

BESTEMMINGSPLAN J.F. KENNEDYLAAN 1





BESTEMMINGSPLAN J.F. KENNEDYLAAN 1

GEMEENTE HILVARENBEEK

Planstatus

Vastgesteld

Datum

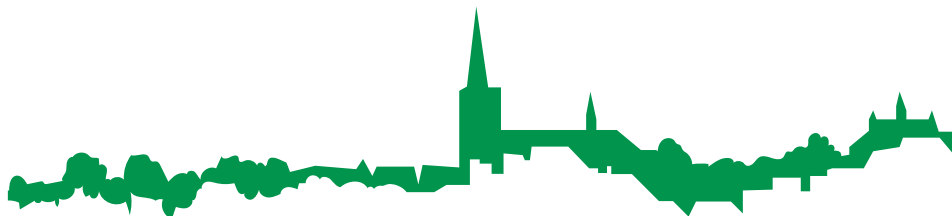
29 - 09 - 2022

Plan identificatie

NL.IMRO.0798.BPJFKennedylaan1-VG01

Auteur(s)

Rinaldo Konings, Cristian van Kuijk



Ordito b.v.

E info@ordito.nl

Postbus 94

T 0161 801 022

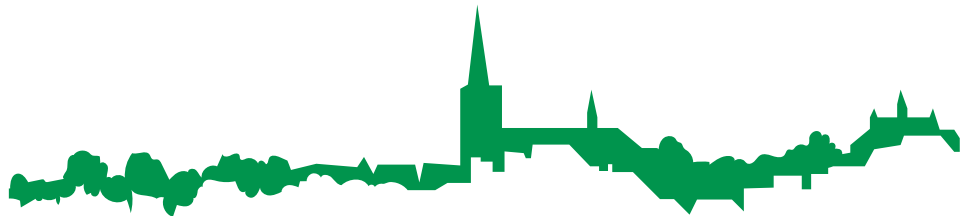
5126 ZH

I www.ordito.nl

Gilze

KVK 54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Ligging in groter verband	6
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Plangebied	7
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Plan	9
3.2	Verkeer en parkeren	12
4.	Beleidskader	19
4.1	Rijksbeleid	19
4.2	Provinciaal beleid	22
4.3	Gemeentelijk beleid	26
5.	Randvoorwaarden	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Archeologie	29
5.3	Bedrijven en milieuzonering	31
5.4	Bodemkwaliteit	33
5.5	Cultuurhistorie	35
5.6	Externe veiligheid	38
5.7	Geluid	40
5.8	Luchtkwaliteit	42
5.9	Natuurwetgeving	43
5.10	Water	47
5.11	Mer-beoordeling	50
6.	Juridische aspecten	52
6.1	Verbeelding	52
6.2	Planregels	52
6.3	Toelichting op de bestemmingen	52
7.	Uitvoerbaarheid	55
7.1	Economische uitvoerbaarheid	55
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55

Bijlagen:

- Bijlage 1: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Quicksan natuurwetgeving
- Bijlage 4: Aanvullend onderzoek vleermuizen
- Bijlage 5: Stikstofberekening
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 7: Aanvullend akoestisch onderzoek
- Bijlage 8: Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling
- Bijlage 9: Nota zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de voorgenomen ontwikkeling op het terrein van de voormalige Hispohal tussen de Elsakkerstraat en de Doornboomstraat in Hilvarenbeek.

Het gebouw van de voormalige sporthal/zwembad is begin 2020 gesloopt. De gemeente wil het terrein een mooie herinvulling geven, een verbetering voor Hilvarenbeek. Op 15 oktober 2020 nam de gemeenteraad een besluit over de manier waarop de gemeente dit terrein gaat ontwikkelen. Onderhavig bestemmingsplan valt onder de Crisis- en Herstelwet.

De gemeente gaat een aanbesteding voorbereiden, zodat een ontwikkelaar geselecteerd kan worden die het terrein gaat ontwikkelen voor woningbouw. Verder ziet de gemeenteraad graag dat er - naast woningen - ook een gezondheidscentrum komt op de plek van de voormalige Hispohal. De Stichting Gezondheidscentrum Hilvarenbeek (SGH) en de gemeente zijn aan het onderzoeken of het haalbaar is om een gedeelte van het terrein te verkopen aan SGH. Parallel aan de aanbesteding en de overleggen met SGH starten de voorbereidingen voor het opstellen van het bestemmingsplan.

Woningbouw en een gezondheidscentrum zijn binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Om het planvoornemen op het terrein van de voormalig Hispohal juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

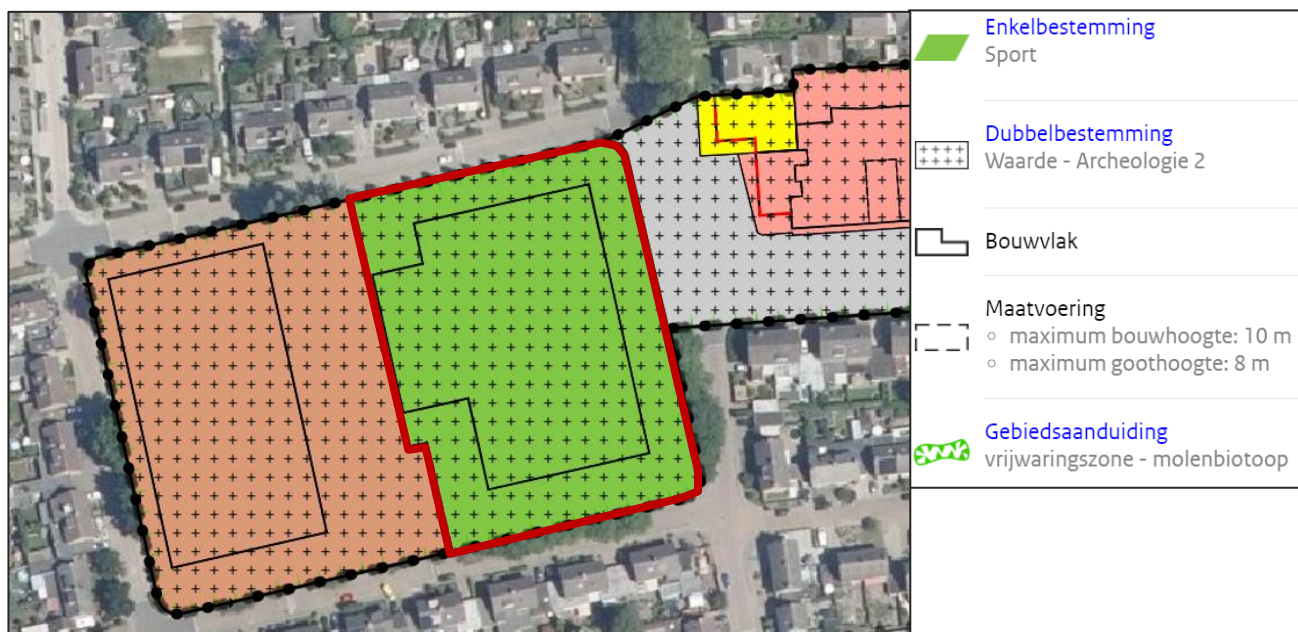
Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Hilvarenbeek in de gelijknamige gemeente. De nabije omgeving van het plangebied wordt voornamelijk gekenmerkt door de aanwezigheid van woningbouw. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Elsakkersstraat met direct daarachter (twee-onder-één-kap) woningen. Dit geldt eveneens voor de zuidzijde, waarbij het plangebied grenst aan de Doornboomstraat. De oostzijde wordt begrensd door de John F. Kennedylaan, waarbij de overzijde van deze straat deels bestaat uit woningbouw en deels uit een clustering van enkele voorzieningen. Ten westen van het plangebied is een brede school met schoolplein gevestigd, waarbij het schoolplein grenst aan het plangebied. In de brede school zijn een basisschool, een kinderopvang, diverse maatschappelijke voorzieningen (consultatiebureau e.d.) en diverse woningen (appartementen op de verdieping) aanwezig. Op afbeelding 1 (volgende pagina) is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kern Hilvarenbeek', vastgesteld op 26 juni 2013.



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Enkelbestemming en functieaanduiding

Het perceel kent op basis van het vigerend bestemmingsplan de enkelbestemming 'Sport'. Verder is het plangebied niet voorzien van een functieaanduiding.

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor binnen- en buitensporttoefening waaronder een fitnessaccommodatie en overdekt zwembad. Binnen de bestemming 'Sport' mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voor hoofdgebouwen geldt daarbij een

maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 8 meter en 10 meter. Overkappingen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter. De bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt voor de voorgevel 1,5 meter en achter de voorgevel 2,5 meter.

Dubbelbestemming

Voor het gehele plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de middelhoge verwachtingswaarde en hoge verwachtingswaarde. Op deze gronden mogen bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van het bouwwerk niet wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd en voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm, worden gebouwd. Ook is het mogelijk nieuwe bouwwerken te realiseren waarbij grondwerkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte van minder dan 2.500 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning de diepte van de groundbewerkingen en/of de bebouwde oppervlakte afwijken, mits op basis van archeologisch onderzoek in voldoende mate is vastgesteld dat er geen archeologische waarde aanwezig zijn.

Gebiedsaanduidingen

Het plangebied kent op basis van het vigerend bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. De gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn mede bestemd voor het beschermen van het zicht op de molen en de vrije windgang. Voor het plangebied geldt dat de hoogte van bebouwing en beplanting niet hoger mag zijn dan 3,72 meter vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk dan wel de beplanting en de molen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en / of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven. In het derde hoofdstuk wordt het planvoornemen beschreven. Hoofdstuk vier gaat in op het geldende beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid van het plan ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

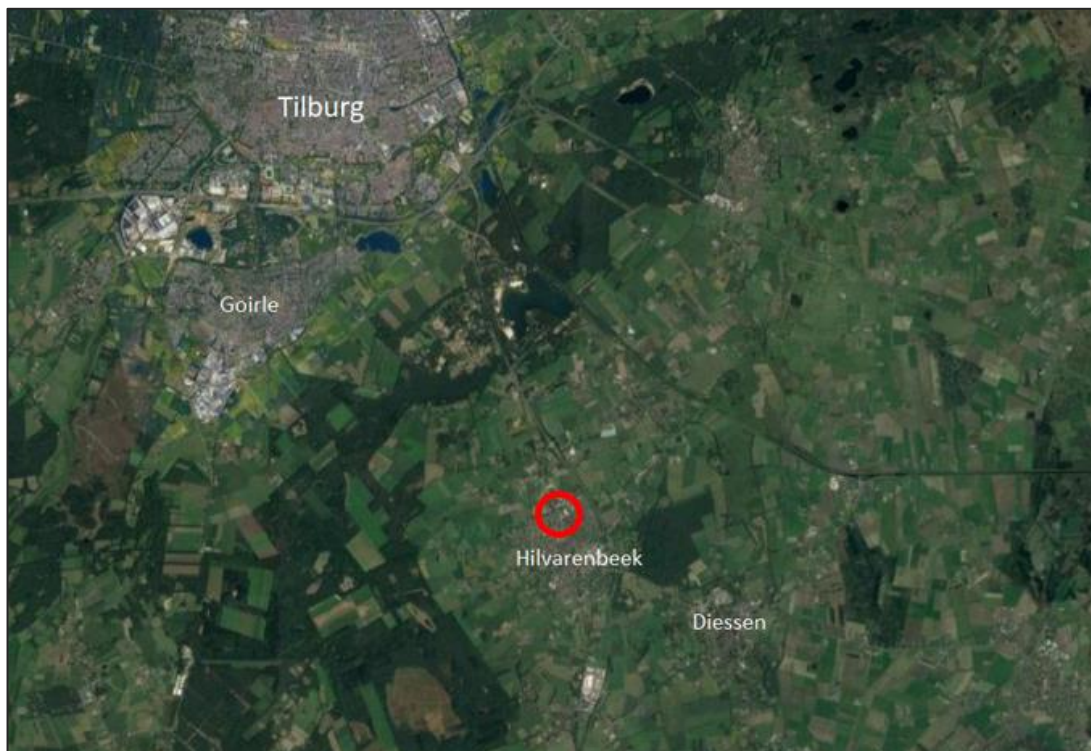
In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven. Eerst zal de ligging in groter verband worden toegelicht waarna de ruimtelijke structuur van het plangebied wordt besproken. Hierop aansluitend wordt ingegaan op de kenmerken van het plangebied.

2.1 Ligging in groter verband

Hilvarenbeek is de hoofdkern van de gelijknamige gemeente Hilvarenbeek in de provincie Noord-Brabant. De gemeente bestaat verder uit de kernen Baarschot, Biest-Houtakker, Diessen, Esbeek en Haghorst.

De noordzijde van de gemeente Hilvarenbeek grenst aan de plaats Tilburg, waarbij de kern Hilvarenbeek op een afstand van circa 5 kilometer ligt. Ten oosten van de kern Hilvarenbeek loopt de N269, welke Hilvarenbeek enerzijds verbindt met Tilburg en de A58 en anderzijds met de kernen binnen de gemeente Reusel-de Mierden.

