

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Hilvarenbeek

Bestemmingsplan

“Holstraat 4”

Projectnummer: 172443

Datum: 9 juli 2020

Gemeente Hilvarenbeek

Bestemmingsplan

“Holstraat 4”

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0798.BPHolstraat4-VG01

d.d. : 9 juli 2020

Projectleider:	T. van Baast MSc
Collegiale toets:	Mr. M.J.A.B. Elsman
Status:	Vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	GEBIEDSPROFIEL	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Kern Hilvarenbeek	5
2.3	Plangebied	5
3	PROJECTPROFIEL	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Planbeschrijving	8
3.3	Verkeer en parkeren	8
3.4	Beeldkwaliteit	11
4	BELEIDSKADER	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Rijksbeleid	13
4.3	Provinciaal beleid	17
4.4	Gemeentelijk beleid	24
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Bodem	27
5.3	Waterhuishouding	28
5.4	Cultuurhistorie	32
5.5	Archeologie	35
5.6	Ecologie	36
5.7	Wegverkeerslawaaï	39
5.8	Bedrijven en milieuzonering	41
5.9	Externe veiligheid	42
5.10	Luchtkwaliteit	44
5.11	Molenbiotoop	45
5.12	Kabels en leidingen	46
5.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	46
6	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Opbouw van de regels	49
6.3	Regels	49

7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
7.1	Inleiding	53
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	53
7.3	Economische uitvoerbaarheid	53
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	55
8.1	Vooroverleg	55
8.2	Inspraak	55
8.3	Tervisielegging	55

BIJLAGEN

Bijlage 1.	Verkavelingsplan, Compositie 5 stedenbouw bv, 27 maart 2019
Bijlage 2.	Verkennd bodemonderzoek, AGEL adviseurs, 7 november 2013
Bijlage 3.	Waterparagraaf, Econsultancy, 3 mei 2018
Bijlage 4.	Voortoets stikstof, Compositie 5 stedenbouw bv, oktober 2019
Bijlage 5.	Quicksan flora & fauna, Econsultancy, 26 februari 2018



Topografische kaart van de kern Hilvarenbeek. Binnen de rode cirkel is het plangebied gelegen.
Bron: topotijdreis.nl, 2018.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Leystromen is voornemens op twee planlocaties in Hilvarenbeek sociale huurwoningen te realiseren. Het betreft de locatie “Schoolstraat - Plein 40-45” (locatie 1) en de locatie “Holstraat 4” (locatie 2). Aan de Holstraat 4 zijn 8 grondgebonden eengezinswoningen gepland. De gemeente Hilvarenbeek heeft deze locatie als binnenstedelijke ontwikkellocatie voor woningbouw aangewezen en ziet de realisatie van goedkopere eengezinswoningen voor de kwetsbare doelgroepen als een waardevolle toevoeging aan de woningvoorraad van de kern Hilvarenbeek.

Onderhavig plan motiveert of de ontwikkeling van 8 grondgebonden, sociale huurwoningen op de locatie Holstraat 4 voldoet aan het principe van ‘een goede ruimtelijke ordening’. Compositie 5 stedenbouw bv heeft een inrichtingsschets ten behoeve van het planvoornemen opgesteld. Dit plan is op schaal 1:250 toegevoegd als bijlage 1 bij onderhavige toelichting.

De gewenste herontwikkeling van het plangebied ten behoeve van de functie wonen is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan “Kom 1959”, zoals vastgesteld in 1959. Derhalve dient een bestemmingsplan voor het plangebied opgesteld te worden, waarmee 8 grondgebonden huurwoningen worden toegestaan.

De gemeente Hilvarenbeek heeft de planlocatie bewust niet meegenomen met de vaststelling van het bestemmingsplan “Woongebieden en bedrijventerreinen, Hilvarenbeek”, vastgesteld op 22 oktober 2009 door de Raad van Hilvarenbeek, omdat tijdens de voorbereiding van dat plan bekend was dat de gronden zouden worden uitgegeven aan een ontwikkelende partij.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in een woongebied, tegen de dorpskern van Hilvarenbeek aan. De locatie is kadastraal bekend als de gemeente Hilvarenbeek, sectie D, perceelnummer 5254 en heeft een oppervlakte van 1.800 m². Een globale begrenzing van het plangebied is gevisualiseerd op een luchtfoto in paragraaf 2.3 van onderhavige toelichting.

Aan de noord- en westzijde wordt het plangebied begrensd door woningen aan het Voortsepad en de Holstraat. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Holstraat. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de achterzijde van centrumfuncties aan de Doelenstraat, zoals detailhandel, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen met wonen op de verdieping.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied 'Holstraat 4' geldt bestemmingsplan "Kom 1959", zoals vastgesteld in 1959. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'industrie' en 'tuinen en erven'. Binnen deze bestemmingen is woningbouw niet toegestaan. De realisatie van 8 grondgebonden rijwoningen is niet mogelijk binnen het vigerende planologische regime.



Uitsnede van de plankaart behorend bij het vigerend bestemmingsplan "Kom 1959". Binnen de blauwe contour is het plangebied gelegen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het gebiedsprofiel beschreven van de omgeving waarin het planvoornemen plaats gaat vinden. Allereerst wordt de kern Hilvarenbeek toegelicht, waarna ingezoomd wordt op het huidige 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)aspecten. 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 en in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

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 situatie binnen het plangebied.

2.2 Kern Hilvarenbeek

De kern Hilvarenbeek is de hoofdkern van de gemeente Hilvarenbeek. Andere kernen die eveneens 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 daaromheen 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 zuidwesten 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. Voorliggend plangebied is gelegen aan het einde van het lint langs de Tilburgseweg. Tezamen met de Doelenstraat vormt de Tilburgseweg een toegangsweg tot de kern Hilvarenbeek.

2.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern van Hilvarenbeek. Het betreffen de gronden die tot lange tijd in gebruik waren als jongerencentrum. Het bestaande hoofdgebouw is gebouwd in één bouwlaag met een plat dak. De buitenmuren aan de straatzijde zijn voorzien van wit geveerde bakstenen, afgewisseld met enkele verticale raampartijen. Het gebouw is onlangs gesloopt en 3 haagbeuken aan de straatzijde zijn gekapt. Op de navolgende pagina is een luchtfoto met daarop het plangebied afgebeeld. Tevens is een foto opgenomen met aanzicht op de bestaande bebouwing in het plangebied in noordwestelijke richting.

Het plangebied wordt ontsloten door de Holstraat, welke straat alleen bereikbaar is voor bestemmingsverkeer.



Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving. Binnen de rode contour is het plangebied gelegen. Bron: cyclomedia globespotter, 2018.



Foto genomen vanaf de Holstraat in noordwestelijke richting. Te zien zijn de gevels van het voormalige jongerencentrum. Het terrein is momenteel niet in gebruik. Deze gronden worden herontwikkeld ten behoeve van voorliggend plan. Bron: cyclomedia globespotter, 2018.

3 PROJECTPROFIEL

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ruimtelijke opzet en het programma van voorliggende ontwikkeling van 8 woningen. Daarvoor heeft Compositie 5 stedenbouw bv een verkavelingsplan opgesteld. Dit plan is toegevoegd als bijlage 1 bij onderhavige toelichting. 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.



Inrichtingsplan voor het plangebied. Bron: Compositie 5 stedenbouw, 2019.

3.2 Planbeschrijving

Programma

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van maximaal 8 grondgebonden rijwoningen op de gronden behorend tot het plangebied. De bouwmassa bestaat uit 2 bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat. De woningen krijgen een achtertuin van ongeveer 10 meter diep. De perceelsoppervlakte varieert tussen de 105 m² en 130 m². De bestaande bebouwing is afgebroken en de drie haagbeuken aan de zijde van het openbare gebied zijn gekapt. Aan de achterzijde van de woningen wordt het parkeren opgelost. Tevens wordt de mogelijkheid geboden voor de ontwikkeling van garageboxen.

Stedenbouwkundige inpassing

De Holstraat kenmerkt zich door een smal stenig profiel met een grote diversiteit aan bebouwing voornamelijk bestaande uit woonbebouwing, garages en tuinmuren. De bouwhoogte van de woonbebouwing varieert van 1-2 bouwlagen al dan niet voorzien van een kap. Indien uitgevoerd met kap is de kapvorm en -richting wisselend. Het materiaalgebruik voor de woningen en de tuinmuren is overwegend oranje/rood/bruin metselwerk maar ook andere materialen en kleuren (bijvoorbeeld wit en grijs) komen voor. Geconcludeerd kan worden dat de huidige bebouwingskarakteristiek zeer divers is. De gevelbeelden en materialisering van de bestaande bebouwing is traditioneel.

