



Bestemmingsplan Hilvarenbeek Noord - Roodloop - Tilburgseweg

Gemeente Hilvarenbeek



Bestemmingsplan Hilvarenbeek Noord, Roodloop - Tilburgseweg

Gemeente Hilvarenbeek

Toelichting

Aveco de Bondt BV
Boschstraat 35, 4811 GB Breda
T +31 76 522 52 62
www.avecodebondt.nl

project Bestemmingsplan Hilvarenbeek Noord, Roodloop -
Tilburgseweg
projectnummer 180350
projectleider Toby van Baast

datum 12 juli 2023
referentie 180350_AdB_RAP_0001_v4.3

opdrachtgever Peter van Dal Hilvarenbeek B.V. en Gispro B.V.

status definitief
versie 4.3
fase vastgesteld
auteur Toby van Baast

paraaf
gecontroleerd Marcel Volbeda





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	1
2	Gebiedsprofiel	3
2.1	Kern Hilvarenbeek	3
2.2	Plangebied	3
3	Projectprofiel	5
3.1	Planbeschrijving	5
3.2	Duurzame invulling	8
3.3	Beeldkwaliteit	9
3.4	Verkeersgeneratie	9
3.5	Parkeren	10
3.6	Verkeersveiligheid en bereikbaarheid	12
4	Beleidskader	14
4.1	Inleiding	14
4.2	Rijksbeleid	14
4.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012	14
4.2.2	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012	15
4.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012	16
4.3	Provinciaal beleid	18
4.3.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'	18
4.3.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014	19
4.3.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	21
4.3.3.1	Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling	22
4.3.3.2	Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies	23
4.4	Regionaal beleid	25
4.4.1	Regionale Woondeal Stedelijke regio Breda-Tilburg	25
4.5	Gemeentelijk beleid	26
4.5.1	Structuurvisie Hilvarenbeek, 2010	26
4.5.2	Woonvisie 2020-2030, juli 2019 en Addendum Woonvisie Hilvarenbeek – Actueel streefwoningbouwkader'	28
4.5.3	Concept-Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030	30
4.5.4	Nota ruimtelijke kwaliteit Hilvarenbeek (dorps bouwen)	31
4.5.5	Stedenbouwkundige visie Hilvarenbeek Noord, 20 december 2012	32
5	Planologisch relevante (milieu)aspecten	34
5.1	Inleiding	34
5.2	Bodem	34
5.3	Waterhuishouding	36
5.4	Cultuurhistorie	41



5.5	Archeologie	42
5.6	Natuurgebieden	44
5.7	Flora en fauna	45
5.8	Wegverkeerslawaaï	47
5.9	Bedrijven en milieuzonering	48
5.10	Geurhinder en veehouderijen	49
5.11	Externe veiligheid	52
5.11.1	Inrichtingen en externe veiligheid	52
5.11.2	Transport en externe veiligheid	53
5.11.3	Buisleidingen en externe veiligheid	54
5.12	Luchtkwaliteit	54
5.13	Lichthinder	56
5.14	Kabels en leidingen	57
5.15	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	57
6	Juridische plantoelichting	59
6.1	Inleiding	59
6.2	Opbouw van de regels	59
6.3	Regels	59
6.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	59
6.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	60
6.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	60
6.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	61
7	Economische uitvoerbaarheid	62
7.1	Inleiding	62
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	62
7.3	Economische uitvoerbaarheid	62
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
8.1	Omgevingsdialoog	63
8.2	Vooroverleg	64
8.3	Zienswijzen	64

Bijlagen

Bijlage 1	Verkavelingsplan
Bijlage 2	Parkeerbalans
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek (grootste deel plangebied)
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek Tilburgseweg 17a
Bijlage 5	Verkennd bodemonderzoek gemeentegronden zuidzijde
Bijlage 6	Watertoets
Bijlage 7	Archeologisch onderzoek
Bijlage 8	Stikstofberekening
Bijlage 9	Quickscan flora en fauna (grootste deel plangebied)
Bijlage 10	Quickscan flora en fauna Tilburgseweg 17a
Bijlage 11	Ecologisch onderzoek martens en eekhoorn
Bijlage 12	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 13	Akoestisch onderzoek industrielawaaï



Bijlage 14	Lichthinderonderzoek
Bijlage 15	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 16	Brief omgevingsdialoog
Bijlage 17	Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 18	Uitnodiging vervolg omgevingsdialoog
Bijlage 19	Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemers hebben gronden in eigendom tussen sportpark De Roodloop en percelen aan de Tilburgseweg in Hilvarenbeek. De gronden zijn momenteel deels agrarisch in gebruik en deels verwilderd. Het college wil in de periode 2020-2030 nog ongeveer 750 woningen bijbouwen. Dat aantal is nodig om te voldoen aan de immer groeiende woningbehoefte. De gronden tussen sportpark De Roodloop en de Tilburgseweg biedt kansen voor de realisatie van woningbouw op een grotere inbreidingslocatie.

Op deze gronden wordt de realisatie van 71 nieuwe woningen planologisch mogelijk gemaakt. De nieuwe woningen worden gerealiseerd in diverse typologieën, waaronder appartementen en diverse grondgebonden woningen. Met deze woningtypologieën wordt ingespeeld op de toenemende behoefte aan betaalbare woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens. Deze woningen zijn in het bijzonder bestemd voor starters en ouderen. De nieuwe woningen worden ontsloten op de Tilburgseweg via de Biedonk en via de Roodloop.

Initiatiefnemers hebben een verkavelingsplan laten opstellen voor het woningbouwplan (zie bijlage 1). Met dit bestemmingsplan wordt het verkavelingsplan vertaald naar een planologische regeling.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van de kern Hilvarenbeek, op de grens met het buitengebied. In het westen grenst het plangebied aan sportpark De Roodloop. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de achtererfgebieden van panden aan de Tilburgseweg. De zuidzijde wordt begrensd door de weg Roodloop en de noordzijde wordt door agrarische percelen. De percelen maken deel uit van het beekdal van de Roodloop.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De gewenste herontwikkeling ten behoeve van de functie wonen is niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingsplannen “Woongebieden en bedrijventerreinen, Hilvarenbeek”, vastgesteld op 22 oktober 2009, en “Hilvarenbeek Noord – Westzijde”, vastgesteld op 17 mei 2018.

De gronden binnen het toepassingsbereik van “Woongebieden en bedrijventerreinen, Hilvarenbeek” zijn bestemd als ‘Agrarisch’. Woningbouw met bijbehorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, paden, wegen en parkeermogelijkheden, is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Gronden binnen het toepassingsbereik van “Hilvarenbeek Noord – Westzijde” zijn bestemd als ‘Wonen’, ‘Groen’ en ‘Horeca’. Ook binnen die bestemmingen is woningbouw met bijbehorende voorzieningen niet toegestaan.

Om de ontwikkeling mogelijk maken dient derhalve een bestemmingsplan opgesteld te worden, waarin binnen nieuwe planologische kaders het genoemde woningbouwprogramma met bijbehorende groen- en verkeerskundige voorzieningen.

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.



Luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving. Bron: Street Smart, 2020.



2 Gebiedsprofiel

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

2.1 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 zuiden 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 2 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.

Als gevolg van de ligging van de stedelijke gebieden ten noorden van Hilvarenbeek en de wegenstructuur van het dorp vormt de afrit van de provinciale weg ten noorden van het dorp de meest voorname ontsluiting. Via de Tilburgseweg rijdt veel verkeer Hilvarenbeek in. Ook de doorgaande weg naar Goirle vindt aansluiting ten noorden van de kern Hilvarenbeek. Gesteld kan worden dat de noordelijke entree van het dorp één van de meest voorname is door het intensieve gebruik.

2.2 Plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen in de noordelijke dorpsrand van de kern Hilvarenbeek, ten westen van de Tilburgseweg en ten oosten van sportpark De Roodloop. Het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische gronden. Het agrarische landschap wordt gekenmerkt door ruigtepercelen. Ruigtepercelen zijn percelen die als landbouwgrond in onbruik zijn geraakt. Ook is een weide aanwezig waar paarden lopen. Daarnaast zijn in het plangebied enkele kleine houtwallen aanwezig waar hier en daar een boom staat en voornamelijk dicht struikgewas groeit. De gronden waarop de woningbouwontwikkeling wordt voorzien liggen ruimtelijk gezien als een schil om de bestaande horecagelegenheid, en daarmee om de bestaande dorpsrand van de kern Hilvarenbeek, heen. Een klein gedeelte van het te ontwikkelen gebied is verhard. Dit deel ligt in het verlengde van de bestaande horecagelegenheid. De overige gronden zijn onverhard en kennen een agrarisch gebruik in de vorm van grasland. Op de gronden zijn bovendien enkele bomen en ruigtevegetatie aanwezig.



Verkavelingsplan, in bijlage 1 op schaal weergegeven. Het plangebied is gelegen binnen het rode kader. Deelgebieden A t/m D zoals beschreven in paragraaf 3.1 zijn aangegeven.



3 Projectprofiel

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ruimtelijke opzet en het programma van voorliggende ontwikkeling. Daarnaast is er de wens om een bestaande recreatiewoning te herbestemmen naar een nieuwe burgerwoning. De nieuwe stedenbouwkundige- en groenstructuur van het plangebied worden in dit hoofdstuk nader toegelicht, evenals het aspect verkeer en parkeren.

3.1 Planbeschrijving

Ruimtelijke hoofdopzet

Het verkavelingsplan (pagina 8) gaat uit van de visie die is neergelegd in de ‘stedenbouwkundige visie Hilvarenbeek Noord’, vastgesteld door de gemeenteraad op 20 december 2012. Het bestemmingsplan “Hilvarenbeek Noord-Westzijde” voorziet reeds in een glooiende afronding van de noordelijke kernrand van Hilvarenbeek. Onderhavig planvoornemen benut de mogelijkheden voor woningbouw tussen de bestaande sportvoorzieningen en de achtererfgebieden van de percelen aan de Tilburgseweg.

Het nu voorliggende plan is eenvoudig van opzet: een noord-zuid gerichte woonstraat ontsluit de rij woningen die met de achtertuinen grenzen aan de percelen van de woningen aan de Tilburgseweg. Aan weerszijden van de nieuwe woonstraat worden nieuwe dorpse bouwmassa's, allen bestaande uit 2 lagen met kap, geprojecteerd.

Programma

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van maximaal 71 woningen. De woningen worden gerealiseerd in diverse typologieën.



Referentiebeelden 20 appartementen (deelgebied A)

Deelgebied A

Aan de noordoostzijde van het plan worden twee bouwblokken van 10 appartementen van circa 50 tot 65m² ontwikkeld. De bouwblokken zien eruit als een twee reguliere bouwblokken van vijf rijwoningen van twee lagen



met kap. Via een gemeenschappelijke opgang aan de achterzijde worden de bovenwoningen ontsloten. De woningen op de begane grond hebben een voordeur aan de straatzijde en een kleine achtertuin richting de Tilburgseweg. De bergingen die bij deze woningen horen worden in een vrijstaand gebouw, grenzend aan de achtererven van de woningen aan de Tilburgseweg, gerealiseerd. Onderstaand zijn indicatieve sfeerbeelden van deze woningen te zien. De sociale- (3) en middeldure (2) huurwoningen worden in het meest noordelijke appartementengebouw gerealiseerd.

Deelgebied B

Aan de achterzijde van het reeds in uitvoering zijnde plan aan de Biedonk worden twee vrije kavels ontwikkeld. De uitstraling hiervan zal aansluiten bij die van de vrijstaande woningen, zoals die nu aan de Biedonk gerealiseerd worden.

Deelgebied C

In het midden van het plan liggen twee appartementengebouwen. Tezamen kunnen hierin 32 appartementen worden ontwikkeld. In wisselende groottes van circa 50 tot 125 m² worden hier woningen voor diverse doelgroepen aangeboden. Beide appartementengebouwen zijn voorzien van een lift. Gekozen is voor een portiekontsluiting wat inhoudt dat er geen galerijen aan de buitenkant van de gebouwen zijn te zien. De onder het maaiveld gelegen parkeerkelder is vanaf de zuidzijde bereikbaar.

Onderstaand volgen enkele referentiebeelden van bouwmassa's voor appartementen. Allen hebben twee bouwlagen met een kap en hebben daardoor een dorpse uitstraling.



Referentiebeelden 32 appartementen (deelgebied C). Bron: Keeris architecten, 2022.

Bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen heeft op basis van bovenstaande referentiebeelden een vertaalslag gemaakt naar een mogelijke vormgeving van het exterieur van de appartementen, zoals deze in Hilvarenbeek worden ontwikkeld. Dit is geen definitief bouwontwerp, maar geeft slechts een impressie van de situering van de bouwmassa's in de openbare ruimte. Bij een aanvraag omgevingsvergunning worden definitieve beslissingen gemaakt voor kleur- en materiaalgebruik, etc.



Vertaling referentiebeelden naar 32 appartementen in projectgebied (deelgebied C). Bron: Keeris architecten, 2022.

Deelgebied D

Aan de zuidzijde van het plangebied worden 17 grondgebonden woningen gerealiseerd. In de getekende bouwblokken van 6, 8 en 2 woningen worden woningen in verschillende prijsklassen gerealiseerd: Van betaalbaar tot middelduur tot vrije sector tot twee-onder-een-kap vindt hier een plek. Er is één vrijstaande kavel beoogd.



Referentiebeelden grondgebonden woningen zuidzijde (deelgebied D). Bron: Keeris Architecten: 2021.

3.2 Duurzame invulling

Technische duurzaamheidsambitie

Uitgangspunt is onderhoudsarme en energiebewuste woningen te produceren. De woningen worden gebouwd op basis van een milieubewuste en zuinige omgang met energie. Dit gaat zomer en winter samen met een comfortabel en gezond binnenklimaat waarbij het energieverbruik zoveel mogelijk beperkt wordt. Er wordt duurzame energie gebruikt waarmee het verbruik van fossiele grondstoffen zover mogelijk teruggedrongen wordt. Het resultaat daarvan is minder energieverbruik en minder CO₂-uitstoot.

Uitgangspunt is milieubewust en comfortabel wonen. De woningen zijn uitstekend geïsoleerd en alle ramen zijn voorzien van tweelaags isolatieglas. Geen cv-ketel maar een duurzame warmtepomp die warmte uit de buitenlucht haalt. Geen gebruik van fossiele brandstoffen waardoor de woningen dus geen gasaansluiting hebben. De combinatie met de vloerverwarming biedt een zeer comfortabel binnenklimaat.

Daken worden grotendeels bekleed met zonnepanelen waarmee eigen energie wordt opwekt. De warmtepomp verwarmt de woning en zorgt voor warmwater om te douchen. De door CO₂ sensoren gestuurde ventilatie meet continu hoeveel lucht er moet worden aan- en afgevoerd. Door dit slimme systeem gaat er geen energie verloren aan het verwarmen van overtollige lucht. De energiemonitor geeft continu aan hoeveel energie er verbruikt én opwekt wordt. Dankzij deze maatregelen hebben bewoners die bewust met energie omgaan betrekkelijk lage energiekosten.

