

**BESTEMMINGSPLAN
ROGIER VAN LEEFDAELSTRAAT 23
HILVARENBEEK**

TOELICHTING
NL.IMRO.0798.BPRogiervL23.VG01

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

april 2022

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Rogier van Leefdaelstraat 23 Hilvarenbeek
IMRO idn	NL.IMRO.0798.BPRogiervL23.VG01
Versie concept	11 maart 2021
Versie ontwerp	20 juli 2021, 12 oktober 2021
Versie vastgesteld	april 2022
Opgesteld door	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging	6
1.3 Begrenzing	6
1.4 Geldende bestemmingen	7
1.4.1 Bestemmingsplan 'Woongebieden en bedrijventerreinen'	7
1.4.2 Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018	8
1.4.3 Ontwerp Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek	8
2. HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Huidige situering	9
2.3 Huidige bebouwing	9
3. PLANBESCHRIJVING	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Beeldkwaliteit	12
3.3 Verkeer	13
3.3.1 Ontsluiting	13
3.3.2 Parkeren	13
4. BELEIDSKADER	14
4.1 Rijksbeleid	14
4.1.1 Nationale omgevingsvisie	14
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
4.2 Provinciaal beleid	15
4.2.1 Brabantse omgevingsvisie	15
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	16
4.3 Gemeentelijk beleid	17
4.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek	17
4.3.2 Woonvisie 2020-2030	19
4.3.3 Nota Ruimtelijke kwaliteit	21
5. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	23
5.1 Bodemkwaliteit	23
5.1.1 Beleidskader	23

5.1.2	Toets	23
5.2	Water	23
5.2.1	Beleidskader	23
5.2.2	Toets	26
5.3	Cultuurhistorie	26
5.3.1	Inleiding	26
5.3.2	Beleidskader	26
5.3.3	Toets	27
5.4	Archeologie	28
5.4.1	Inleiding	28
5.4.2	Beleidskader	28
5.4.3	Toets	29
5.5	Natuur en ecologie	30
5.5.1	Beleidskader	30
5.5.2	Toets	31
5.6	Geluid	32
5.6.1	Beleidskader	32
5.6.2	Toets	33
5.7	Geur	34
5.7.1	Inleiding	34
5.7.2	Beleidskader	34
5.7.3	Toets	35
5.8	Gezondheid	36
5.8.1	Beleidskader	36
5.8.2	Toets	37
5.9	Bedrijven en milieuzonering	37
5.9.1	Beleidskader	37
5.9.2	Toets	38
5.10	Externe veiligheid	38
5.10.1	Beleidskader	38
5.10.2	Toets	39
5.11	Luchtkwaliteit	39
5.11.1	Inleiding	39
5.11.2	Beleidskader	40
5.11.3	Toets	40
5.12	MER	42
5.12.1	Beleidskader	42
5.12.2	Toets	43

6. JURIDISCHE VORMGEVING	44
6.1 Inleiding	44
6.2 Toelichting op de verbeelding	44
6.3 Algemene toelichting op de regels	44
6.4 Toelichting op de bestemmingen	45
6.4.1 Wonen	45
7. UITVOERBAARHEID	46
7.1 Economische uitvoerbaarheid	46
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
8. PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN	47
8.1 Procedure	47
8.2 Omgevingsdialoog	47
8.3 Overleg	48
8.4 Zienswijzen	48

BIJLAGEN:

1. Aeries-berekening
2. Archeologisch onderzoek
3. Akoestisch onderzoek
4. Flora en fauna onderzoek
5. Bodemonderzoek
6. Bezonnningsstudie
7. Nota van zienswijzen

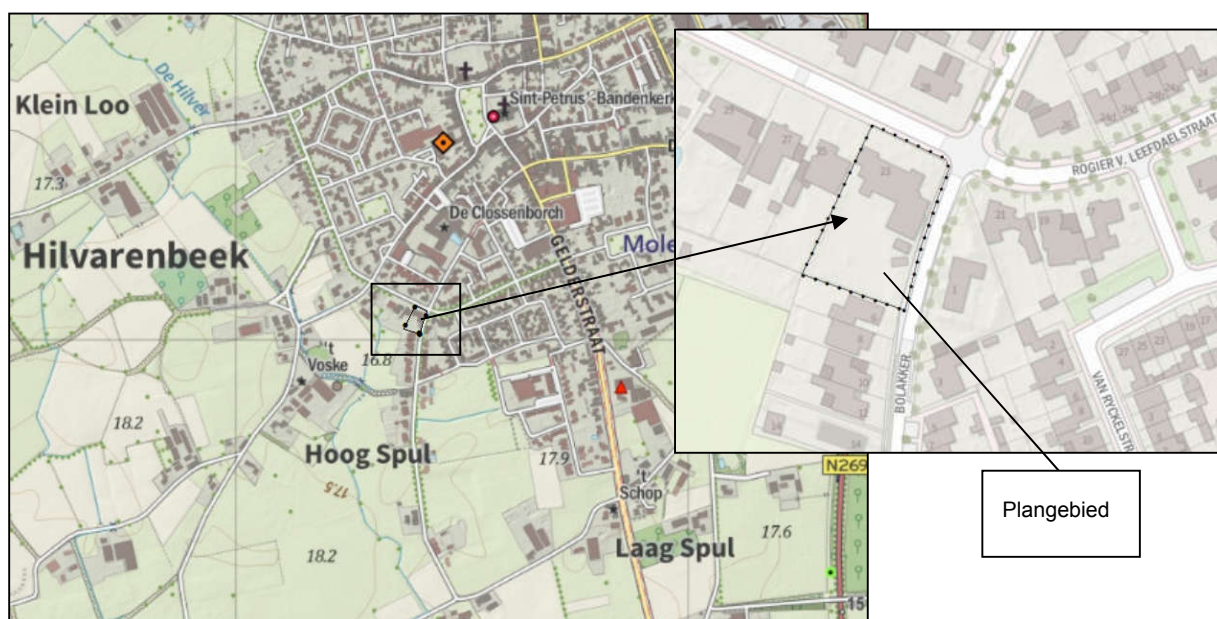
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld voor herbestemming van de locatie aan Rogier van Leefdaelstraat 23 te Hilvarenbeek. Deze locatie is bestemd als woonbestemming met een bouwvlak voor één vrijstaande woning en de aanduiding 'gezondheidszorg'. Beoogd wordt deze locatie, hierna het plangebied genoemd, her te bestemmen naar een woonbestemming voor in totaal maximaal drie woningen. Er worden maximaal twee woningen op het perceel toegevoegd, die worden ontsloten aan de Bolakker. Om deze herbestemming planologisch mogelijk te maken dient het vigerend bestemmingsplan te worden herzien. Daarvoor is dit bestemmingsplan opgesteld. In deze toelichting is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de kaders voor een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling past binnen de beleidskaders.

1.2 Ligging

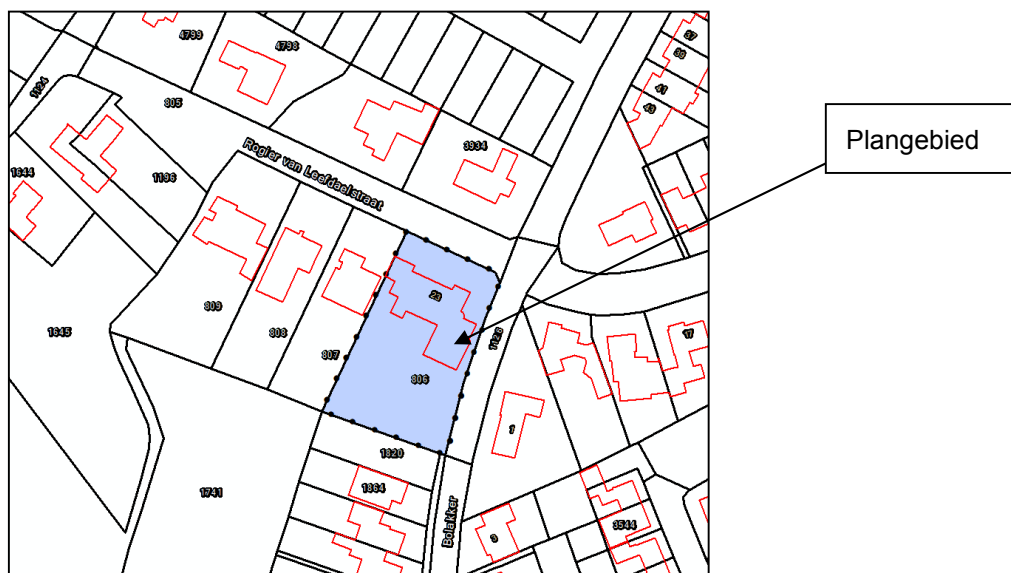
Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Hilvarenbeek, in het zuiden van de kern. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op een topografische kaart weer ten opzichte van de directe omgeving.



Figuur 1: Topografische kaart met de ligging van het plangebied in de omgeving

1.3 Begrenzing

Het plangebied is gelegen aan Rogier van Leefdaelstraat 23 te Hilvarenbeek. Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als: gemeente Hilvarenbeek, sectie L, nummer 806. Het plangebied heeft een omvang van 1.811 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied.

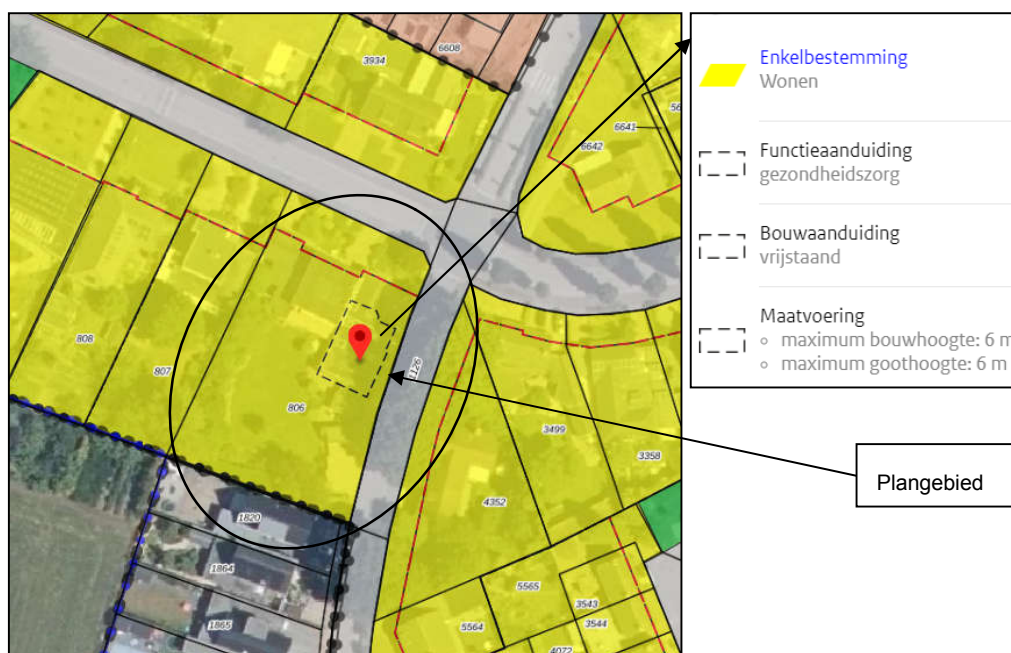


Figuur 2: Kadastrale kaart met het plangebied

1.4 Geldende bestemmingen

1.4.1 Bestemmingsplan 'Woongebieden en bedrijventerreinen'

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Woongebieden en bedrijventerreinen' het nu geldende bestemmingsplan. Het plangebied is bestemd als 'Wonen'. De praktijkruimte binnen het plangebied is aangeduid met de functieaanduiding 'gezondheidszorg' en bouwaanduiding 'vrijstaand'. Voor dit gedeelte van het gebouw is een maximum goot- en bouwhoogte van 6 meter aangeduid. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het geldende bestemmingsplan. Aan de voorzijde van de woning, aan de Rogier van Leefdaelstraat is een gevellijn opgenomen.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Woongebieden en bedrijventerreinen', waarop het plangebied is aangeduid