De nieuw te bouwen woningen bestaan uit twee bouwlagen met een zadeldak evenwijdig aan de straat (goothoogte 6 meter en nokhoogte 10 meter) en zijn met hun voorgevels georiënteerd op de Holstraat. Qua massaopbouw sluit de nieuwbouw aan bij de bestaande beeldkarakteristiek van de Holstraat. Aangezien de Holstraat een nauw straatje is, springt de rooilijn terug ten opzichte van de aangrenzende bebouwing zodat ter hoogte van de ontwikkeling langspaarkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden om in de parkeerbehoefte te voorzien. Daarnaast vindt er binnen de bouwmassa nog een lichte verspringing in de rooilijn plaats zodat de bouwmassa geleed wordt en qua korrel meer aansluit bij de omgeving.

De massaopbouw is eenvoudig en traditioneel waarmee aangesloten wordt bij de overige woningen in de Holstraat. De architectonische uitwerking is een eigentijdse vertaling van een traditionele woning. De samenhang met de bestaande bebouwing wordt versterkt door het kleur- en materiaalgebruik dat bestaat uit rood-bruin metselwerk en een pannendak.

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De realisatie van 8 woningen leidt op basis van de CROW publicatie 317, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' met als uitgangspunten 'huurhuis, sociale huur', gelegen in de 'rest bebouwde kom', zoals in onderhavig plangebied het geval is, in een 'weinig stedelijk gebied' tot ongeveer 45 voertuigbewegingen per etmaal (norm is 5,2–6,0 per etmaal). De bestaande wegen kunnen worden aangemerkt als wegen voor bestemmingsverkeer. Deze wegen hebben naar verwachting voldoende restcapaciteit om dit verkeer af te wikkelen.

Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende ‘Parkeerbeleidsplan 2015–2020’, vastgesteld op 16 juli 2015 door de raad..

Beoordeling

Het aantal benodigde parkeerplaatsen hangt sterk af van de ligging en samenstelling van de gemeente. Er wordt daarom onderscheid gemaakt in de zogenaamde stedelijkheidsgraad van de gemeente. Hilvarenbeek valt onder de stedelijkheidsgraad ‘weinig stedelijk’ met 544 adressen per km². Naast de stedelijkheidsgraad is het ook van belang om te kijken naar de ligging van de locatie binnen de kern. Voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van de gemeente, maar is niet gelegen in het centrum, en behoort daarom tot het gebied ‘rest bebouwde kom’. Voor een ‘huurhuis, sociale huur’, zoals in voorliggend plan wordt ontwikkeld, geldt binnen de rest bebouwde kom een minimale parkeerbehoefte van 1,2 parkeerplaats per woning.

Uitgaande van de gemeentelijke parkeernormen bedraagt de parkeerbehoefte voor de 8 woningen tezamen minimaal 10 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost met de aanleg van 14 parkeerplaatsen in het achtererfgebied (waarvan 4 garageboxen) en 5 aan de straatzijde. In totaal worden 19 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. In voorliggend bestemmingsplan is in de regels geborgen dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen inzichtelijk dient te worden gemaakt dat op basis van het Parkeerbeleidsplan 2015-2020 van de gemeente Hilvarenbeek voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van de sociale huurwoningen wordt getoetst of de bouwaanvraag het benodigde aantal parkeerplaatsen bevat.

Conclusie

De te verwachten verkeersgeneratie van 8 sociale huurwoningen kan probleemloos worden afgewikkeld via het bestaande wegennet. Met de aanleg van 19 parkeerplaatsen op eigen terrein en parkeervakken in de openbare ruimte kan worden voldaan aan de minimale parkeerbehoefte van 10 parkeerplaatsen voor de ontwikkeling van de 8 woningen.



*Impressies mogelijke uitvoering woningbouwplan Holstraat 4.
Bron: Architectenbureau Van Der Geld, 2019.*

3.4 Beeldkwaliteit

Sfeer en karakteristiek

Doel is te komen tot een sober en gevarieerd straatbeeld dat passend is nabij het centrum van Hilvarenbeek. De acht grondgebonden woningen in het woonblok hebben een kleine schaal en korrelmaat. De goothoogte van de woningen zit op ongeveer 6 meter en de nokhoogte op ongeveer 10 meter. De Holstraat is ongeveer 5,5 meter breed. Ter behoud van een menselijke maat en schaal in de straat wordt het nieuwe woonblok naar achteren geplaatst. De straat wordt aldus verbreed tot 12 meter met parkeervakken in het groen en voortuinen met een lage haag. Het kleur- en materiaalgebruik is op elkaar afgestemd. Duurzame materialen met een natuurlijke uitstraling zijn bepalend voor de uiteindelijke verschijningsvorm van de woningen.

Criteria beeldkwaliteit

Voor de architectonische uitwerking van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte zijn per deelaspect criteria opgesteld. Hiernaast is een sfeerbeeld opgenomen van een mogelijke uitvoering van het bouwplan (Architectenbureau Van Der Geld, 2019).

Woningtypologie

- de woonbuurt biedt ruimte aan maximaal 8 grondgebonden woningen en wordt gevormd door uitsluitend aaneengebouwde woningen;
- de beukmaat van de woningen varieert niet.

Situering en oriëntatie

- om het informele karakter te versterken zijn de woningen mogelijk in een licht verspringende rooilijn ten opzichte van de Holstraat georiënteerd;
- aangebouwde bijgebouwen in de vorm van garages mogen niet op hoeken (met twee zijden grenzende aan de openbare ruimte) gesitueerd worden.

Massaopbouw

- de bouwmassa heeft een heldere en eenvoudige hoofdvorm en is voorzien van een kap;
- de woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap zodat aangesloten wordt bij de dorpse karakteristiek van Hilvarenbeek en de straatbreedte van de Holstraat;
- er mogen 8 rijwoningen binnen één bouwmassa gerealiseerd worden.

Gevelkarakteristiek

- de architectonische uitwerking betreft een eigentijdse uitstraling waarbij een goede balans gevonden wordt tussen variatie en samenhang;
- zonnepanelen dienen bij voorkeur gemonteerd te worden op het dakvlak.

Kleur-, materiaalgebruik en detaillering

- het materiaalgebruik, kleurgebruik en textuurkeuze is eenduidig en materialen behouden hun natuurlijke uitstraling en kleuren;
- materialen die gebruikt mogen worden zijn hout, baksteen, stucwerk, pannen, leien, keramische elementen, hergebruikte materialen en glas;

- het hoofdvolume dient in baksteen te worden uitgevoerd;
- tussen de woningen mogen kleurnuances aangebracht worden, het kleurgebruik is wel op elkaar afgestemd om de samenhang te borgen;
- kleuren van het metselwerk zijn licht en passend binnen het straatbeeld: wit, oranje, rood, oranje-rood;
- kleuren van het keimwerk zijn wit, grijs wit of in een lichte, warme grijstint;
- kleuren van kozijnen zijn wit of grijs getint;
- schuttingen en bergingen worden in bijpassende kleuren uitgevoerd;
- de daken bestaan uit een mat antraciet/zwart pannendak. Zonnepanelen mogen het gehele (of een gedeelte) van het dakvlak beslaan;
- de detaillering past bij de architectuurstijl en is eenvoudig en ingetogen;
- bijgebouwen sluiten in kleur- en materiaalgebruik aan bij het hoofdgebouw en worden meeontworpen ten tijde van het woningontwerp.

Zonnepanelen/-collectoren

Het toepassen van zonnepanelen en -collectoren mag niet tot afbreuk leiden van de sfeer en de kwaliteit van de buurt. Bij de woningontwerpen wordt de positie van zonnepanelen en -collectoren mee ontworpen.

Bij de keuze en plaatsing van zonnepanelen en -collectoren dient rekening gehouden te worden met:

- ontwerp de zonnepanelen/-collectoren mee met het woningontwerp;
- plaats zonnepanelen en -collectoren in een regelmatig patroon in overeenstemming met de dakvorm en in samenhang met andere elementen in het dakvlak zoals dakkapellen en dakramen, evenwijdig aan de dakvoet of nok en niet uitsteken.

Overgang privé/openbaar

- erfafscheidingen aan de voorzijde worden laag en met natuurlijke materialen vormgegeven.

Achtererfgebied

- de inrit en parkeerplaatsen in het achtererfgebied worden vormgegeven met verharding en groen (lage begroeiing).

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

Voorliggend 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 onderhavig plan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk.

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).