De gemeente Hilvarenbeek bevindt zich in de streek 'De Kempen'. 'De Kempen' strekt zich uit van het noordoosten van België tot de lijn ten zuiden van Eindhoven – Tilburg. Het gebied kenmerkt zich door de zanderige bodem, waarbij 'De Kempen' tot omstreeks 1860 grotendeels bedekt waren met heide, eikenbos, vennen en veengebieden. Nu komen nog een aantal bossen, vennen, heiden en weilanden in het gebied voor. Door zware bemesting en lintbebouwing is stilaan een kleinschalig landschap ontstaan.



Afbeelding 3: Ligging plangebied in groter verband

2.2 Ruimtelijke structuur

De woongebieden van Hilvarenbeek liggen rondom het centrum van de woonkern en hebben allen aansluiting op de oude lintstructuur. De oostelijk gelegen wijken (Doelakkers en Molenakkers) hebben elk een eigen karakter. De westelijke wijken in Hilvarenbeek (Elsakkers, De Elst en Drie Eilanden) hebben een vergelijkbare stedenbouwkundige opzet met een weinig hiërarchische wegenstructuur met groenstroken en bebouwing van twee lagen en een kap.

Het plangebied ligt binnen de wijk Elsakkers. Dit is een eenvoudige wijk uit de vijftiger en zestiger jaren met veel variatie wat betreft woningtypes (rijenwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande huizen). Het stratenpatroon is rechthoekig, waarbij de oost-west lopende straten voornamelijk de wijk ontsluiten en de noord-zuid lopende straten de woonstraten zijn. De wijk wordt grotendeels gekenmerkt door de aanwezigheid van woningbouw. In de nabije omgeving van het plangebied zijn veel straten voorzien van één of twee groenstroken.

2.3 Plangebied

Het plangebied heeft geruime tijd voorzien in de huisvesting van de Hispohal. Dit is een overdekte sporthal, waarbinnen onder andere een sportzaal en zwembad aanwezig waren. De bebouwing lag centraal binnen het plangebied met een maximale bouwhoogte van circa 9 meter. Rondom de bebouwing, uitgezonderd een deel aan de westzijde, zijn parkeer- en groenvoorzieningen aanwezig. Inmiddels is de bebouwing ten behoeve van de Hispohal gesloopt. Op afbeelding 4 zijn enkele impressiebeelden van de voormalige situatie weergegeven. De bestaande situatie, na de sloop van de bebouwing, is weergegeven in afbeelding 5.



Afbeelding 4: Impressiebeelden voormalige situatie

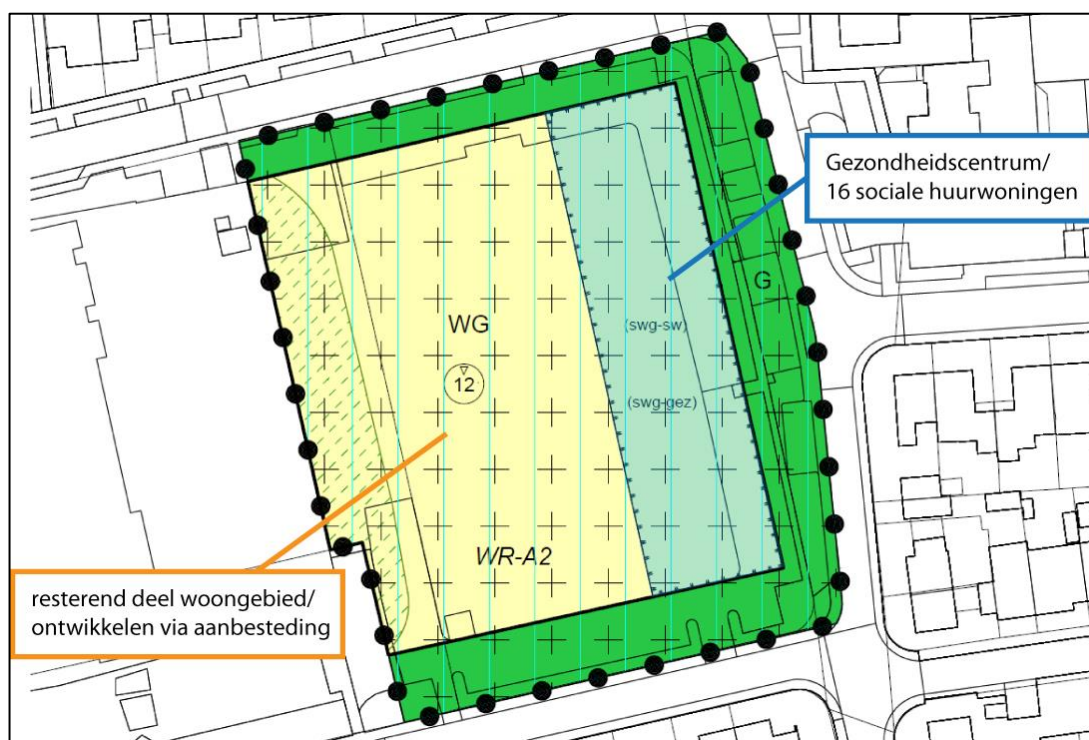


Afbeelding 5: Impressiebeelden bestaande situatie

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Plan

Het voornemen is om te komen tot een herontwikkeling op de locatie van de voormalige Hispohal, zodat een maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd voor de inwoners van Hilvarenbeek. De wens is om de locatie te herontwikkelen naar een woongebied met tevens ruimte voor een gezondheidscentrum. De gemeente Hilvarenbeek heeft kaders bepaald waarbinnen de locatie Hispohal wordt herontwikkeld. Het is aan de ontwikkelaar(s) om een passende invulling binnen de kaderstelling te maken. Bij de uitgangspunten wordt ingegaan op het programma en worden de ruimtelijke kaders nader toegelicht.



Ruimtelijke kaders

Vaststaande ruimtelijke kaders

De gemeenteraad heeft de volgende kaderstellende ruimtelijke uitspraken gedaan die als vaststaand gegeven zijn meegenomen in de uitwerking:

- Er wordt vastgehouden aan het uitgangspunt 'oriëntatie aan drie zijden';
- Er wordt vastgehouden aan het uitgangspunt 'zichtlocatie vanaf Apollostraat';
- Er is besloten dat voor de ontwikkeling van de locatie Hispohal een participatief proces wordt ingezet (het proces is nader uitgewerkt in paragraaf 7.2 van deze toelichting).

Hoogte bebouwing

Het terrein ligt op korte afstand van de molen. Deze molen kent een zogenaamde 'molenbiotoop'. Een goede windvang is voor de werking van de molen van cruciaal belang. De molenbiotoop geeft aan welke ruimte vrij moet worden gehouden om deze windvang te kunnen garanderen. Om dit te respecteren brengt dit beperkingen met zich mee wat betreft de te bouwen hoogte. In de bestemmingsregels is de regelgeving, met betrekking tot de bouwhoogte binnen een 'molenbiotoop', overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor bedraagt de maximale

hoogte aan de zijde van de JF Kennedylaan 10 meter. Verder richting de school loopt de maximale bouwhoogte op tot 12 meter.



Afbeelding 6: Ligging Molen de Doornboom t.o.v. plangebied

Groen en water

Op het terrein en in de omgeving staan bomen. De gemeenteraad heeft aangegeven dat het uitgangspunt 'behoud bestaande groenstructuren/bomen' los kan worden gelaten, mits er sprake blijft van een stevige groene invulling. Onder 'een stevige groene invulling' wordt verstaan dat de groene invulling minstens van gelijke kwaliteit moet zijn als de huidige groenstroken.

In de uitwerking is gekeken naar de bestaande bomen. De bomen aan de Doornboomstraat en J.F. Kennedylaan zijn onder andere volwassen Amerikaanse eiken. Om deze groene kwaliteit op een gelijkwaardige manier terug te laten komen is gekeken naar de ruimte die een volwassen boom nodig heeft. Deze ruimte wordt gereserveerd voor groen en waterberging.

Ook bomen hebben invloed op windhinder rond een molen. In een inventarisatie is gebleken dat bestaand groen rondom de Hispohal te hoog is voor een goede windvang ter plaatse van de molen. Vanuit de molenaars is de wens geuit om de bestaande hoge bomen te vervangen door lagere soorten. Vanuit de ontwikkeling van het terrein Hispohal wordt enkel de reservering voor groen vastgelegd. Wanneer de bestaande bomen in het reguliere programma toe zijn aan vervanging is op dat moment een afweging in het kader van de molenbiotoop Doornboom te maken.

Naast groen dient ook rekening gehouden te worden met opvang van hemelwater. De ontwikkelaar dient te voldoen aan de regels van het waterschap inzake opvang van hemelwater bij toename van verhard oppervlak. Het waterverhaal is nader uitgewerkt in paragraaf 5.10 van deze toelichting.

Ontsluiting en parkeren (relatie school)

Parkeerdruk op de omgeving moet voorkomen worden. De ontwikkeling zal in eigen parkeerbehoefte moeten voorzien. Hierbij wordt getoetst aan de parkeernormen van de gemeente. Het verhaal omtrent verkeer en parkeren wordt nader uitgewerkt in paragraaf 3.2 van deze toelichting.

Uitgangspunten

Woningen

Binnen het plangebied is onderscheid te maken tussen twee “woongebieden”, namelijk:

1. Het gezondheidscentrum met 16 sociale huurappartementen op de verdieping(en);
2. Het resterende (westelijke) deel van het plangebied, welke via een aanbesteding wordt aangeboden aan een ontwikkelaar. De ontwikkelaar kan vervolgens een nader woningbouwplan uitwerken. Het woningtype binnen het resterende deel is vrij, waardoor appartementen, grondgebonden woningen (vrijstaand, halfvrijstaand, rijwoningen) of een mix hiervan gerealiseerd kunnen worden. Indien wordt uitgegaan van een invulling met appartementen, dan lijkt een invulling met ca. 40 appartementen het maximum, gezien de beschikbare ruimte en de opgave voor parkeren. Indien er ook voor grondgebonden woningen wordt gekozen, dan zal dit aantal mogelijk lager liggen.

Bij planontwikkeling met wonen is het uitgangspunt ‘bouwen naar behoefte’. In lijn met de Woonvisie 2020-2030 is het uitgangspunt dat tenminste 20% van de woningen aantrekkelijk moet zijn voor marktsegmenten die nu nog te beperkt aanwezig zijn in de gemeente; betaalbare woonruimte voor starters en levensloopbestendige woningen. De locatie ligt op relatief korte afstand van diverse voorzieningen en het centrum. Gelet hierop leent de locatie zich erg goed voor seniorenwoningen.

De Woonvisie geeft voorts aan dat bij woningbouwprojecten met meer dan 20 woningen minimaal 15% in het sociale segment (huur < € 720, koop < € 200.000) moet worden gebouwd.

Woningbouwcorporatie Leystromen heeft een goed beeld van de behoefte aan huurwoningen in Hilvarenbeek. Leystromen is bereid te onderzoeken of op termijn ruimte kan worden gecreëerd voor deze ontwikkelkansen. Vooruitlopend daarop geeft Leystromen het volgende aan: met het oog op wenselijke differentiatie in de wijk en aansluitend op de ambitie van Leystromen op het gebied van nieuwbouw, wordt uitgegaan van appartementen met lift voor verschillende, niet-leeftijdgebonden doelgroepen. Zij gaan daarbij uit van een gebouw in eigen beheer met minimaal 15 appartementen met lift en een gebruiksoppervlakte tussen 50 en 85m².

Uitgaande van 16 sociale huurwoningen en maximaal 40 wooneenheden op het resterende deel van het plangebied wordt een verhouding van minimaal 25% in het sociale segment behaald. Indien het aantal wooneenheden op het resterende deel lager uitvalt dan 40, dan stijgt het percentage in het sociale segment verhoudingsgewijs.

Gezondheidscentrum

De uitwerking laat zien dat een gezondheidscentrum ruimtelijk passend is op de locatie. In het bestemmingsplan wordt een aanduiding opgenomen waarbinnen het mogelijk is een gezondheidscentrum te realiseren. Het programma voor het gezondheidscentrum betreft een maximale oppervlakte van ca. 2.300 m². Hierbij wordt uitgegaan van maximaal 34 behandelkamers en de aanwezigheid van een apotheek. De parkeerbehoefte behorende bij een gezondheidscentrum is groot (ten opzichte van woningbouw), maar daar staat tegenover dat er mogelijkheden zijn voor dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor de functies gezondheidscentrum en wonen.

3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied bestaat (in de voormalige situatie) uit bebouwing ten behoeve van een sporthal/zwembad. Langs de randen van het plangebied zijn parkeerplaatsen gesitueerd. Deze parkeerplaatsen zijn door middel van op- en afritten verbonden met de omliggende wegen. In de bestaande situatie is er vanuit zowel de Elsackersstraat als de Doornboomstraat de mogelijkheid het plangebied te bereiken via een tweetal op- en afritten. Het voornemen is om in de toekomstige situatie het gezondheidscentrum (inclusief apotheek) en de 16 sociale huurwoningen te realiseren aan de zijde van de J.F. Kennedylaan. De hierbij behorende parkeerplaatsen en ontsluitingen worden gesitueerd aan de kopse kanten. Hierdoor worden deze functies ontsloten op de hoeken van de Doornboomstraat en Elsackersstraat. De ontsluiting op deze hoeken wordt positief gezien ten aanzien van het gezondheidscentrum, zeker in de ochtend wanneer verkeersbewegingen van en naar het gezondheidscentrum gelijktijdig vallen met de brengtijden van de school. Het resterende deel van de hispohallocatie wordt ontsloten via de Doornboomstraat en/of Elsackersstraat.

