2 is voor een deel gelegen binnen een zone waar al met bodemverstoring rekening moet worden gehouden.

De gemeente Hilvarenbeek komt in overleg met het Monumentenhuis Brabant tot de conclusie dat enkel het onderzoeken van proefsleuf 1, en het laten vervallen van proefsleuf 2 door de ter plaatse verstoorte bodem, weinig inzicht oplevert over de bodemsamenstelling ter plaatse. Daarentegen is het van belang om de mogelijk ter plaatse aanwezige archeologische waarden te beschermen. Het betreft enkel het deel van het plangebied dat in de huidige situatie onbebouwd is, de gronden behorend bij de bebouwde delen zijn immers ten tijde van de bouw van de schoolgebouwen al in meer of mindere mate verstoord. Voor het betreffend deel van het plangebied is dan ook een maatwerkplan opgesteld.

Om het deel van het plangebied dat een mogelijke archeologische verwachtingswaarde heeft te beschermen is in onderhavig bestemmingsplan een regeling opgenomen, waarbij archeologische begeleiding wordt voorgeschreven ten tijde van de graafwerkzaamheden voor de bouw van de nieuwe woningen. Ten behoeve van het borgen van de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische resten is in het voorliggende bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Deze dubbelbestemming is aangepast op basis van het onderzoek dat voor het plangebied heeft plaatsgevonden. De regeling is hiervoor

aangepast van de standaard 50 centimeter naar 45 centimeter. Natuurlijk geldt voor het overige deel van het plangebied ten allen tijde een meldplicht wanneer archeologische relictten worden aangetroffen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat bij de ontwikkeling van de nieuwe woningen nadrukkelijk rekening moet worden gehouden met het aspect archeologie. Om het archeologische belang te borgen is in de bestemmingsregeling een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

5.6 Natuur

Toetsingskader

De Natuurbeschermingswet 1998 is een wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van natuur en landschap. De Natuurbeschermingswet 1998 is in werking getreden op 1 oktober 2005 en laatst gewijzigd in werking getreden op 1 juli 2015 in het kader van het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS). Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermde Natuurmonument. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is een doorvertaling van de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG, 2 april 1979) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992). Beide Europese richtlijnen hebben tot doel de leefgebieden van in het wild levende dieren en planten in stand te houden. De Beschermde Natuurmonumenten zijn natuurgebieden die vanwege nationale belangen als beschermd natuurgebied zijn aangewezen.

Per 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS) in werking getreden. Tevens heeft reeds een partiële herziening van het programma plaatsgevonden, welke in werking is getreden op 15 december 2015. Het PAS betreft een programma op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Kempenland – West', welke is gelegen op een afstand van circa 1,6 km. Het dichtstbijzijnde Beschermde Natuurmonument betreft 'Hildsven' op een afstand van circa 9,15 km. Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavige situatie is er sprake van de ontwikkeling van 33 woningen op een binnenstedelijke locatie in Hilvarenbeek. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Natuurbeschermingswet 1998.

5.7 Flora en fauna

Toetsingskader

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

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

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

Beoordeling

Door Aveco de Bondt is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (maart 2016), een verkennend onderzoek naar het voorkomen van beschermde flora en fauna. Het rapport van het onderzoek is bijgevoegd als bijlage 3.

Uit de quickscan blijkt dat niet kan worden uitgesloten dat in de te slopen bebouwing in het plangebied vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Nader onderzoek naar vleermuizen dient uitgevoerd te worden om vast te stellen of de bebouwing in de huidige situaties gebruikt wordt door vleermuizen. Daarnaast zijn nestlocaties van de huismus aangetroffen in het gebouw aan de Papenstraat. Door de voorgenomen sloop zullen nestlocaties verdwijnen en dit kan leiden tot overtreding van de Flora- en faunawet. Nestlocaties van de huismus zijn jaarrond beschermd. Er dient nader onderzoek naar de huismus plaats te vinden om de omvang van de populatie in het plangebied in kaart te brengen.