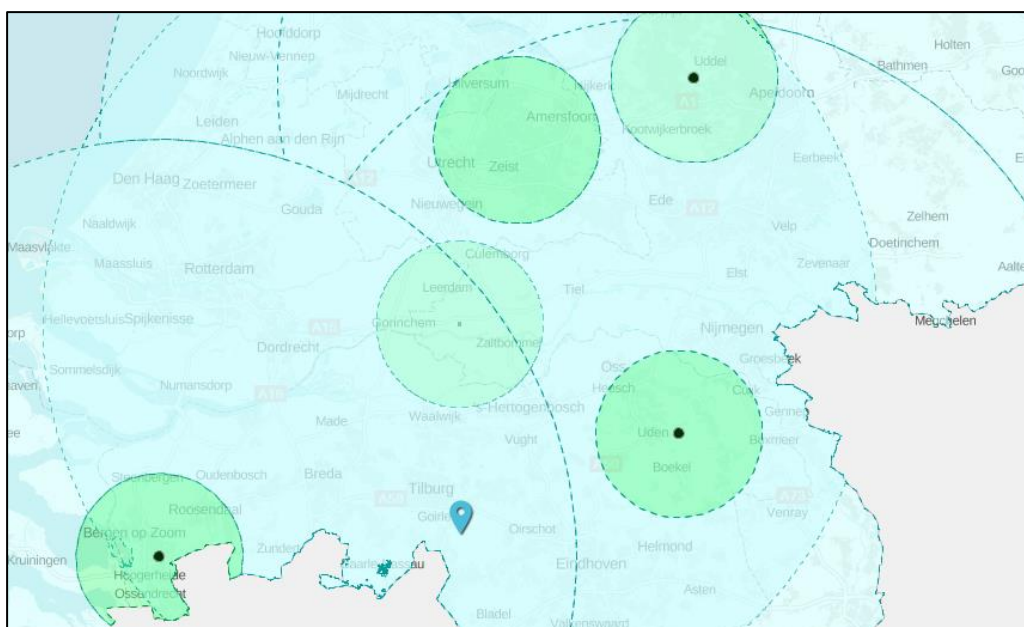
Beoordeling

Voorliggend plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen en het radarstation op vliegbasis Woensdrecht. Rondom deze radarstations

mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het radarverstoringsgebied van Woensdrecht geldt een maximale hoogte van 113 meter ten opzichte van het NAP. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

Conclusie

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en de Rarro van toepassing, aangezien er bij onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.



Ligging van het plangebied binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen en Woensdrecht. De blauwe aanwijzer toont de ligging van het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.

4.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling

mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van 8 woningen mogelijk. De ontwikkeling is reeds gelet op de kleinschalige omvang niet als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren.

Conclusie

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' hoeft niet te worden doorlopen.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening, 2014

Toetsingskader

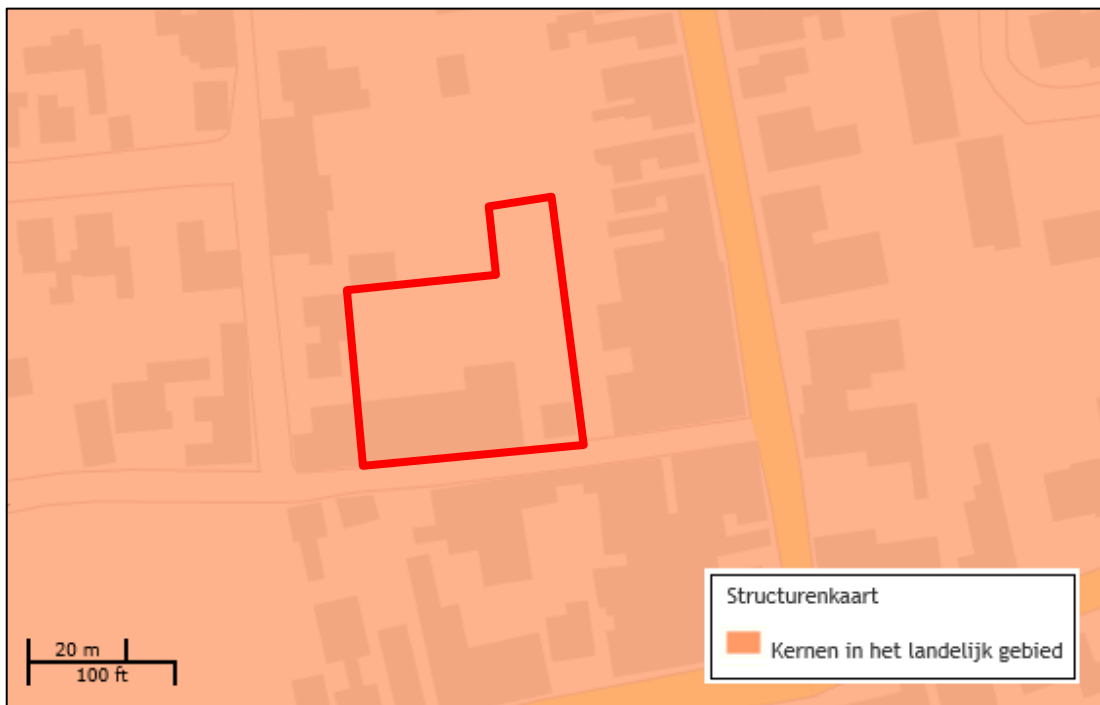
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is verder vertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

Beoordeling

De kern Hilvarenbeek is op de structurenkaart behorende bij de SVRO aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied voorziet de provincie in enkel de opvang van de lokale behoefte voor verstedelijking, ten aanzien van wonen, werken en voorzieningen. In regionaal verband dienen afspraken gemaakt te worden over de verdeling van het te ontwikkelen programma.

Voor het plangebied ligt het accent van de provincie binnen het ruimtelijk beleid op zorgvuldig ruimtegebruik: de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijk gebied' betekent dit het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen.



Uitsnede van de Structurenkaart behorend bij de SVRO. Binnen de rode contour is het plangebied gelegen. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.

Met de realisatie van 8 woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Hilvarenbeek wordt op verschillende wijzen bijgedragen aan het leidende principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Zo vindt er ten eerste inbreiding plaats op een locatie die tot op heden lange tijd onbenut is. Het gebruik van de gronden wordt door de voorgenomen ontwikkeling geïntensiveerd. Het open buitengebied rondom de kern Hilvarenbeek blijft hierdoor gevrijwaard van verstening.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen het provinciaal beleid als neergelegd in de SVRO.

4.3.2 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'

Toetsingskader

Op 14 december 2018 hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie is overheid bindend en loopt vooruit op de invoering van de Omgevingswet in 2021.

In de omgevingsvisie verwoordt de provincie haar visie op de toekomst van Brabant tot aan 2050. Centraal staan hierbij de kernwaarden die de provincie geformuleerd heeft ten aanzien van haar handelen. De kernwaarden zijn:

1. Meerwaarde-creatie;
2. Technische- en sociale innovatie;
3. Kwaliteit voor kwantiteit;
4. Steeds beter;
5. Pro-actief.

Beoordeling

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de herbouw van een vrijstaande woning binnen het bestaand stedelijk gebied van Made op een inbreidingslocatie. Hiermee biedt het planvoornemen een duidelijk een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving en past daarmee binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

4.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

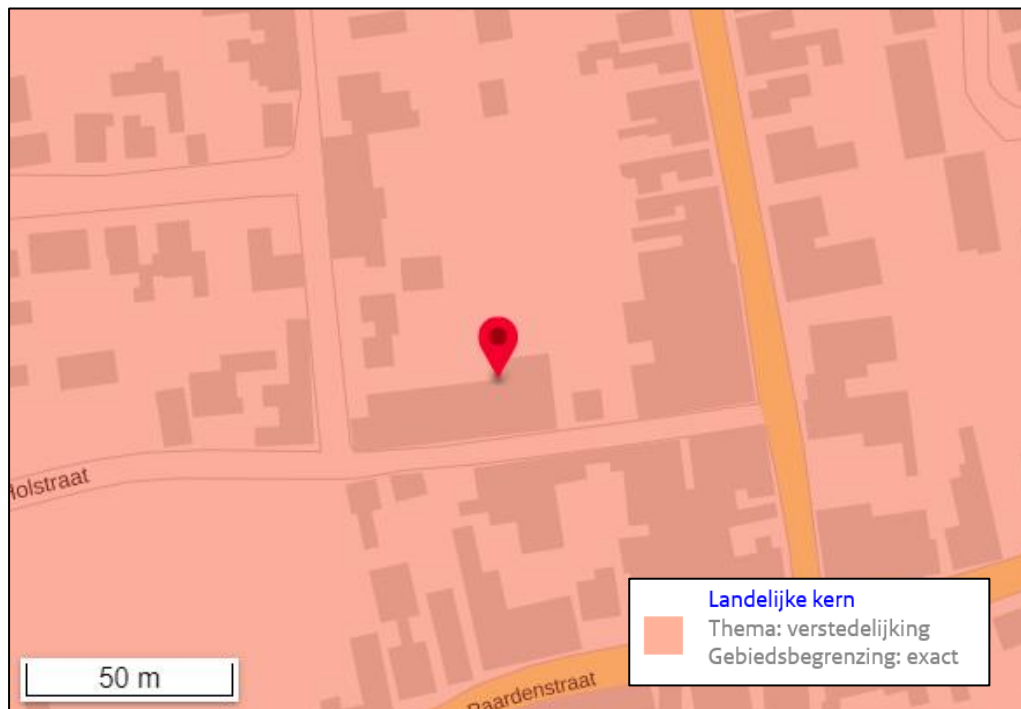
Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via een de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem, met een meer gebruiksvriendelijke opbouw. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze. Waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is binnen de Omgevingsverordening gelegen binnen het 'Stedelijk gebied'. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor ontwikkeling binnen het 'Stedelijk gebied'. Daarnaast moet worden voldaan aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3.5 t/m 3.8. De toetsing wordt hierna uitgevoerd.