Ecologische duurzaamheidsambitie

De ambitie is om zorgvuldig om te gaan met water; het gebruik van water en de wijze van afvoeren c.q. bergen van gebruikt water en hemelwater. Het gebruik van leidingwater kan worden beperkt door waterbesparende toiletsystemen, kranen en douches. Hemelwater kan deels ingezet worden voor tuingebruik. Hemelwater wordt afgevoerd naar de groenvoorzieningen in het plangebied. Binnen de groenvoorzieningen worden wadi's gerealiseerd waar het water gebufferd en geleidelijk afgegeven wordt aan de bodem en naastgelegen oppervlaktewater. Het aandeel verharde oppervlakten wordt zoveel mogelijk beperkt (hierdoor wordt de warmte instraling in de zomer ook beperkt, gunstig t.a.v. het aspect klimaatadaptatie).



3.3 Beeldkwaliteit

Oriëntatie

De ruimtelijke hoofdopzet bestaat uit bouwvolumes/clusters die aan de noord-zuid georiënteerde woonstraat gesitueerd zijn. De woningen aan de oostzijde van de woonstraat grenzen met de achtertuinen aan de percelen van de woningen aan de Tilburgseweg. Deze grondgebonden woningen en de appartementen dienen een representatieve uitstraling naar de openbare zijde te hebben. De appartementengebouwen dienen een alzijdige uitstraling te hebben (dus alle zijden dienen representatief uitgewerkt te worden).

Verschijningsvorm

De uitstraling van de grondgebonden woningen en de appartementen is dorps: met een bouwhoogte van 2 lagen met kap en een materialisatie van bakstenen gevels en gebakken dakpannen wordt aansluiting gezocht bij de omgeving.

Aan de westzijde van de woonstraat staan twee appartementengebouwen. De vormtaal van deze gebouwen is eveneens dorps (met een bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap).

De groen en duurzaam vormgegeven openbare ruimte verbindt de verschillende elementen met elkaar. Dit betekent dat de bebouwingbouwclusters een eigen identiteit en verschijningsvorm kunnen krijgen.

Algemeen uitgangspunt voor de uitwerking van alle bouwmassa's is dat er sprake is van een bijzondere architectuur (bijvoorbeeld in afwerking en/of materiaalgebruik). Bij de verdere architectonische uitwerking zal een visie op beeldkwaliteit voor het totaal gevraagd worden. Er worden duurzaamheidsaspecten opgenomen bij de verdere realisatie van de woningen.

3.4 Verkeersgeneratie

Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat bij nieuwbouw, dienen de kengetallen uit CROW publicatie 381 te worden geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de rest bebouwde kom en is te typeren als weinig stedelijk. Onderstaand is de verkeersgeneratie van het initiatief bepaald. De cijfers zijn gebaseerd op kengetallen voor koopwoningen, omdat dat een worst-case scenario betreft. Niet uitgesloten is dat ook huurwoningen worden mogelijk gemaakt met onderhavig plan.

Verkeersgeneratie			
Functie	Aantal	Norm	Aantal verkeersbewegingen
<i>Deelgebied A</i>			
Koopappartement, goedkoop	7	5,6	39,2
Koopappartement, midden	13	6,0	78,0
<i>Deelgebied B</i>			
Koophuis, vrijstaand	2	8,2	16,4
<i>Deelgebied C</i>			
Koopappartement, goedkoop	6	5,6	33,6
Koopappartement, middelduur	22	6,0	132,0
Koopappartement, duur	4	7,4	29,6
<i>Deelgebied D</i>			



Aaneengebouwde koopwoning	14	7,4	103,6
Twee onder één kap koopwoning	2	7,8	15,6
Vrijstaande koopwoning	1	8,2	8,2
Totaal	71	--	456,2
<i>Noordelijk deel (A+B) over Biedonk</i>			133,6
<i>Zuidelijk deel (C+D) over Roodloop</i>			322,6

De realisatie van 71 woningen (inclusief herbestemming van één recreatiewoning) leidt op basis van de CROW publicatie 381, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' tot (afgerond naar boven) 457 extra verkeersbewegingen per etmaal.

Het verkeer wordt ontsloten via de Roodloop in het zuiden (323 mvt/etmaal extra) en via de Biedonk in het noorden (134 mvt/etmaal extra). De Tilburgseweg kan worden aangemerkt als een gebiedsontsluitingsweg. Dit wegtype kan, in geval van 2 maal 1 rijstrook, 1.400 tot 1.600 motorvoertuigen per uur aan. Omgerekend naar een etmaal gaat het om 33.600 tot 38.400 motorvoertuigen. De huidige intensiteit van de Tilburgseweg is circa 10.000 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde werkdag. De Tilburgseweg heeft voldoende restcapaciteit om dit extra verkeer af te wikkelen.

3.5 Parkeren

Toetsingskader

Op 16 juli 2015 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek het 'Parkeerbeleidsplan 2015-2020' vastgesteld. Binnen het parkeerbeleidsplan heeft de gemeente in bijlage 6 aangegeven welke eisen er worden gesteld aan het aantal te realiseren parkeerplaatsen op eigen terrein in geval van een ruimtelijke ontwikkeling. De basis voor het bepalen van de parkeernormering komt voort uit de CROW-publicatie 381, 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Deze kencijfers zijn in het beleid van de gemeente Hilvarenbeek vertaald naar gemeentelijke parkeernormen.

De gemeente Hilvarenbeek kiest ervoor om (toekomstige) parkeerproblemen zoveel mogelijk te voorkomen door in de parkeerbehoefte te willen voorzien, maar wil daarnaast ook geen overschot aan parkeerplaatsen te creëren. De bandbreedte van de minimale en maximale kencijfers worden daarom gebruikt als parkeernorm met een bandbreedte. Onderstaand de parkeerkencijfers voor de geplande woningtypologieën.

1. Wonen	Rest bebouwde kom		Aandeel bezoekers	per
	Min	Max		
Koopwoning, vrijstaand	1,9	2,7	0,3 pp	Woning
Koopwoning, twee-onder-een-kap	1,8	2,6	0,3 pp	Woning
Koopwoning, tussen/hoek	1,6	2,4	0,3 pp	Woning
Koopwoning, etage, duur	1,7	2,5	0,3 pp	Woning
Koopwoning, etage, midden	1,5	2,3	0,3 pp	Woning
Koopwoning, etage, goedkoop	1,2	2	0,3 pp	Woning

Parkeernormen woonfuncties. Bron: Parkeerbeleidsplan Hilvarenbeek, 2015 – 2020, 16 juli 2015.

Bewerking Aveco de Bondt, december 2021.



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'.

Hierna is de parkeerbalans weergegeven. De cijfers zijn gebaseerd op kengetallen voor koopwoningen. Niet uitgesloten is dat ook huurwoningen worden mogelijk gemaakt met onderhavig plan.

In de berekeningen wordt uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm binnen de bandbreedtes, omdat bij de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt een goede balans gezocht wordt tussen parkeren en groen voor een goede kwaliteit van de openbare ruimte, zoals gesteld in bijlage 6 van de parkeernota. Er kan doordeweeks gebruik gemaakt worden van de parkeerplaatsen van het sportcomplex. Deze parkeerplaatsen staan alleen op piekmomenten (zaterdagen) vol en kunnen op werkdagen praktisch prima dienen als extra buffer.

Parkeerbalans			
Functie	Aantal	Norm	Aantal parkeerplaatsen
<i>Deelgebied A</i>			
Koopappartement, goedkoop	7	1,6	11,2
Koopappartement, middelduur	13	1,9	24,7
<i>Deelgebied B</i>			
Koophuis, vrijstaand	2	2,3	4,6
<i>Deelgebied C</i>			
Koopappartement, goedkoop	6	1,6	9,6
Koopappartement, middelduur	22	1,9	41,8
Koopappartement, duur	4	2,1	8,4
<i>Deelgebied D</i>			
Aaneengebouwde koopwoning	14	2,0	28,0
Twee onder één kap koopwoning	2	2,2	4,4
Vrijstaande koopwoning	1	2,3	2,3
Totaal	71	--	135

De parkeerbalans is verder uitgewerkt in bijlage 2. Na het toepassen van de basis parkeernormen is in die bijlage rekening gehouden met dubbelgebruik. Om te bepalen in hoeverre sprake is van dubbelgebruik, zijn door het CROW zogenoemde aanwezigheidspercentages opgesteld. In de parkeerbalans wordt gerekend met de vastgestelde parkeernormen en worden aanwezigheidspercentages gehanteerd aanwezigheidspercentages voor bewoners (90%) en bezoekers (80%). Op een doordeweekse avond is namelijk sprake van de hoogste parkeerdruk in een woonbuurt. Dan is de parkeerbehoefte **120 parkeerplaatsen** ($35,8 + 83,6 = 119,4$).



Als bij een bouwplan sprake is van woningen met een eigen garage of oprit waarin/ waarop de eigen auto geparkeerd kan worden, gelden andere rekenaantallen dan het aantal aanwezige plaatsen. Een garage namelijk niet altijd gebruikt voor de auto en op een oprit wordt om verschillende redenen niet altijd geparkeerd. In die gevallen waarbij sprake is van parkeerplekken op eigen terrein bij woningen, geldt de volgende tabel:

Tabel 3.1 - Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen.			
Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	1	Oprit min 5,0m diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	
Dubbele oprit zonder garage	2	2	Oprit min. 4,5m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,5	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,5	Oprit min 5,0m diep
Garage met lange oprit	3	1,5	
Garage met dubbele oprit	3	2,5	Oprit min. 4,5m breed

Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen.

Bron: Parkeerbeleidsplan Hilvarenbeek, 2015 – 2020, 16 juli 2015.

In totaal worden er in het noordelijk deel 38 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 35 in openbaar terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte voor het noordelijk deel (35,8). Er is een klein overschot van 2 parkeerplaatsen.

In het zuidelijk deel worden er 94 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 40 openbaar, 48 in de parkeerkelder en de resterende plaatsen op privé terrein. Ook in dit deelgebied wordt voldaan aan de parkeerbehoefte (83,6). Er is een overschot van 10 parkeerplaatsen.

De parkeervakken in de openbare ruimte en op privé terreinen, zoals ingetekend op het verkavelingsplan en op de visualisatie van de parkeerbalans (bijlage 2), voldoen aan de NEN 2443 norm.

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 van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient getoetst te worden of de bouwaanvraag het benodigde aantal parkeerplaatsen bevat.

Conclusie

Op basis van de planologische mogelijkheden kan voldaan worden aan de parkeerbehoefte die ontstaat door de ontwikkeling van de 71 woningen.

3.6 Verkeersveiligheid en bereikbaarheid

Op erftoegangswegen is sprake van menging van alle verkeerssoorten. Het 'uitwisselen' gebeurt op wegvakken en op kruispunten. De snelheid van het gemotoriseerd verkeer ligt laag en er kunnen overal oversteekbewegingen worden gemaakt, zowel op wegvakken als op kruispunten. Verkeersongelukken worden doorgaans voorkomen door de lage rijsnelheden en doordat de bestuurders door de korte afstand die ze afleggen alert zijn. Het CROW schrijft ter plaatse van erftoegangswegen binnen de bebouwde kom een maximumsnelheidseis voor personenauto's voor van 30 km/u. Er wordt voor de nieuwe erftoegangswegen eveneens een maximale snelheid van 30 km/u voor gemotoriseerd verkeer toegestaan. De lage maximumsnelheid op de erftoegangswegen verkleint het voorvallen - en de ernst van ongelukken aanzienlijk.



De feitelijke uitvoering, keuze materialen en eventueel te nemen verkeersbesluiten vindt geen plaats in dit bestemmingsplan. Criteria over uitritten, fietspaden, wegen en andere verkeerstechnische aspecten zijn te vinden in de Wegenverkeerswet, het Reglement Verkeerstekens en Verkeersregels 1990, het Besluit administratieve bepalingen, de Uitvoeringsvoorschriften BABW inzake verkeerstekens en uiteraard in gemeentelijke regels zoals het GVVP en de APV. De ontwikkelaars en de gemeente Hilvarenbeek maken in een anterieure overeenkomst nadere afspraken over de inrichting van de openbare ruimte.

Het plan moet voldoen aan de Handreiking Bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid 2019. Bij de uitwerking van het civiele plan wordt hier rekening mee gehouden.

De gemeente adviseert om het bouwverkeer via de Roodloop te laten rijden. Daarbij moet aandacht uitgaan naar een goede bouwplaats-inrichting en bebording voor het bouwverkeer. De uitvoerder dient voorafgaand aan de bouw een verkeersplan/bouwplaats-inrichtingsplan aan te leveren dat de gemeente toetst.



4 Beleidskader

4.1 Inleiding

De gemeente Hilvarenbeek heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijk beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meer zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies, verordeningen en overige beleidsdocumenten per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

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

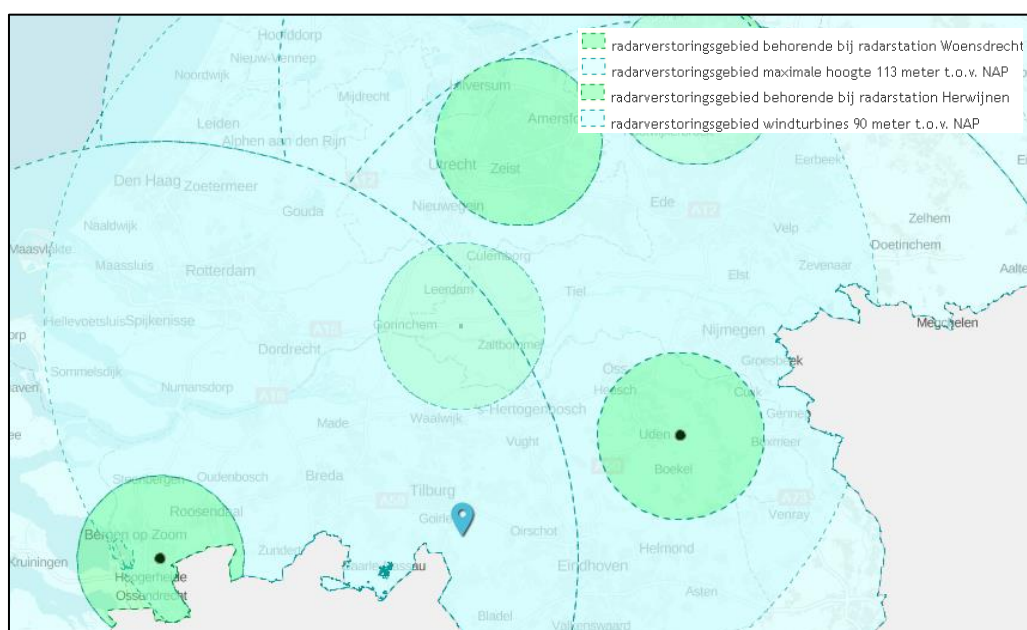
Het planvoornemen is passend binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk.

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).



Ligging van het plangebied binnen radarverstoringsgebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2022.



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.

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.