1.4.2 Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018

Sinds 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige voorschriften uit de bouwverordening vervallen, waardoor de gemeente bij het verlenen van een omgevingsvergunning niet meer op basis van de bouwverordening kan toetsen aan de gemeentelijke parkeernormen. De gemeente wil bij nieuwbouwplannen/wijzigingen van het gebruik of andere ruimtelijke besluiten eisen kunnen stellen aan het aantal parkeerplaatsen en hierbij toetsen aan haar actueel parkeerbeleid en de daarbij horende parkeernormen. Het 'Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018' is vastgesteld om het Parkeerbeleidsplan 2015–2020 en diens rechtsopvolger(s) in de geldende bestemmingsplannen in te passen. De regels uit dit bestemmingsplan voor parkeren zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

1.4.3 Ontwerp Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 5 mei 2021 het voorontwerp 'Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek' gepubliceerd. Dit bestemmingsplan is opgesteld voor het beschermen van diverse cultuurhistorische waarden die zichtbaar zijn op de 'Cultuurhistoriekaart', waarbij tevens rekening wordt gehouden met een overzichtelijke wijze van regelen in ruimtelijke plannen middels een paraplubestemmingsplan. De regels voor behoud van cultuurhistorische waarden die voortvloeien uit het ontwerp Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Inleiding

Het plangebied is gelegen aan Rogier van Leefdaelstraat 23. Binnen het plangebied staat een woning met een praktijkruimte van een huisarts, die in 1963 is ontworpen door de architect Wim Ramselaar. De initiatiefnemer heeft jarenlang een huisartsenpraktijk aan huis op deze locatie gevoerd.

2.2 Huidige situering

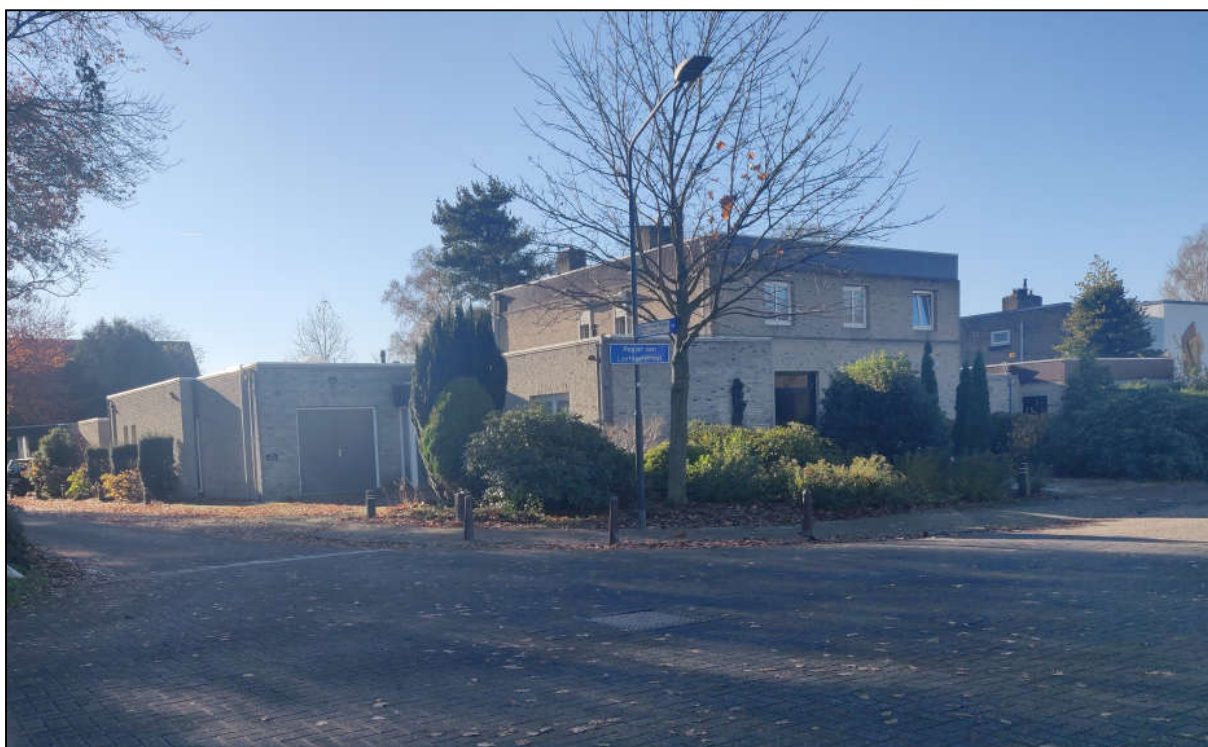
Aan Rogier van Leefdaelstraat 23 was een huisartsenpraktijk gevestigd. Het pand bestaat uit een woning, die naar de Rogier van Leefdaelstraat is gericht, een praktijk-gedeelte en een garage aan de Bolakker, met achter de woning, aan de zuidzijde een ruime tuin. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van het plangebied.



Figuur 4: Luchtfoto van het plangebied

2.3 Huidige bebouwing

De woning binnen het plangebied is onder architectuur gebouwd. De bebouwing is kwalitatief hoogwaardig en verkeert in goede staat. Deze woning blijft ongewijzigd behouden binnen het plangebied. Navolgende figuur geeft een beeld van dit pand.



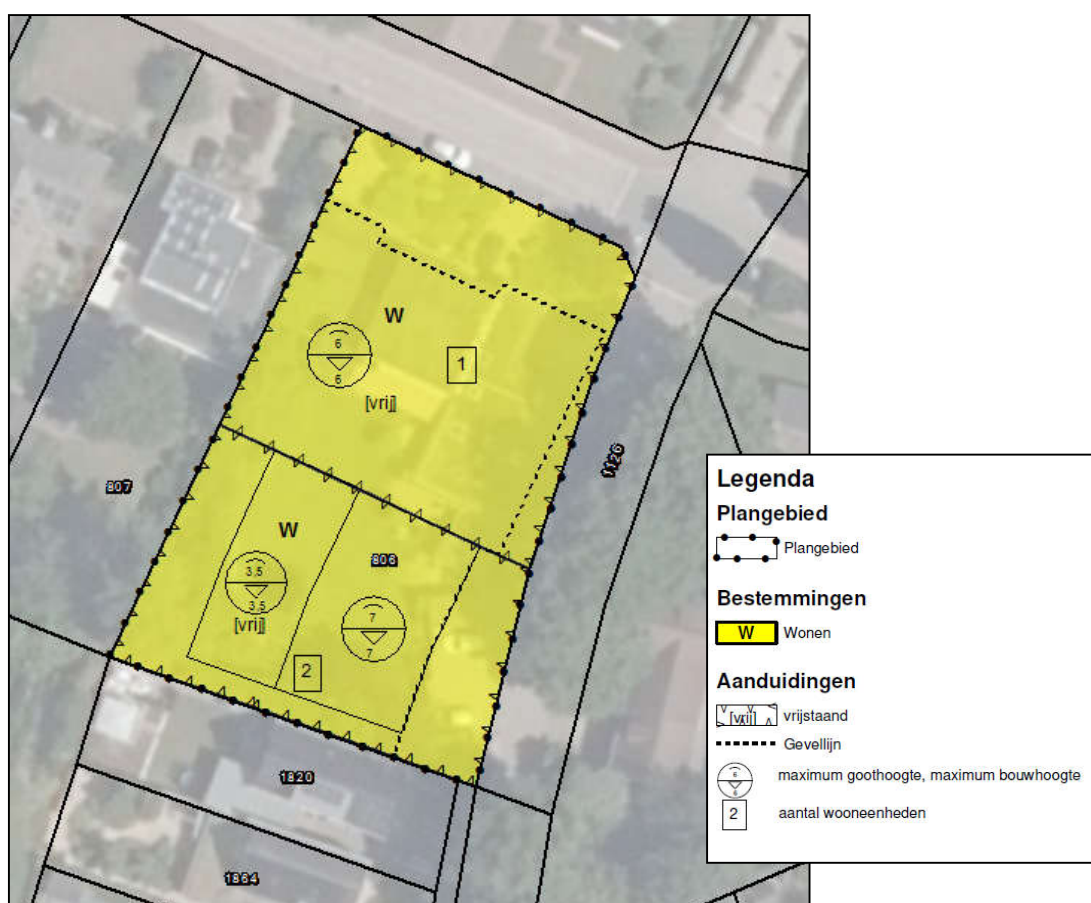
Figuur 5: Foto van het pand aan Rogier van Leefdaelstraat 23 te Hilvarenbeek

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

De woning aan Rogier van Leefdaelstraat 23 blijft ongewijzigd behouden binnen het plangebied. De aanduiding 'gezondheidszorg' wordt met deze herbestemming verwijderd. In de tuin bij deze woning worden aan de zijde van de Bolakker twee woonpercelen voor vrijstaande woningen toegevoegd. Hiervoor is een woonbestemming met een totale omvang van circa 820 m² toegevoegd. Binnen het plangebied worden twee woningen gerealiseerd. De initiatiefnemer is voornemens een levensloopbestendige woning te bouwen. Deze tekening wordt nader uitgewerkt. De tweede bouwkevel is verkocht.

De woningen worden op of maximaal 3 meter achter de voorgevellijn opgericht. De aanwezige bijgebouwen worden hiervoor gesloopt. Navolgende figuur geeft een beeld van indeling van het plangebied na herbestemming.



Figuur 6: Invulling van het plangebied na herbestemming

3.2 Stedenbouwkundige inpassing

De nieuwe woningen worden gerealiseerd tussen de woning die ontsloten is aan de Rogier van Leefdaelstraat 23, in de achtertuin bij deze woningen en bestaande woningen aan de Bolakker. In de toelichting voor het plan aan Bolakker is opgenomen:

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

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

De beoogde woningen binnen het plangebied zijn gelegen in het stedelijk gebied. De woningen aan Bolakker zijn inmiddels ook binnen het stedelijke gebied opgenomen. De woningen binnen het plangebied vormen de overgang tussen de bestaande woning aan de Rogier van Leefdaelstraat 23 en de inmiddels aanwezige woningen aan de Bolakker. De maximale bouwhoogte van de nieuwe woningen is met een maximale bouwhoogte van 7 meter hoger dan de woning aan Rogier van Leefdaelstraat 23, waar een maximale bouwhoogte geldt van 6 meter, maar lager dan de woningen aan de Bolakker, waar maximale bouwhoogten van 8,5 tot 10 meter gelden. Net als de woning aan de Rogier van Leefdaelstraat 23 worden de nieuwe woningen voorzien van een plat dak zonder kap.

Met realisatie van de woningen aan Bolakker is destijds direct aan het perceel van Rogier van Leefdaelstraat 23 begonnen met verkavelen. De perceelsbreedte van de toe te voegen woningen aan Rogier van Leefdaelstraat 23 sluit aan bij de breedte van de kavels aan de Bolakker nabij het plangebied. Met de gevellijn van de woningen wordt rekening gehouden met de verspringing van de gevellijn tussen de bestaande bebouwing bij Rogier van Leefdaelstraat 23 en de bestaande woningen aan de Bolakker. Met deze invulling wordt een daadwerkelijke overgang naar het bestaande bouwplan aan de Bolakker gerealiseerd. Tevens zorgt het bouwplan niet voor onevenredige beperking van zonlicht binnen woningen in de omgeving. In de bijlage bij deze toelichting is een bezonningsstudie opgenomen.