Tevens zouden gierzwaluwen gebruik kunnen maken van de aanwezige bebouwing als nestlocatie. Nestlocaties van de gierzwaluw zijn jaarrond beschermd. Nader onderzoek is benodigd om de aanwezigheid van nestlocaties van deze soort in het plangebied vast te stellen dan wel uit te sluiten. Negatieve effecten van de beoogde ontwikkeling op vaste rust- en verblijfplaatsen van strikt beschermde soorten, anders dan vleermuizen en vogels, worden niet verwacht.

Het nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen heeft plaatsgevonden in de periode april tot en met september 2016 en is uitgevoerd door adviesbureau E.C.O. Logisch. De rapportage van dit nader onderzoek is opgenomen als bijlage 4 van deze toelichting.

Vleermuizen

Binnen het projectgebied zijn de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en de laatvlieger waargenomen. Binnen het projectgebied zijn een zomerverblijf van ten minste 10 individuen van de gewone dwergvleermuis en een zomerverblijf van 1 individu van de gewone dwergvleermuis aanwezig. Het zomerverblijf van het enkele individu bevindt zich in de vleermuiskast aan de gevel van de bebouwing aan de Papenstraat. Het zomerverblijf van de kolonie bevindt zich in de spouwmuur aan de noordzijde van het gebouw aan de Papenstraat.

Binnen het projectgebied is bovendien een paarverblijf van een gewone dwergvleermuis aangetroffen. Het betreft hetzelfde verblijf in de vleermuiskast aan de gevel van de Papenstraat dat als zomerverblijf wordt gebruikt. Daarnaast bevindt zich in het projectgebied een baltsterritorium van een tweede gewone dwergvleermuis. Hiervan is alleen baltsgedrag in vlucht waargenomen. Naar verwachting heeft deze een verblijfplaats ten zuiden van het projectgebied. Van de ruige dwergvleermuis is alleen baltsgedrag in vlucht waargenomen. Binding met het projectgebied is niet waargenomen.

Middernachtzwermen van vleermuizen nabij potentiële winterverblijfplaatsen is niet waargenomen. De aanwezigheid van een massawinterverblijf kan hiermee worden uitgesloten. De aanwezige verblijfplaatsen kunnen echter wel door enkele individuen van de gewone dwergvleermuis worden gebruikt als winterverblijf.

De gewone dwergvleermuis en de laatvlieger zijn foeragerend in het projectgebied waargenomen. Van de gewone dwergvleermuis zijn maximaal 3 en van de laatvlieger 2 individuen tegelijk waargenomen. Langs de Papenstraat is een vliegroute aanwezig van de gewone dwergvleermuis. Deze wordt door de kolonie binnen het projectgebied gebruikt om foerageergebied ten zuiden van het projectgebied te bereiken. Van de laatvlieger is eenmaal een waarneming gedaan van 2 kort na zonsondergang passerende individuen. Deze toonden geen binding met het projectgebied en hebben mogelijk een verblijfplaats ten zuiden van het projectgebied.

Huismussen

Binnen het projectgebied zijn 3 nesten van de huismus aanwezig. Deze bevinden zich op de zonnewering aan de bebouwing aan de Papenstraat. Naast nestgelegenheid biedt het projectgebied ook dekking, voedsel en stofbad aan de huismus.

Gierzwaluwen

Binnen het projectgebied zijn 6 nesten van de gierzwaluw aangetroffen. Deze bevinden zich in de bebouwing aan de Papenstraat. 3 nesten bevinden zich onder de nokpan aan de zuidzijde van de bebouwing en 1 nest onder de nokpan aan de noordzijde van de bebouwing. Daarnaast zijn 2 nesten aanwezig onder losse dakpannen op het dak, waarvan zich er 1 op een dakkapel bevindt. De vervallen nestkasten voor gierzwaluw aan de gymzaal zijn niet in gebruik als nestlocatie.