	Functie(s)	Normen (mvt/etmaal)	Rekenaan- tal	Minimale verkeersgeneratie	Maximale verkeersgeneratie
Bestaande situatie	Sporthal (ca. 1.500 m ²)	Min. 9,1 Max. 10,8	per 100 m ² bvo	136,5 mvt/etmaal	162 mvt/etmaal
	Zwembad overdekt (ca. 300 m ²)	Min. 28,8 Max. 34,2	per 100 m ² bassin	86,4 mvt/etmaal	102,6 mvt/etmaal
	Fitnessstudio/sportschool (ca. 500 m ²)	Min. 30,8 Max. 37,9	per 100 m ² bvo	154 mvt/etmaal	189,5 mvt/etmaal
	Sauna (ca. 30 m ²)	Min. 10,9 Max. 12,7	per 100 m ² bvo	3,3 mvt/etmaal	3,8 mvt/etmaal
	Kantoren zonder baliefunctie (ca. 150 m ²)	Min. 6,3 Max. 8,1	per 100 m ² bvo	9,5 mvt/etmaal	12,2 mvt/etmaal
Totaal				389,7 mvt/etmaal	470,1 mvt/etmaal
Toekomstige situatie	Gezondheidscentrum (34 behandelkamers)	Min. 16,1 Max. 20,2	Per behandelkamer	547,4 mvt/etmaal	686,8 mvt/etmaal
	16 sociale huurwoningen (appartementen)	Min. 3,2 Max. 4,0	Per wooneenheid	51,2 mvt/etmaal	64 mvt/etmaal
	Apotheek	Min. 125,4 Max. 146,8	Per apotheek	125,4 mvt/etmaal	146,8 mvt/etmaal
	40 dure koopappartementen	Min. 6,7 Max. 7,5	Per wooneenheid	268 mvt/etmaal	300 mvt/etmaal
Totaal				992 mvt/etmaal	1.197,6 mvt/etmaal
Toename				602,3 mvt/etmaal	727,5 mvt/etmaal

Op basis van de kencijfers van het CROW is de verkeersgeneratie van zowel de huidige/voormalige situatie (gebruik als sporthal/zwembad) als de nieuwe situatie berekend (zie bovenstaande tabel). Bij bepaalde functies (in dit geval sporthal, zwembad, sportschool en sauna) wordt uitsluitend de oppervlakte van de daadwerkelijke functie berekend. Onder andere kleedkamers en douches gerelateerd hieraan worden niet meegenomen in het bepalen van de oppervlakte.

Het voornemen leidt tot een maximale toename van de verkeersgeneratie met 727,5 mvt/etmaal ten opzichte van de bestaande situatie. Gelet op de oppervlakte van het plangebied is in de toekomstige situatie uitgegaan van maximaal 40 dure koopappartementen en een gezondheidscentrum (inclusief apotheek) met daarboven 16 sociale huurappartementen. Dit is de maximale invulling van het plangebied. Uiteraard valt dit aantal lager uit bij een ontwikkeling met minder woningen. De toename kan naar verwachting opgevangen worden door de bestaande infrastructuur.

Parkeren

Voormalige/bestaande situatie

Het parkeerbeleid voor de gemeente Hilvarenbeek is gebaseerd op het Parkeerbeleidsplan 2015-2020 gemeente Hilvarenbeek. In de bestaande situatie waren in het plangebied 101 parkeerplaatsen aanwezig. Hier zijn de parkeerplaatsen aan de J.F. Kennedylaan (15) bij meegeteld. Het voormalige gebruik van het plangebied voor de sporthal en zwembad leidde tot de onderstaande parkeerbehoefte:

Bestaande situatie	Normen	Rekenaan- taal	Aantal bij minimale norm	Aantal bij gemiddelde norm	Aantal bij maximale norm
Sporthal (ca. 1.500 m ²)	Min: 2,6 Max: 3,1	per 100 m ² bvo	39	42,75	46,5
Zwembad overdekt (ca. 300 m ²)	Min: 10,5 Max: 12,5	per 100 m ² bassin	31,5	34,5	37,5
Fitnessstudio/ sportschool (ca. 500 m ²)	Min: 4,5 Max: 5,3	per 100 m ² bvo	22,5	24,5	26,5
Sauna (ca. 30 m ²)	Min: 6,2 Max: 7,2	per 100 m ² bvo	1,9	2,05	2,2
Kantoren zonder baliefunctie (ca. 150 m ²)	Min: 1,8 Max: 2,3	per 100 m ² bvo	2,7	3,1	3,5
Totaal			97,6	106,9	116,2

De maximale parkeerbehoefte voor de bestaande situatie bedraagt (naar boven afgerond) 117 parkeerplaatsen. In de bestaande situatie zijn 101 parkeerplaatsen aanwezig rondom de Hispohal (86) en aan de John F. Kennedylaan (15), waardoor gedurende de voormalige situatie sprake was van een tekort van 16 parkeerplaatsen (zie onderstaande tabel). Bij bepaalde functies (in dit geval sporthal, zwembad, sportschool en sauna) wordt uitsluitend de oppervlakte van de daadwerkelijke functie berekend. Onder andere kleedkamers en douches gerelateerd hieraan worden niet meegenomen in het bepalen van de oppervlakte.

	Parkeerplaatsen
Maximale parkeerbehoefte	117
Aanwezige parkeerplaatsen binnen het plangebied	101
Tekort/aantal parkeerplaatsen in het omringende openbaar gebied dat benut werd voor de Hispohal	16

Toekomstige situatie

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte zijn de verschillende parkeernormen per onderdeel van het plan onderzocht. Het gaat hierbij om de volgende onderdelen:

1. Gezondheidscentrum (34 behandelkamers/apotheek);
2. 16 sociale huurappartementen op de verdieping(en) van het gezondheidscentrum;
3. Resterende (westelijk) deel plangebied, uitgaande van 40 dure appartementen (worst case scenario).

De parkeerbehoefte wordt berekend aan de hand van het gemeentelijk parkeerbeleid. Hierbij wordt opgemerkt dat de gemeente in de basis de maximale norm wordt gehanteerd.

1. Gezondheidscentrum

Gezondheidscentrum	Normen	Rekenaan- tal	Aantal bij minimale norm	Aantal bij gemiddelde norm	Aantal bij maximale norm
34 behandelkamers (gezondheidscentrum)	Min: 2,2 Max: 2,7	per behandelkamer	74,8	83,3	91,8
Apotheek	Min: 3,1 Max: 3,6	per apotheek	3,1	3,35	3,6
Totaal			77,9	86,65	95,4

In totaal ontstaat een maximale parkeerbehoefte van 95,4 parkeerplaatsen om te voorzien in de parkeerbehoefte voor het gezondheidscentrum.

2. 16 sociale huurappartementen

Sociale huurappartementen	Normen	Rekenaan- tal	Aantal bij minimale norm	Aantal bij gemiddelde norm	Aantal bij maximale norm
16 sociale huurwoningen	Min: 1,0 Max: 1,8	per wooneenheid	16	22,4	28,8
Totaal			16	22,4	28,8

In totaal ontstaat een maximale parkeerbehoefte van 28,8 parkeerplaatsen om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de sociale huurappartementen op de verdieping(en) van het gezondheidscentrum.

3. Resterende deel plangebied

Resterende deel plangebied	Normen	Rekenaan-tal	Aantal bij minimale norm	Aantal bij gemiddelde norm	Aantal bij maximale norm
40 dure koopappartementen	Min: 1,6 Max: 2,4	per wooneenheid	64	80	96
Totaal			64	80	96

In totaal ontstaat een maximale parkeerbehoefte van 96 parkeerplaatsen om te voorzien in de parkeerbehoefte voor een maximale invulling van het resterende (westelijke) deel van het plangebied.

Dubbelgebruik toekomstige situatie

Verschillende functies kennen verschillende piekmomenten in het parkeren. Bij woningen ligt het piekmoment bijvoorbeeld in de nacht. Het aantal benodigde parkeerplaatsen moet afgestemd worden op het maatgevende piekmoment. Hierdoor zijn in het totale plan minder parkeerplaatsen nodig dan de parkeerbehoefte per functie.

Een randvoorwaarde voor het dubbelgebruik van parkeerplaatsen is dat de betreffende parkeerplaatsen in het openbaar gebied moeten liggen of in ieder geval openbaar toegankelijk dienen te zijn. Dubbelgebruik kan alleen worden toegepast bij ontwikkelingen waarin verschillenden functies gemengd zijn.

Voor onderhavig planvoornemen zijn er mogelijkheden voor het dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor de functies gezondheidscentrum en wonen. Zo zou het gezondheidscentrum gedurende de daluren voor woningen gebruik kunnen maken van deze parkeerplaatsen. Voor woningen en een gezondheidscentrum (vallend onder 'sociaal medisch') gelden de volgende aanwezigheidspercentages:

Aanwezigheidspercentages								
	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
Sociaal medisch	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%

In onderstaande tabel zijn de aanwezigheidspercentages doorgewerkt op de maximale parkeerbehoefte van het gezondheidscentrum en de 16 sociale huurappartementen op de verdieping(en) hiervan.

Aanwezigheidspercentages toekomstige situatie								
	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koopavond	Werkdag nacht	Zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
16 Sociale huurwoningen (28,8 pp)	14,4	14,4	25,92	23,04	28,8	17,28	23,04	20,16
Sociaal medisch	100%	75%	10%	10%	0%	10%	10%	10%
Gezondheidscentrum (95,4 pp)	95,4	71,55	9,54	9,54	0	9,54	9,54	9,54
Totale parkeerbehoefte	109,8	85,95	35,46	32,58	28,8	26,82	32,58	29,8

In de toekomstige situatie blijkt bij woningen voornamelijk de piek te liggen in de nacht, terwijl voor sociaal medische voorzieningen de piek vooral op werkdagen in de ochtend ligt. In de nacht is de parkeerbehoefte van de sociaal medische voorzieningen veel lager. Dubbelgebruik van parkeerplaatsen is dan ook goed mogelijk. De parkeerbehoefte overdag is hoger dan de parkeerbehoefte in de nacht.

Op basis van het gebruik van de aanwezigheidspercentages dienen bij een dubbelgebruik van de parkeerplaatsen voor de 16 sociale huurwoningen en het gezondheidscentrum er minimaal 110 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

Gezondheidscentrum en 16 sociale huurwoningen	Parkeerplaatsen
Maximale parkeerbehoefte met dubbelgebruik	110
Aanwezige parkeerplaatsen volgens schetsplan juli 2021	73
Tekort aantal parkeerplaatsen	37

In de meest recente schets zijn 73 parkeerplaatsen ingetekend voor het gezondheidscentrum en de sociale huurappartementen op de verdieping(en) hiervan. Hierbij zijn, evenals in de bestaande situatie, de parkeerplaatsen langs de John F. Kennedylaan meegeteld voor het totale aantal aanwezige parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie worden langs de John F. Kennedylaan 4 extra parkeerplaatsen toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. Vooralsnog komt de toekomstige situatie uit op een tekort van 37 parkeerplaatsen.

Nieuwe situatie salderen met bestaande situatie

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte kan de nieuwe situatie gesaldeerd worden met de bestaande situatie. Het tekort aan parkeerplaatsen kan hierbij verrekend worden met het tekort van 16 parkeerplaatsen in de bestaande situatie. Hierdoor blijft per saldo een tekort van 21 parkeerplaatsen over voor het gezondheidscentrum en de 16 sociale huurwoningen.

Salderen bestaand en nieuw gebruik	Parkeerplaatsen
Parkeeroverloop naar openbaar gebied in bestaande situatie	16
Toe te passen parkeeroverloop naar openbaar gebied in nieuwe situatie	37
Afname tekort aantal parkeerplaatsen	21

Mogelijke oplossingen tekort aantal parkeerplaatsen

1. optimalisatie programma en ruimtelijk ontwerp voor voldoende parkeerplaatsen eigen terrein en omringend openbaar gebied gezondheidscentrum en 16 huurappartementen

Het uitgangspunt van het parkeerbeleid van de gemeente Hilvarenbeek is dat het parkeren in principe op eigen terrein opgelost dient te worden. In eerste instantie zal daarom onderzocht moeten worden of er een optimalisatie in het programma en het ruimtelijk ontwerp voor het gezondheidscentrum en de 16 sociale huurwoningen mogelijk is, zodat de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost kan worden. Hierbij kan wel rekening gehouden worden met de bestaande parkeeroverloop naar het openbaar gebied van 16 parkeerplaatsen.

Er kan onderzocht worden of er extra parkeerplaatsen op eigen terrein of het omringende openbaar gebied zijn aan te leggen. Daarnaast zou een aanpassing van het programma voor het gezondheidscentrum en/of de sociale huurappartementen mogelijk kunnen zijn, waardoor er een lagere parkeerbehoefte ontstaat.