3.3 Beeldkwaliteit

In de Nota Ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Hilvarenbeek zijn randvoorwaarden voor beeldkwaliteit opgenomen. Het bouwplan voor de woningen voldoet aan de navolgende randvoorwaarden:

- Per erf of kavel is er één hoofdmassa.
- De woningen zijn met de voorgevel gericht op Bolakker
- De woningen worden opgericht in de rooilijnen;
- Bijgebouwen staan bij voorkeur achter het hoofdgebouw.
- De woningen bestaan uit een onderbouw van één of twee lagen. Realisatie van de beoogde platte daken is mogelijk.
- Wanneer op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen worden toegepast zijn deze ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa. Er worden echter geen op- en aanbouwen als erkers of dakkapellen voorzien.
- Qua schaal of schaalbeleving is rekening gehouden met de directe belendingen.

- Met het bouwplan is sprake van ontwerpaandacht voor basisdetails en bij niet traditionele vormgeving is de detaillering zorgvuldig.
- Wijzigingen en toevoegingen zijn qua stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume.
- Het materiaal- en kleurgebruik is samenhangend.
- De gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen.
- Plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn of hekwerk.
- Het kleurgebruik is terughoudend.

3.4 Verkeer

3.4.1 Ontsluiting

Het plangebied is ontsloten aan de Bolakker. Dit blijft ongewijzigd in de beoogde situatie. De Bolakker is een zuidelijke ontsluitingsweg van het dorp Hilvarenbeek naar het buitengebied. De ontsluiting van maximaal twee extra woningen op deze weg is mogelijk.

3.4.2 Parkeren

Parkeren en manoeuvreren vindt plaats op eigen terrein. In de regels van dit bestemmingsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het bouwen van een woning slechts wordt verleend als bij de aanvraag wordt aangetoond dat voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

4.1.1.1 Beleidskader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

4.1.1.2 Toets

Deze herbestemming heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Hiervoor is dit plan te kleinschalig van aard. Op microniveau past deze ontwikkeling binnen de integrale prioriteit 'duurzame economie' en 'stad en regio'. De herbestemming komt tegemoet aan de vraag naar woningen binnen het stedelijk gebied van Hilvarenbeek.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Beleidskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking beoogt stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in het bestaand stedelijk gebied, en om extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in het buitengebied in beginsel te voorkomen. De doelstelling van de ladder beoogt dus een ruimtelijke scheiding tussen stedelijke functies en buitengebied-gebonden functies. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen.

Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor realisatie van woningen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is.

4.1.2.2 Toets

Binnen het plangebied worden maximaal twee woningen toegevoegd. Hiermee is de beoogde herbestemming niet ladderplichtig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse omgevingsvisie

4.2.1.1 Beleidskader

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdpunten:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

4.2.1.2 Toets

Bij deze herbestemming speelt het volgende aandachtspunt een rol: meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden en worden maximaal twee woningen toegevoegd binnen een bestaande woonbestemming. De Brabantse Omgevingsvisie wordt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant uitgewerkt in bindende regels. De ontwikkeling wordt hierna getoetst aan deze regels.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

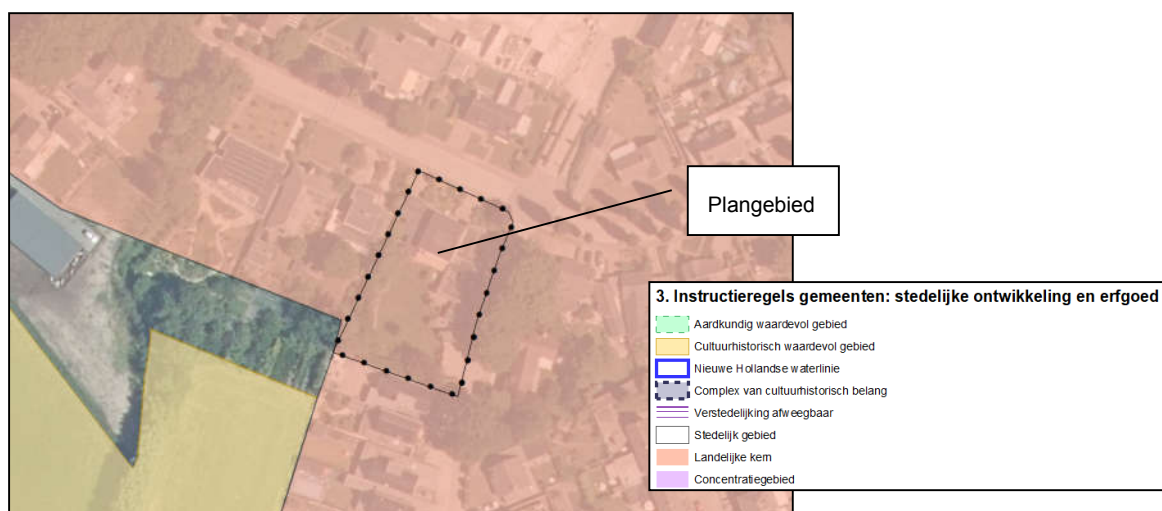
4.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving waar mogelijk in één verordening onder gebracht. De interim omgevingsverordening Noord-Brabant is relatief beleidsarm ten opzichte van de eerder geldende Verordening ruimte Noord-Brabant. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege geweest door van de Brabantse Omgevingsvisie zijn meegenomen in deze verordening. In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en wordt de herbestemming getoetst aan de regels van deze interim omgevingsverordening.

4.2.2.2 Beleidskader

Aanduidingen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als gelegen een landelijke kern. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart uit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant waarop het plangebied als zodanig is aangeduid.



Figuur 7: Uitsnede van de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' waarop het plangebied is aangeduid als gelegen binnen een landelijke kern

Regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant de regeling Kwaliteitsverbetering voor het landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het plangebied is gelegen binnen het stedelijk gebied, waarmee deze regels niet van toepassing zijn.

Regels voor duurzame stedelijke ontwikkeling

Artikel 3.42 lid 1 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt dat woningbouw is toegestaan in bestaand stedelijk gebied, mits dit past binnen de afspraken die gemaakt binnen regio-

naal overleg. In lid 2 van artikel 3.42 is opgenomen dat de ontwikkeling dient te voldoen aan de navolgende voorwaarden:

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

1. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
2. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
3. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
4. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
5. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
6. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

4.2.2.3 Toets

Het plangebied is gelegen binnen een bestaand woonperceel in een landelijke kern. Binnen het plangebied worden binnen de woonbestemming twee woningen toegevoegd. Deze woningen passen binnen de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw en de regionale afspraken.

Deze ontwikkeling voldoet aan de in lid 2 gestelde voorwaarden. Er is sprake van toevoeging van maximaal twee woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Hiermee is sprake van zuinig ruimtegebruik. Een relatief groot perceel wordt herverkaveld aan bestaande infrastructuur voor realisatie van twee levensloopbestendige woningen. Er is sprake van een optimale invulling voor het gebruik van duurzame energie. Nieuwbouw dient gasloos te worden uitgevoerd. Het plan houdt rekening met klimaatverandering en het hemelwater wordt verwerkt op eigen terrein. De verwerking van hemelwater op eigen terrein is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels. Dit plan betreft een optimale invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en het plan draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie. Dit is nader toegelicht in deze toelichting.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek

4.3.1.1 Inleiding

De Structuurvisie Hilvarenbeek is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 februari 2010. De Structuurvisie is een toekomstvisie en toetsingskader voor initiatieven. In de Structuurvisie Hilvarenbeek zijn kaders opgenomen voor ontwikkelingen op het gebied van woon- en werkomgeving, welzijn en voorzieningen, economie en werken en mobiliteit en bereikbaarheid.

4.3.1.2 Beleidskader

Wonen

In de Structuurvisie zijn de kaders voor ontwikkelingen op het gebied van wonen geformuleerd. Het moet voor iedereen fijn wonen zijn in Hilvarenbeek. Een leefbare en fijne woonomgeving betekent een goede balans tussen woningvoorraad en woningbehoefte. Daarnaast is kwaliteit van de woning en de woonomgeving van groot belang.

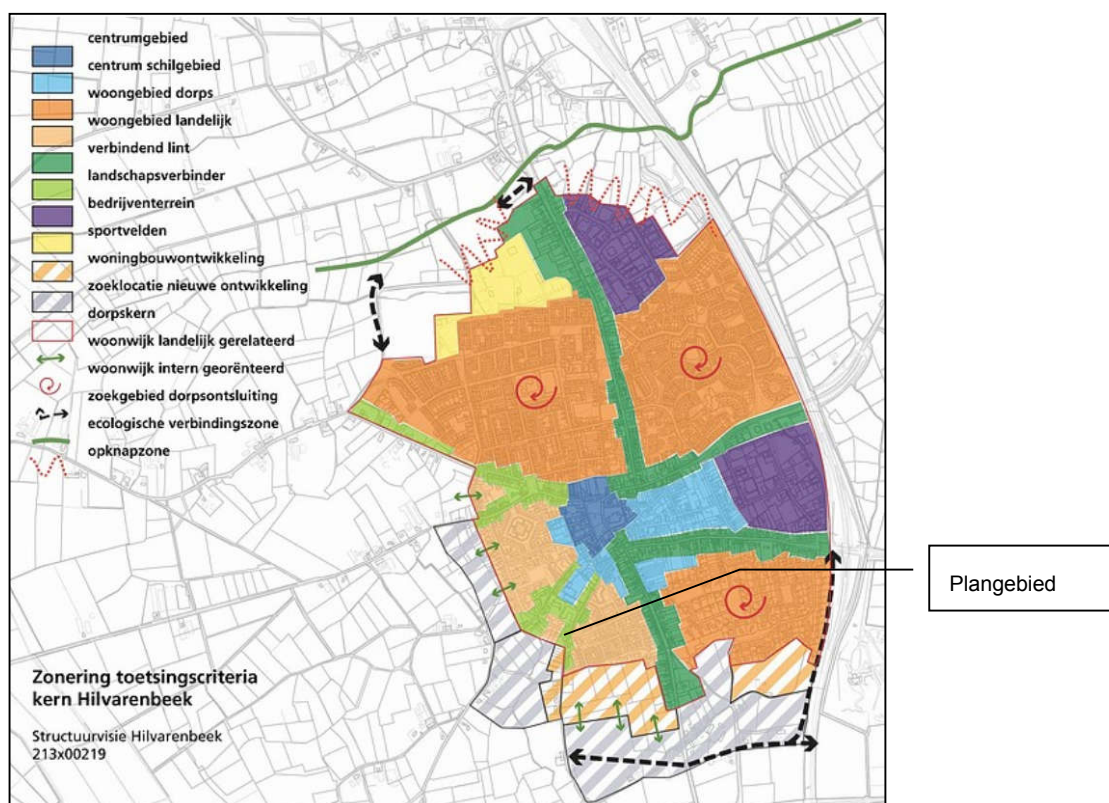
Het beleid van de gemeente Hilvarenbeek is er op gericht om de bestaande bewoners te behouden en een goede wooncarrière te bieden voor alle doelgroepen. Het uitgangspunt hierbij is dat in het kader van de leefbaarheid niet geënt wordt op de kwantiteit, maar de kwaliteit. Gelet op de demografische cijfers en het woonbeleid zijn de speerpunten van woonbeleid voor Hilvarenbeek gericht op het bevorderen van de diversiteit van het woningaanbod door middel van:

- een meer gedifferentieerd aanbod in de sociale sector (zowel huur als koop);
- meer aanbod voor senioren (meer levensloopbestendige woningen in combinatie met (zorg)voorzieningen);
- het bevorderen van betaalbare woningen voor starters;
- het uitgangspunt is dat gebouwd wordt naar behoefte. Dit is vertaald in de woonvisie.