Conclusie

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

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

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 'overzichtsuitspraak' 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 'overzichtsuitspraak' 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.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt ter plaatse van het plangebied de realisatie van 71 woningen mogelijk. De ontwikkeling is gelet op de omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat er sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het plangebied bestaat uit perceelen en percelen die als landbouwgrond in gebruik zijn. Het plangebied heeft grotendeels de bestemming 'Agrarisch' en voor een klein deel de bestemming 'Groen', 'Wonen' en 'Horeca'. Het onderhavige plan maakt ter plaatse van het plangebied de realisatie van 71 woningen mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging en een groter ruimtebeslag. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

Op basis van de SRBT-Woondeal geldt voor de gemeente Hilvarenbeek in de periode 2022 t/m 2026 een netto minimale opgave van 435 woningen.

Naar aanleiding van de Nationale Woon- en Bouwagenda's heeft iedere Provincie een bod ingediend met daarin haar bijdrage om de woningbouwopgaven aan te pakken. Hierbij is tevens aangegeven wat elke gemeente daarin gaat bijdragen, in de eerste plaats vooral als het gaat om de kwantitatieve opgave. Vervolgens is dit globale bod per regio verder uitgewerkt. De gemeente Hilvarenbeek heeft daarbij geparticipeerd in de totstandkoming van de Woondeal van de Stedelijke Regio Breda Tilburg (SRBT). In deze woondeal zijn de volgende richtlijnen benoemd:

- Iedere gemeente voegt in de periode 2022 t/m 2026 een minimaal aantal woningen toe (voor Hilvarenbeek: 435 woningen)
- Per gemeente bestaat minimaal 30% van de opgave uit sociale huurwoningen
- Per gemeente bestaat minimaal 40% van de opgave uit middeldure huur- en/of betaalbare koopwoningen

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 gemeente Hilvarenbeek vindt het belangrijk dat voor alle inkomensgroepen voldoende mogelijkheden zijn om een passende woning te vinden. Voor kleine huishoudens, ouderen en starters (huishoudens met een laag inkomen) is het van belang dat er voldoende



betaalbare woningen beschikbaar zijn in de gemeente. Onderhavig initiatief voorziet voor een groot deel in deze woningen. Het initiatief komt eveneens tegemoet aan de kwantitatieve opgave van ongeveer 435 woningen de komende tien jaar. Tevens wordt voldaan aan de kwalitatieve behoefte naar woningen. Het plan maakt veel goedkope woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens mogelijk. Voor een uitgebreide toetsing aan de Woonvisie 2020-2030 wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Onderhavige ontwikkeling is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Hilvarenbeek. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' hoeft niet verder te worden doorlopen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het vereiste van de 'ladder voor duurzame verstedelijking', want het woningbouwplan voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

4.3 Provinciaal beleid

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

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijndoel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

Het onderhavige planvoornemen heeft raakvlakken met elk van de ambities uit de Omgevingsvisie. De realisatie van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied is een vorm van duurzaam ruimtegebruik. Derhalve is met onderhavig initiatief sprake van een bijdrage aan een duurzame omgevingskwaliteit.



Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen de in de Omgevingsvisie Noord-Brabant gestelde doelen.

4.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014

Toetsingskader

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

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

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

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

Beoordeling

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.



Uitsnede van de Structurenkaart behorend bij de SVRO. Het deel van het plangebied waarbinnen woningbouw wordt ontwikkeld ligt binnen de aanduiding 'Kernen in het landelijk gebied'. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.



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 bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen.

Met de realisatie van 71 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 verstedening.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat voorliggend planvoornemen mogelijk is binnen de kaders van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 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. 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. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

4.3.3.1 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 maximaal 71 wooneenheden in het bestaand stedelijk gebied van Hilvarenbeek. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42 lov, 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.

De behoefte aan woningen wordt in Noord-Brabant bepaald aan de hand van de provinciale “Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant”. De woningbehoefte/opgave van 2016-2025 bedraagt 585 woningen. Hierbij is voornamelijk vraag naar betaalbare woningen voor starters en eenpersoonshuishoudens. Ter plaatse van het plangebied worden 71 wooneenheden toegevoegd aan de woningvoorraad. Het plan past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken. Zie voor een uitgebreide verantwoording de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 4.2.3.

Onderhavige ontwikkeling betreft voorts een ‘duurzame stedelijke ontwikkeling’: de ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van een inbreidingslocatie tussen de achterzijden van percelen aan de Tilburgseweg en het sportcomplex aan de Roodloop. Hittestress wordt voorkomen vanwege een ruim opgezet bouwplan met veel ruimte voor groen en water. In het plan wordt voldoende ruimte voor waterberging bij extreme neerslag gerealiseerd.

Conclusie

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

4.3.3.2 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 a) - 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 b) - 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 c) - 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 a:

- 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 4.2.3 getoetst.
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van de beoogde bouwvlakken is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief behoeven slechts enkele ontsluitingswegen 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 paragraaf 3.2.4.



- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 5. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering door een stedelijke invulling te geven aan ruigtepercelen en een weide. Tevens wordt binnen het plangebied voldoende groen en water gerealiseerd. Verdere verloedering van de verwilderde percelen wordt daarmee voorkomen en het gebied krijgt een nieuwe kwaliteitsimpuls.

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

4.4 Regionaal beleid

4.4.1 Regionale Woondeal Stedelijke regio Breda-Tilburg

Toetsingskader

De gemeenten in de Stedelijke regio Breda-Tilburg hebben in samenwerking met het Rijk, de provincie en de corporaties een Woondeal opgesteld. De aanleiding hiervoor is de door het Rijk opgestelde Nationale Woon- en Bouwagenda. Met deze agenda wil het Rijk de woonopgave versneld aanpakken. Met de SRBT-Woondeal wordt de samenwerking op gebied van wonen versterkt. Er wordt ingezet op het versnellen van nieuwbouwprojecten en het realiseren van meer betaalbare woningen. Verder worden er minimaal ruim 39.000 woningen toegevoegd aan de bestaande voorraad. Dit zal in de periode tot en met 2030 gebeuren. Iedere gemeente neemt een aandeel in de sociale huur, middeldure huur en betaalbare koop. Zo kunnen ze voorzien in de toenemende vraag naar betaalbare woningen.

Beoordeling

Op basis van de SRBT-Woondeal geldt voor de gemeente Hilvarenbeek in de periode 2022 t/m 2026 een netto minimale opgave van 435 woningen. Ten aanzien van het versnellen van de woningbouw is voor Hilvarenbeek de dorpenstrategie van toepassing waarbij wordt ingezet op behoud en versterking van vitaliteit (leefkwaliteit en voorzieningenniveau) in de dorpen, mede ten behoeve van maatschappelijke opgaven in de regio. Daarnaast bestaat er een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Het streven is dat twee-derde van de nieuw te realiseren woningen betaalbare woningen zijn. Onder dit betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen (vanaf de liberalisatie-grens tot een maximum van € 1.000 per maand) en betaalbare koopwoningen tot € 355.000. Per gemeente dient bij nieuwe plannen 30% in de sociale huur te worden gerealiseerd en 40% in middeldure huurwoningen en/ of betaalbare koopwoningen. Naast de realisatie van (versnelde) nieuwbouw en de inzet op betaalbaarheid bestaat er een kwalitatieve woonopgave om de mismatch tussen vraag en aanbod te beperken. De daadwerkelijke opgave en de verdeling van aandachtsgroepen wordt onder andere bepaald op basis van de (nog op te stellen) woonzorganalyse. Deze analyses vormen de basis voor regionale afsprakenkaders en (lokale) visies. Onder meer geldt dat ten aanzien van de aandachtsgroep ouderen dat er een toenemende behoefte bestaat aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen, waaronder nultredenwoningen en geclusterde woonvormen. Voor SRBT woondealregio is daarbij de volgende opgave becijferd door het Rijk: 2.300 verpleegzorgplekken, 4.400 geclusterde woonvormen en 7.100 nultredenwoningen.

Met onderhavig initiatief wordt zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin invulling gegeven aan de woonopgave van de gemeente Hilvarenbeek. Vanwege de locatie van het plangebied aan rand van de kern Hilvarenbeek wordt een bijdrage geleverd aan de dorpenstrategie door het draagvlak voor het aanwezige voorzieningenniveau in het dorp te versterken. In de verkavelingsschets worden daarbij de woningen voor het overgrote deel uitgevoerd als betaalbare/sociale woningen. Ook in kwalitatieve zin wordt door middel van het opnemen van nultredenwoningen



en geclusterde woonvormen in het woningbouwprogramma ingespeeld op een veranderende huishoudenssamenstelling.

Conclusie

Voorliggend planvoornemen geeft invulling aan de Regionale Woondeal Stedelijke regio Breda-Tilburg.

4.5 Gemeentelijk beleid

4.5.1 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.



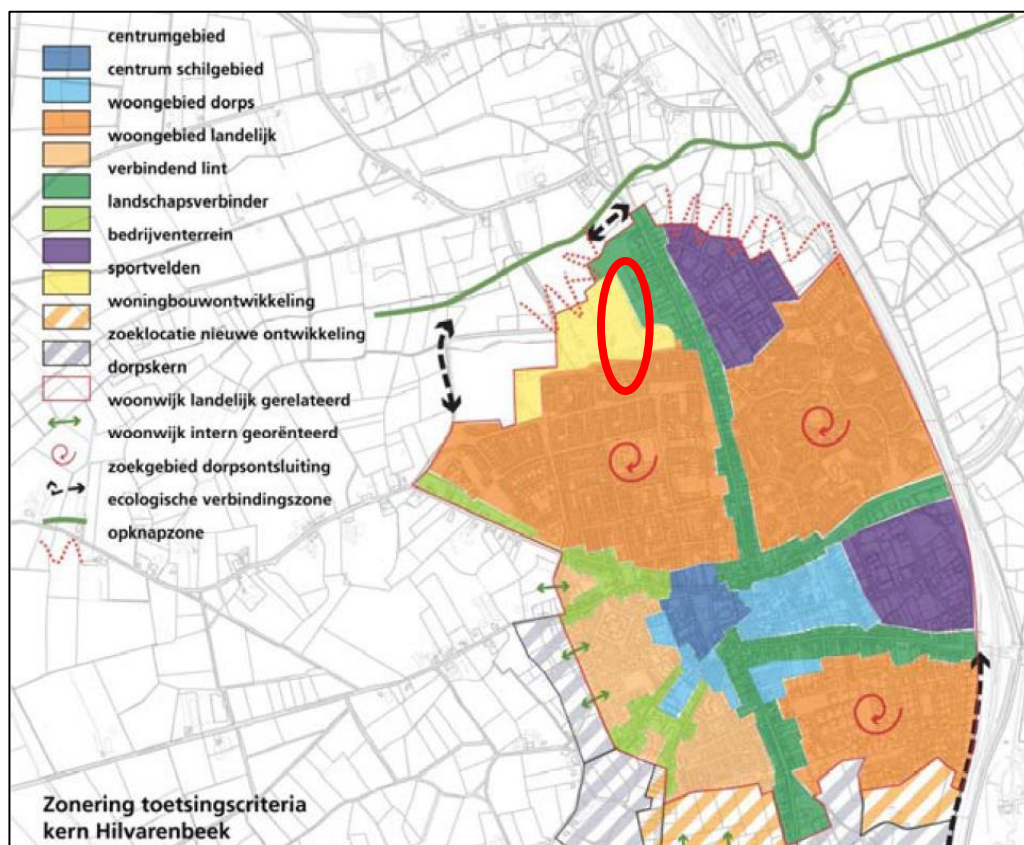
Beoordeling

Onderhavig plangebied ligt op de structuurvisiekaart voor Hilvarenbeek in een gebied dat is aangeduid als 'sportvelden'. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie in algemene zin.

De nieuwbouw op voorliggende locatie ligt op bovenstaande zoneringskaart in de zone 'Sportvelden'. Aan de noordzijde van Hilvarenbeek is het sportterrein "De Roodloop" gelegen. De gemeente voorziet geen toetsingscriteria voor dit gebied.

Conclusie

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



Uitsnede van de zoneringskaart toetsingscriteria behorend bij de Structuurvisie van de gemeente Hilvarenbeek. Binnen de rode contour is het plangebied gesitueerd. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.



4.5.2 Woonvisie 2020-2030, juli 2019 en Addendum Woonvisie Hilvarenbeek – Actueel streefwoningbouwkader'

Toetsingskader

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 woningen beschikbaar zijn in de gemeente.

De praktijk van de laatste jaren is dat de gemeente Hilvarenbeek met een sterk vestigingsoverschot te maken heeft. Dit zorgt voor een toenemende druk op de woningmarkt. Het gaat daarbij vaak om kapitaalkrachtige gezinnen. Het gevolg is dat starters hierdoor het onderspit delven. Ze hebben vaak te weinig vermogen om te concurreren op de woningmarkt met doorstromers en gezinnen. Daarnaast constateert de gemeente dat steeds meer senioren overwegen om de komende periode te gaan verhuizen. Daarbij is het wel van belang dat er voldoende passend woningaanbod voor deze doelgroep voorhanden is. Veel ouderen zoeken een kleine, levensloopgeschikte woning. Het liefst een grondgebonden woning met een tuintje. 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. Ook voor deze doelgroep wil de gemeente voldoende geschikte woningen realiseren.

De gemeente Hilvarenbeek vindt het belangrijk dat er voor alle doelgroepen in de samenleving een plek is om te wonen in Hilvarenbeek. Jong, oud, rijk, arm, met of zonder beperkingen moet hier een woning naar zijn of haar wensen en mogelijkheden kunnen vinden. Dit houdt in dat de gemeente de komende jaren vooral woningen willen toevoegen in marktsegmenten die nu nog te beperkt aanwezig zijn. Daarbij gaat het om starterswoningen die structureel in het betaalbare segment blijven. De kwaliteit van de woningen zijn hierop aangepast. Het gaat dan om kleine woningen met één, hooguit twee slaapkamers, zodat een huishouden de woning ook weer gaat verlaten bij gezinsuitbreiding en de woning weer beschikbaar komt voor een starter.