2. dubbelgebruik parkeerplaatsen westelijk woongebied

Op het resterende westelijke deel van het plangebied worden (na aanbesteding) woningen door een ontwikkelaar gerealiseerd. Het uiteindelijke woonprogramma en de ruimtelijke invulling is nog nader uit te werken. In deze parkeerberekening is uitgegaan van een worst case benadering met een maximale invulling met 40 dure koopappartementen. Voor 40 dure koopappartementen geldt een parkeerbehoefte van 96 parkeerplaatsen. Een deel van deze parkeerplaatsen kan via dubbelgebruik ingezet worden voor het gezondheidscentrum. Minimaal 21 parkeerplaatsen van het nieuwe woongebied in het westelijk gedeelte zouden met dubbelgebruik ook voor het gezondheidscentrum benut kunnen worden. Op deze wijze kan voldaan worden aan de parkeerbehoefte van zowel het gezondheidscentrum/sociale huurwoningen als het westelijk woongebied. Voorwaarde is wel dat deze parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn. Indien de keuze op deze oplossing valt zullen met de toekomstige ontwikkelaar hierover nadere afspraken gemaakt moeten worden.

Hierbij wordt echter uitgegaan van de maximale invulling van het resterende (westelijke) deel van het plangebied. Uiteraard valt dit aantal lager uit bij een ontwikkeling met minder woningen, waardoor er minder parkeerplaatsen overblijven die dubbel gebruikt kunnen worden. Om het tekort van het gezondheidscentrum op te vangen dienen er minimaal 21 parkeerplaatsen ingezet te kunnen worden voor dubbel gebruik. Dit is, gelet op een aanwezigheidspercentage van 50% voor woningen op het piekmoment, mogelijk vanaf een parkeerbehoefte van 42 parkeerplaatsen (± 18 dure koopappartementen).

Parkeerdruk naastgelegen school

De parkeervraag van de naastgelegen school zal geen invloed hebben op de parkeerbehoefte in onderhavig planvoornemen. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de vergunning voor de school staat dat er 29 parkeerplaatsen nodig zijn om te voorzien in de parkeerbehoefte van de school. Deze parkeerplaatsen zijn ook aanwezig: 25 aan de Schoolstraat en 4 aan de Elsakerstraat.

Voor de parkeervraag van de school zijn de parkeerplaatsen bij de hispohal niet nodig. Daarmee voorziet de school in zijn eigen parkeervraag volgens de vergunning.

Parkeerbeleid verankerd in planregels

In de planregels is een regeling opgenomen om te waarborgen dat toekomstige bouwplannen voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied volgens het gemeentelijk parkeerbeleid. Bij de nadere uitwerking van de bouwplannen zal in de omgevingsvergunningsfase aan deze parkeernormen getoetst worden. Het aspect parkeren vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling

Door het nationale karakter van de NOVI en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft het voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationale kader. Met onderhavig planvoornemen zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De NOVI bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Deze normstelling stelt dat provincies en gemeenten rijksbeleid dienen te laten doorwerken in de lokale ruimtelijke besluitvorming. Deze is concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 november 2011 in werking getreden.

Beoordeling

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden.

Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. De ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ is herzien en per 1 juli 2017 is de ‘Nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking’ in werking getreden.

Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als:

‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’ is.

Toetsing

Om te bepalen of een planvoornemen Ladderplichtig is dient getoetst te worden of de voorziene ontwikkeling wel een stedelijke ontwikkeling is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van een woonbestemming, waarbij het aantal te realiseren woningen nog onbepaald blijft. Daarbij is er de wens een gezondheidscentrum te realiseren.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er 12 of meer woningen gerealiseerd worden. Het planvoornemen voorziet in een nader te bepalen aantal woningen, maar zal hoogstwaarschijnlijk het aantal van 12 of meer woningen overschrijden. Zodoende wordt in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing uitgegaan van het feit dat de ontwikkeling wordt beschouwd als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Een (beknopte) onderbouwing van de behoefte aan het onderhavig voornemen op deze locatie is opgenomen.

Kwalitatieve behoefte

Ter plaatse van het voornemen is de (voormalige) bebouwing ten behoeve van de Hispohal (zwembad/sporthal) reeds gesloopt. Aangezien de genoemde bebouwing binnen het plangebied is verwijderd, is het onder andere wegens beeldkwaliteitsredenen wenselijk om het gebied te herbestemmen en ontwikkelen. De directe omgeving van het plangebied bestaat grotendeels uit woningbouw met maximaal 2 tot 3 bouwlagen. Door de ligging van de molenbiotop binnen het plangebied blijven de bouwhoogtes in onderhavig planvoornemen beperkt tot gelijksoortige hoogtes. Hierdoor sluit het voornemen aan op de structuur van de nabije omgeving.

Daarbij geeft de gemeente in de Woonvisie 2020-2030 aan dat het zich met name wil richten op de marktsegmenten die nu nog te beperkt aanwezig zijn in de gemeente; betaalbare woonruimte voor

starters en levensloopbestendige woningen. Om deze reden heeft de gemeente voor onderhavig planvoornemen randvoorwaarden opgesteld om woningen in deze marksegmenten te realiseren. Binnen het plangebied is er ruimte aanwezig voor marksegmenten als starters en senioren, waarbij deze locatie zich voornamelijk leent voor senioren.

Het plangebied betreft een inbreidingslocatie in een wijk waar sprake is van duidelijke behoefte aan seniorenwoningen (vanwege de relatief korte afstand van diverse voorzieningen en het centrum). Uit een informatiebijeenkomst blijkt dat diverse senioren aangeven graag binnen de wijk te willen verhuizen naar een kleinere woning. Met het voornemen worden dan ook gelijkvloerse sociale huurwoningen gerealiseerd.

Het effect van deze verhuisbewegingen binnen de wijk is dat met name grotere gezinswoningen worden verlaten. De gemeente Hilvarenbeek meent dat de ontwikkeling van seniorenwoningen ook een bijdrage levert aan andere marktsegmenten. Om deze reden wordt bij de herontwikkeling van het Hispohalterrein de nadruk gelegd op de marktsegmenten waar de wijk tekort aan heeft. Doorstroming zorgt uiteindelijk ook voor het beschikbaar komen van geschikte woningen voor starters.

Naast het voldoen aan de Woonvisie is ook de wens om andere maatschappelijke doelen te dienen. Door het bouwen van seniorenwoningen op het terrein van de voormalige Hispohal is het mogelijk dat mensen in de eigen wijk kunnen blijven wonen. Hiermee kan het sociale netwerk behouden blijven. En juist de sociale netwerken op buurtniveau maken dat ouderen langer gezond en prettig thuis kunnen blijven wonen.

Kwantitatieve behoefte

Op 5 juni 2019 heeft de gemeente Hilvarenbeek de Woonvisie 2020-2030 vastgesteld. Hieruit blijkt dat de woningvraag binnen de gemeente Hilvarenbeek groter is dan het aanbod. Door de economische groei en lage rentestand is het aantrekkelijk geworden om te verhuizen, maar de bouwproductie blijft tot op heden achter. De Provincie Noord-Brabant gaat er vanuit dat met name de komende 10 jaar de woningbehoefte nog zal toenemen (Hilvarenbeek ca. +500 woningen). De praktijk van de laatste jaren is echter dat de gemeente Hilvarenbeek met een sterk vestigingsoverschot te maken heeft. Dit zorgt voor een toenemende druk op de woningmarkt. Als maatregel om het woningaanbod te vergroten heeft de gemeente opgenomen dat in elke kern van de gemeente ruimte moet zijn voor woningbouw om in te spelen op de woningbehoefte. Daarbij wordt ruimte geboden om woningbouw te realiseren op onder andere inbreidingslocaties.

Verder blijkt dat er een gebrek is aan goedkope koopwoningen (tot €250.000). Dit leidt ertoe dat het voor mensen die uit de sociale huurwoning naar een koopwoning willen verhuizen lastig een woning vinden, waardoor doorstroming wordt belemmerd. Door de kwantiteit van dergelijke woningen te vergroten is het mogelijk om de doorstroming te verbeteren.

Onderhavig planvoornemen voorziet in het vergroten van de aanbodzijde op de woningmarkt, waarbij de ontwikkelingen plaatsvinden op een inbreidingslocatie. Het toevoegen van woningbouw (in het goedkopere segment) sluit daarmee aan op de gestelde doelen vanuit de gemeente Hilvarenbeek. Verder voorziet het voornemen in een eventuele toevoeging van een gezondheidscentrum. Het doel vanuit de gemeente Hilvarenbeek is om (nieuwe) maatschappelijke voorzieningen zoveel mogelijk te clusteren, waardoor een multifunctioneel gebruik ontstaat. Het gezondheidscentrum binnen het plangebied clustert enkele samenhangende maatschappelijke voorzieningen (onder andere een apotheek en huisarts), waardoor sprake is van een

multifunctioneel gebruik. Onderhavig bestemmingsplan maakt het mogelijk deze behoefte vorm te geven in de praktijk.

Conclusie

De woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en de ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Hierdoor wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

In december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdogaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdogaven komen voort uit de basisopgave. Het gaat om de volgende hoofdogaven:

- Hoofdogave I: werken aan de Brabantse energietransitie
- Hoofdogave II: werken aan een klimaatproof Brabant
- Hoofdogave III: werken aan de slimme netwerkstad
- Hoofdogave IV: werken aan een concurrerende, duurzame economie

Om de doelen voortkomend uit de hoofdogaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, SVRO, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks thuis in de programma's.

De beleidsmatige uitgangspunten van de visie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De Interim

Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve Omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Diep grondwaterlichaam**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Bescherming Natura 2000**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Landelijke kern**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed);
- **Stalderingsgebied**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Verbod uitbreiding veehouderij**
(Rechtstreeks werkende regels: landbouw);
- **Geen Attentiezone waterhuishouding**
(Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen);
- **Stedelijk gebied**
(Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed);
- **Stalderingsgebied**
(Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen);
- **Norm wateroverlast Stedelijk gebied**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);
- **Normen wateroverlast**
(Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid, -berging);

Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)

Boven, in of onder een diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Dit is niet aan de orde bij het planvoornemen en vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Stedelijke gebied (art. 3.42)

Lid 1. 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.*

Lid 2. 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.*

Onderhavig planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen binnen Stedelijk gebied. Aangezien het voornemen een ontwikkeling (in lijn met de structuur van de nabije omgeving) mogelijk maakt op een locatie waar de voormalige bebouwing is gesloopt, is er sprake van een duurzame ontwikkeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarbij geeft de realisatie van nieuwbouw de mogelijkheid in de toekomst over te stappen op het gebruik van duurzame energie.

Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied (art. 4.4)

Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt binnen Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- a. *1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijke plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;*
- b. *1/10 per jaar voor overige gebieden.*

Het plangebied is bestemd ten behoeve van de doeleinde bebouwing, waardoor rekening gehouden dient te worden met een norm van een overstromingskans op 1/100 per jaar.

De normen drukken de hoogst toelaatbaar geachte kans op overstroming uit, ofwel het wenselijk geachte beschermingsniveau. De normering bakent de zorgplicht af die de waterbeheerder heeft op het vlak van het voorkomen dan wel beperken van ontoelaatbare wateroverlast door inundatie vanuit oppervlaktewater ten gevolge van neerslag. De waterbeheerder geeft daarmee helderheid voor de burgers en de bedrijven over het restrisico en hun eigen verantwoordelijkheid ten aanzien van roerende en onroerende zaken.

In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op het aspect 'water'.

Overige gebieden

De overige gebieden waar het plangebied onder valt, zijn niet direct van toepassing op het plangebied en/of voornemen en vormen daarmee geen beperking op het planvoornemen.

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2).

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.5)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving.

Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- De waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- Meerwaardecreatie (art. 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. De ontwikkeling van onderhavig planvoornemen vindt plaats op een inbreidingslocatie binnen Stedelijk gebied. De voormalige bebouwing ter plaatse van het plangebied is gesloopt. Ter vervanging van de gesloopte bebouwing wordt de locatie herbestemd. Zodoende kan gesproken worden van zorgvuldig ruimtegebruik. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

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. Hiermee wordt bedoeld dat er rekening wordt gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Hierbij kan gedacht worden het uitwerken van aspecten als archeologie, cultuurhistorie, bodem, duurzaamheid, etc. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- 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.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de regeling Kwaliteitsverbetering landschap niet noodzakelijk is. Het planvoornemen voorziet in de herontwikkeling van een terrein welke momenteel niet in gebruik is. De bebouwing ten behoeve van het voornemen wordt ter vervanging van de reeds gesloopte Hispohal (sporthal/zwembad) gerealiseerd. Daarbij heeft het voornemen een meerwaarde doordat het aansluit op de behoefte aan woningbouw binnen de gemeente Hilvarenbeek.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hilvarenbeek, 2010

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 25 februari 2010 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. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren.

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 plangebied is op de kaart van de Structuurvisie voor Hilvarenbeek aangewezen als ‘woongebied dorps’, waarbij de woonwijk intern is georiënteerd. Voor gebieden aangewezen als ‘woongebied dorps’ is het volgende geformuleerd:

“Tussen de verschillende verbindende linten is een aantal woongebieden gelegen. Deze woongebieden nemen hiermee ten opzicht van de hoofdstructuur allemaal dezelfde positie in. De verschillende woongebieden zijn afzonderlijk van elkaar in een andere tijd aangelegd. Deze verschillen zijn in de stedenbouwkundige opzet en architectuur zichtbaar.”