Het vergroten van de diversiteit van het aanbod van de wijken draagt bij aan het stimuleren van de doorstroming.

Landschapsverbinder

Het plangebied is volgens de structuurvisiekaart gelegen in het gebied 'landschapsverbinder'. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit de Structuurkaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 8: Aanduiding plangebied als 'Landschapsverbinder' binnen de Structuurvisie Hilvarenbeek

Voor de typering 'landschapsverbinder' zijn de navolgende voorwaarden van toepassing.

De landschapsverbinders hebben in tegenstelling tot de verbindende linten een lagere dynamiek (verkeersbewegingen, bebouwingsdichtheid en functionele diversiteit). De landschapsverbinders hebben oorspronkelijk alleen de functie gehad om Hilvarenbeek in functionele zin te verbinden met het westelijk gelegen agrarisch gebied. Ten aanzien van de landschapsverbinders gelden de volgende criteria.

Ruimtelijk karakter

- *De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;*
- *In het geval van sloop en nieuwbouw moet voorkomen worden dat er aan de linten grote aaneengesloten gebouwen worden gerealiseerd. Aaneengesloten bebouwing moet zich beperken tot de gevel-lengtes in de directe omgeving. Ontwikkeling van de achtererven dient voorkomen te worden;*
- *Verlenging van de landschapsverbinders naar het buitengebied moet voorkomen worden.*

Voor het aspect 'Wonen' zijn hier binnen geen nadere criteria ten aanzien van doelgroepen, of woonvormen opgenomen. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient voldaan te worden aan de woonvisie. Daarbij moet voldaan worden aan de algemene beleidsuitgangspunten en er moet voldaan worden aan de normen voor parkeren.

4.3.1.3 Toets

Het voorliggende bouwplan draagt bij aan het woonbeleid van de gemeente Hilvarenbeek. Er worden maximaal twee levensloopbestendige woningen toegevoegd die tegemoet komen aan de vraag naar doorstroomwoningen binnen de gemeente.

Deze ontwikkeling past binnen het ruimtelijk karakter van de omgeving. Er is geen sprake van grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm. Er is geen sprake van een aaneengesloten bebouwingswand. Binnen het plangebied vindt de realisatie van de woningen plaats in de tuin van de woning aan Rogier van Leefdaelstraat 23. Hier is echter geen sprake van een achtererf situatie. De bebouwing is ontsloten aan de wegen Rogier van Leefdaelstraat als Bolakker. De woningen worden met de voorgevel naar de ontsluitingsweg Bolakker opgericht. Met deze ontwikkeling is eveneens geen sprake van verlening van landschapsverbinders naar het buitengebied. Deze herbestemming past binnen de Structuurvisie Hilvarenbeek.

4.3.2 Woonvisie 2020-2030**4.3.2.1 Inleiding**

Op 4 juli 2019 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2020-2030 vastgesteld. Het speerpunt in de visie is dat er meer ruimte wordt gegeven voor woningbouw om te voldoen aan de woningbouwbehoefte in de gemeente.

4.3.2.2 Beleidskader

De gemeente Hilvarenbeek biedt ruimte om waar mogelijk en passend bij de woonomgeving, woningbouw op inbreidingslocaties en woningbouw op aan de randen van de kernen te realiseren. Nieuwe woningbouwinitiatieven worden kwalitatief getoetst aan de navolgende beoordelingscriteria.

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?*

4.3.2.3 Toets

De invulling van het plangebied voldoet aan de behoefte aan woningen binnen de kern Hilvarenbeek.

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?*

Dit plan leidt niet tot oplossing van een ruimtelijk knelpunt of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Wel voorziet het initiatief in het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Op een planologisch geschikte locatie vindt inbreiding in de kern Hilvarenbeek plaats.

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?*

De massa en dichtheid van het bouwplan past in de omgeving. Met deze herbestemming wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheden. Dit is ook verankerd in de regels van dit bestemmingsplan. Deze ontwikkeling leidt door realisatie van twee levensloopbestendige woningen binnen bestaand stedelijk gebied tot een duurzame invulling van de ruimte. Dit plan voldoet aan de nota Dorps Bouwen. Dit wordt in navolgende paragraaf nader toegelicht.

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?*

De realisatie van twee woningen voldoet aan de geïnventariseerde behoefte uit de woonvisie. De woningen worden levensloopbestendig gerealiseerd. Er is sprake van een actueel woonconcept. De behoefte aan dit plan is concreet aantoonbaar. De initiatiefnemer kan middels dit plan zelf in een levensloopbestendige woning gaan wonen. De woning waar initiatiefnemer gewoond heeft is inmiddels reeds verkocht. Voor de tweede te realiseren woning is reeds een koper gevonden.

Dit plan is getoetst door de gemeente Hilvarenbeek en past binnen de gemeentelijke woonvisie.

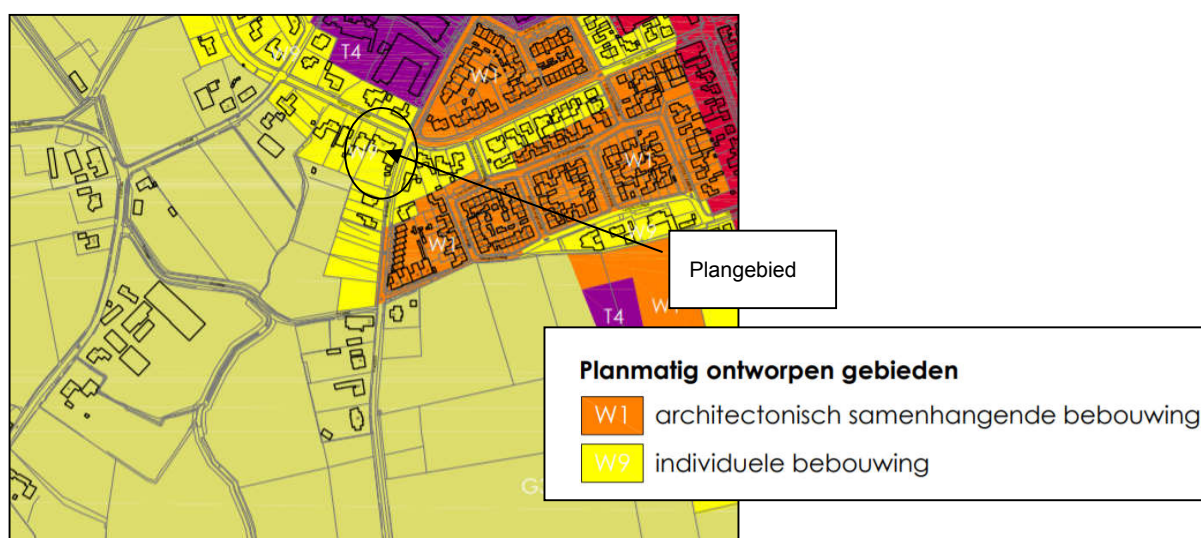
4.3.3 Nota Ruimtelijke kwaliteit

4.3.3.1 Inleiding

De gemeenteraad van Hilvarenbeek heeft op 17 december 2015 de Nota Ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn ook de beleidsregels voor 'Dorps Bouwen' vertaald en heeft de cultuurhistoriekaart een doorwerking gekregen. Dankzij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit kan de welstandstoets eenvoudiger worden uitgevoerd.

4.3.3.2 Beleidskader

Het plangebied is aangeduid als gelegen in een planmatige uitbreiding van Hilvarenbeek en is daarin aangeduid als 'individuele bebouwing'. Navolgende figuur betreft uit een uitsnede uit de kaart waarop het plangebied als zodanig is aangeduid



Figuur 9: Uitsnede kaart bij Nota Ruimtelijke kwaliteit met toetsingsniveaus en bebouwingstypen, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling. De nadruk zal bij de toetsing van bouwplannen in deze gebieden liggen op de relatie met de directe belendingen, en de relatie met het bestaande gebouw zelf. Hierbij gelden de navolgende criteria.

Criteria

Ligging

- *per erf of kavel is er één hoofdmassa*
- *gebouwen zijn met hun voorgevel gericht op de belangrijkste openbare ruimte*
- *rooilijnen aan de voorzijde van rijen behouden*
- *bijgebouwen staan bij voorkeur achter het hoofdgebouw.*

Massa

- *woonhuizen bestaan uit een onderbouw van één of twee lagen met bij voorkeur een zadeldak. Afwijkende kapvormen of platte daken zijn echter niet uitgesloten*
- *op- en aanbouwen als erkers en dakkapellen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa*

Architectonische uitwerking

- *qua schaal of schaalbeleving wordt rekening gehouden met de directe belendingen*

- *er is ontwerpaandacht voor basisdetails en bij niet traditionele vormgeving is de detaillering zorgvuldig*
- *wijzigingen en toevoegingen zijn qua stijl en afwerking afgestemd op het hoofdvolume*

Materiaal- en kleurgebruik

- *het materiaal- en kleurgebruik is samenhangend*
- *gevels zijn in hoofdzaak van baksteen of vergelijkbare steenachtige materialen, soms gepleisterd of geschilderd in een lichte tint*
- *plaatmateriaal alleen gebruiken als invulling van een kozijn of hekwerk*
- *het kleurgebruik is terughoudend.*

4.3.3.3 Toets

Het bouwplan binnen het plangebied voldoet aan de criteria voor ruimtelijke kwaliteit. De criteria voor wat betreft ligging van de woning is verankerd in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan. De criteria wat betreft massa, architectonische uitwerking en materiaal/kleurgebruik worden getoetst worden door welstand bij de toets aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

5. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Bodemkwaliteit

5.1.1 Beleidskader

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

5.1.2 Toets

Binnen het plangebied is een woning met praktijkruimte voor een huisarts binnen een woonbestemming aanwezig. Het perceel is altijd ten behoeve van de woonfunctie met huisartsenpraktijk en tuin in gebruik geweest. Door Bodeminzicht is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 20 september 2021 met rapportnummer B2772 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

“De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde bouw van twee woningen.”

Uit het onderzoek blijkt dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

5.2 Water

5.2.1 Beleidskader

5.2.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt mogelijke negatieve invloeden van het initiatief inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

De gemeente is verantwoordelijk voor de inzameling en het transport van afvalwater dat afkomstig is van huizen en bedrijven. Huiseigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de aansluiting op het riool.

Vanaf dit aansluitpunt neemt de gemeente de verantwoordelijkheid over. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de zorg voor het overtollige regenwater en grondwater.

5.2.1.2 *Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'*

Het waterschap heeft het Waterbeheerplan 4 'Waardevol Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan geeft uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap meer integraal en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

5.2.1.3 *Ontwerp Waterbeheerprogramma 2022-2027*

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de watertransitie met als doel een toekomstbestendige waterhuishouding in 2050. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Hierbij ligt in tegenstelling tot eerder beleid met name de nadruk op de volgende focuspunten:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners worden keuzes gemaakt over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

5.2.1.4 *Keur Waterschap De Dommel 2015*

Voor waterhuishoudkundige ingrepen binnen het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor

onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

5.2.1.5 *Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen*

De drie Brabantse waterschappen hanteren dezelfde beleidsuitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

5.2.1.6 *Hydrologisch neutraal bouwen*

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken.