Uitsnede kaartbeeld 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plangebied is geduid met een rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft het planologisch toevoegen van 8 grondgebonden rijwoningen in het bestaand stedelijk gebied van Hilvarenbeek. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42 Iov, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Uit regionale woningbouwafspraken van het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) in de Regionale Agenda Wonen 2017 blijkt dat de woningbouwbehoefte tot 2025 blijft stijgen. De regionale woningbouwopgave bedraagt tot 2025 16.725 woningen. Deze woningen zullen voornamelijk in de steden terecht komen.

Voor de gemeente Hilvarenbeek geldt dat de benodigde capaciteit aan nieuwe woningen wordt geschat op 585 woningen. Naar aanleiding hiervan kan gesteld worden dat er voldoende ruimte is voor het toevoegen van de 8 woningen die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De gemeente dient uiteindelijk de nieuwe woningen op te nemen in haar woningbouwprogramma. Aan de gemeentelijke woonvisie wordt navolgend getoetst.

Woningbouwcapaciteit en -opgaven							
Aantal woningen in plannen ten opzichte van de benodigde plancapaciteit							
Regio Midden-Brabant 2016 t/m 2025							
de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen							
Capaciteitsindicatie	opgave	plus	=				
Middellange termijn 2016 t/m 2025	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloep ²⁾	benodigde capaciteit	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾ <100%	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾ <<100%
Dongen	905	180	1.085	975	665	90%	61%
Gilze en Rijen	1.105	100	1.205	970	600	80%	50%
Gaile	755	10	765	820	305	107%	40%
Hilvarenbeek	645	60	705	585	435	83%	62%
Loon op Zand	770	170	940	865	520	92%	55%
Oisterwijk	690	90	780	835	580	107%	74%
Tilburg	9.750	2.640	12.390	9.925	5.075	80%	41%
Waalwijk	2.105	240	2.345	1.815	670	77%	29%
Midden-Brabant	16.725	3.490	20.215	16.790	8.850	83%	44%
Heusden	2.350	70	2.420	2.445	1.160	101%	48%

¹⁾ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014.

²⁾ De te verwachten sloep is, tenzij anders is vermeld, berekend o.b.v. de gemiddelde sloep over de periode 2006 t/m 2015.

³⁾ Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand per 1-1-2016; bewerking: Provincie Noord-Brabant. Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

⁴⁾ Omdat de ervaring leert dat van de (vele) plannen die een gemeente heeft, er altijd wel een aantal niet of met vertraging wordt uitgevoerd, is het - met het oog op de voortgang van de woningbouw - met name voor de korte(re) termijn van belang, dat gemeenten beschikken over voldoende (harde) plancapaciteit. Tegelijkertijd is het van belang voor de middellange en lange(re) termijn voldoende ruimte te laten in de woningbouwplanning. Door de nodige flexibiliteit in te bouwen in het (harde) planaanbod en woningbouwplannemiet of in een te vroeg stadium programmatisch en financieel dicht te financeren, kan beter worden meebewogen met de (blijvend) sterke dynamiek op de woningmarkt en ook beter ingespeeld worden op de marges en onzekerheden, die inherent zijn aan (toekomstige) demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen. Flexibiliteit is ook nodig om voldoende (beleids)ruimte te kunnen bieden ten ten behoeve van het herbestemmen van leegstaand en leeg komende vastgoed en om in de (nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene (nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene inbreidingsmogelijkheden of binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven.

Woningbouwcapaciteiten en -opgaven in de regio Midden-Brabant. Binnen het rode kader is de gemeente Hilvarenbeek aangeduid. Bron: Regionale Agenda Wonen 2017– Deel A, 2016.

Onderhavige ontwikkeling betreft voorts een 'duurzame stedelijke ontwikkeling': de ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van een inbreidingslocatie. Tevens bevordert het plan een gezonde leefomgeving door woningen te realiseren binnen de kern van Hilvarenbeek, alwaar voorzieningen per fiets te bereiken zijn. Tot slot wordt de mogelijkheid tot productie en gebruik van duurzame energie niet belemmerd.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 3.42 lov.

Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (Paragraaf 3.1.2) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

Ad 3.6) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - 1) nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - 2) er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad 3.7) - Toepassing van de lagenbenadering

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;

- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad 3.8) - meerwaarderecreatie

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad 3.6:

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Met onderhavig initiatief is hiervan sprake.
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst.
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van het beoogde bouwvlak is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Voorwaarden ad 3.7:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op deze effecten.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief heeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. Voor het overige heeft het planvoornemen geen effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad 3.8:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaarderecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering door invulling te

geven aan een locatie met daarop leegstaande bebouwing. Verdere verloedering wordt daarmee voorkomen en het gebied krijgt een nieuwe kwaliteitsimpuls.

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Hilvarenbeek, 2010

Toetsingskader

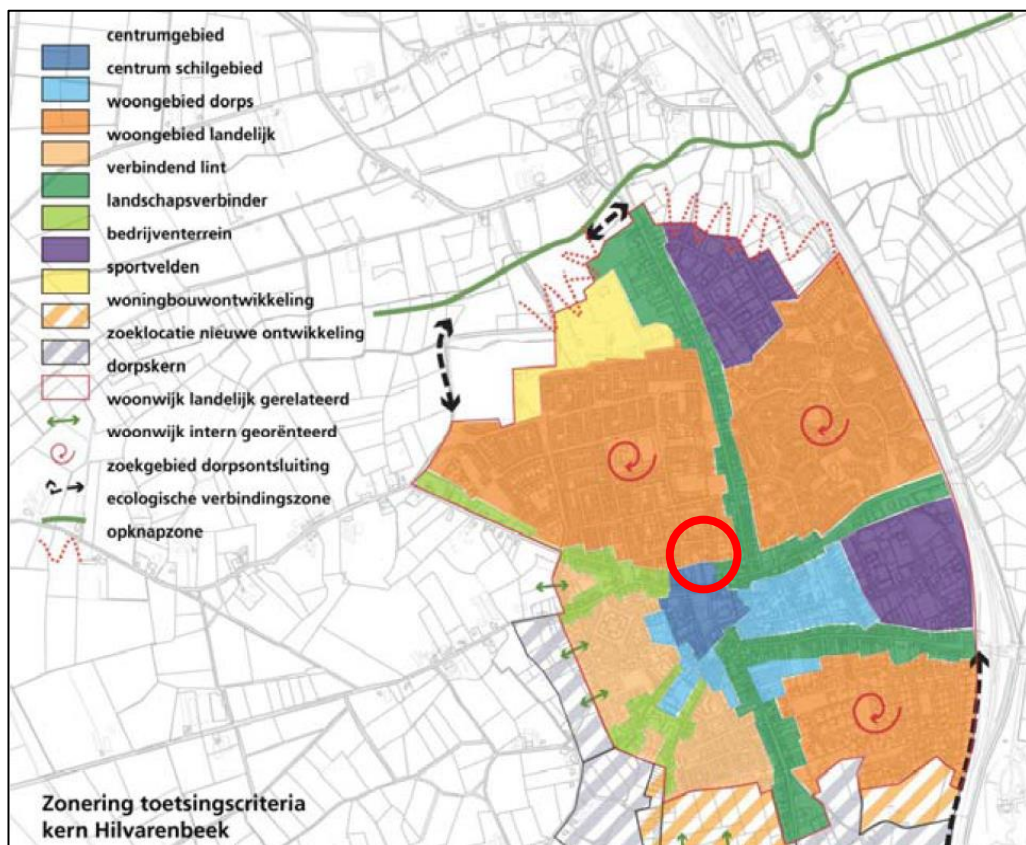
Op 25 februari 2010 heeft de gemeente Hilvarenbeek de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Hilvarenbeek van belang zijn. Uiteraard wil de gemeente ontwikkelingen voorkomen die afbreuk doen 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.

Het ruimtelijk karakter van de 6 dorpen en het buitengebied van de gemeente vormt een belangrijk onderdeel van een goede woon- en leefomgeving en daarmee van het woongenot in Hilvarenbeek. De gemeente streeft ernaar om het ruimtelijk karakter van de diverse dorpen en het buitengebied te behouden, maar ook daar waar mogelijk te versterken. De gemeente heeft de wens om middels nieuwe woningbouwplannen in de kernrandzones het ruimtelijk karakter ter plaatse te versterken. Voor het beoordelen van initiatieven van derden zijn de beleidsuitgangspunten uitgewerkt in toetsingscriteria per kern.