Het voornemen voorziet ter plaatse van het plangebied in de realisatie van woningbouw en een gezondheidscentrum. De nabije omgeving van het plangebied bestaat grotendeels uit woningbouw, waardoor de ruimtelijke structuur niet wordt verstoord. Het voornemen voorziet, in afwijking van de structuurvisie, mogelijk in een gestapelde woonvorm. Hiervan wordt afgeweken omdat, gezien de ruimtelijke structuur en vraag vanuit de woningmarkt, ook een invulling met (deels) appartementen mogelijk is. De realisatie van appartementen past in de omgeving, aangezien er niet uitsluitend grondgebonden woningen aanwezig zijn. Zo is er een school met appartementen gesitueerd direct grenzend aan het plangebied. De realisatie van de gewenste woningbouw wordt verder in deze paragraaf getoetst aan de geldende Woonvisie.

Het gezondheidscentrum binnen het plangebied clustert enkele samenhangende maatschappelijke voorzieningen, waardoor sprake is van een multifunctioneel gebruik. De eventuele ongewenste (milieutechnische) effecten van de nieuwe voorzieningen worden getoetst in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

De Structuurvisie Hilvarenbeek 2010 is echter verouderd, waardoor het niet (meer) klopt met de wensen voor de ontwikkeling van dit terrein. Momenteel wordt gewerkt aan een vervangende Omgevingsvisie.

Woonvisie 2020-2030

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 5 juni 2019 de Woonvisie 2020-2030 vastgesteld. De gemeente Hilvarenbeek blijkt een aantrekkelijke gemeente te zijn om te wonen. De woningvraag is daardoor groter dan het aanbod. Door de economische groei en lage rentestand is het aantrekkelijk geworden om te verhuizen. Er is daardoor een grote vraag naar woningen. De bouwproductie blijft hierbij nog achter. De Provincie Noord-Brabant gaat er vanuit dat met name de komende tien jaar de woningbehoefte nog zal toenemen (voor Hilvarenbeek ongeveer +500 woningen). Daarbij wordt er van uitgegaan dat het aantal vestigers en vertrekkers in de gemeente elkaar in evenwicht

houden. De praktijk van de laatste jaren is echter dat de gemeente Hilvarenbeek met een sterk vestigingsoverschot te maken heeft. Dit zorgt voor een toenemende druk op de woningmarkt.

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 in een substantieel deel van de kwalitatieve woningvraag van woningen worden voorzien.

Het is niet reëel om uit te gaan van alleen de lokale woningvraag. Er zal meer gebouwd moeten worden om zowel vestigers als eigen inwoners van voldoende woningaanbod te voorzien. Alleen dan kan het gevarieerde woningaanbod gecreëerd worden waarbij voor iedere doelgroep een woning binnen de gemeente te vinden is. Dit betekent dat de gemeente Hilvarenbeek de komende jaren dus meer ruimte wil geven voor woningbouw.

Ten behoeve van de gestelde doelen in de Woonvisie heeft de gemeente Hilvarenbeek enkele maatregelen opgesteld:

- In elke kern van de gemeente moet ruimte zijn voor woningbouw om in te spelen op de woningbehoefte (mits aantoonbaar) en kernen leefbaar en vitaal te houden.
- Om in te kunnen spelen op de grote woningvraag worden de plannen vooral getoetst op hun bijdrage aan de kwalitatieve opgaven binnen de gemeente. Met de Provincie en regiogemeenten wordt overleg gevoerd over de woningbouwopgave om tot zorgvuldig ruimtegebruik te komen.
- De gemeente biedt ruimte om (waar mogelijk en passend bij de woonomgeving) woningbouw op inbreidingslocaties en (waar nodig om te voorzien in de behoefte en behoud van het woonmilieu) woningbouw op aan de randen van onze kernen te realiseren. Het afronden van Gelderakkers II vormt een belangrijk onderdeel in het bewerkstelligen van deze ambitie.
- Nieuwe woningbouwinitiatieven worden kwalitatief getoetst aan de beoordelingscriteria. Het gaat daarbij om de volgende criteria:

1.	Locatiecriteria
a.	Bijdrage aan oplossen van leegstand of ander ruimtelijk knelpunt?
b.	Bijdrage aan versterken ruimtelijke kwaliteit?
c.	Voorziet het initiatief in zorgvuldig ruimtegebruik?
2.	Stedenbouwkundige criteria
a.	Passen massa en dichtheid in de omgeving?
b.	Voorziet het initiatief in voldoende parkeermogelijkheden?
c.	Voorziet het initiatief in een duurzame invulling van de ruimte?
d.	Voldoet het initiatief aan de nota Dorps Bouwen?
3.	Invulling kwalitatieve behoefte
a.	Voldoet het initiatief aan de geïnventariseerde behoefte uit de woonvisie?
b.	Worden woningen levensloopgeschikt gerealiseerd?
c.	Is er sprake van een vernieuwend / actueel woonconcept?
d.	Is de behoefte van het concrete initiatief aantoonbaar middels een recent uitgevoerd onderzoek?

Afbeelding 8: Beoordelingscriteria bij nieuwe woningbouwinitiatieven

Toetsing

Vanuit de gemeente is de wens om woningbouw voornamelijk toe te voegen op inbreidingslocaties en aan de randen van de kern. Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van woningbouw op een inbreidingslocatie. De aanbodzijde van de woningmarkt wordt hiermee vergroot, waardoor de woningen betaalbaar blijven/worden.

Nieuwe bouwinitiatieven dienen kwalitatief getoetst te worden aan de beoordelingscriteria (zie afbeelding 8). Op basis van de locatiecriteria voldoet het planvoornemen, omdat er sprake is van een herontwikkeling op een inbreidingslocatie. De gewenste woningbouw vindt plaats op een locatie waar de voormalige bebouwing reeds is gesloopt. Stedenbouwkundig gezien past het voornemen binnen de nabije omgeving, omdat de toegestane functies en bouwregels passend zijn aan de functies/bebouwing in de buurt. Daarbij wordt rekening gehouden met de aanwezige parkeernorm. Door middel van de Woonvisie wordt kenbaar gemaakt dat binnen de kern Hilvarenbeek behoefte is aan woningen om te zorgen voor doorstroming op de woningmarkt. Het voornemen sluit aan op de wensen vanuit de Woonvisie, waardoor er zowel een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte is aan de beoogde invulling.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het 'Besluit ruimtelijke ordening' (Bro) is het bij de onderbouwing van een ruimtelijke ontwikkeling verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieu hygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.2 Archeologie

Beleid

Verdrag van Malta

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

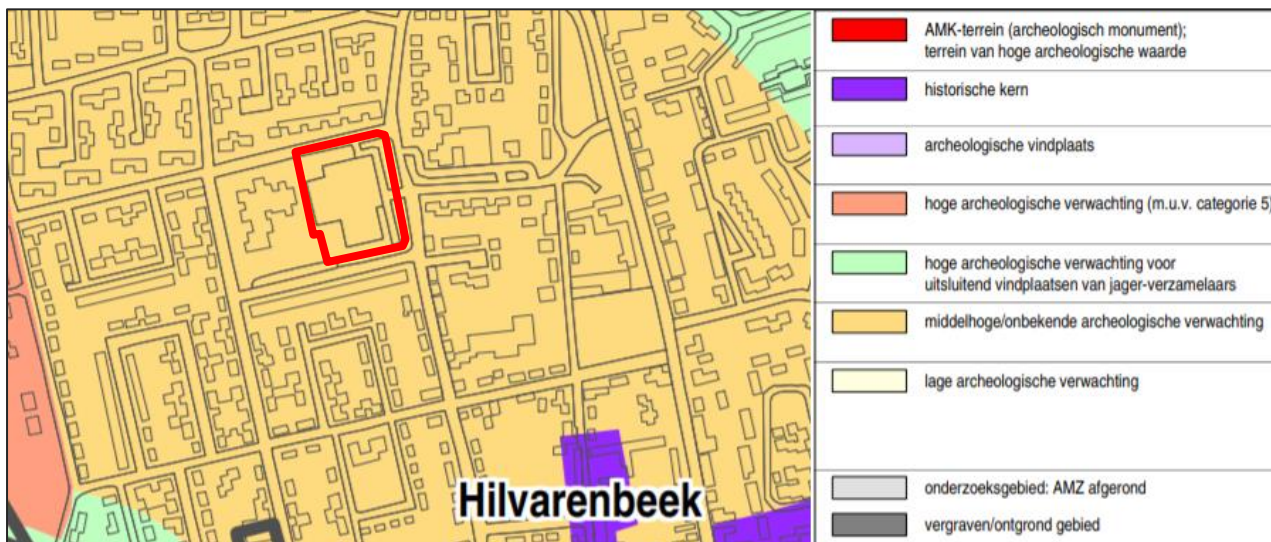
Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 27 september 2012 de gemeentelijke archeologische beleidskaart met bijbehorende beleidsuitgangspunten vastgesteld. Bij het (her)bestemmen van gronden kan op basis van de beleidskaart op relatief eenvoudige wijze rekening worden gehouden met het aspect archeologie. In gebieden waar archeologische resten aanwezig zijn of verwacht worden, kunnen bijvoorbeeld maatregelen worden genomen om deze zoveel mogelijk te ontzien. Voor gebieden waar wel bodemverstorende activiteiten gaan plaatsvinden, is op de beleidskaart aangegeven of archeologisch onderzoek noodzakelijk is en wanneer eventueel vrijstelling van onderzoek kan worden verleend. Hiertoe zijn ondergrenzen vastgesteld ten aanzien van de diepte van de bodemingreep en de oppervlakte van het plangebied.

Het plangebied ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Hilvarenbeek in een zone met een middelhoge/onbekende archeologische verwachting (categorie 5). Binnen dit gebied dient onderzoek plaats te vinden wanneer de bodemingrepen een oppervlakte hebben van groter dan 2.500 m² en de ingreep dieper gaat dan 50 cm.



Afbeelding 9: Uitsnede Archeologische Beleidskaart, plangebied rood omlijnd

Archeologisch bureauonderzoek

Ten behoeve van de herontwikkeling heeft Aeres Milieu in april-mei 2021 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel. Aan de hand van deze gegevens kan vervolgens een advies over eventueel aanwezige archeologische resten en een mogelijk vervolgtraject worden opgesteld.

De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de Gemeente Hilvarenbeek in een zone van middelhoge/onbekende archeologische verwachting (Beleids categorie 6). Voor deze verwachtingszone geldt een onderzoekspllicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 50 cm beneden maaiveld. Zodoende is de locatie onderzoeksplichtig.

Op basis van het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied nabij de flank van een dekzandrug ligt. Deze is naar verwachting bedekt met een eerdlaag van minimaal 50 centimeter dik. Uit het gespecificeerd verwachtingsmodel blijkt dat er een middelhoge verwachting geldt voor archeologische resten uit de periode laat-paleolithicum tot de nieuwe tijd.

De bodem binnen de contouren van de voormalige Hispohal (circa 4.750 m²) is tot minimaal 1,5-2,0 meter beneden maaiveld verstoord (onderstaande afbeelding, oranje zone). Binnen de contouren van het voormalige zwembad (circa 385 m²) reikt de verstoring zelfs tot minimaal 4,0-5,0 meter beneden maaiveld (onderstaande afbeelding, rode zone). Er wordt binnen de contouren van het zwembad geen intact archeologisch niveau verwacht. Afhankelijk van de dikte van de verwachte eerdlaag kunnen ter plaatse van de voormalige Hispohal (met uitzondering van het zwembad) nog dieper gelegen archeologische resten aanwezig zijn, al wordt dit niet aannemelijk geacht.

Buiten de contouren van de Hispohal geldt een aannemelijke kans dat het archeologisch relevante niveau nog aanwezig is. Voor dit gedeelte (circa 3.660 m²) van het plangebied (onderstaande afbeelding, groene zone) wordt een vervolgonderzoek in de vorm van een verkennend

booronderzoek geadviseerd, indien ter plaatse bodemverstoringen plaatsvinden die de beleidsnormen van 2.500 m² en 50 cm beneden maaiveld overschrijden.



De resultaten van dit onderzoek zijn getoetst door de bevoegde overheid (Gemeente Hilvarenbeek), dat op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen. Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten het, conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de

ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend”.

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Onderzoek

Met het planvoornemen wordt de locatie van de (voormalige) sporthal/zwembad heringericht, waarbij het terrein voornamelijk gaat voorzien in woningbouw. Verder is er de wens om (naast woningen) ook een gezondheidscentrum te realiseren.

Het plangebied ligt in het noorden van de woonkern Hilvarenbeek. In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich (naast woningbouw) onder andere een basisschool, supermarkt, begraafplaats en museum. Daarnaast zijn enkele doorgaande wegen (J.F. Kennedylaan en Elsackersstraat) in de nabijheid van het plangebied aanwezig. Hierdoor kan ter plaatse van het plangebied uit worden gegaan van het omgevingstype gemengd.