5.2.1.7 *vGRP 2017-2021*

Het waterbeleid van de gemeente Hilvarenbeek is vastgelegd in het 'Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan (vGRP) 2017-2021' en het hemel- en grondwaterbeleid Hilvarenbeek dat als bijlage 1 bij dit vGRP is bijgevoegd. In het vGRP is schoon water schoon houden één van de belangrijkste pijlers binnen het hemelwaterbeleid. Het vertrekpunt in nieuwe situaties is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden worden ingezameld en dus niet wordt aangekoppeld. 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. De gemeente Hilvarenbeek gaat hiermee verder dan het beleid van het waterschap.

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

- Eis hemelwaterafvoer: bui 10 (T=10, 35,7 mm);
- Ontwerp compensatieberging: minimaal 30 mm op basis van de themakaart Keur;
- Lediging: lediging van de voorziening in circa 24 uur.

5.2.2 Toets

5.2.2.1 Keur

Het plangebied is op de kaart behorende bij de Keur niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied.

5.2.2.2 Verhard oppervlak

Met deze ontwikkeling worden maximaal twee levensloopbestendige woningen toegevoegd binnen het plangebied. De omvang aan verhard oppervlak kan hiermee de omvang van 250 m² overschrijden. De oppervlakte van toevoeging van het verhard oppervlak met een omvang van 500 m² wordt niet overschreden met deze herbestemming.

5.2.2.3 Omgang met hemelwater

Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Dit wordt in de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit nader uitgewerkt. De verplichting tot het hydrologisch neutraal bouwen is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. De bodem is geschikt voor infiltratie van hemelwater.

5.2.2.4 Huishoudelijk afvalwater na herontwikkeling

In de beoogde situatie wordt het huishoudelijk afvalwater van de woning aan Rogier van Leefdaelstraat 23 middels het aanwezige gescheiden rioolstelsel geloosd in dit riool. In navolging van deze herbestemming wordt het afvalwater van maximaal twee extra woningen aangesloten op dit riool. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van het riool. Enkel bij een extreem zware bui zal het hemelwater middels een overstort vanuit bijvoorbeeld de infiltratiekratten of grindkoffers worden geloosd op het hemelwaterriool.

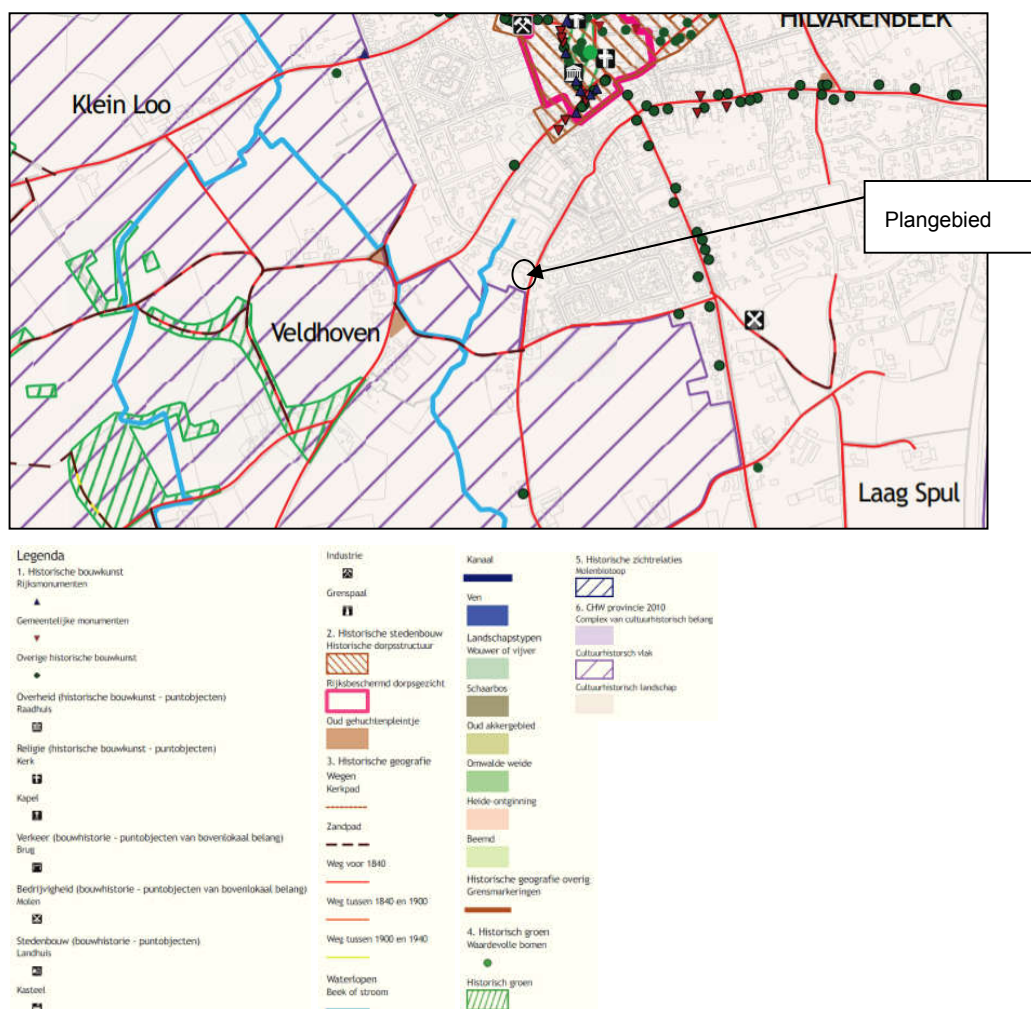
5.3 Cultuurhistorie

5.3.1 Inleiding

Als gevolg van de Wet Modernisering Monumentenzorg dient binnen een bestemmingsplan aandacht aan het aspect cultuurhistorie te worden besteed. Als gevolg van deze wet dient dit aspect gebiedsgericht benaderd te worden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die samenhangen met de archeologisch, historisch- landschappelijk, historisch-, geografisch en/of historisch- bouwkundig waardevolle zaken, zoals archeologische elementen, beplanting, reliëf (bij voorbeeld bolle akkers) verkaveling, slotenpatroon en bebouwing.

5.3.2 Beleidskader

Op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek de 'Cultuurhistoriekaart' vastgesteld. Deze gemeentelijk grondgebied dekkende kaart met bijbehorend rapport bevat een inventarisatie van diverse 'cultuurhistorische elementen' binnen de gemeente. Op 14 november 2013 is een aangepaste versie van deze 'Cultuurhistoriekaart' door de gemeenteraad vastgesteld. Het primaire doel van de cultuurhistoriekaart is het inzichtelijk maken van het aanwezige bovengrondse erfgoed in de gemeente. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 10: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met legenda waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

5.3.3 Toets

5.3.3.1 Beoordeling van de omgeving

De gemeente Hilvarenbeek is gelegen in de Kempen, een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten- en ruggen. De vormingsgeschiedenis van de gemeente heeft een grote diversiteit aan natuur en cultuurlandschappen opgeleverd. Het gebied bestond tot het einde van de 19^e eeuw voornamelijk uit heide die dienst deed voor het weiden van schapen en het steken van plaggen en turf. Vanaf het einde van de 19^e eeuw werd het gebied op grote schaal ontgonnen. In de gemeente liggen verschillende ontginningslandgoederen zoals Landgoed De Utrecht. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van beken en uitbreiding van de dorpen.

Hilvarenbeek is van oorsprong een tiendakkerdorp met centraal gelegen de kerk te midden van een niet -agrarische kern. De dorpskom is gebouwd langs twee (nu overkluisde) takken van de riviertjes de Hilver en de Wouwer en hun samenvloeiing bij de Platte Beek aan het eind van de Varkensmarkt. Aan de Vrijthof woonden eeuwenlang de notabelen in grote tweelaags woonhuizen met rijk gedecoreerde gevels. De arbeiders woonden voornamelijk aan de Voortsepad en aan het einde van de bebouwde invalswegen naar het dorp. De oorspronkelijke structuur van Hilvarenbeek met het centraal gelegen

marktplaats de Vrijthof en de omliggende lintstructuren is goed herkenbaar gebleven. Tot aan de Tweede Wereldoorlog is de ruimtelijke structuur van het dorp vrijwel ongewijzigd gebleven. Uitbreidingen vonden plaats langs de bestaande linten. Deze linten geven dan ook een goed beeld van de historische groei van Hilvarenbeek. Pas aan het einde van de jaren 1950 werden er nieuwe woonwijken buiten de oorspronkelijke lintstructuur gebouwd. Deze woonbuurten wijken af van het historische patroon. De dorpskom van Hilvarenbeek heeft de status van beschermd dorpsgezicht.

Ten westen van Hilvarenbeek ligt een groot akkercomplex met esdek. Het huidige bodemgebruik is grotendeels grasland, een kleiner gedeelte betreft bouwland en enkele percelen betreffen boomteelt. De percelering op dit akkercomplex is tamelijk onregelmatig blokvormig. Op het grote akkercomplex is de structuur van wegen paden en van de bewoning weinig gewijzigd. Op het akkercomplex liggen de buurtschappen Groot Loo, Klein Loo, Hoog Spul en Laag spul. Het gebied kent samenhang met de beekdalen van het Spruitenstroompje en de Roodloop. Het akkercomplex betreft een cultuurhistorisch vlak.

5.3.3.2 Beoordeling van het plangebied

Het plangebied is aansluitend aan het cultuurhistorisch vlak gelegen. Binnen het plangebied zijn de gronden niet cultuurhistorisch waardevol. De Bolakker, waaraan het plangebied gelegen is, is aangeduid als een weg die voor 1840 aanwezig was. Deze verbinding is hiermee geografisch waardevol. De ontwikkelingen binnen het plangebied tasten deze cultuurhistorische waarde niet aan. Deze herbestemming leidt niet tot aantasting van cultuurhistorische waarden in de omgeving of binnen het plangebied.