Onderhavig plangebied ligt op de structuurvisiekaart voor Hilvarenbeek in een gebied dat is aangeduid als 'woongebied dorps'. Voor deze woonwijken/woongebieden zijn een aantal criteria voor nieuwe ontwikkelingen geformuleerd:

- Initiatieven moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dat wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte en bouwmassa met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
- Nieuwe woningen dienen grondgebonden te zijn;
- Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de beleidsmatrix;
- Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie in algemene zin.



Uitsnede van de zoneringskaart toetsingscriteria behorend bij de Structuurvisie van de gemeente Hilvarenbeek. Binnen de rode contour is het plangebied gesitueerd. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.

De nieuwbouw op voorliggende locatie ligt op bovenstaande zoneringskaart deels in het centrumgebied en deels in woonwijk Elsakkers. In het centrum en in Elsakkers. deze woonwijk zijn grondgebonden woningen van vergelijkbare bouwstijlen en met vergelijkbare bouwhoogten veelvuldig aanwezig. De nieuwe woningen passen in de bestaande ruimtelijke structuur.

Conclusie

Voorliggend planvoornemen geeft invulling aan de visie en uitgangspunten die zijn opgesteld voor het plangebied, zoals neergeschreven in de Structuurvisie Hilvarenbeek.

4.4.2 Woonvisie 2020-2030, juli 2019

Op 4 juli 2019 heeft de gemeente Hilvarenbeek de Woonvisie 2020-2030 vastgesteld. Hiermee heeft de gemeente haar beleid op het brede vlak van 'wonen' opnieuw bepaald. De Woonvisie van 2009 wordt van de hand gewezen.

De gemeente Hilvarenbeek vindt het belangrijk dat voor alle inkomensgroepen voldoende mogelijkheden zijn om een passende woning te vinden. Voor mensen met een laag inkomen is het van belang dat er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn in de gemeente.

Op dit moment staan er ongeveer 1.175 huurwoningen die in de sociale huurprijsklasse vallen (< €720) in de gemeente. Het merendeel van deze woningen is in bezit van woningcorporatie Leystromen. Hilvarenbeek kent het grootste aandeel corporatiewoningen (14% van de woningvoorraad), gevolgd door Diessen en Esbeek (beiden 11%).

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald door woonwensen van mensen die verhuisgeneigd zijn, maar vooral door de landelijke toewijzingseisen. Minimaal 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €38.035 (peildatum 1 januari 2019).

De kwalitatieve opgave in de sociale huur is wellicht groter dan de kwantitatieve uitbreidingsopgave. Op dit moment bestaat de sociale huurvoorraad voor een groot deel uit ruime eengezinswoningen. De verwachting is dat het aantal gezinnen in de sociale huur zal afnemen, terwijl het aantal 1+2 persoonshuishoudens (jonge, maar vooral ook oudere huishoudens) de komende jaren zal toenemen.

Een andere ontwikkeling is dat steeds meer lage inkomens bij elkaar komen wonen, als effect van 'passend toewijzen'. Passend toewijzen wil zeggen dat de goedkoopste woningen met voorrang worden toegewezen aan woningzoekenden met het lage inkomen. Dit heeft echter als gevolg dat lage inkomens vooral aan woningen in de wijken met de laagste huren worden toegewezen. Hierdoor worden deze wijken steeds eenzijdiger qua bevolkingsopbouw.

Een groep die vaak tussen wal en schip in valt op zoek naar een betaalbare huurwoning, is de groep spoedzoekers zonder urgentieverklaring. Dit zijn bijvoorbeeld mensen die in een scheiding liggen of jonge starters, die niet lang genoeg ingeschreven staan om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Dit soort spoedzoekers krijgt vaak geen urgentieverklaring, omdat er geen sprake is van een levensbedreigende situatie of acuut probleem.

Beoordeling

Een netto uitbreiding van de sociale huurvoorraad is op dit moment voornamelijk in Hilvarenbeek en Diessen voorzien. De komende jaren zullen gemeente en Leystromen de vraag naar sociale huur in de verschillende kernen van de gemeente monitoren (zoals de mutatiegraad, reactiegraad, actieve zoektijd, slaagkans). Mocht uit de monitoring blijken dat de uitbreidingsopgave per kern aangepast moet worden, stemmen partijen dat met elkaar af in de prestatieafspraken.

Leystromen maakt met voorliggend plan 8 grondgebonden huurwoningen mogelijk in bestaand stedelijk gebied in Hilvarenbeek. Voorliggend plan draagt bij aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Hilvarenbeek.

Conclusie

Voorliggend planvoornemen is passend binnen de woonvisie van de gemeente Hilvarenbeek.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

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. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

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

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Door AGEL adviseurs is in november 2013 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met als doel inzicht te verkrijgen in de algehele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Onderstaand worden de resultaten van het veldonderzoek behandeld. Het rapport behorend bij dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd. In de grond zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink aangetoond. In het grondwater is een licht verhoogde gehalte aan xylenen (som) aangetoond. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de aard, omvang en risico's van de tijdens onderhavig onderzoek aangetoonde verontreinigingen. De gronden zijn geschikt voor de woonfunctie.

Conclusie

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt de bodem geschikt voor het beoogde gebruik.

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

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciaal Milieu- en 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 verslechteringen 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 gelijkloidend. 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.

Beleid gemeente

Het waterbeleid van de gemeente Hilvarenbeek is onder andere vastgelegd in het “verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan” (vGRP) 2017-2021 en het hemel- en grondwaterbeleid Hilvarenbeek. In het vGRP is schoon water schoon houden één van de belangrijkste pijlers binnen het hemelwaterbeleid. Vertrekpunt in nieuwe situaties is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden worden ingezameld en dus niet wordt aangekoppeld. Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten moeten in principe waterneutraal worden uitgevoerd. Hierbij dient voorkomen te worden dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater optreden.

Verhard oppervlak mag dan ook niet (meer) worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds geborgen en geïnfiltreerd. In een waterparagraaf moet worden nagegaan waar hemelwater kan worden ingezet voor de lokale waterhuishouding of voor infiltratie en aan welke eisen daarbij moet worden voldaan. Hiermee wordt het afstromend hemelwater behandeld in de voorkeursvolgorde en worden kansen op klimaatadaptatie ingevuld.

De gemeente Hilvarenbeek gaat in haar beleid verder dan het beleid voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO) zoals opgenomen in de keur van het waterschap. Waar binnen de Keur ontwikkelingen met een toename kleiner dan 2000 m² zijn vrijgesteld aan compensatie, richt het beleid vanuit de gemeente zich juist op het daadwerkelijk nieuw verhard oppervlak waardoor kleinere oppervlakken ook een verplichting tot compensatie hebben. De gemeente Hilvarenbeek verstaat onder nieuw verhard oppervlak, dát oppervlak wat wordt ontwikkeld, herbouwd of opnieuw wordt aangelegd. Het te slopen verhard oppervlak mag hierbij niet van het te compenseren oppervlak worden afgetrokken.

In paragraaf 4.4 van het hemel- en grondwaterbeleid Hilvarenbeek wordt onder inbreidingen woongebied en nieuw verhard oppervlak verstaan een ruimtelijke ontwikkeling waarbij bebouwing en verharding worden gebouwd binnen de bebouwde kom.

Voor de hemelwaterafvoer van particuliere verhardingen met meer dan 250 m² nieuw verhard oppervlak is het uitgangspunt dat deze op eigen terrein wordt verwerkt met een mogelijkheid tot overloop naar een laagte, een gemengd riool, een regenwaterriool of een watergang zodat er bij overbelasting geen problemen ontstaan.

Ten aanzien van dimensionering van de hemelwatervoorzieningen worden de keurregels gevolgd en de gemeentelijke eisen voor de verschillende fasen van het project, zie onder: Dimensioneringsgrondslagen inbreidingen en nieuw verhard oppervlak (> 250 m²):

- Kenmerk aanpassing: toename nieuw verhard oppervlak meer dan 250m²;
- Eis hemelwaterafvoer: bui 10 (T=10, 35,7 mm);
- Ontwerp compensatieberging: minimaal 30 mm op basis van de themakaart Keur¹;
- Lediging: lediging van de voorziening in circa 24 uur.

¹ In de themakaart Keur is voor de gehele gemeente de compensatieverplichting bepaald in een factor, vertaald in millimeters ($\frac{1}{4}$ = 15mm, $\frac{1}{2}$ = 30 mm en 1 = 60 mm).

Voor de kern van Hilvarenbeek geldt een factor $1 = 60 \text{ mm}$.

Beoordeling

Econsultancy heeft een watertoets uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanwijziging. Met het opstellen van de watertoets wordt bedoeld te onderzoeken hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze kan worden omgegaan met hemelwater. Onderstaand worden de resultaten van de watertoets behandeld. Het rapport behorend bij dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3 van deze toelichting.