De gemeente neemt onder andere de volgende maatregelen om bovenstaande te bewerkstellingen:

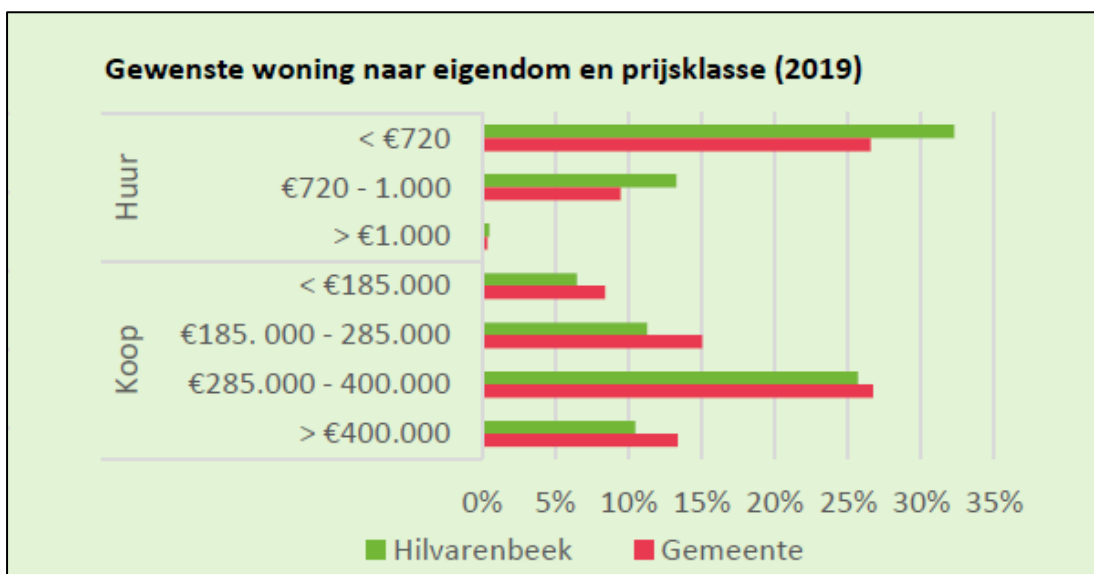
- De bouw van 80 sociale huurwoningen de komende 5 jaren, zodat de gemeente in 2025 1.255 sociale huurwoningen telt;
- Bij woningbouwprojecten met meer dan 20 woningen moet minimaal 15% in het sociale segment worden gebouwd. Het gaat om woningen met een huurprijs beneden de €720,- óf een koopprijs beneden de €200.000,-;
- De gemeente onderzoekt de haalbaarheid van tijdelijke woningen voor starters en spoedzoekers die niet in aanmerking komen voor urgentie. De gemeente onderzoekt hierbij diverse financierings- en exploitatievormen. Het gaat om woonruimte die men voor een tijdelijke periode (2-3 jaar) kan huren. Bij dit proces worden Leystromen en diverse particuliere initiatiefnemers betrokken;
- De gemeente gaat in gesprek met ontwikkelaars om het aanbod aan middeldure huurwoningen (€700,- en €900,-) te vergroten. Dit is een primaire taak voor particuliere investeerders.

Als onderbouwing voor de woningbouwopgave in de woonvisie is in het voorjaar van 2019 een woningbehoefteonderzoek in de gemeente Hilvarenbeek uitgevoerd. De respons van de enquête in het dorp Hilvarenbeek was 20% onder de zelfstandige huishoudens en 10% onder de starters.



Bewoners geven speerpunten aan voor het woonbeleid van de gemeente. Een daarvan is het gebrek aan goedkope koopwoningen. Dit leidt ertoe dat het voor mensen die uit de sociale huurwoning naar een koopwoning willen verhuizen lastig is om een woning te vinden. Dit belemmert de doorstroming.

Een tweede speerpunt is de grootte van de woningen in de sociale huurvoorraad en in de koopvoorraad. De huurvoorraad bestaat momenteel uit voornamelijk eengezinswoningen. Dit past niet bij de doelgroep van de sociale huursector. Die doelgroep bestaat namelijk meer uit een- en tweepersoonshuishoudens. Er is zowel in de sociale huursector als in de koopsector behoefte aan meer kleine woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens.



Grafiek 'Gewenste woning naar eigendom en prijsklasse (2019). Bron: Woonvisie gemeente Hilvarenbeek 2019.

Ten slotte zijn er veel ouderen die willen verhuizen naar een nieuwe nultredenwoning. In de huidige woning blijven wonen heeft vaak geen voorkeur, omdat men slecht te been raakt, omdat de woning te ruim is, of een te grote tuin heeft.

Met het 'Addendum Woonvisie Hilvarenbeek - Actueel streefwoningbouwkader' wordt de Woonvisie 2020 – 2030 op onderdelen geactualiseerd. De behoefte hieraan ontstond vorig jaar als gevolg van een aantal ontwikkelingen. Op basis van de eerdere analyses geeft Hilvarenbeek een advies over het te actualiseren streefwoningbouwkader. Daarbij wordt uitgegaan van de geconstateerde behoefte, de gerealiseerde woningen in de afgelopen jaren en de richtlijnen vanuit de nationale Woon- en Bouwagenda en de Regionale Woondeal SRBT.

Beoordeling

Het initiatief sluit goed aan bij de woonwensen van de dorpsbewoners. In het noorden van het plangebied worden 20 appartementen gerealiseerd (waarvan 7 sociale koop en 13 middeldure koop). Dit worden kleine en middelgrote woningen, waarnaar onder de bewoners van Hilvarenbeek veel vraag naar is, zoals blijkt uit de woonvisie. Vooral het tekort aan een- en tweepersoonshuishoudens wordt hiermee ten delen opgelost. Ten westen van de nieuwe straat worden 32 appartementen gerealiseerd in twee bouwmassa's. Binnen deze complexen wordt variatie aangebracht in de appartementen. Het worden hoofdzakelijk kleine en middelgrote appartementen. Op de bovenste verdiepingen komt ruimte voor enkele grotere appartementen. Ook voor deze



appartementencomplexen geldt dat deze een oplossing bieden voor het tekort aan woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens, ouderen en starters.

In het hele plangebied worden 19 grondgebonden woningen gerealiseerd, waarvan 3 vrijstaand, 2 twee-onder-een-kap, 8 rijwoningen met een smalle beukmaat en 6 rijwoningen met een bredere beukmaat. Voor de rijwoningen bestaat een aanhoudende vraag. De voorkeur van starters gaat namelijk uit naar rijwoningen, zo blijkt uit het gemeentelijke woningbehoefteonderzoek (2019).

De vraag naar vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen is hoog in Hilvarenbeek, blijkt uit de tabel 'Gewenste woning naar eigendom en woningtype'.

De afgelopen jaren zijn er veel woningbouwinitiatieven bij de gemeente binnengekomen die in meer of mindere mate inspelen op deze woonwensen. Hierbij gaat het vaak om plannen voor inbreidingslocaties. Door deze plannen te ontwikkelen kan de gemeente een substantieel deel van de kwalitatieve woningvraag van woningen voorzien. Onderhavige planlocatie staat vermeldt in het 'Concept-uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030'. Hieraan wordt navolgend getoetst.

Conclusie

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

4.5.3 Concept-Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030

Toetsingskader

Bij de vaststelling van de 'Woonvisie 2020-2030' is ook een uitvoeringsprogramma opgesteld. Het Uitvoeringsprogramma legt de wijze uit waarop inbreidings-initiatieven worden beoordeeld. Het Uitvoeringsprogramma geeft nu nog een globaal beeld van het aantal en type woningen per kern. Wat vooral zichtbaar wordt zijn de kansrijke locaties per kern. Kansrijk in die zin dat de locatie geschikt wordt bevonden voor woningbouw en dat de invulling stedenbouwkundig inpasbaar is of inpasbaar kan worden gemaakt.

Beoordeling

Verhoudingsgewijs worden in Hilvarenbeek te weinig starterswoningen en doorstroomwoningen aangeboden in het goedkope segment € 200.000,- - 350.000,-. In Hilvarenbeek zijn circa 20 locaties als kansrijk bestempeld om deze woningen te realiseren. Deze locaties vertegenwoordigen circa 150 woningen. Naast veel kleinere locaties in en om het centrum, zijn er ook twee grotere locaties kansrijk beoordeeld. Naast de locatie van de Hispohal, waar de planvorming nog voor moet starten, is ook de locatie Tilburgseweg/Roodloop aangewezen als kansrijke locatie. Voor beide locaties kan hier gezien de omvang een gedifferentieerd woningbouwprogramma gerealiseerd worden, afgestemd op de meest actuele behoefte. De planlocatie is als locatie nr. 15, Tilburgseweg/Roodloop e.o., onderdeel van het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030. De omvang van het aantal woningen op deze locatie is geraamd op in ieder geval meer dan 20 woningen.

De eisen van de regionale woondeal zijn doorvertaald naar gemeentelijk beleid. De eis in zijn algemeenheid is: bouw 30% sociaal, 40% middelduur en 30% vrije sector. In het plan Roodloop-Tilburgseweg te Hilvarenbeek wordt 31% sociale huur/koop gerealiseerd, 54% middeldure koop en 15% dure koop. Met het bouwplan wordt relatief iets meer koop in het middensegment op de markt aangeboden en minder dure koop.

Conclusie

De gemeente Hilvarenbeek heeft een afweging gemaakt van geschikte woningbouwlocaties in Hilvarenbeek. Het plangebied is gelegen op een kansrijke locatie voor woningbouw. Voorliggend planvoornemen is passend binnen het 'Concept-Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030'.



4.5.4 Nota ruimtelijke kwaliteit Hilvarenbeek (dorps bouwen)

Toetsingskader

Dit bestemmingsplan regelt een bouwrecht voor de realisatie van 71 nieuwe woningen. Toekomstige bouwplannen zullen moeten voldoen aan de regels zoals gesteld in de Nota ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Hilvarenbeek. Deze nota geeft kaders mee voor de architectuur en de gewenste uitstraling van nieuwe bouwplannen. De nota werkt met drie niveaus van toetsing: kritisch, licht of geen toetsing. Het hele grondgebied van de gemeente is daarop ingedeeld.

Verreweg het grootste deel van de gemeente waaronder ook het plangebied valt in de categorie lichte toetsing. De criteria die voor de locatie geldt zijn beschreven in de Nota ruimtelijke kwaliteit. Deze wordt gehanteerd bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning. De borging van deze beleidskaders is op die manier verzekerd.

Beoordeling

Hoewel de Nota ruimtelijke kwaliteit Hilvarenbeek als leidraad/toetsingskader voor de welstandscommissie bij een aanvraag omgevingsvergunning is opgesteld, is er bestuurlijk draagvlak voor om gedurende dit bestemmingsplan-traject al rekening mee te houden met de Nota ruimtelijke kwaliteit.

Er zijn 10 algemene criteria over dorps bouwen, waaraan het plan dient te voldoen (pagina 20, Nota ruimtelijke kwaliteit). Hierna worden deze benoemd en getoetst aan het voorliggende plan.

1. *Er moet rekening gehouden worden met de ontstaanswijze.* Voor historisch dorpsgebied en historisch dorps bebouwingslint gelden aanvullende welstandseisen. Het plangebied is niet gelegen aan een van deze linten in Hilvarenbeek (Gelderstraat, Diessenseweg, paardenstraat en Doelenstraat). Vandaar dat hier geen rekening mee hoeft te worden gehouden bij de verdere uitwerking van het plan.
2. *Bij plannen moet de eigenheid van het gebied in beeld gebracht worden en het plan moet een positieve bijdrage leveren aan deze karakteristiek.* De ligging tussen het sportcomplex en de Tilburgseweg kenmerkt dit gebied. Het plan levert een bijdrage aan de diversiteit van woningbouw die bovendien passend is in de omgeving. Er wordt aangesloten bij de bestaande kavelstructuur aan de Tilburgseweg. De appartementen in het middengebied liggen omsloten door openbaar gebied en krijgen daarom eenzijdige uitstraling.
3. *Bij bouwplannen is de maat en schaal van belang.* Het bestemmingsplan heeft aandacht voor een menselijke maat en schaal. Enerzijds doordat met de bouwregels maximaal twee lagen met kap worden mogelijk gemaakt. Anderzijds doordat woningen op gepaste afstand van elkaar en de openbare ruimte worden georiënteerd.
4. *In dorpen vindt weinig herhaling plaats.* Het ontwerp zorgt voor een goede afwisseling in het straatbeeld, zowel qua typologieën, positionering en massa.
5. *Een bouwplan moet rekening houden met groen.* Voor de gemeente Hilvarenbeek betekent dit dat privégroen aanwezig moet zijn bij woningen, dat belangrijke straten moeten worden begeleid met bomen en dat buiten de centra groenstroken en wijkgroen (groter dan een groenstrook evt. met bankje, speelvoorzieningen etc.) gewenst zijn. Het plan biedt in de openbare ruimte voldoende mogelijkheden voor de realisatie van groenvoorzieningen. Er is voldoende privé groen aanwezig bij de grondgebonden woningen. Voor de appartementen is er voldoende openbaar groen aanwezig.
6. *De woningen zijn in beginsel grondgebonden of hebben die uitstraling.* De appartementen in het plangebied hebben niet de uitstraling van een appartementencomplex/galerijflat. Doordat wordt gekozen voor twee bouwlagen met kap, zien deze er uit gelijk grondgebonden woningen.
7. *In het dorp vindt functiemenging plaats.* Dit is niet specifiek een doel van welstand maar van een ruimtelijke ordening. De woningen worden op gepaste afstand gerealiseerd ten opzichte van bestaande horeca, bedrijven en sportaccommodaties. Dit is onder andere akoestisch beschouwd en er is geconcludeerd dat kan worden voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.



8. *Er is een sterke relatie met het landschap.* De nieuwe erftoegangsweg takt aan op de Biedonk. Deze straat vormt de noordelijke entree van het dorp. Vanaf de nieuwe weg is er een duidelijke zichtlijn op het platteland ten noorden van Hilvarenbeek.
9. *Er moeten voldoende parkeervoorzieningen zijn.* Het initiatief voldoet aan de gemeentelijke parkeernota.
10. *Materiaalgebruik.* Daar zijn geen aanvullende richtlijnen voor vanuit dorps bouwen. Het initiatief kan bij de aanvraag omgevingsvergunning voldoen aan dit onderdeel.

Conclusie

Het plan voldoet aan de algemene criteria van het beleid voor dorps bouwen.

4.5.5 Stedenbouwkundige visie Hilvarenbeek Noord, 20 december 2012

Toetsingskader

Ten behoeve van de ontwikkeling van Hilvarenbeek Noord als entree van de kern Hilvarenbeek heeft de gemeente eind 2012 de stedenbouwkundige visie "Hilvarenbeek Noord" vastgesteld. De entree van Hilvarenbeek is aan de noordzijde ruimtelijk gezien niet optimaal. De beleving en het zicht zijn rommelig te noemen. De Roodloop is nauwelijks zichtbaar in het landschap. Ruimtelijk gezien kunnen kwaliteiten worden geboden, waardoor de entree van de kern aantrekkelijker wordt. De gemeente heeft de wens om aan de noordzijde van de kern Hilvarenbeek het ruimtelijk karakter en de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Een eventuele toekomstige ontwikkeling kan gezien worden als een kans om het ruimtelijk karakter op deze plek te verbeteren. Voor zowel woningbouw als bedrijventerrein geldt dat er nog uitbreidingsmogelijkheden zijn.



Stedenbouwkundige visie Hilvarenbeek Noord. Bron: Compositie 5 stedenbouw bv, 2012.

Aansluitend bij de bestaande woningen aan de Tilburgseweg dient volgens de stedenbouwkundige visie voorzien te worden in woningbouw. Door de ontwikkeling van woningen en de ecologische hoofdstructuur bij de Roodloop,



worden de aanwezige landschappelijke kenmerken versterkt en benadrukt. De bebouwde kom wordt door de ontwikkelingen scherper begrensd, en in samenhang met de inrichting van de ecologische verbindingszone wordt gezorgd voor een verbetering van de entree van de kern van Hilvarenbeek.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is gelegen binnen het gebied dat onderdeel uitmaakt van de stedenbouwkundige visie voor Hilvarenbeek Noord. Op het plangebied is een woningbouwlocatie voorzien. Voorliggend verkavelingsplan draagt bij aan het opknappen van de noordelijke entree, door een duidelijke afscheiding te creëren tussen stedelijk- en landelijk gebied door het bebouwen van een agrarische locatie tussen de percelen aan de achterzijde van de Tilburgseweg en het sportcomplex aan de Roodloop.