Belang projectgebied

Met de aanwezigheid van een kolonie van de gewone dwergvleermuis in een zomerverblijf en een zomer- en paarverblijf van de gewone dwergvleermuis is het projectgebied van groot belang voor de gunstige staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis. Samen met het beschikbare foerageergebied buiten het projectgebied en de vliegroute langs de Papenstraat, is het projectgebied een essentieel onderdeel van het netwerk van de lokale populatie van de gewone dwergvleermuis. Voor de laatvlieger en de ruige dwergvleermuis is het projectgebied nauwelijks van belang. Het wordt slechts incidenteel gebruikt als foerageergebied en binding met het plangebied is niet waargenomen. Er zijn dan ook geen verblijfplaatsen van deze soorten aangetroffen.

Voor de gierzwaluw maakt het projectgebied met 6 broedgevallen essentieel onderdeel uit van het netwerk van nestlocaties van de gierzwaluw in Hilvarenbeek. Het is voor deze soort dan ook van groot belang. Voor de huismus is het plangebied minder van belang voor de gunstige staat van instandhouding van de soort. In de bebouwing aan de overzijde van de Papenstraat zijn ook diverse broedgevallen waargenomen.

Ontheffingsaanvraag

Binnen het projectgebied zijn verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Van de gewone dwergvleermuis zijn 2 zomerverblijven en een paarverblijf in het projectgebied aanwezig. Daarnaast is in beperkte mate foerageergebied in het projectgebied en een vliegroute langs het projectgebied aanwezig, waardoor het projectgebied voor deze soort van groot belang is. De laatvlieger en de ruige dwergvleermuis hebben geen binding met het projectgebied. In de bebouwing aan de Papenstraat zijn daarnaast nesten aanwezig van de huismus en de gierzwaluw. Hiermee is het projectgebied van belang voor deze soorten.

In het kader van onderhavig plan worden de verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en de nesten van de huismus en de gierzwaluw verstoord, aangezien de bebouwing in het plangebied wordt gesloopt. Hiervoor dient inzake artikel 75C van de Flora- en faunawet ontheffing aangevraagd te worden. De voorbereiding van de ontheffingsaanvraag is reeds in gang gezet. Hiervoor wordt een actieplan opgesteld.

Conclusie

De ontheffing inzake artikel 75C van de Flora- en faunawet wordt aangevraagd.

5.8 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

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

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

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

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

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting.

Beoordeling

Onderhavig planvoornemen voorziet in het ontwikkelen van geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder. Zowel voor de Papenstraat als de Koestraat geldt een snelheidsregime van 30 km/u. De Papenstraat is bovendien iets ten noorden

van het plangebied 'geknipt', waardoor alleen langzaam verkeer de weg kan blijven volgen. Doorgaand verkeer op de Papenstraat is dan ook niet aan de orde.

Binnen een straal van 250 meter rondom het plangebied zijn er geen wegen aanwezig waarvoor een snelheid van 50 km/uur of meer geldt. Gesteld kan worden dat in het plangebied ten aanzien van het aspect 'geluid' geen sprake is van hinder en ter plaatse van het plangebied gesproken kan worden van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect 'wegverkeerslawaaï' is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

Beoordeling

Voor onderhavige locatie is geïnventariseerd welke bedrijven of inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied voor overlast kunnen zorgen of dat onderhavige ontwikkeling anderzijds kan leiden tot het beperken van deze bedrijven of inrichtingen. Het plangebied is volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten, toegevoegd aan het vigerend bestemmingsplan "Woongebieden en bedrijventerreinen, Hilvarenbeek" als bijlage 1 bij de regels, gelegen in het omgevingstype rustige woonwijk. Hierop dienen de richtafstanden behorende bij de zonering van bedrijvigheid afgestemd te worden. Het plangebied maakt in het vigerend bestemmingsplan onderdeel uit van deze maatschappelijke bestemming. Door het planvoornemen wordt de bestemming van het plangebied gewijzigd van de bestemming 'Maatschappelijk' in de bestemming 'Wonen'.