5.4 Archeologie

5.4.1 Inleiding

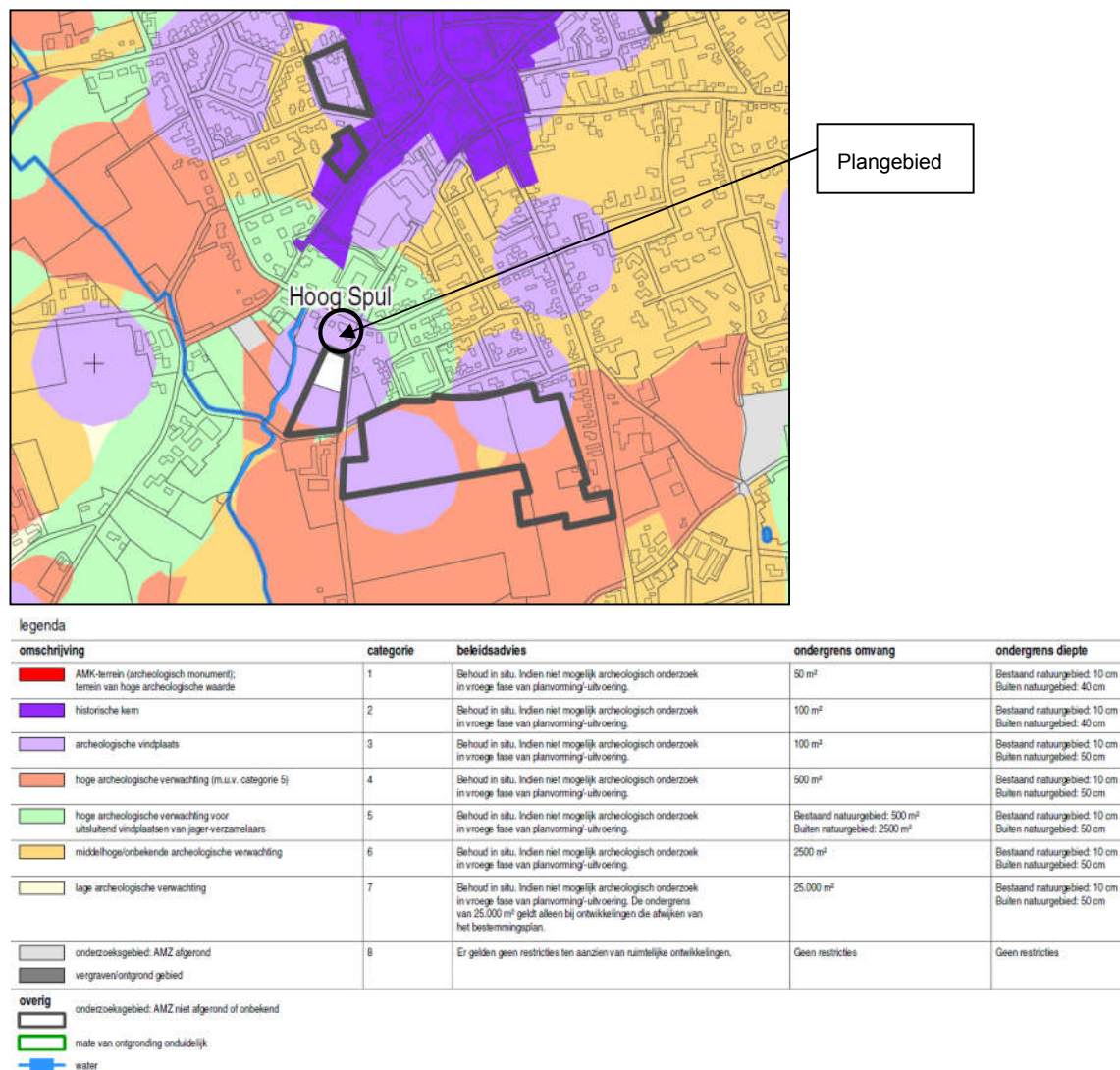
De Erfgoedwet heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Tijdens het opstellen van bestemmingsplannen houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

5.4.2 Beleidskader

De gemeente Hilvarenbeek heeft een archeologische verwachtings- en beleidskaart voor de hele gemeente vastgesteld. Op de archeologische beleidskaart zijn de bekende archeologische resten en verwachtingszones voorzien van beleidsuitgangspunten. Bij het (her)bestemmen van gronden kan op basis van deze kaart 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 (bij een ruimtelijke onderbouwing) of de ingreep (bij een vergunning). Hierdoor is de kaart met name ook geschikt om de archeologische waarden in bestem-

mingsplannen te borgen. De gemeente Hilvarenbeek heeft hierbij ondergrenzen geformuleerd. Wanneer de ontwikkelingen de ondergrenzen niet overschrijden, is er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaar om een vergunning te verlenen of de bestemming te wijzigen. Er hoeft dan ook geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Wanneer de ondergrenzen wél worden overschreden, dienen de plannen te worden aangepast of zal de initiatiefnemer een archeologisch onderzoek moeten laten uitvoeren. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Hilvarenbeek, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 11: Aanduiding plangebied op de Archeologische beleidskaart gemeente Hilvarenbeek

5.4.3 Toets

Het plangebied is op de archeologiekkaart aangeduid als een locatie in een categorie 3-gebied. Dit betreft een gebied dat is aangeduid als archeologische vindplaats. Bij een bodemverstoring van meer dan 100 m² dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Ten behoeve van deze ontwikkeling is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door KSP Archeologie, met datum 4 juni 2021 en rapportnummer 21020 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusie uit dit rapport is hierna samengevat opgenomen.

“Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging binnen

een zone met dekzandwelingen die grenst aan een beekdal en de archeologische onderzoeksmeldingen uit de omgeving is aan het plangebied een hoge verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13^e eeuw). Aan het plangebied is een lage verwachting toegekend voor bebouwingsresten en bij behorende sporen uit de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe Tijd.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat de oorspronkelijke podzolbodem is verdwenen maar dat het potentiële archeologische sporenniveau in de top van de C-horizont (vanaf 0,75 cm -mv) nog intact aanwezig is. Op basis hiervan is de hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum naar laag bijgesteld en blijft de hoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13^e eeuw) gehandhaafd. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13^e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

Het plangebied kan op basis van dit onderzoek worden vrijgegeven voor archeologie. Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardestelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing.

5.5 Natuur en ecologie

5.5.1 Beleidskader

5.5.1.1 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura-2000 gebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Ten aanzien van de gebiedsbescherming dienen plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

5.5.1.2 Stikstofdepositie

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient vastgesteld te zijn of een ontwikkeling leidt tot een effect op een Natura-2000 gebied. Met Aerius Calculator 2020 wordt de stikstofdepositie bij een ontwikkeling bepaald. Voor de berekening in Aerius Calculator wordt de gebruiksfase bepaald. Dit betreft alleen de aantrekkende werking van het verkeer indien er sprake is van nieuwbouw en dus gasloos wordt gebouwd. Uitgaande van gasloos bouwen bij nieuwe ontwikkelingen wordt in de Aerius Calculator geen emissie meer gerealiseerd in de gebruiksfase berekend bij gebruik van aardgas.

Voor de realisatie van woningen zijn kengetallen bepaald die bij realisatie van enkele woningen kunnen worden gehanteerd. Dit betreft de navolgende kengetallen.

- Emissie woning tijdens gebruiksfase: geen.
- Emissie uit verkeer tijdens gebruiksfase: 0,27 kg NO_x per woning.

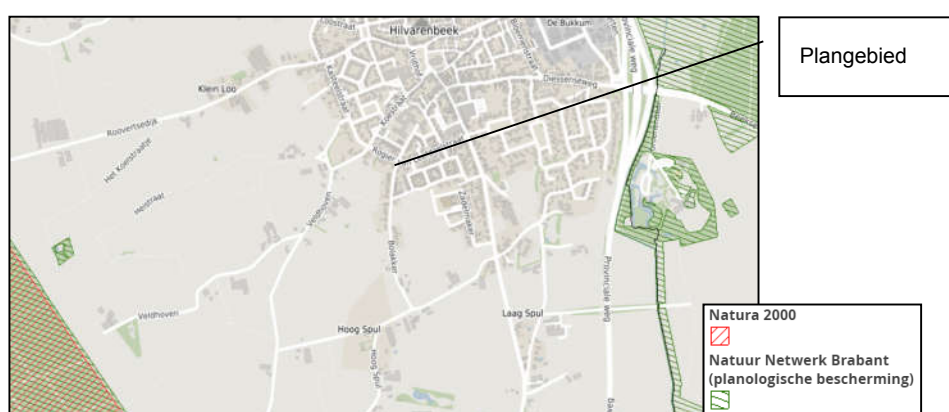
5.5.1.3 Soortenbescherming

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient vooraf een beoordeling plaats te vinden.

5.5.2 Toets

5.5.2.1 Gebiedsbescherming

Ten zuidwesten van het plangebied is op een afstand van circa 1,5 kilometer het Natura-2000 gebied 'Kempensland-West' gelegen. Op navolgende figuur is de ligging van de kern Hilvarenbeek en het plangebied ten opzichte van dit Natura-2000 gebied weergegeven.



Figuur 12: Ligging plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebied ten zuiden van Hilvarenbeek

De beoogde herbestemming van het plangebied is door de ligging van het plangebied op dermate grote afstand en de dermate kleine impact van het plan ten opzichte van dit Natura-2000 gebied geen bezwaar. Een bestaande binnenstedelijke locatie wordt herontwikkeld door het toevoegen van maximaal twee woningen binnen dit perceel.

5.5.2.2 Stikstofdepositie

Met de Aeries Calculator is op basis van de kengetallen van de rijksoverheid een berekening gemaakt. Deze berekening behoort als bijlage bij deze toelichting. Er is geen sprake van emissies van de nieuwe woningen in de gebruiksfase. De bestaande woning is reeds bestemd en in gebruik. Uit de berekening blijkt dat er geen effect van meer dan 0,0 mol per hectare per jaar is.

5.5.2.3 Soortenbescherming

Het plangebied is bestemd voor en in gebruik als woning met tuin. Met deze worden twee woningen toegevoegd. Bij deze woningen blijft tuin aanwezig. Door Lomans Ecoworks is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met datum 9 augustus en projectnummer 2126 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

Vogels beschermd op grond van de Vogelrichtlijn art. 3.1 Wnb

In het plangebied zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels categorie 1-4 jaarrond beschermde nesten in bomen en bebouwing aanwezig. Overtreding van artikel 3.1 lid 2,4 en 5 van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Overige vogelrichtlijnsoorten

Het plangebied vormt geschikt foerageergebied en nestgelegenheid voor een aantal algemene vogelrichtlijnsoorten. Met het verwijderen van een aantal bomen en struiken in de achtertuin zullen nest- en foerageermogelijkheden voor een aantal algemene struweel- en tuinvogels afnemen. In de directe groene omgeving blijven voldoende alternatieven beschikbaar.

Europees beschermde soorten op grond van de Habitatrichtlijn art. 3.2 Wnb

Vleermuizen: vliegroutes en foerageergebied

Vaste vliegroutes voor vleermuizen zijn niet aanwezig binnen het plangebied. Het plangebied vormt foerageergebied van goede kwaliteit. Met het verwijderen van bomen en struiken zullen foerageermogelijkheden afnemen. In de directe groene omgeving zijn voldoende alternatieven van goede kwaliteit en kwantiteit ter beschikking.

Vleermuizen: verblijfplaatsen

In de bomen binnen het plangebied zijn geen potenties voor vleermuisverblijfplaatsen aanwezig. In het te slopen lage schuurtje met plat dak en de open carport kunnen vleermuisverblijfplaatsen redelijkerwijs worden uitgesloten. Negatieve effecten worden niet verwacht.

Nationaal beschermde Andere soorten art. 3.3 Wnb

Op basis van het veldbezoek kan het voorkomen van landzoogdieren met jaarrond beschermde verblijfplaatsen kan worden uitgesloten. Binnen het plangebied en directe omgeving worden verder geen beschermde soorten verwacht die op de lijsten staan van de Habitatrichtlijn of de 'Andere soorten', (provinciaal beschermde soorten) door het ontbreken van geschikt leefgebied. Het plangebied biedt uitsluitend leefgebied voor een aantal landzoogdieren waarvoor een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ontwikkeling. Negatieve effecten zijn niet aan de orde.

Vrijgestelde soorten

Er worden enkele soorten verwacht uit deze categorie die gebruik maken van het plangebied zoals egel, bruine kikker, gewone pad en enkele algemene spits- en woelmuizen. Voor deze soorten geldt wel vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling, maar de algemene zorgplicht (zie blz. 11) is altijd van kracht.

Er zijn geen belemmeringen voor herbestemming van het plangebied in het kader van soortenbescherming.

5.6 Geluid

5.6.1 Beleidskader

5.6.1.1 Wegverkeerslawaaai

De Wet geluidhinder biedt geluidsgevoelige bestemmingen bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de wet is beperkt tot een geluidszone langs wegen.