Conclusie

Voorliggend planvoornemen is passend binnen de stedenbouwkundige visie voor Hilvarenbeek Noord.



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;
- natuur:
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- geurhinder en veehouderij;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- lichthinder;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.2 Bodem

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.



Beoordeling

Bodemonderzoek grootste deel plangebied

Door Milon is in december 2019 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met als doel inzicht te verkrijgen in de algehele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater. Het rapport behorend bij dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3 van deze toelichting.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek wordt er op de onderzoekslocatie geen noemenswaardige bodemverontreiniging verwacht, waardoor uitgegaan kan worden van een grootschalige onverdachte locatie.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bovengrond zintuiglijk bijmengingen waargenomen met bakstenen. Asbestverdacht materiaal is zintuiglijk niet aangetroffen. Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten aangetoond.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Analytisch is in het grondwater een licht verhoogde concentratie aan barium gemeten. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetoond. Bij vele bodemonderzoeken op onverdachte locaties zijn (regionaal) eveneens van nature verhoogde zware metalen concentraties aangetoond.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Ter plaatse zijn ten hoogste licht verhoogde concentraties in het grondwater aangetoond. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Bodemonderzoek Tilburgseweg 17a

Door Lankelma is in januari 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de gronden, nu in gebruik als tuin bij Tilburgseweg 17a. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 4 van de toelichting. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten besproken.

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,0 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. In een grondmengmonster van de bovengrond is analytisch een licht verhoogd gehalte met lood aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet. In het grondmengmonster van de ondergrond zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond.

In het grondwater uit één peilbuis is analytisch een licht verhoogde concentratie aan zink aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde. Er zijn geen verhoogde gehalten asbest aangetoond.

In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

Bodemonderzoek gronden gemeente zuidzijde plangebied

Door Lankelma is in januari 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de gemeentegronden aan de zuidzijde van het plangebied, nu in gebruik als groen. Het onderzoek is toegevoegd als bijlage 5 van de toelichting. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten besproken.



De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,5 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. In de grondmengmonsters zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. In het grondwater uit één peilbuis is analytisch een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Deze overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde. Er zijn geen verhoogde asbestgehalten in de bodem aangetroffen.

Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande ontwikkeling op deze locatie.

Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor het planvoornemen.

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

Regionaal Water en Bodem Programma

Het Regionaal Water en Bodem Programma 2022–2027 (RWP) is de strategische basis voor het Brabantse water- en bodembeleid en -beheer voor de korte en de lange termijn, rekening houdend met Europese, landelijke, provinciale en regionale doelen, duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het Regionaal Water en Bodem Programma 2022–2027 integreert de milieu- en de wateropgave. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

De ambitie van het RWP luidt: ‘Brabant heeft in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem en is bestand tegen extremen’. Om deze ambitie te bereiken werkt het RWP 5 beleidsopgaven uit:

1. Voldoende water (o.a. Europese KRW-doelen);
2. Schoon water (o.a. Europese KRW-doelen);
3. Waterveiligheid;
4. Vitale bodem;
5. Klimaatadaptatie

Interim Omgevingsverordening

De Interim Omgevingsverordening vervangt onder meer de Verordening ruimte, Verordening water en Provinciale milieuverordening. In de Interim Omgevingsverordening staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Zo zijn er de waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden in opgenomen en worden gebieden aangewezen als reserveringsgebied voor waterberging. Deze gebieden worden ingezet om wateroverlast uit regionale watersystemen (beken, waterlopen)



tegen te gaan. Voorts zijn normen opgenomen voor regionale waterkeringen, wateroverlast, de beoordeling van de waterveiligheid, afspraken over het beheer van wateren, waterwegen en waterkeringen, peilbesluiten en planvorming. Ook zijn milieuregels opgenomen die het drinkwater moeten beschermen. Het grondwater rond de Brabantse drinkwaterwinningen worden beschermd met speciale zones, waarbinnen bepaalde activiteiten beperkt of niet zijn toegestaan zonder vergunning.

Verordening water Noord-Brabant

In de Provinciale verordening water Noord-Brabant heeft de provincie normen opgenomen voor regionale waterkeringen, wateroverlast, de beoordeling van de waterveiligheid, afspraken over het beheer van wateren, waterwegen en waterkeringen, peilbesluiten en planvorming.

Provinciale milieuverordening Noord-Brabant (PMV)

In de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010 (PMV) zijn milieuregels opgenomen die het drinkwater moeten beschermen. Het grondwater rond de Brabantse drinkwaterwinningen wordt beschermd met speciale zones, waarbinnen bepaalde activiteiten beperkt of niet zijn toegestaan zonder vergunning.

Waterschap de Dommel

Waterbeheerprogramma: Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving (2022-2027)

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Het waterschap hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

Keur

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

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

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- de toename van verhard oppervlak tussen 500 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:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{Gevoeligheidsfactor} \times 0,06.$$



Beleid gemeente Hilvarenbeek

Voor het water heeft de gemeente binnen de bebouwde omgeving de zorgplicht voor overtollig hemelwater, afvalwater en grondwater. Daarnaast is zij verantwoordelijk voor het beheer van de overige, niet-primaire watergangen welke tot haar eigendom behoren. De gemeente Hilvarenbeek heeft het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRp) opgesteld waarin o.a. wordt beschreven hoe de gemeente invulling wil geven aan de zorgplicht en naar welke toekomstige situatie het streeft met betrekking tot de waterhuishouding. Deze situatie heeft de gemeente Hilvarenbeek uitgewerkt in 8 streefbeelden die hieronder worden benoemd.

- oppervlaktewater en grondwater beheren van voldoende goede fysisch/chemische, ecologische en fysieke kwaliteit;
- water in een optimale kwantiteit, niet te veel en niet te weinig;
- veilig water voor de volksgezondheid;
- water dat bijdraagt aan een positieve beleving van de leefomgeving;
- een doelmatig en duurzaam beheer van de afvalwaterketen;
- inzameling en transport van afvalwater en hemelwater (riolering);
- een beïnvloeding van riool en oppervlaktewater (interactie), die niet leidt tot wateroverlast;
- de zuivering van het afvalwater inclusief slibverwerking.

De gemeente schrijft voor dat voor alle ruimtelijke plannen een watertoets uitgevoerd moet worden. Voor het verwerken van hemelwater is de voorkeurvulgorde van toepassing; infiltreren, retentie binnen het plangebied, retentie buiten het plangebied of berging in bestaand watersysteem. Bij uitbreidingen van het woongebied binnen de bebouwde kom eist de gemeente een compensatieberging van minimaal 30 mm bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 250 m². Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 250 m² stelt de gemeente geen compensatieverplichting.

Beoordeling

Door Milon is een waterparagraaf opgesteld om de gevolgen van de ontwikkeling op de waterhuishouding in beeld te brengen. Het rapport is opgenomen als bijlage 6 van deze toelichting.

In de huidige situatie is het plangebied nagenoeg onverhard. De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft tot gevolg dat het verhard oppervlak zal toenemen met circa 8.682 m². De onderzoekslocatie heeft een globale hoogteligging van circa 14,8 m+NAP. Het grootste gedeelte van de onderzoekslocatie bevindt zich in grondwatertrap VI, dat wil zeggen dat het grondwater zich bevindt tussen de 0,4 – 0,8, tot dieper dan 1,2 m-mv.

Voor het toekomstige verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De benodigde compensatie bedraagt 521 m³. Tevens is met de gemeente afgesproken dat er nog 226 m³ extra geborgen dient te worden vanuit het nabijgelegen ruimtelijk plan Biedonk (Hilvarenbeek Noord-Westzijde).

In overleg met het waterschap is besproken dat de te dempen greppels, die aantakken op de zaksloot ten westen van de parkeerplaats van het sportpark, eveneens dienen te worden gecompenseerd. Er worden twee greppels gedempt – één wordt over 100 meter lang gedempt met een breedte van 1,5 meter. Een tweede greppel die wordt gedempt is ongeveer 60 meter lang en 3 meter breed. Het bergend vermogen van de lange, meest noordelijk gelegen, greppel wordt geschat op 20 m³. Het bergend vermogen van de zuidelijke greppel bedraagt naar schatting 48 m³. Het bergend vermogen van beide greppels samen bedraagt 68 m³.

De totale bergingseis komt dus uit op (521 + 226 + 68) 815 m³. Deze minimale bergingseis wordt opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.



Figuur te dempen greppels – tussen de twee zwarte markeringen in wordt de greppel gedempt.
Bron: legger waterschap de Dommel, bewerking Aveco de Bondt, 2022.

Op de verkavelingsschets (zie bijlage 1 van de toelichting) is voldoende ruimte gecreëerd voor de aanleg van wadi's. Alle 4 wadi's dienen als bergingsvoorziening voor dit plan én het plan "Hilvarenbeek Noord-Westzijde" samen. Het hemelwater kan in de toekomstige situatie in deze bergingsvoorzieningen geborgen worden en infiltreren in de bodem. Om wateroverlast te voorkomen wordt een ontwatering gehanteerd van 70 cm boven de GHG. De wadi's hebben samen een capaciteit van 755 m³:

- wadi nr. 1: 144 m³;
- wadi nr. 2: 130 m³;
- wadi nr. 3: 400 m³;
- wadi nr. 4: 81 m³;

Het bergend vermogen van de te dempen greppels wordt gecompenseerd met het verbreden van de zaksloot ten oosten van het parkeerterrein van het sportcomplex. Deze sloot heeft momenteel een breedte van ongeveer 2m20 over een lengte van 130 meter. In overleg met het waterschap de Dommel is besloten dat de zaksloot kan worden geïntegreerd met wadi nr. 3 tot één ontwerp. Daarbij wordt de zaksloot met 1m50 verbreed tot 3m70 over een lengte van 90 meter. Het waterbergend vermogen van de sloot neemt daarmee toe:

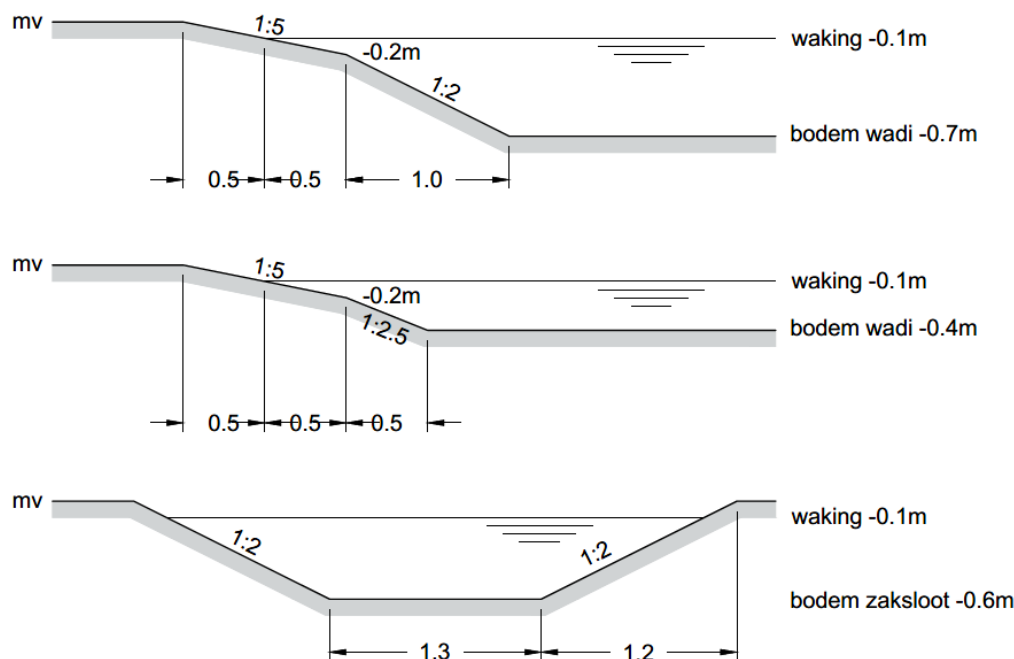
- verbreden zaksloot: 68 m³;

Om waterafvoer van oostelijker gelegen gronden naar de zaksloot te realiseren kunnen drainagebuizen als transportroute worden aangelegd.



De totale waterberging bedraagt in totaal 823 m³ met realisatie van de wadi's en verbreden van de bestaande zaksloot. Daarmee is de inpasbaarheid van de wateropgave binnen het plangebied aangetoond.

De wadi's worden met een flauw talud aangelegd vanaf het maaiveld. De diepte bedraagt 0,7m (waarvan 0,1m waking). Voor de berekening van het aantal kuubs per wadi is dus uitgegaan van een maximale diepte van 0,6m. Er wordt een verbinding gemaakt tussen de wadi's, zodat bij hevige regenbuien het hemelwater zich kan verdelen over de wadi's en gelijkmatig binnen het plangebied infiltreert. De meest noordelijke wadi krijgt een afwijkende diepte van 40cm (waarvan 10cm waking), omdat uit hoogteliggingsskaarten blijkt dat dit deel 30cm lager is gelegen dan de rest van het plangebied, verklaarbaar door de ligging nabij de beek de Roodloop.



Impressie dimensionering wadi's 1 t/m 3 (boven) en wadi 4 (midden) en de verbreedde zaksloot (onder).

Bron: Aveco de Bondt bv, 2022.

Er wordt vanuit de wadi een overstortvoorziening aangelegd naar de a-watergang Roodloop. Gezien de toename van het verhard oppervlak (minder dan 10.000 m²) is hiervoor geen watervergunning benodigd en is met zekerheid gewaarborgd dat het water het gebied kan verlaten bij hevige regenval.

Conclusie

Met realisatie van 823 m³ aan waterberging is het planvoornemen passend binnen de gestelde voorwaarde van minimaal 815 m³ met betrekking tot het aspect water. De realisatie van de minimaal benodigde waterberging wordt door middel van een regel geborgd in het bestemmingsplan.

5.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 5 Bro gewijzigd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

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.