In de nabijheid van het plangebied komen de volgende bedrijven voor:

Adres	Type	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand tot grens plangebied
Schoolstraat 38	Basisschool	2	10 meter	0 meter
Apollostraat 1	Bakkerij	1	0 meter	40 meter
Apollostraat 7	Supermarkt	1	0 meter	70 meter
Doelenstraat 35	Begraafplaats	1	0 meter	150 meter
Doelenstraat 51	Museum	1	0 meter	170 meter

Aan de richtafstanden wordt, met uitzondering van de basisschool, voldaan. De richtafstand op basis van de VNG-brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ tussen een basisschool en woningen dient minimaal 10 meter te bedragen. Met name de invloed van spelende kinderen buiten op het schoolplein kan van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen. Voor de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek naar de geluidbelastingen van de school uitgevoerd, zie paragraaf 5.7.

Door middel van een voorwaardelijke verplichting mogen geen geluidgevoelige functies als wonen, gezondheidszorg en logies worden gerealiseerd liggend binnen de richtafstand voor de basisschool, behalve als voorzien kan worden in een goed woon- en leefklimaat op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek.

Verder is er de wens een gezondheidscentrum te realiseren. Voor een gezondheidscentrum geldt een richtafstand van 0 meter (milieucategorie 1) tot woningen, waardoor dit geen belemmering vormt binnen onderhavig planvoornemen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Bodemkwaliteit

Beleid

Om te zorgen voor een balans tussen bescherming van de bodemkwaliteit voor mens en milieu én gebruik van de bodem voor maatschappelijke ontwikkelingen zoals woningbouw of aanleg van wegen, is in 2008 het Besluit bodemkwaliteit (Bbk) in werking getreden. Het doel van het Bbk is duurzaam bodembeheer.

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het ‘Besluit ruimtelijke ordening’ moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een (bestemmings)wijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of een herinrichting mogelijk is moet ten minste een verkennend bodemonderzoek worden verricht. Afhankelijk van de conclusie van dit verkennend bodemonderzoek vindt een aanvullend bodemonderzoek plaats.

Verkennend bodemonderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een locatie aan de J.F. Kennedylaan 1 te Hilvarenbeek. De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de grondtransactie van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van onderhavig onderzoek

beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

Conclusie

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 4,5 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. Plaatselijk wordt in de ondergrond een leemlaag aangetroffen. Ter plaatse van boring B7 zijn op een diepte van 0,2 – 0,4 m-mv bijmengingen met baksteen en beton waargenomen. Tevens is ter plaatse van boring B8 op een diepte van 0,31 m-mv een puinlaag aangetroffen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de boven- en ondergrond zijn, zowel in pandig als uitpandig, analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B1 zijn analytisch licht verhoogde gehalten met barium en zink aangetoond. In het grondwater uit peilbuis B2 zijn analytisch licht verhoogde gehalten met barium, cadmium, nikkel, zink en chloride aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden

Asbest in grond ter plaatse van boring B7 en B8

In de grond zijn in de fijne fractie analytisch asbesthoudende materialen aangetoond. Deze gehalten overschrijden de detectiegrens, doch liggen onder de helft van de interventiewaarde. Formeel wordt de grond als niet-asbestverdacht beschouwd. Op basis hiervan hoeft geen nader bodemonderzoek naar asbest in de bodem te worden uitgevoerd.

Aanbevelingen

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de grondtransactie van deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de boven- en ondergrond indicatief als zijnde klasse AW2000 bestempeld;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Cultuurhistorie

Beleid

Wettelijk toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

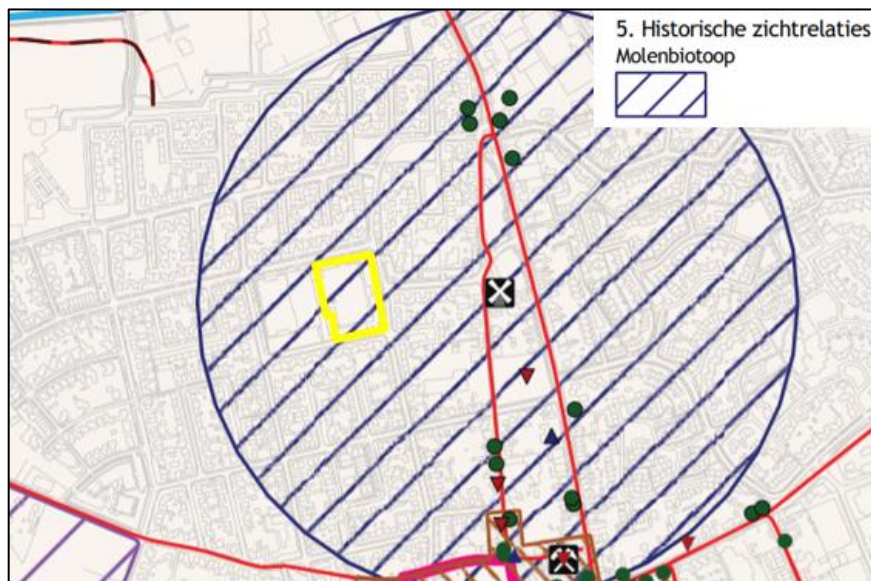
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om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

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Cultuurhistoriekaart Hilvarenbeek

Voor het gehele grondgebied in de gemeente Hilvarenbeek is een cultuurhistoriekaart opgesteld. Het primaire doel van de cultuurhistoriekaart is het inzichtelijk maken van het aanwezige

bovengrondse erfgoed in de gemeente. Om de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden te beoordelen is de Cultuurhistoriekaart Hilvarenbeek (2013) geraadpleegd.

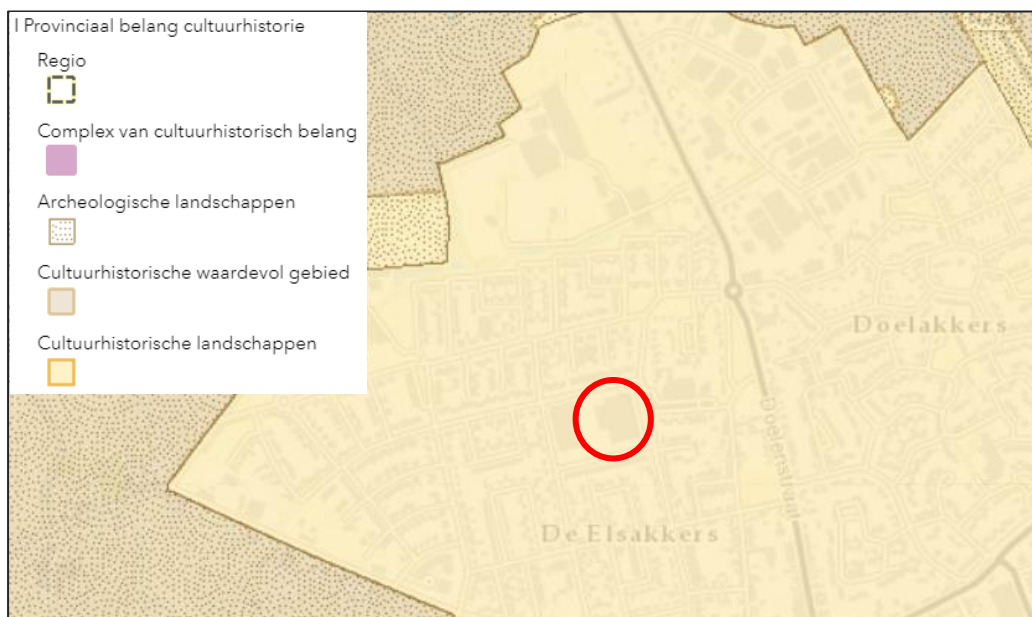


Afbeelding 10: Uitsnede cultuurhistoriekaart, plangebied geel omlijnd

Binnen het plangebied zijn geen Rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig. Het plangebied is niet gelegen in of nabij gebieden met een cultuurhistorische waarden. Wel is er ter plaatse van plangebied een molenbuitotoop gesitueerd. Een molenbuitotoop is een cirkelvormige zone rond traditionele molens, met een straal van 400 meter vanaf de molen. Deze zone is van belang voor de vrije windtoetreding op, de windafvoer van en het zicht op de molen. In de planregels van onderhavig bestemmingsplan zijn de regelingen met betrekking tot de molenbuitotoop overgenomen van het vigerend bestemmingsplan.

Cultuurhistorische Waardenkaart

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



Afbeelding 11: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, plangebied rood omlijnd

Op de CHW is af te lezen dat het plangebied ligt binnen de regio 'Kempen' en het cultuurhistorisch landschap 'Landgoederen ten zuiden van Tilburg'.

Kempen

De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

- 1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;*
- 2. De cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen; Het Groene Woud, Dommeldal, Oud zandlandschap bij Oerle-Knegsel, Oud zandlandschap Cartierheide, Oud zandlandschap bij Stiphout en de Landgoederenzone ten zuiden van Tilburg;*
- 3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: Dekzandeiland Moergestel-Hilvarenbeek, Kempenland, Keersop-Dommel, Dekzandeiland Tongelreep-Groote Aa en Helmondse Akkers.*

Met het planvoornemen wordt voornamelijk woningbouw mogelijk gemaakt. Het omringende landschap bestaat eveneens grotendeels uit woningbouw, waardoor het voornemen aansluit op de nabij omgeving. Daarbij is het plangebied geen onderdeel van de dragende structuur in de regio. Hierdoor heeft het geen (negatieve) invloed op de genoemde samenhang. Verder is de strategie om de cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang verder te ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief te ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor onder andere de Landgoederenzone ten zuiden van Tilburg. De invloed van het planvoornemen op deze aspecten binnen de Landgoederenzone ten zuiden van Tilburg dient nader in kaart te worden gebracht.

Landgoederen ten zuiden van Tilburg

Het gebied bestaat uit een ensemble van oude en jongere landgoederen. Bijzonder voor dit gebied zijn de middeleeuwse hoeves en buurtschappen (met kleine akkercomplexen) die de kern vormden van de landgoederen of die daarin zijn opgenomen. De dorpen Goirle, Hilvarenbeek en Esbeek stammen vermoedelijk uit de vroege middeleeuwen. Vanuit deze vroeg bewoonde gebieden werd het landschap in gebruik genomen. Uitgestrekte akkercomplexen zijn te vinden rond Hilvarenbeek, met mooie overgangen naar de beekdalen van de Roodloop en het Spruitenstroompje. Langs de beken lagen de beemden, smalle graslandpercelen, omgeven door elzensingels of bomenrijen. Veel van de vroegere perceelrandbegroeiing is verdwenen, zodat de beslotenheid van de beekdalen grotendeels verdwenen is. Aan het eind van de 19e eeuw zijn ten zuiden van Tilburg en bij Esbeek enkele grote landgoederen aangelegd. Aanvankelijk was het doel van deze landgoederen vooral gericht op de houtproductie, maar in de loop van de twintigste eeuw is de inrichting mede bepaald door recreatieve en landschappelijke doelen. Tegenwoordig is ook natuurontwikkeling op dit enorme landgoed van belang.

De ontwikkelingsstrategie voor dit gebied is:

- *Het behoud en beter beleefbaar maken van sporen van deels verdwenen hoeves, buurtschappen en akkercomplexen;*
- *Het versterken van het contrast tussen oude ontginningen met akkers enerzijds en voormalige woeste gronden anderzijds;*
- *Het versterken van het natte karakter van beekdalen en (voormalige) vennen;*
- *De natuurontwikkeling, waterberging en economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit;*
- *Het vergroten van de cultuurhistorische waardering door de vergroting van de beleving*

Het planvoornemen voorziet niet in ontwikkelingen welke invloed hebben op de ontwikkelingsstrategie voor dit gebied. Zodoende heeft het voornemen geen negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden binnen dit cultuurhistorische landschap.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Externe veiligheid

Beleid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is". Het groepsrisico is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad

verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de 'Wet Basisnet' en de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de 'Wet ruimtelijke ordening' en de 'Wet milieubeheer'. Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijke besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, zie afbeelding 12.



Afbeelding 12: Uitsnede risicokaart, plangebied groen omlijnd

Inrichtingen

Op basis van de risicokaart is op een afstand van ca. 250 meter van het plangebied een risicovolle inrichting gevestigd. Het betreft een tankstation met een LPG-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie. De risicoafstand met betrekking tot het LPG-vulpunt reikt het verst met een risicocontour (PR 10^{-6}) van 35 meter. Ten behoeve van de inrichting geldt een maximale afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico van 150 meter. Het plangebied ligt op voldoende afstand. Daarbij is de vergunning voor het LPG-vulpunt, -reservoir en -afleverinstallatie inmiddels ingetrokken. Hierdoor vormt de inrichting geen belemmering voor het planvoornemen.

Transport over wegen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied vindt geen transport over wegen plaats die relevant is in het kader van externe veiligheid.

Transport over water

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport over het spoor

Uit de risicoatlas voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor blijkt dat in het plangebied en de directe omgeving geen spoorwegen aanwezig zijn die relevant zijn in het kader van externe veiligheid.

Transport per buisleiding

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een buisleiding op een afstand van ca. 120 meter. Het betreft een I&M transportleiding van defensie. Voor de leiding geldt een risicocontour (PR 10^{-6}) van 0 meter. De betreffende buisleiding vormt zodoende geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.7 Geluid

Beleid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de 'Wet geluidhinder' (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan. In onderhavig bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï relevant.