Beschouwd is welke milieuhinderlijke activiteiten, zoals genoemd in de VNG-publicatie, in de omgeving van het plangebied gelegen zijn. Onderstaand schema geeft deze milieuhinderlijke activiteiten weer:

Bedrijf – Instelling (benaming cf. VNG-publicatie)	Richtafstand VNG- publicatie	Werkelijke afstand
Verpleeghuizen (PG-eenheden)	30 meter	ca. 10 meter

Het woonzorgcentrum 'De Clossenborch' bestaat uit ruime verzorgingshuisappartementen, eenpersoons verpleeghuiskamers, kleinschalige groepswoningen, logeerkamers en aanleunwoningen. Er is sprake van een woon- en zorggebouw, waardoor het 'De Clossenborch' geen 'klassiek' verpleeghuis is. In het kader van het aspect milieuzonering kan er gezien de geboden 24-uurs zorg ter plaatse van de verpleeghuiskamers wel gesproken worden van een 'verpleeghuis'. Een 'verpleeghuis' kent een milieucategorie 2. De bijbehorende richtafstanden overlappen met de nieuwe woningen die in voorliggend plangebied gerealiseerd worden. Ter plaatse van deze woningen moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat, waardoor het noodzakelijk is het maatgevende aspect akoestiek van het verpleeghuis nader te beschouwen. De akoestisch relevante bedrijfsactiviteiten bij verpleeghuizen bestaan uit voertuigbewegingen op het terrein en installaties op de daken.

Bij voertuigbewegingen kan worden gedacht aan enkele vrachtwagenbewegingen per week. Verder kunnen sporadisch bestelbussen/taxi's (licht voertuig) het 'verpleeghuis' aandoen. Daarnaast worden voertuigbewegingen voorzien ten gevolge van het aan- en afrijden van personeel en bezoekers. Het aantal bewegingen in de dag-, avond en nachtperiode zijn relatief gering, er van uitgaande dat alle personeel met de auto komt. Bezoek komt in principe alleen in de dag- en avondperiode. Zon- en feestdagen zijn maatgevend met het meeste bezoek in de dagperiode.

Bezoekers en medewerkers van het woonzorgcentrum 'De Clossenborch' maken gebruik van de geclusterde parkeerplaatsen ten oosten van het woonzorgcentrum, ontsloten via de Papijnstraat. Deze parkeerplaatsen worden fysiek gescheiden van het plangebied door de bestaande bebouwing van het woonzorgcentrum. De bestaande bebouwing zorgt voor een fysieke scheiding tussen voorliggend planvoornemen en de huidige parkeerplaatsen. Vanuit de parkeerplaatsen ontstaat er door deze scheiding geen geluidshinder in de richting van de nieuwe woningen.

Het rijden van vrachtauto's en bestelbussen ten behoeve van de bevoorrading van het 'verpleeghuis' vindt plaats aan de Koestraat, ter hoogte van nummer 25. Dit betreft uitsluitend het lossen van een bestelbus (duurt ca. 5 minuten i.v.m. rolcontainers/dozen) of het lossen van een kleine vrachtwagen (duurt ca. 10 minuten i.v.m. rolcontainers/dozen). Gelet op de geringe frequentie van het laden/lossen (vanwege een beperkt aantal verpleeghuiskamers), de geringe laad- en lostijd en de afstand tot aan het plangebied (100 meter) is deze activiteit akoestisch gezien niet relevant.

Het gebouw heeft geen machinekamer met grote installaties. Op het dak zijn reguliere mechanische toevoer en afvoer voor woongebouwen ingebouwd. De liften bevinden zich in het gebouw en zijn buiten niet herkenbaar, met uitzondering van een kleine dakopbouw. Grootschalige installaties zijn niet voorzien. Geluidhinder vanuit het gebouw is hierdoor niet te verwachten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het onderhavig planvoornemen.