Beleid gemeente

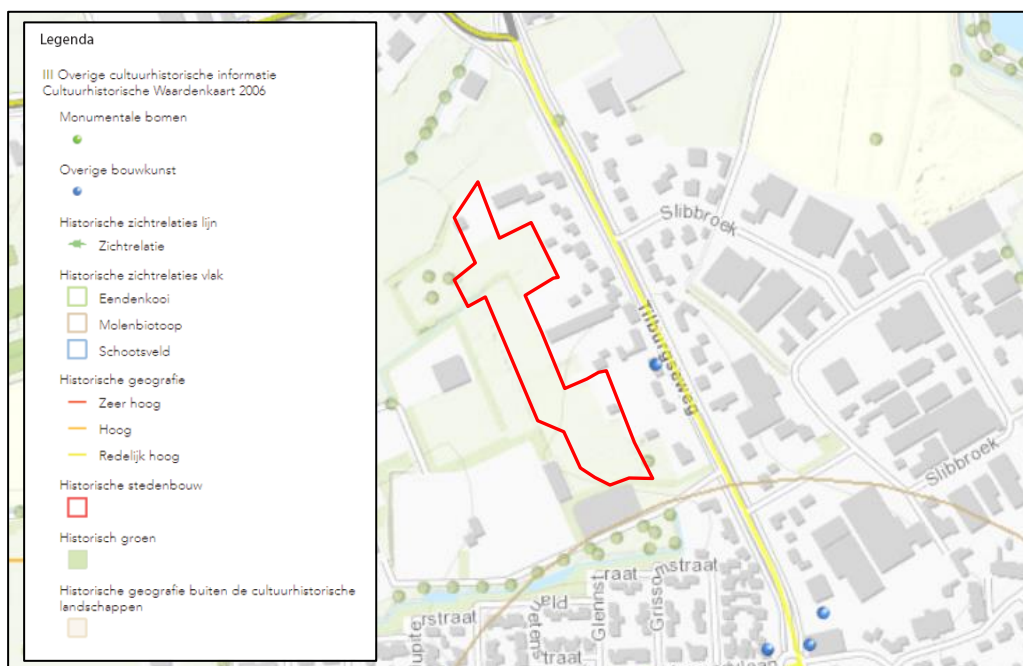
Het gebouwd en landschappelijk erfgoed is een belangrijk onderdeel van de identiteit van de gemeente Hilvarenbeek. Het beleid van de gemeente Hilvarenbeek ten aanzien van het aspect cultuurhistorie is weergegeven op de gemeentelijke Cultuurhistoriekaart. De cultuurhistoriekaart geeft de aanwezige cultuurhistorische waarden weer voor de gemeente.

Beoordeling

Op het plangebied zijn geen nadere aanduidingen gelegen die van invloed kunnen zijn op het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie is geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



Uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Binnen de rode contour is het plangebied gelegen. Bron: brabant.nl, 2020.



Uitsnede van de Cultuurhistoriekaart van de gemeente Hilvarenbeek. De oranje cirkel geeft de ligging van het plangebied weer.

5.5 Archeologie

Toetsingskader

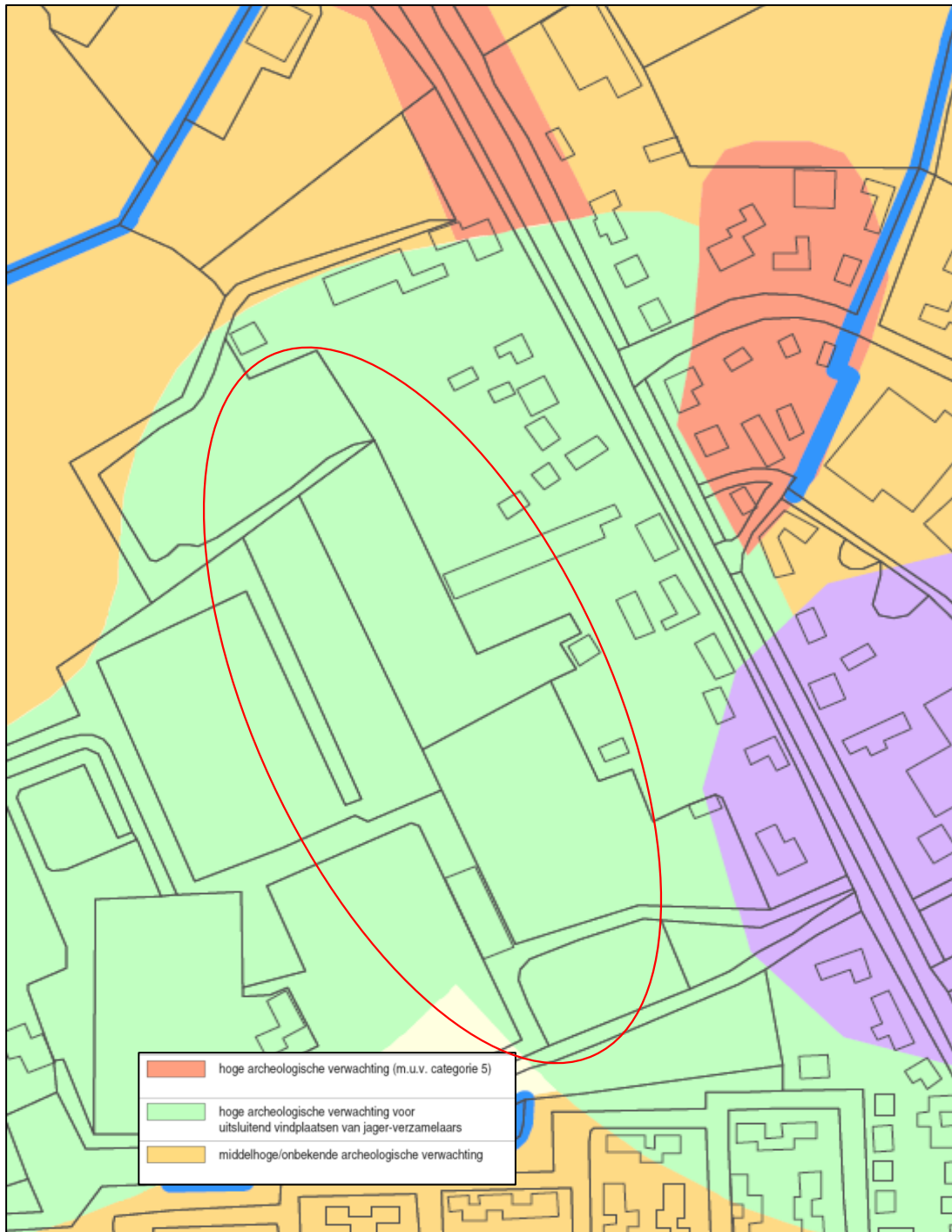
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch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

Beleid gemeente

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 27 september 2012 de gemeentelijke archeologische beleidskaart met bijbehorende beleidsuitgangspunten vastgesteld. Voor de bescherming van de archeologische waarden kent de gemeente diverse dubbelbestemmingen toe. Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft



voorliggend plangebied zowel een hoge als een middelhoge archeologische verwachting. Als ondergrens wordt voor deze categorieën een oppervlakte aangehouden van 500 m² en een diepte van 50 centimeter. Aangezien voorliggende ontwikkeling voorziet in de planologische toevoeging van 71 woningen die in totaal een grotere oppervlakte zullen gaan beslaan dan 500 m² dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden om de daadwerkelijke archeologische waarde van het plangebied vast te kunnen stellen.



Uitsnede van de archeologische beleidskaart met het plangebied globaal in rood aangeduid. Voor het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting voor uitsluitend vindplaatsen van jager-verzamelaars



Beoordeling

Door ADC ArcheoProjecten is in februari 2020 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Het onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

Het plangebied is gelegen aan de rand van een dalvormige laagte in het dekzandlandschap. De natuurlijke ondergrond wordt gevormd door matig siltig zeer fijn zand met enkele leemlagen. De afzettingen worden geïnterpreteerd als verspoeld dekzand (Formatie van Bostel). Bodemkundig gezien is er sprake van lage enkeerdgronden. Uit de aanwezigheid van een menglaag (A-/C-horizont) blijkt het plaggendek is omgewerkt waarbij plaatselijk het onderliggende dekzand is aangesneden.

De top van het dekzand wordt in beginsel beschouwd als een potentieel archeologisch niveau voor de periode Laat-Paleolithicum – Middeleeuwen. Op grond van de bodemopbouw blijkt echter dat het gebied in het verleden relatief nat was en daarmee weinig aantrekkelijk voor menselijke activiteiten. Bovendien moet worden aangenomen dat de oorspronkelijke top van het dekzand is opgenomen in het bovenliggende plaggendek.

Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Op grond van de resultaten wordt geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd. Monumentenhuis Brabant stemt in met het door het onderzoeksbureau gegeven selectieadvies. Zij adviseert het omschreven plangebied vrij te geven voor de voorziene ontwikkeling. Een bouwvergunning kan worden verleend door de Gemeente Hilvarenbeek onder voorwaarde, dat bij eventuele toevalsvondsten hiervan melding wordt gedaan conform art. 5.10 van de Erfgoedwet, die vanaf 1 juli 2016 van kracht is.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan. Het plangebied kan worden vrijgegeven. Derhalve is de archeologische dubbelbestemming van de verbeelding verwijderd.

5.6 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.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Kempenland – West', welke is gelegen op een afstand van circa 2,5 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermeting. In onderhavige situatie is er sprake van de ontwikkeling van 71 woningen aan de rand van de kern van Hilvarenbeek. Uit de



AERIUS-berekening (zie bijlage 8) blijkt dat de depositie op Kempenland West niet hoger is dan 0,00 mol. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

5.7 Flora en fauna

Toetsingskader

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

Quicksan grootste deel plangebied

Florauna Natuuradvies heeft in december januari 2020 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. Het onderzoek is opgenomen bij deze toelichting als bijlage 9.

Momenteel bestaat het plangebied uit onbebouwde grond met daarop ruigtepercelen, percelen die als landbouwgrond in gebruik zijn en een paardenweide.

Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde plantensoorten gevonden. Er zijn enkel algemene tot zeer algemene soorten aangetroffen die kenmerkend zijn voor een niet gemaaid grasland. Er zijn geen negatieve effecten van de voorgenomen plannen te verwachten op beschermde flora.

Vanwege het plan zijn geen negatieve effecten op beschermde vleermuissoorten te verwachten. Een ontheffing in het kader van de Soortenbescherming is niet noodzakelijk.

Gelet op de in het plangebied aanwezige biotopen zijn negatieve effecten op vogelsoorten uitgesloten. Nader onderzoek of een ontheffing Soortenbescherming is niet noodzakelijk voor jaarrond beschermde nesten. Voor beschermde nesten van vogels kan aangenomen worden dat hier geen negatief effect optreedt. Onder de Soortenbescherming zijn alle bewoonde vogelnesten beschermd, ongeacht het tijdstip van het jaar. Het is daarom aan te raden om te werken buiten het broedseizoen van de meeste algemene vogels (grootweg 15 maart -15 juli) of op een manier waarbij vogels in de directe nabijheid niet aan broeden beginnen.



In de nabijheid van het plangebied zijn de bunzing, steenmarter en de wezel waargenomen. Nader onderzoek is noodzakelijk voor de marterachtigen, namelijk de bunzing, steenmarter en de wezel. Tevens wordt gekeken naar de eventuele aanwezigheid van de Eekhoorn. Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van overige beschermde zoogdieren aangetroffen of te verwachten.

Quickscan Tilburgseweg 17b

Veldbiologische werken heeft in januari 2022 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. Het onderzoek is opgenomen bij deze toelichting als bijlage 10.

Het tuinhuis/vakantiehuisje en schuur zijn tijdens het veldonderzoek voor deze quickscan grondig onderzocht op mogelijke verblijfsplaatsen en/of sporen van vleermuizen. Het tuinhuis/vakantiehuisje heeft een dusdanig open dakbedekking dat verblijfsplaatsen voor vleermuizen aldaar kunnen worden uitgesloten door ontbreken van onvoldoende beschutting. Het schuurtje bestaat voornamelijk uit stalen golfplaten waar geen verblijfsmogelijkheden zijn aangetroffen. Inpandig biedt het tuinhuis/vakantiehuisje geen mogelijkheden voor verblijfsplaats voor vleermuizen. Ruimtes om weg te kruipen (achter wanden) ontbreken.

Het is op basis van het veldbezoek uit te sluiten dat de geplande ingrepen negatieve gevolgen heeft voor jaarrond beschermde gebouwgebonden nestplaatsen van mussen (Huismus/Ringmus) en Gierzwaluwen. Nader onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk om hier uitsluitel over te geven. Aanwezigheid van roofvogels en uilen zijn redelijkerwijs uit te sluiten.

Ook deze quickscan concludeert dat aanvullend onderzoek naar marterachtigen nodig is. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op vaatplanten, reptielen, vissen, amfibieën, libellen en dagvlinders en overige ongewervelden.

Marteronderzoek en eekhoornonderzoek

Veldbiologische werken heeft een onderzoek naar (kleine) Marterachtigen en Rode eekhoorn uitgevoerd in het voorjaar van 2022. De rapportage daarvan is opgenomen als bijlage 11. De belangrijkste bevindingen hieruit worden onderstaand behandeld.

Onderzoek binnen het plangebied heeft plaatsgevonden binnen de meest optimale onderzoeksperiode voor (kleine) Marterachtigen, namelijk van 10 maart t/m 25 april 2022. Daarbij is het plangebied wekelijks bezocht om de wildcamera's te controleren en bait te verversen. Tijdens deze onderzoeken is het plangebied secuur nagelopen op sporen van (kleine) Marterachtigen. Er zijn geen marterachtigen aangetroffen op de wildcamera's.

In de periode van 10 maart t/m 25 april 2022 is het plangebied en de directe omgeving wekelijks stelselmatig onderzocht op aanwezigheid van Rode eekhoorn. Er werden geen Rode eekhoorns waargenomen binnen het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied. Nesten en knaagsporen van Rode eekhoorn werden evenmin aangetroffen. De afwezigheid van Rode eekhoorn is zeer waarschijnlijk te verklaren door de geringe aanwezigheid van corridors (aansluitende bomenrijen, bosstroken of ander opgaand groen) tussen in de omgeving aanwezige bosopstanden en het plangebied.

Conclusie

Er geen belemmeringen in het kader van de Wet natuurbescherming. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is het plan uitvoerbaar.



5.8 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

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

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

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

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

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

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

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Tilburgseweg, waar een snelheid geldt van 50 km/u. Om de geluidbelasting van het wegverkeer op de te realiseren woningen in beeld te brengen is door De Roever Omgevingsadvies in januari 2022 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 12 van deze toelichting.

De geluidbelasting op de gevels van de gewenste woningen/appartementen vanwege de Tilburgseweg bedraagt maximaal 48 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. Een hogere waarde procedure is niet aan de orde. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan gesteld worden dat sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat bij een geluidsbelasting van 48 dB op de buitengevels.



Conclusie

Met de realisatie van de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48dB, die de Wet geluidhinder voorschrijft op de buitengevel van gevoelige objecten, niet overschreden. Ter plaatse is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het woningbouwplan.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

Beoordeling

Voor onderhavige locatie is enerzijds geïnventariseerd welke bedrijven of inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied voor overlast kunnen zorgen op het planvoornemen en anderzijds of onderhavige ontwikkeling kan leiden tot het beperken van deze bedrijven of inrichtingen in hun bedrijfsvoering. De VNG-handreiking omschrijft twee omgevingstypen; het omgevingstype rustige woonwijk / rustig buitengebied én het omgevingstype gemengd gebied.

In lijn met de jurisprudentie kan onderhavig plangebied worden beoordeeld als een gemengd gebied vanwege de verschillende functies in de omgeving. Beschouwd is welke milieuhinderlijke activiteiten, zoals genoemd in de VNG-handreiking, in de omgeving van het plangebied zijn gelegen. Navolgende tabel geeft deze milieuhinderlijke activiteiten weer.