Onderzoek wegverkeerslawaaï

De omliggende wegen van het plangebied kennen een regime van maximaal 30 km/uur. Vanuit de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet verplicht bij wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. Een akoestisch onderzoek met betrekking tot wegverkeer wordt niet noodzakelijk geacht.

Onderzoek geluidbelasting basisschool

Een deel van het plangebied ligt binnen de richtafstand voor een basisschool, waarbij met name de geluidsbelasting van spelende kinderen van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen.

Er is een akoestisch onderzoek (bijlage, K+ adviesgroep, Rm210015aaA0.davh_01, 2 april 2021) uitgevoerd naar de effecten van de geluidbelasting van spelende kinderen op schoolplein op het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen.

Uit het onderzoek blijkt dat in een strook van ca. 12 meter breed, direct grenzend aan het schoolplein, de waarden voor de langtijdgemiddelde geluidbelasting en de maximale geluidbelasting overschreden worden.

Langtijdgemiddelde geluidbelastingen

Uit de berekeningen blijkt dat de richtwaarde van 55 dB behorende bij stap 3 van de VNG op een gedeelte van het plangebied wordt overschreden ten gevolge van het stemgeluid op het schoolplein. Hetzelfde geldt voor de geluideisen van het Activiteitenbesluit. Indien gebouwd wordt in het gebied waar de richtwaarde van 55 dB niet wordt overschreden, is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Voor grondgebonden woningen dient enkel naar de geluidbelasting op 1,5 meter hoogte te worden gekeken. Indien ervoor gekozen wordt om appartementen te realiseren dient tevens naar de verdiepingen te worden gekeken.

Maximale geluidbelastingen

Uit de berekeningen blijkt dat de piekgeluiden op een gedeelte van het plangebied niet voldoen aan 70 dB behorende bij stap 3 van de VNG en aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit. Indien gebouwd wordt in het gebied waar de richtwaarde van 70 dB niet wordt overschreden, is er sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Aanvullend onderzoek: scherm

Er is gebleken dat de richtwaarde van stap 3 van de VNG op een gedeelte van het plangebied wordt overschreden. Er is onderzocht of dit voorkomen kan worden door het plaatsen van een scherm tussen het schoolplein en het plangebied met een hoogte van 2 meter.

Met de toevoeging van het scherm wordt op een hoogte van 1,5 meter voldaan aan stap 3 van de VNG en aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit. Dit geldt voor zowel het langtijdgemiddelde als de maximale geluidbelastingen. In deze situatie is voor de begane grond op het gehele plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Op 4,5, 7,5 en 10,5 meter hoogte is er op een gedeelte van het plangebied met de toevoeging van het scherm nog steeds sprake van een overschrijding van de richtwaarden.

Voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan

Vanwege de uitkomsten van het akoestisch onderzoek is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Door middel van deze voorwaardelijke verplichting mogen geen geluidgevoelige functies als wonen, gezondheidszorg en logies worden gerealiseerd liggend binnen de berekende afstand voor de basisschool, behalve als voorzien kan worden in een goed woon- en leefklimaat op basis van het akoestisch onderzoek.

Aanvullend onderzoek geluidbelastingen omliggende woningen

Er is een aanvullend akoestisch onderzoek (bijlage, K+ adviesgroep, Nm210015aaA0.davh_01, 26 april 2022) uitgevoerd, waarin de weerkaatsing van geluid als gevolg van een nieuw gebouw is berekend. In dit aanvullende onderzoek is met een worstcase scenario gerekend: een modellering van een gebouw over de volledige breedte van het bouwvlak aan de zijde van het schoolplein met de maximale bouwhoogte van 12 meter. Uit het aanvullende onderzoek volgt de conclusie dat ter plaatse van de waarneempunten op de appartementen in het schoolgebouw de geluidbelasting ten gevolge van het nieuwe gebouw toe neemt met maximaal 0,5 dB(A). Voor de geringe toename zijn er geen aanvullende maatregelen nodig. Ter plaatse van de waarneempunten op de woningen aan de Doornboomstraat en Elsakerstraat neemt de geluidbelasting ten gevolge van het nieuwe gebouw toe met respectievelijk maximaal 1,4 dB(A) en 1,1 dB(A). De toename van de geluidbelastingen op de woningen aan de Doornboomstraat en Elsakerstraat is lager dan de drempelwaarde van 1,5 dB(A). Bovendien blijft de geluidbelasting lager dan de richtwaarde conform stap 3 van de VNG van 55 dB(A). Voor de geringe toename en de relatief lage geluidbelasting, zijn er geen aanvullende maatregelen nodig om een acceptabel woon- en leefklimaat te waarborgen.

Conclusie

Het aspect geluid vormt, met in achtname van de uitkomsten van het akoestisch onderzoek, geen belemmering voor het planvoornemen.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleid

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. Voor de verschillende stoffen zijn normen (grenswaarden) opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties en voor dagelijkse concentraties (vierentwintigurgemiddelde).

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woning vrijgesteld van toetsing.

De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	20 µg/m ³

Onderzoek

Luchtkwaliteit ter plaatse

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) is de concentratie NO₂ in 2020 (gegevens 2020) ter plaatse gelegen tussen de 15 en 20 µg/m³. De concentratie PM₁₀ in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse van het plangebied tussen de 18 en 20 µg/m³. De concentratie PM_{2,5} in 2020 (gegevens 2020) is ter plaatse gelegen tussen de 10 en 12 µg/m³. Op basis van de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse hiermee ruimschoots voldoende.

Luchtkwaliteit t.b.v. aantal verkeersbewegingen

Het onderhavige planvoornemen betreft de herbestemming van het terrein behorende bij de voormalige Hispohal (in gebruik als sporthal/zwembad). Al eerder is geconcludeerd dat het voornemen zorgt voor een toename van maximaal 840,3 mvt/etmaal. Met de NIBM-tool is de bijdrage van dit plan aan de luchtkwaliteit vastgesteld. In de NIBM-tool wordt uitgegaan van een worst-case scenario.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	840,3
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,64
PM ₁₀ in µg/m ³	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 13: Uitsnede NIBM-tool

De realisatie van de woningen en een gezondheidscentrum draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat in principe geen nader onderzoek noodzakelijk is

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.9 Natuurwetgeving

Beleid

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet zijn opgegaan in deze wet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. De uitvoering van de Wet natuurbescherming komt grotendeels in handen van de provincies. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings-)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

In de nieuwe Wet natuurbescherming vervalt de bescherming van Beschermd Natuurmonumenten uit de Natuurbeschermingswet. Deze vallen echter vrijwel altijd (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland en worden dus indirect beschermd. De provincies hebben daarnaast de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen of natuurgebieden aan te wijzen. Zij kunnen in een later stadium door de minister worden toegevoegd aan de Natura 2000-gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving die met ingang van de Wnb niet is veranderd. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermd planten en dieren

Met de nieuwe wet wijzigt de lijst van beschermde soorten. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en met de komst van de Wnb niet meer en andersom. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;
3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij een provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te beperken.

Ecologische quickscan

Op 30 januari 2019 is door GRAS Advies een ecologische quickscan uitgevoerd ten behoeve van de sloopwerkzaamheden van de sporthal en het zwembad. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met beschermde gebieden, houtopstanden en plant- en diersoorten. De Wet natuurbescherming omvat de regelgeving betreffende deze soorten en gebieden. Het doel van dit verkennend onderzoek is het inzichtelijk brengen van de eventuele aanwezigheid van wettelijk beschermde plant- en diersoorten in en direct rondom het projectgebied. Daarnaast wordt de ligging van het projectgebied ten opzichte van beschermde natuurgebieden onderzocht. Op basis van deze soorten- en gebiedsinformatie worden uitspraken gedaan over mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling en eventuele noodzakelijke vervolgstappen (vervolgonderzoeken).

Beschermde gebieden

Het projectgebied is niet gelegen in Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Kempenland-West op ca. 2 km afstand. Gelet op de ligging van het projectgebied en de beperkte impact van de ingreep, is een direct negatief effect op beschermde soorten in Natura 2000-gebieden niet aannemelijk. Een negatief effect als gevolg van verandering in de stikstofemissie en daarmee depositie in Natura 2000-gebieden is niet aannemelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is verder in deze paragraaf een separate Aerius berekening opgenomen.

Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot het Natuurnetwerk Nederland ligt op ca. 600 m afstand van het projectgebied. Het projectgebied wordt van dit Natuurnetwerk Nederland gebied gescheiden door agrarische percelen en de bebouwde kom van Hilvarenbeek. Verstoring van op meer dan 500 meter afstand gelegen NNN-gebieden kan op voorhand worden uitgesloten, gelet op de ligging van het projectgebied en de beperkte impact van de ingreep.

Beschermde dieren

Vogels

Het projectgebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bomen en bosschages in het projectgebied gebruiken als broedlocatie. Verstoring van broedvogels kan voorkomen worden door de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien dat niet mogelijk is, kan verstoring voorkomen worden door de bomen en bosschages niet te beschadigen tijdens het broedseizoen. Het broedseizoen is globaal aan te geven tussen 15 maart en 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: "De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het voorkomen, beperken en ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur."

Vleermuizen

In de buitenmuren van het gebouw bevinden zich open stootvoegen die toegang geven tot de spouwmuur. Aanvullend vleermuisonderzoek is noodzakelijk om vast te stellen of de bebouwing in

het projectgebied door vleermuizen wordt gebruikt als vaste rust- en/of verblijfplaats en of een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Uit de resultaten van het verkennend onderzoek (quickscan) flora & fauna (L.J. de Haan, 2019) is geconcludeerd dat het projectgebied mogelijk een functie heeft voor vleermuizen. Op basis hiervan heeft GRAS Advies een nader onderzoek naar deze soortgroep uitgevoerd. Het doel van dit aanvullend onderzoek is om uitsluitsel te geven over de functie van het projectgebied voor vleermuizen en daarbij conclusies te kunnen trekken over welke soorten en met welke aantallen in het gebied voorkomen en welke specifieke functie(s) het projectgebied heeft voor vleermuizen. Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling en de eventuele noodzakelijke vervolgstappen. Dit rapport presenteert de uitkomsten van het aanvullend onderzoek.

Soorten, verblijfplaatsen, vliegroutes en foerageergebieden

In het projectgebied zijn lage aantallen vleermuizen waargenomen bestaande uit voornamelijk gewone dwergvleermuizen en enkele laatvliegers. Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen waargenomen binnen het projectgebied. Het projectgebied heeft geen functie als essentieel foerageergebied voor vleermuizen. De bomen aan de zuidzijde en oostzijde van het projectgebied hebben een functie als essentiële vliegroute voor de gewone dwergvleermuis.

Wet natuurbescherming

Er is geen sprake van verlies van verblijfplaatsen of essentieel foerageergebied als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De bomen aan de zuidzijde en oostzijde van het projectgebied, die een functie als essentiële vliegroute hebben, blijven behouden. Indien de werkzaamheden overdag, of in de winterperiode (1 november – 1 april), en/of zonder felle verlichting op de vliegroutes uitgevoerd worden, is van verlies van essentiële vliegroutes geen sprake. Een ontheffing op de Wet natuurbescherming voor vleermuizen is dan niet nodig.

Zorgplicht

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht: "De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, als mede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a. voorkomen, b. beperken en c. ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur."

Stikstofberekening

Voor het planvoornemen moet bekeken worden wat de invloed is van de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden. Het plangebied ligt op circa 2 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Kempenland-West'. Met behulp van een stikstofdepositieonderzoek met de AERIUS calculator 2020 is inzichtelijk gemaakt of het planvoornemen van invloed is op de Natura 2000-gebieden. Het betreft hier een berekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

De berekening voor de stikstofdepositie betreft de realisatie van de herontwikkeling op de voormalige locatie van de Hispohal (sporthal/zwembad) te Hilvarenbeek. Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn - gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar op de omliggende Nederlandse Natura 2000-gebieden zijn berekend. Voor dit planvoornemen is geen vergunning Wet Natuurbescherming (Wnb) vereist. Wanneer de uitgangspunten in dit onderzoek, zoals werktuigen, stageklasse en ureninzet echter wijzigen, dient een nieuwe Aeriusberekening te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect natuurwetgeving vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.10 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterplan 2016-2021

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2015 vastgesteld door het kabinet in het 'Nationaal Waterplan 2016-2021'. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijk ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte termijn.

Provinciaal milieu- en waterplan 2016-2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun eigen beleid. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. De doelen van het PMWP zijn:

- Voldoende water voor mens, plant en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap De Dommel

Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het Waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Daarnaast wordt er in het Waterbeheersplan 2022-2027 ingespeeld op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Een goede regulatie van het beschikbare water is hierin belangrijk;
- Schoon water: dit behelst het voorkomen dat relatief schoon regenwater vermengd raakt met "vries" water waardoor het onbruikbaar is voor hergebruik.

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water.

Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is bij de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid;
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) X gevoeligheidsfactor X 0,06 (in m²);
3. Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Gemeentelijk beleid

Het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021 (vGRP) beschrijft de invulling van de zorgplichten en de onderliggende visie op het stedelijk waterbeheer.