Waterhuishoudkundige kenmerken

Uit locatiespecifiek onderzoek blijkt dat de bodem bestaat uit matig siltig, matig fijn zand. Tot 1,0 m –mv is de bodem bovendien zwak humeus. De bodem is zwak humeus tussen 0,5 en 1,5 m beneden maaiveld. De ondergrond bestaat tot 3,0 m -mv sterk siltig, matig fijn zand en is matig gleyhoudend en bevat laagjes leem. Vanaf 3,0 m –mv wordt tot op de onderzochte diepte (3,5 m -mv) in de bodem sterk zandige leem aangetroffen. Op 31 oktober 2013 is in een peilbuismeting van AGEL adviseurs een grondwaterstand aangetroffen op 2,5 m beneden maaiveld. Op basis van de opbouw en textuur wordt verwacht dat de doorlatendheid $> 0,8 \text{ m/dag}$ bedraagt. Op basis van de leggerkaart van waterschap De Dommel is in de directe omgeving van de planlocatie geen oppervlaktewater gelegen. Voor zover bekend is er in de rond de planlocatie gelegen wegen een gemengd riool gelegen.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen met 735 m^2 . Conform het beleid van de gemeente Hilvarenbeek is ten aanzien van de ontwikkeling en het af te koppelen verhard oppervlak een compenserende berging benodigd van circa 95 m^3 ($1.586 \text{ m}^2 \times 0,06 \text{ m}$).

De initiatiefnemer is voornemen om hemelwater binnen het aangeduide verkeer – verblijfsgebied te bergen onder de bestrating. Voor de funderingslaag kunnen verschillende materialen worden toegepast zoals gebroken puin, lava of (drain)zand. Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is uitgegaan van een lavapakket. Porodur lava® heeft een porositeit van 48%.

Wanneer onder de verharding een lavapakket wordt aangelegd met een dikte van 0,5 meter kan bij het toepassen van Porodur lava® 240 l/m^2 geborgen worden. Op basis van deze waarde is een oppervlak benodigd van 395 m^2 ($95 \text{ m}^3 / 0,24 \text{ m}^3$). Het gebied dat op de verbeelding zoals opgenomen als Verkeer-Verblijfsgebied is 535 m^2 groot en is derhalve voldoende groot om de wateropgave te kunnen verwerken.

De ledigingscapaciteit van het systeem is circa $2,60 \text{ mm/h}$. Hiermee bedraagt de ledigingstijd bij een volledige vulling van het systeem (95 m^3) 24 uur.

Riolering

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater veranderen. Voor de

berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per persoon. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $2,5 \times 120 \text{ liter} = 300 \text{ liter}$ per dag per woning wordt geloosd. Dit komt voor het plan overeen met een aanbod c.q. toename van circa $2,4 \text{ m}^3/\text{dag}$. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden. Het nieuwe stelsel zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel in de omgeving. Dit stelsel heeft voldoende capaciteit om het aanbod van afvalwater te verwerken.

Conclusie

Met de realisatie van circa 95 m^3 aan waterberging in het plan, wordt voldaan aan het aspect hydrologisch neutraal ontwikkelen. De realisatie van een waterbergende voorziening wordt door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan. De ontwikkeling respecteert de waterhuishouding en –kwaliteit.

5.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

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 wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). 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, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) uit 2010. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. Sinds 2010 hebben alleen de cultuurhistorische vlakken op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart een verplichte doorwerking voor gemeenten. Derhalve wordt navolgend getoetst aan de gemeentelijke beleidskaders.

Beleid gemeente

Het gebouwd en landschappelijk erfgoed is een belangrijk onderdeel van de identiteit van de gemeente Hilvarenbeek. Het beleid van de gemeente Hilvarenbeek ten aanzien van het aspect cultuurhistorie is weergegeven op de gemeentelijke Cultuurhistoriekaart. De cultuurhistoriekaart geeft de aanwezige cultuurhistorische waarden weer voor de gemeente. De meeste waarden zijn ook vervat in de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

Beoordeling

Op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart is te zien dat de planontwikkeling in een molenbiotoop ligt. Met de molenbiotoop wordt getracht de molen 'De Doornboom' op

ongeveer 320 m van het plangebied te beschermen. De regeling voor de molenbiotoop wordt navolgend in paragraaf 5.12 getoetst.

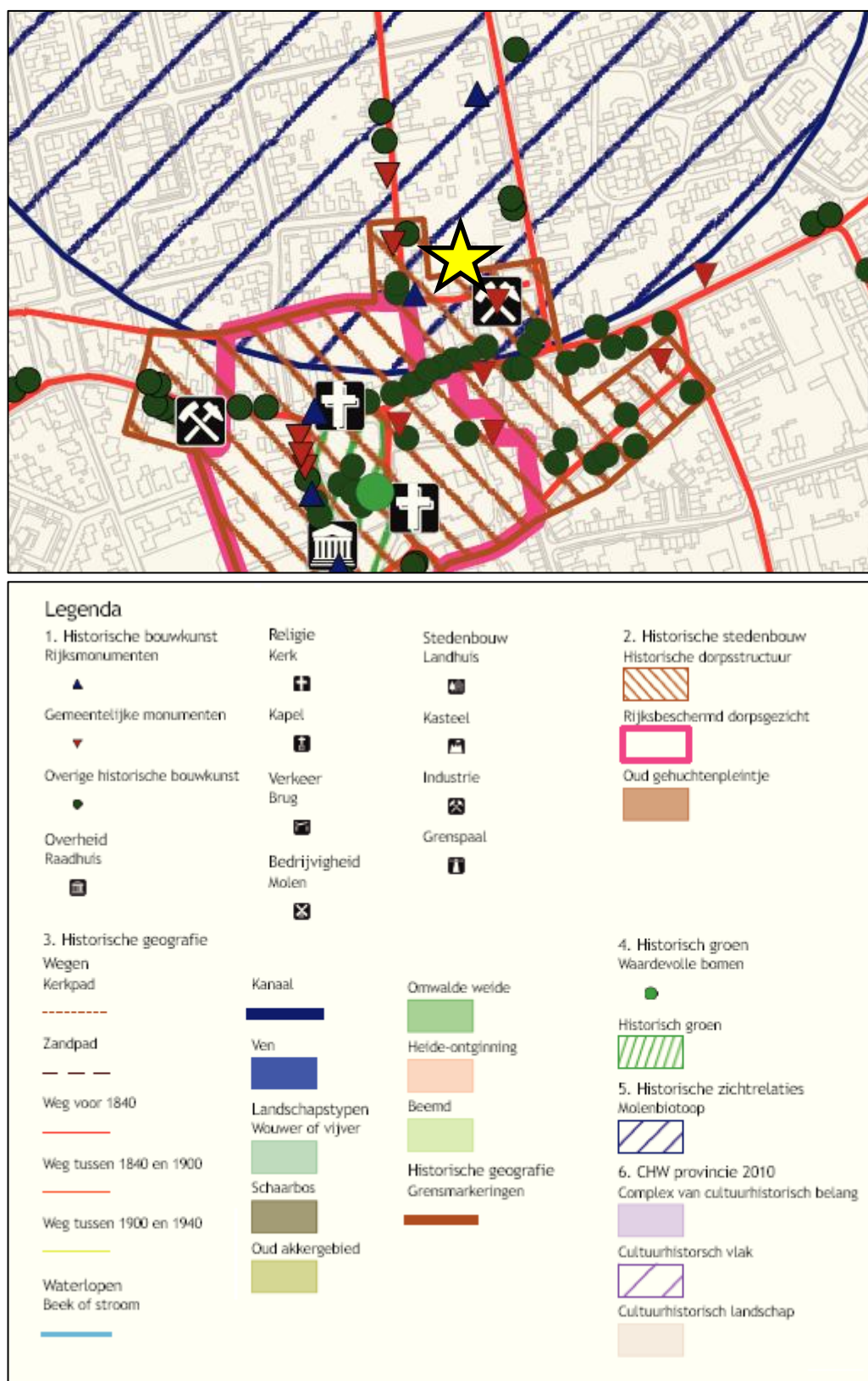
Het plangebied is met de zuidelijke helft gelegen in een gebied dat wordt aangeduid als 'historische stedenbouw'. De cultuurhistorische waardenkaart vermeldt het volgende over de historische stedenbouwkundige waarden van het centrum van Hilvarenbeek. Het centrum van Hilvarenbeek betreft een coherent geheel van historische stedenbouw, bestaande uit het Vrijthof (marktplaats), dat deel uitmaakt van het rijksbeschermd dorpsgezicht Hilvarenbeek, en de aansluitende delen van de Paardenstraat, Kapittelstraat, Schorsmolenpad, Achter de Kerk, Van Hirtumpad, Varkensmarkt, Gelderstraat, Koestraat, Dekanij en Wouwerstraat. Het Vrijthof wordt omzoomd door een straat waaraan overwegend tweelaags, aaneengesloten bebouwing is gelegen. De functioneel gemengde bebouwing heeft een voornaam karakter en is veelal in het bezit van een oudere kern uit de periode 1600-1800. De huidige verschijningsvorm dateert echter overwegend uit de periode na 1950 en is het resultaat van historiserend bouwen en ingrijpende restauraties.