Bedrijf – Instelling (benaming cf. VNG-handreiking)	Categorie	Richtafstand VNG-handreiking gemengd gebied	Werkelijke afstand
'De Toekomst', Tilburgseweg 25 <i>SBI-code 9004, 561 Binnenspeeltuin (evenementenhal), cafetaria</i>	2	10 meter	7 meter
Inrichting opslag Tilburgseweg 21a	2	10 meter	0 meter
'Sportaccommodatie De Roodloop', Uranusstraat 1, <i>SBI-code 931 Sporthal</i>	3.1	30 meter	0 meter
'Hockeyclub Hilvarenbeek', Roodloop 1, SBI-code 931 <i>Veldsportcomplex</i>	3.1	30 meter	0 meter

Op basis van stap 1 van de VNG-handreiking dient nader onderzoek plaats te vinden.

Om de ontwikkeling van woningbouw ter plaatse mogelijk te maken dient beoordeeld te worden of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast dient bepaald te worden of omliggende inrichtingen geschaad kunnen worden in de bedrijfsvoering. Door De Roever Omgevingsadvies is in januari 2022 een onderzoek industrielawaai uitgevoerd voor deze beoordeling. Geluid is namelijk voor alle richtingen de belemmerende factor. Voor wat betreft geur, gevaar en fijn stof zijn er geen belemmeringen te



verwachten. Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als bijlage 13 van deze toelichting. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies uit het rapport behandeld.

In het onderzoek zijn de geluidniveaus door de inrichting aan de Tilburgseweg 21A, Tilburgseweg 25, hockeyclub Hilvarenbeek en sportaccommodatie De Roodloop berekend. Getoetst is of de gewenste woningen/appartementen geen belemmering vormen voor de bedrijven in de omgeving én of ter plaatse van de gewenste woningen/appartementen sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Berekend is dat qua langtijd gemiddelden ter plaatse van de gewenste woningen/appartementen sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en dat de inrichtingen in de omgeving niet in de bedrijfsvoering worden geschaad.

Voor wat betreft piekniveaus blijkt dat ter plaatse van een aantal woningen/appartementen niet per definitie sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Daarom zijn maatregelen nodig om ter plaatse van de woningen/appartementen met een overschrijding alsnog een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat te garanderen. Doorgaans zijn best beschikbare technieken zodanig ontwikkeld, dat de gewenste geluidsreductie voor een goed binnenniveau kan worden bereikt. Industrielawaai vormt hiermee geen belemmering voor het gewenste plan.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.10 Geurhinder en veehouderijen

Toetsingskader

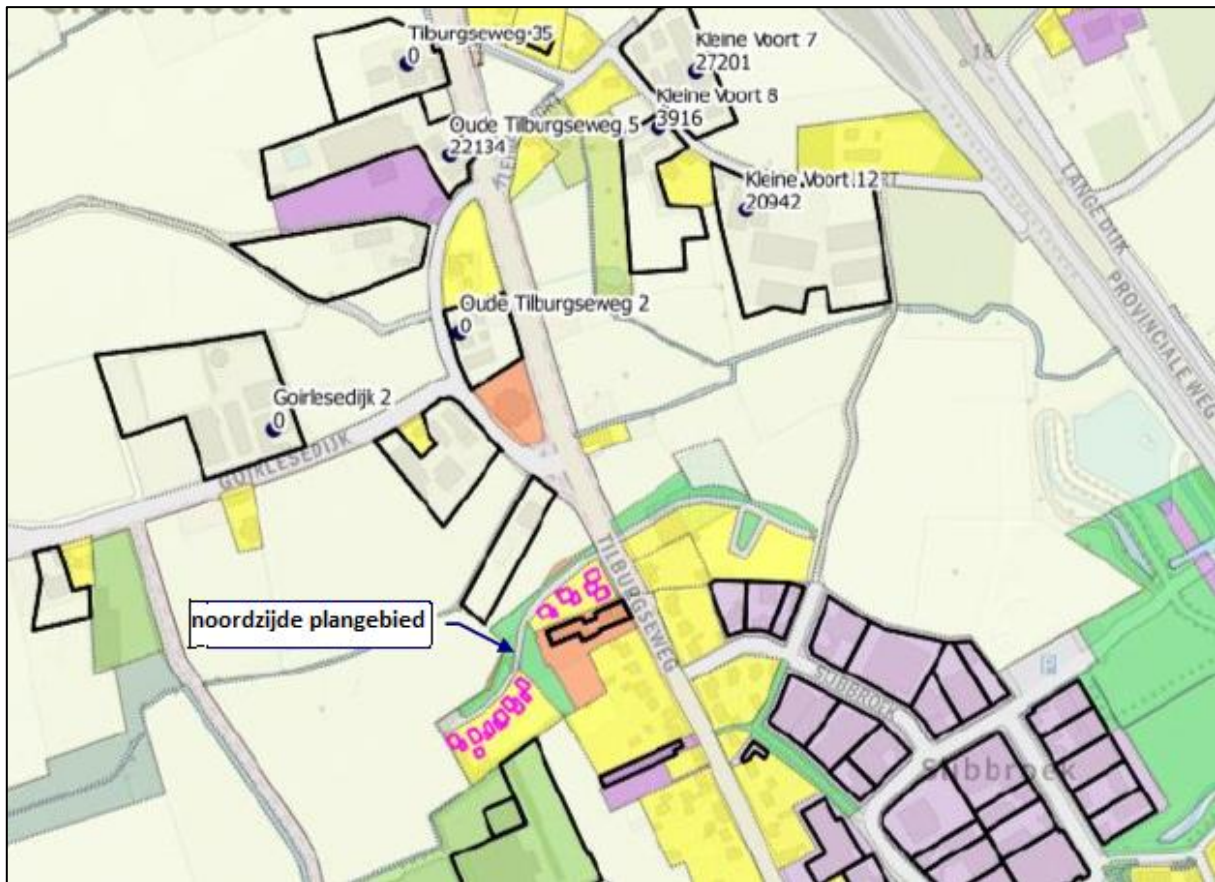
Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieucontouren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

De normen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom). De standaard geurnormen volgens de Wet geurhinder en veehouderij zijn in navolgende tabel opgenomen.

Ligging geurgevoelig object	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Concentratiegebied	3 ou _E /m ³	14 ou _E /m ³
Geen concentratiegebied	2 ou _E /m ³	8 ou _E /m ³

Tabel: standaard geurnormen in concentratiegebieden en buiten concentratiegebieden

De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting.



De ligging van het plangebied ten opzichte van veehouderijen in de omgeving en voorgrondbelasting.

Bron: Onderzoek Geur Veehouderijen, De Roever Omgevingsadvies, 2018.

Beoordeling

Voorgrondbelasting

Het grondgebied van de gemeente Hilvarenbeek is gelegen in een door het Rijk aangewezen concentratiegebied, waardoor voor het plangebied, gelegen binnen de bebouwde kom, voor een geurgevoelig object conform de Wet geurhinder en veehouderij voor de voorgrondbelasting een standaardnorm van 3 oue/m^3 geldt. Artikel 6 van de Wgv stelt dat bij gemeentelijke verordening kan worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente een andere waarde van toepassing is dan de desbetreffende waarde. Het plangebied ligt in een gebied waarvoor de gemeente Hilvarenbeek in haar geurverordening een aangepaste geurnorm heeft vastgesteld, namelijk 2 oue/m^3 .

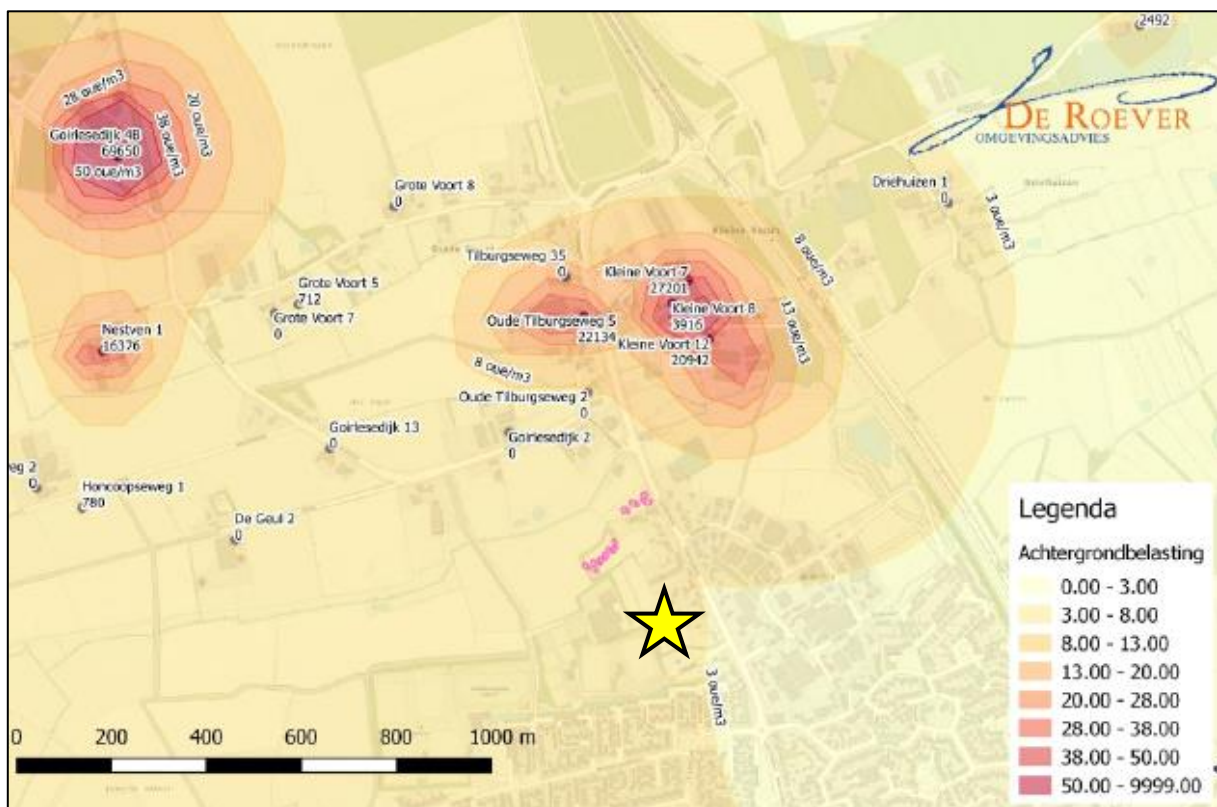
Op basis van de kaart 'Veehouderijbedrijf' uit de Kaartbank van de Provincie Noord-Brabant zijn binnen een straal van 500 meter afstand van het plangebied meerdere veehouderijen gelegen.

De Roever Omgevingsadvies heeft reeds een geuronderzoek uitgevoerd (voor- en achtergrondbelasting). Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 11 bij het bestemmingsplan "Hilvarenbeek Noord – Westzijde" (vastgesteld 17 mei 2018). In hoofdstuk 4 van dat rapport van De Roever Omgevingsadvies is toegelicht dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en dat veehouderijen niet in hun belangen worden geschaad. De voorgrondbelasting van de veehouderijen aan de Oude Tilburgseweg 5, Kleine Voort 7 en Kleine Voort 12 zijn berekend.

De afstandsnorm ter plaatse van het plangebied bedraagt (maximaal) 100 meter. Er liggen geen bouwvlakken van veehouderijen binnen 100 meter van het plangebied. De afstand tot de veehouderij aan de Oude Tilburgseweg 2 is ongeveer 250 meter. De afstand tot de veehouderij aan de Goirlesedijk 2 is ongeveer 300 meter. Gesteld kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en dat veehouderijen niet in hun belangen wordt geschaad.

Achtergrondbelasting

Uit onderzoek van De Roever blijkt dat sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat. Gezien er in de nabije omgeving slechts een beperkt veehouderijen aanwezig zijn en gelet op de ruime afstand hiervan tot het plangebied, biedt deze kaart een acceptabele indicatie van de kwaliteit van de leefomgeving, met de geurbelasting weergegeven in ouE/m^3 . De achtergrondbelasting ter hoogte van het plangebied is goed ($3\text{--}8 \text{ ouE}/\text{m}^3$). Gelet op de kwalificatie van het woon- en leefklimaat, is binnen het plangebied ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd.



Indicatie achtergrondbelasting geur. Bron: De Roever Omgevingsadvies, 2018.

Geitenhouderijen

Op basis van het rapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio- aerosolen' (RIVM, 2017) blijkt dat bewoners binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij een verhoogde kans hebben op longontsteking. Binnen 2 kilometer bevinden zich twee geitenhouderijen.

- Kleine Voort 12 (op circa 360 meter afstand);
- Oude Tilburgseweg 5 (op circa 450 meter afstand).

De afstand van het plangebied tot de geitenhouderijen is met 360m en 450m binnen een straal van 2 km. Gelet op het feit dat het maar 2 veehouderijen zijn binnen een straal van 2 km vormt het gezondheidsaspect geen groot



risico. Bovendien vindt het bevoegd gezag het acceptabel dat in Hilvarenbeek reeds wordt gewoond door 1.000+ bewoners op een vergelijkbare of kortere afstand tot de geitenhouderijen.

Uit het 'Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO)' blijkt ook dat de kans op vermindering van de longfunctie, luchtwegklachten en het mogelijk optreden van longontstekingen voornamelijk optreden bij mensen die woonachtig zijn nabij 15 veehouderijen of meer (binnen een straal van een kilometer). Het gaat dan dus om concentratiegebieden van veehouderijen. Hiervan is in onderhavig geval geen sprake, het plangebied is gelegen tegen de bestaande kom van Hilvarenbeek.

Gemeenten hebben vrijheid bij de ruimtelijke afweging van belangen, blijkt uit uitspraken van de Raad van State. Indien het belang van volksgezondheid in relatie tot geitenhouderijen is afgewogen, maar een zwaarwegender belang is bij de realisatie van woningbouw, dan kan een gemeenteraad een bestemmingsplan vaststellen (o.a. 7 oktober 2020, Bernheze/Vorstenbosch, ECLI:NL:RVS:2020:2491, r.o. 4.3 en 4.4).

Gelet op de acceptabele afstand tot het plangebied en het beperkte aantal geitenhouderijen ter plaatse, kan geconcludeerd worden dat eventuele gezondheidsaspecten vanwege geitenhouderijen derhalve niet van invloed zijn op het ruimtegebruik binnen het plangebied. Tenslotte is op basis van art. 2.71 en 3.47 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant omschakeling naar of nieuwvestiging van een geitenhouderij uitgesloten.

Conclusie

Ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd. Omgekeerd hindert onderhavig planvoornemen omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 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 aangeduide inrichting op de risicokaart betreft een Shell – tankstation gesitueerd aan de Tilburgseweg 6 te Hilvarenbeek. Ten gevolge van deze inrichting dient een afstand van 150 meter aangehouden te worden ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico. Voorliggend plangebied is gelegen op een afstand van circa 250 meter, waardoor de inrichting niet van invloed is op het planvoornemen.