Voorzieningen ten behoeve van rioleringen zijn doorgaans niet zichtbaar is, maar wel noodzakelijk. Zonder afvoer van afvalwater uit de directe leefomgeving, bestaat in dichtbevolkte gebieden een reëel gevaar voor de volksgezondheid en het milieu. Verder zorgt de riolering op verschillende locaties voor de afvoer van overtollig hemelwater wat belangrijk is voor een veilige en bewoonbare leefomgeving.

De gemeente heeft vanuit het Rijk drie zorgplichten meegekregen:

- De zorgplicht voor afvalwater;
- De zorgplicht voor hemelwater;
- De zorgplicht voor grondwater.

In overleg met het waterschap heeft de gemeente, met betrekking tot de hemelwaterafvoer en compensatieberging, voor inbreidingen van woongebied binnen de bebouwde kom, het volgende bepaald:

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

Voor de kern van Hilvarenbeek geldt een factor 1 = 60 mm.

Watertoets

De 'Watertoets' is een instrument dat ervoor zorgt dat water genoeg aandacht krijgt in ruimtelijke plannen. Met dit instrument komt de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan in een vroegtijdig stadium in contact met Waterschap de Dommel. De watertoets is verplicht voor nieuwe plannen in ruimtelijke ordening, zoals bestemmingsplannen, projectbesluiten en partiële herzieningen.

Huidige situatie

Oppervlaktewater

Toetsing aan de Watertoets laat zien dat in of nabij het plangebied geen watergangen zijn gesitueerd. De dichtstbijzijnde watergang ligt op ruim 300 meter van het plangebied. Zodoende zijn eventuele beleidsregels niet van toepassing op het planvoornemen.



Afbeelding 14: Aanwezige watergangen, plangebied rood omlijnd

Hemelwater

Het plangebied bestaat in de huidige situatie grotendeels uit verharding. De afvoer van neerslag verloopt op traditionele wijze door lozing op het rioolstelsel.

Afvalwater

In de huidige situatie is het afvalwater aangesloten op de riolering langs de Doornboomstraat/John F. Kennedylaan/Elsackersstraat.

Grondwater en bodem

Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de grondwaterstand ter plaatse van het plangebied op 2,6 m-mv ligt. De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 4,5 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand.

Toekomstige situatie

Hemelwater

Bij alle bouwplannen dient het scheiden van vuil water en (schoon) hemelwater het uitgangspunt te zijn. Afvoer van schoon hemelwater naar het gemengd rioolstelsel wordt in principe niet meer toegestaan. Hemelwater dient binnen het perceel te worden gebufferd of geïnfiltreerd. In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt, waarbij uit wordt gegaan van een volledige verharding.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal oppervlakte plangebied	Ca. 8.400	Ca. 8.400
Totaal verhard oppervlak	Ca. 8.100	Ca. 8.400
Totaal onverhard oppervlak	Ca. 300	Ca. 0
Toename verhard oppervlak		Ca. 300

Het totaal verhard oppervlak neemt in de toekomstige situatie maximaal toe met circa 300 m². In de toekomstige situatie zal naar alle waarschijnlijkheid een volledige verharding van het plangebied echter niet aan de orde zijn. Op basis van het beleid van het waterschap dient voor de toename van het verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² compenserende maatregelen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Het verhard oppervlak neemt maximaal toe met 300 m², een compenserende maatregel op basis van het beleid van het waterschap is daarmee niet noodzakelijk.

Op basis van het gemeentelijke beleid is het uitgangspunt dat de hemelwaterafvoer van particuliere verhardingen met meer dan 250 m² nieuw verhard oppervlak op eigen terrein wordt verwerkt met een mogelijkheid tot overloop naar een laagte, een gemengd riool, een regenwaterriool of een watergang zodat er bij overbelasting geen problemen ontstaan. Het plangebied valt volgens de themakaart keur binnen het vlak waar 1 geldt en dus 60 mm gecompenseerd dient te worden. Het plangebied heeft totale oppervlakte van 8.400 m², waardoor bij een volledige verharding maximaal 8.400 m² aan nieuw verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden. Dit komt uit op een waterberging van (8.400 m² * 60 mm =) 504 m³. Dit kan ondergronds door middel van het aanbrengen van een LAVA pakket of kratten met een inhoud van 360 m³ of door een bovengrondse laagte aan te brengen in de groene zone (van 0.25m- maaiveld) met een oppervlakte van minimaal 2.016 m².

De exacte oppervlaktes aan verhardingen zijn nog onbekend, maar hiermee is de bandbreedte van de wateropgave in beeld gebracht. De exacte opgave wordt uiteindelijk berekend op basis van het concrete bouwplan. De opgave kan kleiner worden door onder andere minder bebouwing en het toepassen van groene daken. Het voorzien in voldoende watercompensatie wordt vastgelegd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels.

Afvalwater

De toekomstige bebouwing zal eveneens aangesloten worden op het bestaande rioleringsstelsel.

Wateradvies

De uitwerking van voorliggend plan in deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan Waterschap De Dommel toegezonden. Het Waterschap stemt in het kader van de watertoetsprocedure in met het bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit planvoornemen.

5.11 Mer-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een

activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG – richtlijn milieueffectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elke besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de Daklijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrij m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG – richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

Drempelwaarde lijst D

In het plangebied is sprake van de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Het gaat in dit geval om de herbestemming van de voormalige Hispohal (sporthal/zwembad) naar woningen en een gezondheidscentrum.

Het bouwen van woningen valt onder activiteit D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. onder de term ‘stedelijk ontwikkeling’. De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit met D.11.2. in bijlage II van het Besluit, vermeld:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen.

Het planvoornemen ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. In dit kader is een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling Hispohal Hilvarenbeek opgesteld (bijlage, Ordito, datum 2 mei 2022).

In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht verkregen in de milieugevolgen van het project. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie en de kenmerken van de effecten, kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van ‘belangrijke nadelige milieugevolgen’. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Conclusie

Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

De juridische aspecten bestaan uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

6.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

6.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende regels*: dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*: in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere de maximale bebouwingshoogte bepaald.
3. *Algemene regels*: in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming.
4. *Overgangs- en slotregels*: binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen, welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mogen worden uitgevoerd. Voorwaarde is dat er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingsplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

6.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De op de kaart aangegeven gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor parken, plantsoenen, groenstroken en beplantingen en tevens voor bermen, bermsloten, speelvoorzieningen, recreatief medegebruik, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, (ontsluitings)wegen, water(lopen), voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en overige bijbehorende voorzieningen. Binnen de bestemming 'Groen' mogen gebouwen niet worden gebouwd en zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Artikel 4 Woongebied

De gronden met de bestemming 'Woongebied' zijn onder andere bestemd voor de afzonderlijke huisvesting van huishoudens of daarmee vergelijkbare economische eenheden van een of meer personen in vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde en/of gestapelde woningen en voorzieningen ten behoeve van een gezondheidscentrum. Een gezondheidscentrum is toegestaan ter plaatse van de daarvoor bedoelde aanduiding. Op de verdieping(en) van het gezondheidscentrum zijn uitsluitend maximaal 16 sociale huurwoningen toegestaan. Mocht een gezondheidscentrum geen doorgang vinden, dan kan het bevoegd gezag (via een omgevingsverordening) afwijken van het bepaalde in de regels en tevens sociale huurwoningen toestaan op de begane grond.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De bouwhoogte wordt bepaald door de regeling behorende bij de molenbiotoop. Zodoende kent het plangebied een maximale bouwhoogte van 10 meter (oostzijde) oplopend tot maximaal 12 meter (westzijde). Verder zijn de gronden bestemd voor onder andere parkeerplaatsen, groen- en watervoorzieningen en tuinen en erven. De voorgevel van hoofdgebouwen mag uitsluitend in de gevellijn worden gebouwd.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde – Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de middelhoge verwachtingswaarde en hoge verwachtingswaarde. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken waarbij grondwerkzaamheden plaatsvinden met een oppervlakte van minder dan 2.500 m² voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm worden gebouwd. Indien de bepalende maatvoering wordt overschreden moet een archeologisch rapport worden overlegd waarin wordt aangetoond dat de aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende omgevingsvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels wordt beschreven wat de situering, horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken van ondergrondse bouwwerken dient te zijn en wanneer bouwgrenzen en gevellijnen overschreden mogen worden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de regels behorende bij de aanduiding “vrijwaringszone – molenbiotoop” opgenomen.

Artikel 10 Overige regels

In de overige regels is een regeling ten behoeve van voldoende parkeergelegenheid opgenomen.

*Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Artikel 11 Overgangsrecht*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot bouwwerken dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is. Als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan dan kan deze ontwikkeling worden voortgezet.

Artikel 12 Slotregel

In dit artikel is vastgelegd hoe de planregels dienen te worden aangehaald.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op gemeentelijk terrein. Een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten wordt opgesteld. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd. Daarom hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatieve aanpak

De gemeenteraad van Hilvarenbeek heeft op 20 december 2018 besloten dat voor de kaderstelling t.b.v. de ontwikkeling van de locatie Hispohal een participatief proces wordt ingezet (Proeftuin Hispohal). Hierbij wordt ingezet op enerzijds maximale maatschappelijke waarde en anderzijds op voldoende borging dat de voor de gemeenteraad gewenste ontwikkeling gerealiseerd wordt. In deze aanpak zit de samenwerking met de gemeenschap van Hilvarenbeek opgenomen.

Opiniërende bijeenkomst

Tijdens een eerste oriënterende bijeenkomst op 19 juni 2019 zijn omwonenden, belanghebbenden en raads- en commissieleden met elkaar in gesprek gegaan over de mogelijkheden op de locatie Hispohal. Een aantal vertegenwoordigers uit de omliggende straten hebben een enquête gehouden onder de omwonenden, waarin hen gevraagd is naar hun opvatting t.a.v. de locatie.

Kaderstelling

Op basis van de input uit deze bijeenkomst zijn er een aantal scenario's uitgewerkt met tien kaderstellende vragen. Deze zijn besproken tijdens een commissievergadering op 21 november 2019. Op basis van de verkregen informatie heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek op 5 maart 2020 de kaders gesteld voor de ontwikkeling van de locatie Hispohal. De gemeenteraad heeft aangegeven eerst en besluit wil nemen over de verdere uitwerking van de locatie (ontwikkelstrategie).

Randvoorwaarden

Om te komen tot een ontwikkelstrategie heeft het college op 7 juli 2020 een interactieve bijeenkomst georganiseerd. Circa 80 inwoners hebben van dit moment gebruik gemaakt om aan te geven wat zij belangrijk vinden. Het college heeft alle reacties meegewogen bij het opstellen van de ontwikkelstrategie. Daarbij heeft het college alle ingekomen reacties bij het raadsvoorstel gedaan.

Ontwikkelstrategie

De opgestelde ontwikkelstrategie bevat een set van uitgangspunten en randvoorwaarden op basis waarvan de vervolgstappen van de ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. De ontwikkelstrategie is op 15 oktober 2020 door de gemeenteraad van Hilvarenbeek vastgesteld. Hierbij heeft de raad aangegeven dat:

- De mogelijkheden voor een gezondheidscentrum nader onderzocht dienden te worden; Hiertoe starten stichting gezondheidscentrum Hilvarenbeek en de gemeente een onderzoek.

- De mogelijkheden om het autoverkeer van ouders rondom de school in goede banen te leiden dient nader onderzocht te worden. Daartoe starten Samenwijscentrum Starrebos, omwonenden en gemeente een onderzoek (verkeersexperiment).

Gezondheidscentrum

De Stichting Gezondheidscentrum Hilvarenbeek heeft de plannen voor het gezondheidscentrum nader onderbouwd en de gemeente heeft nader onderzoek gedaan naar de consequenties van een gezondheidscentrum op de locatie Hispohal. Dit heeft geresulteerd in een besluit van de raad d.d. 8 juli 2021 om in te stemmen met een gezondheidscentrum op deze locatie. Middels een paar moties heeft het college daarbij opdracht gekregen om in de overeenkomsten een aantal aspecten te bewerkstelligen. De gemeenteraad heeft op 8 juli 2021 expliciet een besluit genomen in afwijking van het financiële kader zoals vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 5 maart 2020.

Op basis van het raadsbesluit wordt de samenwerking met de Stichting Gezondheidscentrum Hilvarenbeek geformaliseerd.

Verkeersexperiment

In het voorjaar van 2021 zijn vier verkeersexperimenten uitgevoerd. Na ieder experiment zijn omwonenden en belangstellenden in de gelegenheid gesteld om het experiment te evalueren. De resultaten van de experimenten en de evaluatie zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Wettelijk vooroverleg 3.1.1. Bro

Het ontwerpbestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. Beide instanties hebben ingestemd met voorliggend bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Met voorliggend bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de kaders en ontwikkelstrategie die de gemeenteraad eerder in dit proces heeft vastgesteld. Ter voorbereiding op deze besluiten is gesproken met de samenleving. Met het bestemmingsplan worden genoemde kaders planologisch verankerd. Het ontwerp bestemmingsplan besproken met de straatvertegenwoordigers en de omgeving.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 28 oktober 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van zes weken zijn zienswijzen binnengekomen. In de zienswijzentabel (opgenomen in de bijlage) wordt ingegaan op de ingekomen zienswijzen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zijn belanghebbenden in de gelegenheid om beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.