5.6.1.2 Industrielawaai

Zonering van Industrielawaai in het kader van de Wet geluidhinder is het ruimtelijk scheiden van industrieterreinen waarop (grote) lawaaimakers zijn gevestigd enerzijds en woningen en andere geluids-

gevoelige bestemmingen anderzijds. Met zonering wordt beoogd rechtszekerheid te bieden aan zowel bedrijven als aan bewoners/gebruikers van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen. Bedrijven kunnen aan de ene kant hun geluidproducerende activiteiten niet onbeperkt uitbreiden ter bescherming van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen en buiten de zone. Aan de andere kant wordt, ter bescherming van hun akoestische ruimte, voorkomen dat woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen te veel oprukken naar de bedrijven toe.

5.6.1.3 Vliegverkeer

Een ander wettelijk kader waarin het aspect geluid invloed heeft op de ruimtelijke planvorming is de Wet luchtvaart. Het beperkingengebied van een luchthaven is een zone waar planologische beperkingen van kracht zijn, zoals aan de maximale bouwhoogten in de aan- en uitvliegroutes. Daarnaast kunnen, met name ter beperking van de geluidhinder, beperkingen worden opgelegd aan de bestemmingen van gebouwen in een ruimere zone rond de luchthaven.

5.6.2 Toets

5.6.2.1 Wegverkeerslawaaï

Binnen de planlocatie worden maximaal twee woningen toegevoegd. Hiervoor is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door Tritium Advies, met datum 9 juni 2021 en rapportnummer 2102/124/SH-01 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen.

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Koestraat, Veldhoven en het gedeelte van de Bolakker met een snelheidsregime van 60 km/uur. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Bolakker, Rogier van Leefdaelstraat en Papenstraat.

Voor de 30 km/uur wegen Papenstraat en Rogier van Leefdaelstraat en het gedeelte van de Bolakker met een snelheidsregime van 30 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Bovendien kan voor 30 km/uur wegen geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Voor de gezoneerde wegen Koestraat en Veldhoven en het gedeelte van de Bolakker met een snelheidsregime van 60 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.”

In het kader van wegverkeerslawaaï is sprake van een akoestisch woon- en leefklimaat.

5.6.2.2 Industrielawaai

Binnen het plangebied noch in de omgeving is sprake van industrielawaai. Nader onderzoek in het kader van industrielawaai is voor deze herbestemming niet noodzakelijk.

5.6.2.3 *Vliegverkeer*

Het plangebied is niet gelegen in de invloedssfeer van geluid als gevolg van het vliegverkeer afkomstig van Eindhoven Airport. Dit aspect is niet van toepassing voor dit plan.

5.7 Geur

5.7.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de bestemming van nieuwe voor geur gevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

5.7.2 Beleidskader

5.7.2.1 *Activiteitenbesluit*

Per 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. De Wet geurhinder en veehouderij en de Wet ammoniak en veehouderij zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de wetten zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit.

5.7.2.2 *Wet geurhinder en veehouderij*

De Wet geurhinder en veehouderij vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (ouE/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van $14 \text{ ouE}/\text{m}^3$ buiten de bebouwde kom. Het is middels een verordening mogelijk maatwerk per gebied. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, dienen op grond van de wet vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, minimaal 50 meter te bedragen en indien het binnen de bebouwde kom is gelegen minimaal 100 meter.

5.7.2.3 *Geurverordening*

De gemeente Hilvarenbeek heeft de op 22 september 2011 vastgestelde geurverordening op 17 december 2015 gewijzigd. De gemeenteraad heeft gebieden met een afwijkende geurnorm vastgesteld. Dit zijn de volgende gebieden: 'invloedsgebied van de woonkernen', 'invloedsgebied met primaat wonen', 'invloedsgebied zoekgebieden wonen', 'invloedsgebied sportparken' en het 'buitengebied'. Het plangebied is gelegen binnen het 'Invloedsgebied woonkernen', waarmee een norm van $2 \text{ ouE}/\text{m}^3$ van toepassing is voor het plangebied.

5.7.2.4 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting is een maat voor het leefklimaat. Er dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te zijn.

5.7.2.5 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld, van die veehouderij die de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtst bij het geurgevoelige object is gelegen. De voorgrondbelasting is in afwijking van de achtergrondbelasting bepalend voor het woon- en leefklimaat als de waarde van de voorgrondbelasting tenminste de helft van de waarde van de achtergrondbelasting bedraagt. Een ontwikkeling mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen tevens niet onevenredig belemmeren.

5.7.3 Toets

5.7.3.1 Voorgrondbelasting

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Het plangebied is buiten de aan te houden vaste afstand van 100 meter tot veehouderijen gelegen. In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen die een emissie hebben die er toe leidt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor het woon- en leefklimaat binnen het plangebied.

5.7.3.2 Achtergrondbelasting

Door de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant is een kaart opgenomen waarop de indicatieve achtergrondbelasting en het woon- en leefklimaat in relatie tot veehouderijen is weergegeven. Navolgende figuur is een uitsnede van deze kaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 13: Uitsnede kaart met indicatieve achtergrondbelasting waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

Binnen het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 3 tot 7 ouE/m³. Hiermee is er binnen het plangebied sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat. De herbestemming van het plangebied is in het kader van de achtergrondbelasting acceptabel.

5.7.3.3 *Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven*

In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Het plangebied is gelegen in het de dorpskern van Hilvarenbeek. De herbestemming van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven niet.

5.8 Gezondheid

5.8.1 Beleidskader

5.8.1.1 *Endotoxinen*

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijn stof (PM₁₀) in Nederland. Dit fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilvarenbeek heeft op 23 oktober 2018 de 'handreiking veehouderij en volksgezondheid' vastgesteld. In dit beleid heeft de gemeente vastgelegd dat de gemeente de 'handreiking veehouderij en volksgezondheid' betreft bij de verlening van vergunningen voor veehouderijen.

5.8.1.2 *Geitenhouderijen*

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. De GGD adviseert het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico.

5.8.1.3 *Gewasbeschermingsmiddelen*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige bestemming in de nabijheid van agrarische bestemmingen aandacht gevraagd voor drift in verband met het risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Drift is een belangrijke en directe bron van luchtverontreiniging, waardoor mens en dier in contact kunnen komen met gewasbeschermingsmiddelen. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden.

5.8.2 Toets

5.8.2.1 Endotoxinen

Het plangebied betreft een bestaande woonbestemming binnen het stedelijke gebied. Het gehele plangebied is geschikt en in gebruik voor de woonfunctie. Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van veehouderijen. Deze herbestemming is in het kader van endotoxinen contouren geen bezwaar.

5.8.2.2 Geitenhouderijen

Het plangebied betreft een bestaande woonbestemming binnen het stedelijke gebied. Het gehele plangebied is geschikt en in de huidige situatie ook in gebruik voor de woonfunctie met tuin. Ten noorden van Hilvarenbeek is aan Kleine Voort 12 een geitenhouderij gelegen. Deze locatie is gelegen op een afstand van meer dan 1.800 meter tot het plangebied. Tussen de geitenhouderij en het plangebied is het dorp Hilvarenbeek gelegen. Woningbouw dient bij voorkeur te worden gerealiseerd binnen de kern. Met deze bestemmingsplanprocedure is een afweging gemaakt tussen het belang van volksgezondheid en de realisatie van woningbouw. Afgewogen is dat het wenselijk is om binnen het plangebied woningen te realiseren. Aannemelijk is dat de ligging van het geitenbedrijf ten noorden van de kern Hilvarenbeek niet leidt tot een onaanvaardbaar gezondheidsrisico bij realisatie van maximaal twee extra woningen aan de zuidzijde van het dorp.

Op een afstand van 1.400 meter ten westen van het plangebied is aan Groot Loo 1 een bedrijf gelegen waar naast paarden, tevens 1 geit mag worden gehouden. Dit heeft geen gezondheidsrisico binnen het plangebied tot gevolg. Deze herbestemming is in het kader van de ligging van het plangebied ten opzichte van geitenbedrijven geen bezwaar.

5.8.2.3 Gewasbeschermingsmiddelen

Het plangebied betreft een bestaande woonbestemming binnen het stedelijke gebied. Het gehele plangebied is geschikt en in gebruik voor de woonfunctie met tuin. Rondom het plangebied zijn andere woonbestemmingen gelegen. Binnen het plangebied of in de direct nabijheid hiervan worden geen gewasbeschermingsmiddelen toegepast. Deze herbestemming is in het kader van de ligging van het plangebied ten opzichte van gewasbeschermingsmiddelen geen bezwaar.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

5.9.1 Beleidskader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking Bedrijven en Milieuzonering. Deze lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In deze lijst worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

5.9.2 Toets

Het plangebied is gelegen in het zuiden van het dorp Hilvarenbeek. Het plangebied wordt gekenschetst als gelegen binnen een rustige woonwijk in het kader van bedrijven en milieuzonering. In de omgeving van het plangebied zijn slechts woonbestemmingen gelegen. Met deze herbestemming wordt de functieaanduiding 'gezondheidszorg' verwijderd uit het plangebied. Er volgen geen belemmeringen voor herbestemming uit de richtlijn Bedrijven en milieuzonering.

5.10 Externe veiligheid

5.10.1 Beleidskader

5.10.1.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. In de volgende landelijke wetten, besluiten en regelingen zijn normen opgenomen waaraan een nieuwe planologische ontwikkeling moet worden getoetst:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en bijbehorende regeling (Revi);
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations;
- Circulaire effectafstanden externe veiligheid LNG-tankstations;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling (Revb);
- Structuurvisie buisleidingen;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en Regeling basisnet;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en bijbehorende regeling (Rarro).

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen; en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

5.10.1.2 Risico-contouren

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10⁻⁶/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10⁻⁶/jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;

2. Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

5.10.1.3 Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het

risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht. Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

5.10.1.4 Overige wet- en regelgeving

Ook wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

5.10.2 Toets

5.10.2.1 Risicovolle inrichtingen

Binnen het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vanwege de aanwezigheid of het werken met gevaarlijke stoffen, beperkingen opleveren voor de omgeving. In de omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die vallen onder het Bevi. Het aspect 'inrichtingen' vormt geen belemmering voor herbestemming van het plangebied.

5.10.2.2 Transport van gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt niet binnen de invloedzone van een weg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Wegen vormen geen belemmering voor herbestemming van het plangebied. Er bevindt zich geen buisleiding binnen of nabij het plangebied. Transportleidingen vormen geen belemmering voor herbestemming van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour van een luchtvaartterrein. In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. In de omgeving zijn ook geen hoogspanningslijnen aanwezig. Deze aspecten hebben geen invloed op dit plan.

5.10.2.3 Groepsrisico

Deze herbestemming wordt niet belemmerd door externe veiligheidsaspecten. Gezien de ligging van het plangebied en de aard van de ontwikkeling is het plan niet van invloed op het groepsrisico

5.11 Luchtkwaliteit

5.11.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

5.11.2 Beleidskader

5.11.2.1 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen.

5.11.2.2 Blootstelling aan verontreiniging

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu g/m^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu g/m^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu g/m^3$.

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is $40 \mu g/m^3$.

5.11.2.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) beperkt de vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en Rijkswegen. Het besluit richt zich op bescherming van mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), zoals kinderen, ouderen en zieken. Daarom stelt het besluit onderzoekszones in. Binnen die onderzoekszones is luchtkwaliteitsonderzoek nodig. Deze zone betreft een breedte van 300 meter breed bij Rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen, aan weerszijde van deze wegen. Het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' mag niet toenemen als de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 (dreigen te) worden overschreden.