Op een afstand van circa 1,2 kilometer is ten noordoosten van het plangebied een Bevi inrichting aangeduid, betreffende een bovengrondse propaantank aan de Bosscheweg 3 in Hilvarenbeek. Op basis van het activiteitenbesluit wordt een afstand van 25 meter vanaf de tank aangehouden als veiligheidsafstand op basis van de Leidraad Veiligheidsafstand. Het plangebied is gelegen op een zeer ruime afstand van de propaantank en deze vormt dan ook geen risico voor het planvoornemen.



De risicokaart toont in de directe omgeving van het plangebied geen andere inrichtingen die met betrekking tot externe veiligheid van invloed kunnen zijn op het planvoornemen.



Uitsnede van de risicokaart. De zwarte cirkel geeft de ligging van het plangebied weer.

Bron: nederland.risicokaart.nl, 2020.

Conclusie

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

5.11.2 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 risicokaart geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicorelevante transportassen gelegen.



Conclusie

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

5.11.3 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 buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. De risicokaart toont ten westen en ten zuiden van het plangebied buisleidingen. De westelijke leiding betreft een gasleiding op een afstand van circa 1,2 kilometer van het plangebied. In het zuiden ligt een defensieleiding op een afstand van 300 meter. Voor beide leidingen geldt een risicoafstand van 0 meter, waardoor de leidingen niet van invloed zijn op het planvoornemen. In de directe omgeving van het plangebied zijn naast deze leidingen geen risicorelevante buisleidingen gelegen.

Conclusie

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

5.12 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

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

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een 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.

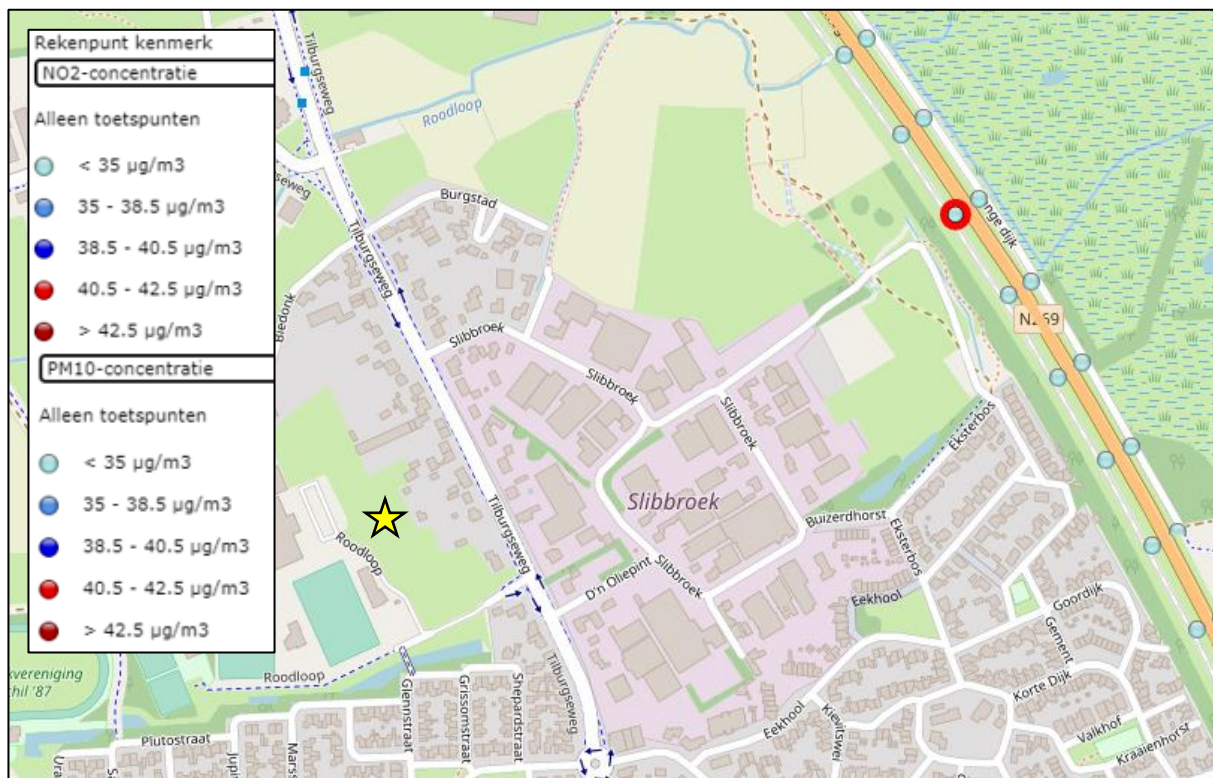


Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- 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 de ontwikkeling van 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg.



Uitsnede luchtkwaliteitskaart omgeving Hilvarenbeek Noord. Met de gele ster is globaal het plangebied geduid.

Bron: Nsl-monitoring.nl, 2022.



Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 71 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.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort). De dichtstbijzijnde maatgevende weg is de N269 op een afstand van circa 0,5 kilometer van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat op de N269 in 2030 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Daarmee kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.13 Lichthinder

Toetsingskader

De toelichting van het bestemmingsplan bevat een paragraaf over de wijze waarop in de juridische regeling is omgegaan met het aspect licht. Deze verplichting vloeit voort uit artikel 3.1.6 onder d Bro. In dit artikel staat een verwijzing naar artikel 3.2 Awb. Hierin is geregeld dat het gemeentebestuur bij haar besluitvorming de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaart. Er vindt, uitzonderingen daargelaten, geen directe vertaling plaats van het aspect licht in de juridische regeling van het bestemmingsplan (verbeelding en regels). Wel moet in de planvorming rekening worden gehouden met het aspect licht in relatie tot toegelaten functies.

Beoordeling

Met onderhavig plan worden lichtgevoelige objecten toegevoegd nabij een bestaande lichtbron. Nobralux heeft een lichthinderonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Onderstaand worden de belangrijkste resultaten en conclusies besproken. De lichthinder- en lichtsterkteberekeningen zijn toegevoegd in bijlage 14.

De resultaten van de meting laten zien dat er in de huidige situatie lichthinder te verwachten is ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen. Om deze lichthinder te voorkomen zullen maatregelen genomen moeten worden. Daarvoor adviseert Nobralux contact op te nemen met de leverancier met welke maatregelen de lichthinder kan worden verminderd en/of uitgesloten.

Er kan gekeken worden naar de armaturen van lichtmast 5 en 8. Deze kunnen voorzien worden van afscherming en de lichtsterkte van de armaturen kan worden gereduceerd. Optioneel kunnen meerdere armaturen worden toegepast met een lagere lichtstroom. Het wordt aanbevolen om de lichtinstallaties alleen te gebruiken wanneer dit noodzakelijk is, de wedstrijdstand incidenteel te gebruiken en de verlichting altijd na 23u00 's avonds uit te schakelen.

Daarnaast kunnen oplossingen gevonden worden in het aanbrengen van blinde gevels en/of meer hoog opgaande begroeiing aan te brengen tussen de sportvelden en de bebouwing.



Uit lichthinderonderzoek blijkt dat de veldverlichting van de hockeyvelden nadelige effecten heeft op het woonklimaat van de woningen. Om deze reden zullen de gemeente Hilvarenbeek en de opdrachtgever met de hockeyvereniging in contact treden om aanpassingen te doen aan de lichtmasten.

Conclusie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het aspect lichthinder beoordeeld. Er zullen maatregelen getroffen moeten worden ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen in het zuidelijk deel van het plangebied. In overleg met de hockeyvereniging worden gepaste oplossingen voorgesteld en uitgevoerd. Na uitvoering zal het aspect lichthinder geen belemmering vormen voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het plangebied zal dan sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

5.14 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 milieubeheer¹.

- 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 raken².

Beoordeling

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

Conclusie

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

5.15 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. 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;

¹ '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).

² 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.



3. Plannen en activiteiten die op grond van 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 criteria 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 onder andere de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling noodzaak m.e.r.-beoordeling

In het plangebied worden 71 woningen mogelijk gemaakt. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-procedure noodzakelijk als de activiteit een oppervlakte heeft van 100 hectare of meer, de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied betreft of een bedrijfsvloeroppervlakte heeft van 200.000 m² of meer. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Uit de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie bijlage 15) 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 tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant effect op Natura-2000 gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de lov. 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 plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Natuurbeschermingswet 1998 of de lov. 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 wordt aangesloten bij het gemeentelijk handboek en bij het vigerend bestemmingsplan '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;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels.

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

Artikel 3 Groen

Structurele groengebieden en de waterberging zijn opgenomen binnen de bestemming 'Groen'. De gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder meer te gebruiken voor de inrichting van groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

De bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is gegeven aan wegen met een functie voor doorgaand verkeer alsmede aan de overige straten.

Artikel 5 Wonen

Binnen deze bestemming zijn woningen mogelijk van een op de verbeelding nader aangeduide woningtypologie. De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen, bouwdiepten, typologieën, aantallen per bestemmingsvlak zijn aangegeven op de verbeelding. Op de verbeelding zijn gevellijnen opgenomen waarachter de woningen en bijbehorende gebouwen kunnen worden opgericht. De voorgevel van het hoofdgebouw dient te worden georiënteerd op of maximaal 4 meter achter de gevellijn.

Naast de woonfunctie zijn aan huis gebonden beroepen zonder meer toegestaan. Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd dient te blijven. Voorts is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan.

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 de regels met betrekking tot het ondergronds bouwen opgenomen. Daarnaast zijn de regels met betrekking tot het overschrijden van bouwgrenzen en gevellijnen weergegeven in dit artikel.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt het strijdig gebruik nader beschreven.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Op basis van de algemene afwijkingsregels is het onder voorwaarden mogelijk om tot 10% van maten, afmetingen en percentages af te wijken en daarnaast af te wijken van de bouwgrenzen en overige aanduidingen.



Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Op basis van dit artikel zijn burgemeester en wethouders bevoegd onder voorwaarden de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen.

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel is de parkeerregeling opgenomen, waardoor geborgd wordt dat inzichtelijk wordt gemaakt dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen. Daarnaast is in de overige regels de verplichting tot het realiseren van een waterberging opgenomen.

6.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 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 13 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan “Hilvarenbeek Noord, Roodloop - Tilburgseweg”.



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 Grondexploitiewet

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 hoeft 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. Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het project zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de uitvoering zijn reeds de benodigde financiële middelen gereserveerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen financiële risico's voor de realisatie. De gemeentelijke kosten voor het volgen van de procedure van het bestemmingsplan zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Daarnaast is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin onder andere het verhaal met betrekking tot planschade is verzekerd.



8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Omgevingsdialoog

In het kader van het stedenbouwkundig plan en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan dient de maatschappelijke uitvoerbaarheid ervan te worden aangetoond met een omgevingsdialoog. Het betrekken van omwonenden heeft tot doel al in een vroeg stadium van de planvorming maatschappelijk draagvlak voor het initiatief te verkrijgen.

In augustus 2021 hebben bewoners, bedrijven en verenigingen rondom de toekomstige woningbouwlocatie een brief gekregen inzake het woningbouwplan. In de brief is de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan met het bijbehorende woningbouwprogramma besproken en is er ingegaan op parkeeroplossingen. De brief is ondersteund met sfeerimpressies van de woningen per deelgebied van het plan. De brief alsmede de sfeerimpressies zijn opgenomen in bijlage 16 van de toelichting.

In oktober 2021 zijn de ingekomen reacties (13 in totaal) geïnterpreteerd. Uit die inventarisatie is geconstateerd dat de reacties van de bewoners aan de Biedonk grotendeels overeenkwamen. De ontwikkelaar heeft in overeenstemming met de gemeente besloten om deze bewoners uit te nodigen voor een gesprek op bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen B.V. in Hooge Mierde. Dit gesprek heeft plaatsgevonden op dinsdagavond 2 november 2021 van 19:00 tot 20:30.

Uit de inventarisatie bleek ook veel overlap te zijn in de reacties van de bewoners aan de Tilburgseweg. Deze bewoners zijn eveneens uitgenodigd voor een gesprek op de bovengenoemde locatie, op woensdagavond 3 november 2021 van 19:00 tot 20:30.

De reacties van bewoners van de Glennstraat 18 en 20 zijn schriftelijk per e-mail beantwoord.

Ten slotte heeft bouwbedrijf Gebr. Van Gisbergen B.V. separaat overleg gevoerd met enkele bewoners aan de Tilburgseweg die specifieke belangen hebben bij de woningbouwontwikkeling.

Van de overleggen is een verslag gemaakt, waarin eveneens de opmerkingen van omwonenden op diezelfde verslaglegging zijn meegenomen. De verslaglegging van de informatieavonden, gesprekken en maatwisselingen is opgenomen in bijlage 17 van de toelichting. De omgevingsdialoog is voor wat betreft het formele traject hiermee afgerond, deze heeft zorgvuldig plaatsgevonden.

Ontwikkelaars houden echter nauw contact met enkele buurtbewoners van de Biedonk en de Tilburgseweg. De precieze invulling van het groen willen Gebr. Van Gisbergen en Peter van Dal Hilvarenbeek in gezamenlijk overleg met de bewoners afstemmen. Voor dit vervolg van de omgevingsdialoog zijn bewoners per mail uitgenodigd. De uitnodiging is opgenomen als bijlage 18 van de toelichting.



8.2 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.

Op 24 februari 2022 is een vooroverlegreactie van het waterschap De Dommel ontvangen. Naar aanleiding van deze reactie is de watertoets en de toelichting van onderhavig plan (paragraaf 5.3) aangepast. Er is een nieuw waterbergingsplan opgesteld en is meer aandacht geschonken aan bodemkundige eigenschappen, die invloed zullen hebben op de afvoer van hemelwater (bij extreme neerslagomstandigheden).

Overige vooroverlegpartners die benaderd zijn hebben aangegeven te kunnen instemmen met het plan.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2022 gedurende zes weken ter inzage liggen. Een ieder is binnen deze termijn in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. Tevens is in deze nota een reactie van het waterschap besproken, die tot ambtshalve wijzigingen heeft geleid. De zienswijzen hebben niet geleid tot een aanpassingen van het bestemmingsplan. De ambtshalve wijzigingen hebben wel geleid tot aanpassingen. De Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is toegevoegd in bijlage 19.



Bijlage 1 Verkavelingsplan



Bijlage 2 Parkeerbalans



Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek (grootste deel plangebied)



Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek Tilburgseweg 17a



Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek gemeentegronden zuidzijde



Bijlage 6 Watertoets



Bijlage 7 Archeologisch onderzoek



Bijlage 8 Stikstofberekening



Bijlage 9 Quicksan flora en fauna (grootste deel plangebied)



Bijlage 10 Quickscan flora en fauna Tilburgseweg 17a



Bijlage 11 Ecologisch onderzoek marters en eekhoorn



Bijlage 12 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa



Bijlage 13 Akoestisch onderzoek industrielawaai



Bijlage 14 Lichthinderonderzoek



Bijlage 15 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling



Bijlage 16 Brief omgevingsdialoog



Bijlage 17 Verslag omgevingsdialoog



Bijlage 18 Uitnodiging vervolg omgevingsdialoog



Bijlage 19 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