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (Rrgs) ¹ als ook de risicokaart geraadpleegd. De risicokaart toont in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen die met betrekking tot externe veiligheid van invloed kunnen zijn op het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.10.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10⁻⁶ per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10⁻⁶ per jaar.

¹ Het Rrgs is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De Rijks-, vaar- en spoorwegen zijn beoordeeld. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicorelevante transportassen gelegen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.10.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Wanneer sprake is van relevante buisleidingen in een gebied, dient de gemeente een ruimtelijke reservering op te nemen in het bestemmingsplan voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR). Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval bekeken worden. De ruimtelijke reserveringen ten behoeve van de buisleidingen dienen binnen 5 jaar opgenomen te worden in het bestemmingsplan. De voor onderhoud gereserveerde ruimte bedraagt minimaal 5 meter aan beide zijden van de leiding.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicorelevante buisleidingen gelegen.

Conclusie

Het planvoornemen wordt niet belemmerd door het aspect buisleidingen en externe veiligheid.

5.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO^2), fijn stof (PM^{10}), benzeen (C^6H^6), zwaveldioxide (SO^2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM^{10} geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO_2 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

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

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

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

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM^{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met $1,2 \text{ microgram}/\text{m}^3$ voor zowel PM^{10} als NO_2 .

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 100.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m^2 bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van 33 woningen. Gesteld kan worden dat een dergelijke ontwikkeling in vergelijking met de realisatie van 1.500 woningen van een dermate kleine schaal is dat het project gezien kan worden als een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

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

5.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer².

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken³.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.13 Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-(beoordeling) uit te voeren.

² 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

³ Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling

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

In het plangebied wordt de realisatie van 33 woningen mogelijk gemaakt op een voormalige scholenlocatie. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat voorliggende ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort tevens niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt en maakt het geen onderdeel uit van een Belvédèregebied. Er is derhalve geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied ter plaatse van het plangebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Er zijn geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van de regels

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

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

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

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

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

6.3 Bestemmingsplanregels

6.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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

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

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

Bestemming 'Groen'

Grotere groengebieden zijn opgenomen in de bestemming 'Groen'. Structurele waterelementen zijn binnen het plangebied niet aanwezig. De gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder meer te gebruiken voor speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is gegeven aan wegen met een functie voor doorgaand verkeer alsmede aan de overige straten. De openbare parkeerplaatsen in het plangebied vallen eveneens binnen deze bestemming.

Bestemming 'Wonen'

Binnen deze bestemming zijn gestapelde woningen en patio-woningen mogelijk. Voor deze woningtypes zijn aparte bouwregels opgenomen. Voor de nieuw te bouwen woningen is op de verbeelding de aanduiding 'maximaal aantal woningen' opgenomen, waarbij het getal aangeeft hoeveel woningen er gebouwd mogen worden.

Binnen de aanduiding 'gestapeld' mogen enkel gestapelde woningen worden gebouwd. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. De voorgevel van het hoofdgebouw dient in de voorgevel of tot 1 meter daarachter te worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn door middel van een aanduiding opgenomen op de verbeelding. De kap dient een helling te hebben van maximaal 60°.

Binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patiowoningen' mogen alleen patiowoningen worden gebouwd. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. Ter plaatse van een gevellijn dienen de woningen te worden gebouwd in of tot 3 meter achter de gevellijn. De maximale bouwhoogte is door middel van een aanduiding opgenomen. De diepte van de dakopbouw dient binnen 11 meter van de voorgevel te worden opgericht. Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 80%, behalve waar dit specifiek is aangegeven met een maatvoeringsaanduiding.