5.11.3 Toets

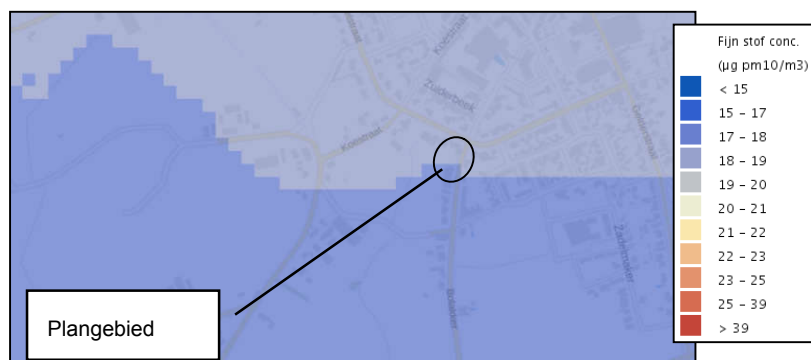
5.11.3.1 Uitstoot schadelijke stoffen

Met dit plan worden maximaal twee woningen binnen het plangebied toegevoegd. Daarmee valt dit plan onder het begrip 'niet in betekenende mate', waardoor de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een substantiële verkeersaantrekkende werking door deze ontwikkeling. Het verkeer dat toeneemt door realisatie van maximaal twee extra woningen betreft overigens ook slechts personenautoverkeer.

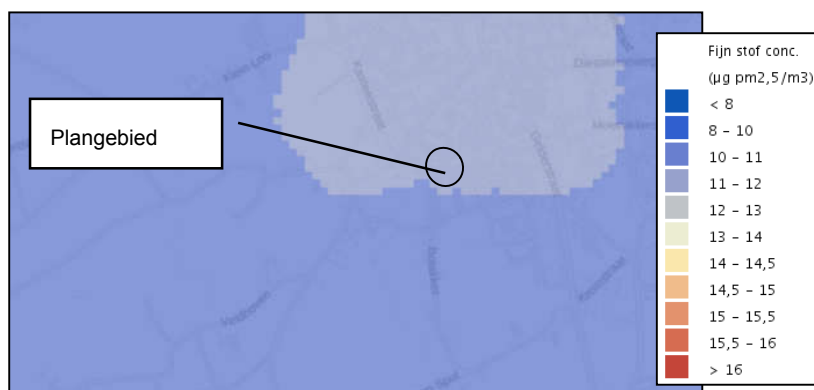
5.11.3.2 Uitstoot van gevaarlijke stoffen

Fijnstof

Voor het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 18-19 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 11-12 µg/m³. De beoogde herbestemming is in relatie tot fijn stof geen bewaar. Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} voor het plangebied en directe omgeving weer.



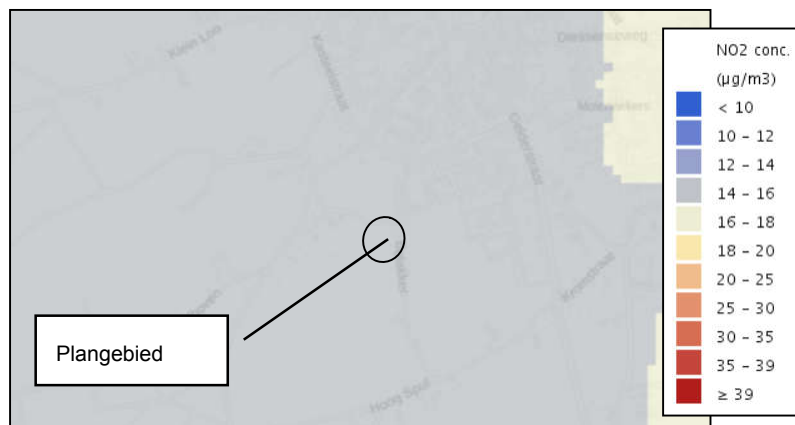
Figuur 14: Fijnstof 2019 PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied



Figuur 15: Fijnstof 2019 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied

Stikstofdioxide

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 16: Stikstofdioxide 2019 (bron: Atlas leefomgeving) voor het plangebied

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 14-16 µg/m. Deze herbestemming is in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar.

5.11.3.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Binnen het plangebied worden geen gevoelige bestemmingen in het kader van het Besluit luchtkwaliteit toegevoegd. Dit besluit is niet van toepassing op deze herbestemming.

5.12 MER

5.12.1 Beleidskader

5.12.1.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ('m.e.r.') is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

5.12.1.2 Drempelwaarden

Op grond van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage dient een MER te worden opgesteld bij de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m².

5.12.1.3 Vorm-vrije m.e.r.-beoordeling

Op basis van de criteria die genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling dient bij een ontwikkeling een vormvrije m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd indien de drempelwaarde zoals genoemd in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet wordt overschreden.

5.12.2 Toets

5.12.2.1 Drempelwaarden

Deze herbestemming van het plangebied met toevoeging van twee woningen overschrijdt de drempelwaarde zoals opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage van 2.000 woningen niet. Op basis van deze bijlage is geen MER noodzakelijk.

5.12.2.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Uit deze toelichting blijkt dat de beoogde ontwikkeling zeer kleinschalig van aard is en geen aantasting van milieu en omgeving met zich meebrengt, waardoor geen MER dient te worden opgesteld. De Raad van State heeft geoordeeld dat realisatie van enkele woningen geen stedelijk ontwikkelingsproject betreft waarmee geen mer-aanmeldnotitie noodzakelijk is.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. De verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond. Het plangebied is aangeduid. De bestemming 'Wonen' is met een gevellijn opgenomen. Daarnaast is aangeduid dat binnen de toegevoegde woonbestemming maximaal 2 woningen mogen worden toegevoegd. Daartoe is de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Binnen het bestemmingsplan zijn zones met maximaal toegestane bouwhoogten opgenomen. Aan de zijde van de bolakker is op de verbeelding opgenomen dat een goot- en bouwhoogte van maximaal 7 meter is toegestaan en daarachter is een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 meter toegestaan.

6.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel kan uit de volgende leden in deze volgorde worden opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd. Met betrekking tot de regels is aangesloten bij de vigerende bestemmingsplannen voor het plangebied.

6.4 Toelichting op de bestemmingen

6.4.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, tuinen en erven, groenvoorzieningen, water- en waterhuiskundige voorzieningen. In de regels zijn bouwregels opgenomen voor de woning aan Rogier van Leefdaelstraat 23 en twee toe te voegen woningen aan de Bolakker.

Op de verbeelding zijn de gevellijnen aangeduid. De aanduiding 'vrijstaand' is opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangeduid. Dit betreft voor de bestaande woning een goot- en bouwhoogte van 6 meter en voor de toe te voegen woningen een goot- en bouwhoogte van maximaal 7 meter aan de zijde van de Bolakker. Aansluitend hieraan is een maximaal goot- en bouwhoogte van 3,5 meter opgenomen. Beoogd wordt binnen het plangebied twee levensloopbestendige woningen te realiseren. Hiermee zal het volume voornamelijk op de begane grond vloer gerealiseerd worden. Binnen het bestemmingsvlak voor de toe te voegen woningen is opgenomen dat twee woon-eenheden kunnen worden toegevoegd.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn in afdeling 6.4 Wro en afdeling 6.2 Bro regels opgenomen voor grondexploitatie bij een ruimtelijke ontwikkeling. Centraal doel van deze regels voor grondexploitatie is, om te komen tot een verbetering van het stelsel van kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie en een verbetering van de gemeentelijke regie met betrekking tot locatieontwikkeling. Het uitgangspunt van het dit stelsel vormt de verplichting tot kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie. Deze verplichting houdt in dat een gemeente de te maken kosten op de exploitant moet verhalen in het geval deze exploitant tot een ontwikkeling van de gronden overgaat. Deze verplichting wordt vormgegeven door het verplicht stellen van een grondexploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Bij deze ontwikkeling is sprake van het verzekeren van kostenverhaal door het sluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Verankerd is dat het bij een planologische maatregel die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Hilvarenbeek zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is als ontwerpbestemmingsplan ter zienswijze gepubliceerd. Naar aanleiding van uitkomsten van de zienswijzenprocedure heeft een heroverweging plaatsgevonden en is dit bestemmingsplan gewijzigd aangeboden aan de gemeenteraad ter vaststelling.

8. PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN

8.1 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wet ruimtelijke ordening wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wet ruimtelijke ordening zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan.
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

8.2 Omgevingsdialoog

Dit plan is toegelicht aan de directe omgeving. Dit betreft eigenaren van de woningen aan Rogier van Leefdaelstraat 21, 25 en 28, Bolakker 1, 3, 6 en 8. Uit deze omgevingsdialoog is gebleken dat onduidelijk was of dit plan toe ziet op realisatie van 1 of 2 woningen. Inmiddels is dit verduidelijkt in dit ontwerpbestemmingsplan.

Er is kenbaar gemaakt dat men vreest voor de privacy door dit bouwplan, mede ook door de omvang van de bouwmogelijkheden. In het kader van de omgevingsdialoog aan de omgeving voorgelegde verbeelding was een goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 10 meter opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte is in het ontwerpbestemmingsplan verlaagd naar een goot- en bouwhoogte van 6 meter respectievelijk 9 meter voor een gedeelte van de woonbestemming dat direct gelegen is aan de Bolakker en naar een goot- en bouwhoogte van 3,5 meter voor het daarachter gelegen gedeelte van het perceel. Met het opnemen van deze lagere maatvoering van de eerder opgenomen maximale bouwhoogte van 10 meter is zeker gesteld dat de bouwhoogte lager is dan de in de omgeving ook toegestane bouwhoogte van 10 meter. Er wordt beoogd semi-bungalows te realiseren. De bouwmogelijkheden in het bestemmingsplan zijn verkleind. Er wordt beoogd woningen te realiseren met een beperkte verdiepingslaag. De woningen worden voor een groot gedeelte met maximaal één bouwlaag gerealiseerd. Dit is zo opgenomen in dit bestemmingsplan.

De architect neemt het aspect privacy uiteraard mee bij het realiseren van het bouwplan. Op verzoek kan initiatiefnemer het voorlopig schetsplan delen met de omgeving, wanneer dit gereed is.

Tenslotte werd gedurende de omgevingsdialoog opgemerkt dat het onduidelijk was of er in de toekomst sprake zou zijn van praktijk en/of kantoorruimtes bij de locatie aan Rogier van Leefdaelstraat 23. De aanduiding 'gezondheidszorg' wordt met deze herbestemming verwijderd van deze locatie. Daarvan is na deze herbestemming geen sprake meer.

8.3 Overleg

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

Dit bestemmingsplan is aangeboden in het kader van het wettelijk vooroverleg. Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de Provincie Noord-Brabant, waterschap De Dommel en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. De provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant hebben ingestemd met deze herbestemming. In navolging van de vooroverlegreactie van het waterschap is de waterparagraaf in het ontwerpbestemmingsplan aangevuld.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is gepubliceerd en heeft met ingang van donderdag 4 november voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze zienswijzen periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen van dit bestemmingsplan.

De nota van zienswijzen waarin de zienswijzen zijn verwoord met de beantwoording hierop en hoe dit geleid heeft tot aanpassingen van het bestemmingsplan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In navolging van de zienswijzen zijn de goot- en bouwhoogte gewijzigd. Dit is gewijzigd in de regels en de verbeelding bij dit plan. De toelichting is op een aantal aspecten aangevuld. Dit betreft met name ook de beschrijving van de stedenbouwkundige inpassing van dit plan.

In navolging van publicatie het ontwerpbestemmingsplan en beoordeling van de zienswijzen is dit bestemmingsplan gewijzigd en aangevuld en ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.