De woningbouw aan de Holstraat dateert eveneens van de periode na 1950. De bestaande bebouwing in het plangebied is niet in lijn met de historische stedenbouw. Deze bebouwing bestond hoofdzakelijk uit één of twee bouwlagen met een kap. De huidige bebouwing in het plangebied bestaat echter uit één bouwlaag met een plat dak.

De bebouwing die binnen het plangebied gerealiseerd wordt toont overeenkomstige kenmerken met de bestaande bebouwing aan de Holstraat. De bebouwing bestaat uit twee bouwlagen met een kap erop. De stedenbouwkundige waarden van het gebied worden versterkt.

Conclusie

Er zijn vanuit cultuurhistorisch opzicht geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.



Uitsnede Cultuurhistoriekaart Hilvarenbeek waarop de projectlocatie is weergegeven met een gele ster (Bron: Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Hilvarenbeek, 2018).

5.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beleid gemeente

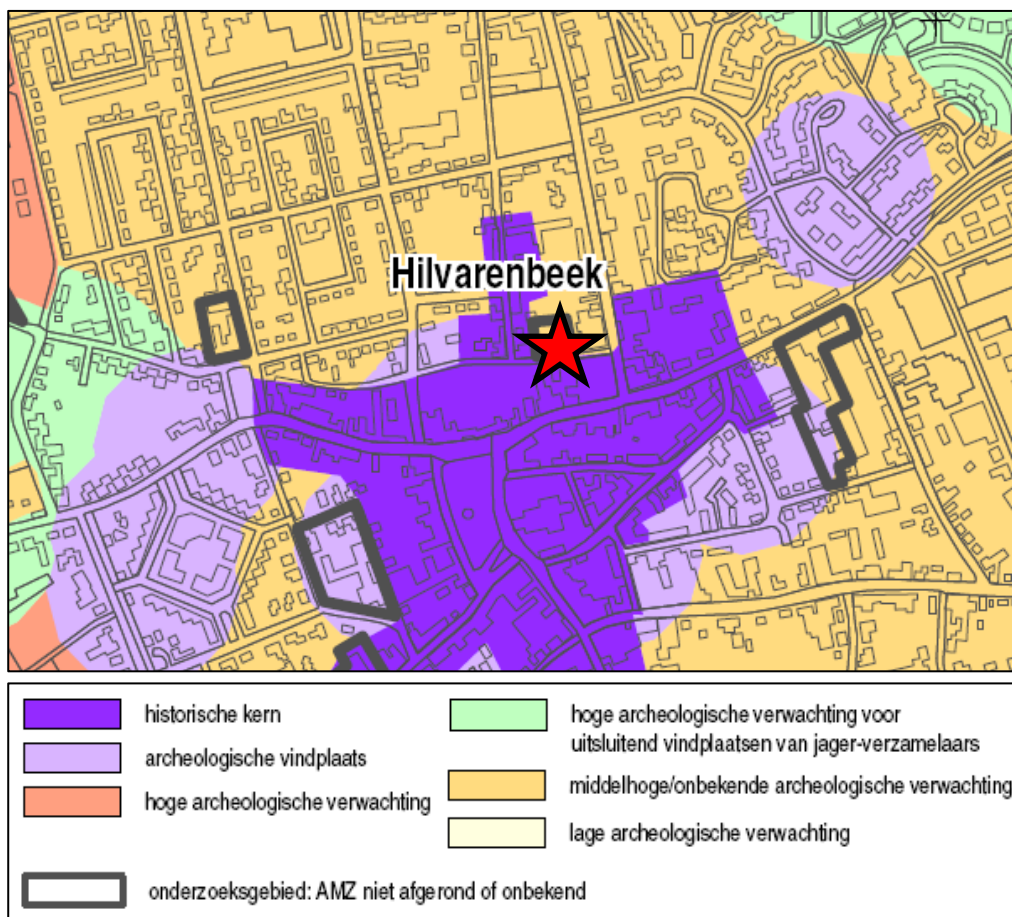
Het gemeentelijk archeologiebeleid is vervat in een archeologische verwachtingskaart en beleidskaart.

Beoordeling

Conform de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Hilvarenbeek geldt voor het plangebied een middelhoge/onbekende archeologische verwachting. Het beleidsadvies is om archeologische waarden in situ te bewaren. Indien bouwwerkzaamheden met een omvang van meer dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm worden uitgevoerd, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Op de archeologische verwachtings- en beleidskaart is het plangebied ook aangeduid als 'onderzoeksgebied: Archeologische Monumenten Zorg niet afgerond of onbekend'. Mogelijk is al archeologisch onderzoek uitgevoerd op deze locatie, maar nog niet afgerond.

Beoordeling

Conform de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Hilvarenbeek geldt voor het plangebied een middelhoge/onbekende archeologische verwachting. Het beleidsadvies is om archeologische waarden in situ te bewaren. Indien bouwwerkzaamheden met een omvang van meer dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm worden uitgevoerd, is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Op de archeologische verwachtings- en beleidskaart is het plangebied ook aangeduid als 'onderzoeksgebied: Archeologische Monumenten Zorg niet afgerond of onbekend'. Mogelijk is al archeologisch onderzoek uitgevoerd op deze locatie, maar nog niet afgerond.



Uitsnede van de archeologische beleidskaart met het plangebied met een rode ster aangeduid.

Op grond van de ontvangen verkavelingsschetsen kan worden opgemaakt dat ongeveer 50-60% wordt bebouwd. Uitgaande van 60% bebouwing zal 1.080 m² van het plangebied aan de Holstraat worden bebouwd. Op bouwtekeningen valt te herleiden dat de bodem op de planlocatie in het verleden al geroerd is tot 80 cm beneden maaiveld. De kans dat de bodem reeds volledig verstoord is, is groot.

Conclusie

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Ter bescherming van het archeologisch bodemarchief wordt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' uit het plan "Kern Hilvarenbeek" met de hierbij passende planregeling overgenomen.

5.6 Ecologie

5.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke

stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, 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 2 km ten zuidwesten van de onderzoekslocatie. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van 8 grondgebonden woningen.

Als bijlage 4 is een stikstofberekening toegevoegd. Op basis van de uitgevoerde berekening kan geconcludeerd worden dat bij de te beschermen gebieden geen relevante bijdrage (0,00 mol/ha/jaar) aan stikstofdepositie berekend wordt. Aangezien geen significante negatieve effecten mogen worden verwacht, vormt stikstofdepositie geen belemmering voor de planrealisatie.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

5.6.2 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn

92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Econsultancy heeft in februari 2018 een quickscan flora en fauna uitgevoerd met als doel inzichtelijk te maken welke wettelijk beschermde natuurwaarden aanwezig zijn en de consequenties van deze aanwezigheid voor de planontwikkeling. De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de hierna volgende tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen. De quickscan flora en fauna is opgenomen bij deze toelichting als bijlage 4.

Uit de quickscan flora en fauna komt naar voren dat bestaande bebouwing en beplanting mogelijk geschikt is voor beschermde vleermuizen. Gelet op de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor vleermuizen, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn om de daadwerkelijke functie van het gebied voor vleermuizen te kunnen vaststellen. Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of overtredingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn. De vleermuissoorten die onderzocht dienen te worden zijn de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger.

Ten aanzien van broedvogels, algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën en overige soortgroepen geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Als gevolg van graafwerkzaamheden kunnen dieren verwond of gedood worden en holen kunnen worden verwijderd. Dit houdt een overtreding van artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming in. Voor de te verwachten soorten geldt, op grond van het provinciale soortenbeleid, bij ruimtelijke ontwikkelingen echter een vrijstelling, waardoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Het is echter in het kader van de zorgplicht wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige

individueen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Soortgroep		Geschied habitat	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Ontheffingsaanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaand een broedvogel check laten uitvoeren
	jaarrond beschermd	nee	nee	nee	nee	-
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	afhankelijk van onderzoek	de aanwezige bebouwing is potentieel geschikt als verblijfplaats voor gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvleermuis
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	genoeg foerageergebied in directe omgeving
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien alle voorkomende grondgebonden zoogdieren zoals egels, konijnen, hazen, mollen, diverse muizensoorten, etc
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van kleine watersalamander, bruine kikker, gewone pad, etc
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten van de quickscan flora & fauna van Econsultancy heeft Brouwers Groenaanemers een aanvullend ecologisch onderzoek naar het verblijfsgebied en het foerageergebied van de vleermuis gedaan (zie bijlage 6). Vanuit de Wnb zijn op basis van huidig onderzoek geen aandachtspunten geconstateerd ten aanzien van vleermuizen. De te slopen gebouwen hebben geen gebruiksfunctie voor vleermuizen. Het doen van ontheffingsaanvraag en/of andere vervolgstappen is niet nodig.