Naast de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen zonder meer toegestaan. Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd dient te blijven.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

Ter plaatse van een deel van het plangebied is deze dubbelbestemming opgenomen, om de mogelijk ter plaatse aanwezige hoge archeologische waarden te beschermen. De diepte waarbinnen grondwerkzaamheden mogen plaatsvinden is op basis van het archeologisch onderzoek verlaagd van 50 cm, zoals opgenomen in de standaard dubbelbestemming voortkomend uit het beleid van de gemeente Hilvarenbeek, naar 45 cm.

6.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn regelingen opgenomen met betrekking tot het ondergronds bouwen en overschrijding van bouwgrenzen en gevellijnen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt het mogelijk gemaakt dat het bevoegd gezag kan afwijken van bepaalde maten, afmetingen, percentages en grenzen middels het verlenen van een omgevingsvergunning, mits geen afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Algemene wijzigingsregels

Ten aanzien van een technisch betere realisering van bestemmingen en bouwwerken zijn burgemeester en wethouders bevoegd de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen onder voorwaarden te wijzigen.

Algemene procedureregels

In dit artikel wordt de procedure van een besluit tot het stellen van een nadere eis beschreven.

Overige regels

Daar waar gronden meerdere bestemmingen bezitten, prevaleren de regels van de dubbelbestemming(en). Daar waar tevens aan gronden meerdere dubbelbestemmingen zijn gegeven, gelden deze regels naast elkaar.

6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

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

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Hof Zuiderbeek".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

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

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente heeft alle gronden in (juridisch) eigendom. De ontwikkeling ter plaatse is in handen van woonstichting Leystromen en het senioren CPO. De gemeente Hilvarenbeek stemt met deze ontwikkelaars de onderhavige planontwikkeling af. De gemeente ontwikkelt het gebied en verkoopt de kavels aan de Woonstichting Leystromen en het senioren CPO.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

8.1.1 Waterschap De Dommel

Op 21 juni 2016 is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan het waterschap met het verzoek om conform de watertoets een advies uit te brengen, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op 6 juli 2016 heeft het waterschap gereageerd. De reactie van het Waterschap is verwerkt in paragraaf 5.3 van deze toelichting. Het betreft hier de afspraken die zijn gemaakt over het gescheiden aanleggen van de riolering. Dit is opgenomen in de waterparagraaf.

8.1.2 Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 21 juni 2016 aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen.

8.2 Inspraak

Op 4 juli 2016 is er voor omwonenden en geïnteresseerden een inloopavond gehouden over het plan ten behoeve van de herontwikkeling. Belangstellenden zijn over de plannen geïnformeerd en konden op informele wijze een reactie indienen.

Vanaf 20 mei 2015 heeft het voorontwerp bestemmingsplan 4 weken ter inzage gelegen. In totaal zijn er 6 inspraakreacties binnengekomen op het plan. Als bijlage 5 van deze toelichting is de inspraaktabel opgenomen, waarin de inspraakreacties zijn beantwoord door de gemeente. Ten aanzien van een aantal inspraakreacties hebben wijzigingen plaatsgevonden. Daarnaast hebben ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden, bijvoorbeeld met betrekking tot nader onderzoek dat heeft plaatsgevonden.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 18 november 2016 gedurende zes weken (tot en met 29 december 2017) voor eenieder ter inzage gelegen. Dit is bekend gemaakt in de Staatscourant en de Hilverbode. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. Gedurende de termijn van

terinzagelegging zijn 2 zienswijzen binnengekomen op het plan. De beantwoording van deze zienswijzen is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting. De zienswijze heeft inhoudelijk geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is dan ook gewijzigd ter vaststelling aangeboden. Het bestemmingsplan is op 6 juli 2017 vastgesteld.

Bijlagen

Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2. Archeologisch onderzoek

Bijlage 3. Quicksan flora- en fauna

Bijlage 4. Nader ecologisch onderzoek

Bijlage 5. Inspraaktabel

Bijlage 6. Zienswijzentabel