Conclusie

Op basis van het onderzoek zijn geen wettelijk verplichte vervolgstappen noodzakelijk.

5.7 Wegverkeerslawaa

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 geluidsbelasting.

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een op basis van de Wet geluidhinder geldende onderzoekszone (wegen met een snelheidsregime van ten minste 50 km/u). Een akoestisch onderzoek in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' is eveneens niet nodig is, omdat nabij het plangebied geen doorgaande wegen liggen met naar verwachting hoge verkeersintensiteiten.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed akoestisch klimaat. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

Beoordeling

Het plangebied ligt in het centrum van de gemeente Hilvarenbeek. Het plangebied is eveneens gelegen binnen de reikwijdte van bestemmingsplan "Kern Hilvarenbeek". De gemeente streeft in dit gebied naar functiemenging.

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- Categorie A: toelaatbaar aanpandig aan woningen;
- Categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
- Categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg (VNG-publicatie editie 2009, p. 32).

Categorie A zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B zijn activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C zijn activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen (VNG-publicatie editie 2009, p. 178-179).

Direct aan het plangebied grenst een bestemming 'Centrum - 2'. De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, horeca en ondersteunende horeca indien daar een overeenkomstige functieaanduiding voor is opgenomen. Dit is niet het geval op deze aangrenzende bestemming 'Centrum - 2'. Derhalve is ter plaatse uitsluitend een woonfunctie toegestaan. In de feitelijke situatie wordt dit pand uitsluitend gebruikt voor wonen. Overige centrumfuncties liggen aan de Holstraat op een afstand van 8 meter (horeca) Doelenstraat op een afstand van 12 meter (detailhandel en maatschappelijk) tot het plangebied. In ieder geval geldt dat sprake is van een bouwkundige afscheiding van de nieuwe woningen tot de bestaande centrumfuncties.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 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 de risicokaart geraadpleegd. De afstand tot de dichtstbijzijnde gevaarlijke inrichting is ongeveer 550 meter, het betreft een tankstation met LPG-opslag. In de nabijheid van het plangebied zijn geen relevante inrichtingen aanwezig in het kader van het Bevi.



Uitsnede van de risicokaart. Met de gele ster is de ligging van het plangebied aangeduid. Bron: nederland.risicokaart.nl, 2018.

Conclusie

Het onderdeel inrichtingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.9.2 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 I, II en III van de Regeling basisnet 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.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. Binnen een afstand van 700 meter bevinden zich geen risicorelevante transportassen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan.

5.9.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. Binnen een

afstand van 500 meter bevinden zich geen risicorelevante buisleidingen. De dichtstbijzijnde buisleiding op ongeveer 500 meter is een I&M transportleiding van defensie. Voor de leiding geldt een risicocontour (PR 10^{-6}) van 0 meter.

Conclusie

Er zijn geen relevante buisleidingen nabij het plangebied gelegen die de voorgenomen ontwikkeling beperken.

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

De 'Wet luchtkwaliteit' 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 (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

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

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

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

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

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit

als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van 8 woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

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

5.11 Molenbiotoop

Toetsingskader

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant en de cultuurhistoriekaart van de gemeente Hilvarenbeek ligt het plangebied in een molenbiotoop voor molen 'De Doornboom', gelegen aan de Doelenstraat 53. Ter bescherming van het zicht op de molen en de vrije windtoegang is een regeling opgenomen in het bestemmingsplan "Kern Hilvarenbeek". In artikel 28.2 van dit plan is het toetsingskader voor de molenbiotoop opgenomen.

De gronden ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop" zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen van het zicht op de molen en de vrije windtoegang. Bouwen is op deze gronden toegestaan met inachtneming van de volgende regels:

- a. Binnen 100 m van de molen mag geen bebouwing of beplanting, hoger dan 3,72 m worden opgericht;
- b. Tussen de 100 m en de 400 m van de molen mag de hoogte van bebouwing en beplanting niet hoger zijn dan 3,72 m vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk dan wel de beplanting en de molen.

Beoordeling

In het plangebied wordt bebouwing opgericht tot een afstand van ongeveer 320 m van de molen. De maximale bouwhoogte in het plangebied mag dus een hoogte bedragen van $3,72 \text{ m} + (1/30 \times 320) = 14,39 \text{ m}$. Onderhavig bestemmingsplan staat een bouwhoogte toe van 10 meter. Derhalve kan gesteld worden dat met de ontwikkeling van woningbouw op ongeveer 320 m, molen 'De Doornboom' voldoende vrije windtoegang houdt. Tevens wordt het zicht op de molen niet onevenredig belemmerd.

Conclusie

De vrije windtoegang naar de molen en het zicht op de molen wordt niet onevenredig belemmerd met het oprichten van bebouwing in het plangebied.

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 zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

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

5.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een

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.

milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

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). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, 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 projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

In onderhavige situatie is er sprake van de nieuwbouw van 8 woningen. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Het initiatief heeft slechts betrekking op de realisatie van 8 woningen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig project geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r. of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

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 regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld dat voor de bestemmingen wordt aangesloten bij de systematiek voor “Kern Hilvarenbeek”.

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 regels 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 regels 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 Regels

6.3.1 Hoofdstuk 1 ‘Inleidende regels’

Artikel 1 ‘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.

Artikel 2 '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 regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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

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

Bestemmingen

Artikel 3 'Verkeer- verblijfsgebied'

De bestemming "verkeer - verblijfsgebied" is gegeven aan wegen met een functie voor doorgaand verkeer alsmede aan de overige straten. Garageboxen zijn overeenkomstig dit gebruik bestemd met een aanduiding binnen de bestemming 'verkeer – verblijfsgebied'. Erven en tuinen zijn toegestaan binnen de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied', omdat een deel mogelijk wordt verkocht aan een aangrenzende eigenaar.

Artikel 4 'Wonen'

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen in maximaal 8 aaneen gebouwde woningen. Tevens zijn deze gronden bestemd voor aan huis verbonden beroepen, paden, erven en tuinen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 5 'Waarde – Archeologie 2'

De gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie 2' zijn mede bestemd voor de bescherming van de middelhoge verwachtingswaarde en hoge verwachtingswaarde.

6.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 6 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.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen inzake ondergronds bouwen en overschrijdingen van bouwgrenzen en gevellijnen

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen inzake de aanduiding 'molenbiotoop'.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de vormen van gebruik opgenomen die in ieder geval strijdig zijn met de regels van het bestemmingsplan.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel worden de activiteiten genoemd waarvan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van het bestemmingsplan.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel worden algemene wijzigingsregels genoemd, onder andere voor de overschrijding van bestemmingsgrenzen en het wijzigen van archeologische waarden.

Artikel 12 Algemene procedureregels

In dit artikel worden de algemene procedureregels behandeld die van toepassing zijn op een besluit tot nadere eis.

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel zijn regels opgenomen ten behoeve van het waarborgen van voldoende parkeergelegenheid.

6.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 14 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.

Artikel 15 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Holstraat 4'.

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

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. Er wordt een overeenkomst gesloten ten behoeve van het verhalen van legeskosten volgens de legesverordening en daarnaast een overeenkomst afsluiten met betrekking tot planschade.

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.

Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar de veiligheidsregio, Waterschap de Dommel en de provincie Noord-Brabant.

De Brandweer Midden en West Brabant heeft laten weten dat Externe Veiligheid niet van toepassing is. De provincie heeft per brief van 15 april 2019 laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

8.2 Inspraak

Het gemeentebestuur kan op grond van de inspraakverordening de ingezetenen van de gemeente en belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van (herziening van) bestemmingsplannen betrekken. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Tijdens de periode van vooroverleg is door de ontwikkelaar een informatieavond geïnitieerd. Deze vond plaats op 7 mei 2019 van 19:00 tot 20:00 in een vergaderruimte van Cultureel Centrum Elckerlyc in Hilvarenbeek. Leystromen, Compositie 5 stedenbouw bv en de gemeente Hilvarenbeek waren tijdens deze avond aanwezig. Alle buurtbewoners zijn uitgenodigd voor de informatieavond.

Tijdens de inloopavond zijn de verbeelding, het concept stedenbouwkundig plan en de verbeelding van het bestemmingsplan gepresenteerd. De reacties van buurtbewoners waren uitsluitend positief, onder andere omdat er voldoende parkeergelegenheid in het plan wordt gerealiseerd en omdat het plan minder bouwmassa inneemt ten opzichte van eerder gepresenteerde plannen. De inspraakavond heeft niet tot verzoeken tot wijziging van het plan geleid.

8.3 Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan is voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen op het plan ingediend. De raad van

de gemeente Hilvarenbeek heeft het bestemmingsplan “Holstraat 4” tijdens de openbare raadsvergadering van 9 juli 2020 vastgesteld.

