

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Hilvarenbeek

Bestemmingsplan

“Schoolstraat - Plein 40-45”

Projectnummer: 172444

Datum: 10 oktober 2019

Gemeente Hilvarenbeek

Bestemmingsplan

“Schoolstraat - Plein 40-45”

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

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

d.d. : 10-10-2019

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

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	GEBIEDSPROFIEL	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Kern Hilvarenbeek	5
2.3	Plangebied	5
3	PROJECTPROFIEL	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Planbeschrijving	7
3.3	Verkeer en parkeren	10
4	BELEIDSKADER	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Rijksbeleid	13
4.3	Provinciaal beleid	17
4.4	Gemeentelijk beleid	21
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Bodem	27
5.3	Waterhuishouding	28
5.4	Cultuurhistorie	32
5.5	Archeologie	34
5.6	Ecologie	35
5.7	Wegverkeerslawaaï	38
5.8	Bedrijven en milieuzonering	39
5.9	Externe veiligheid	40
5.10	Luchtkwaliteit	42
5.11	Kabels en leidingen	43
5.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	45
6	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	47
6.1	Inleiding	47
6.2	Opbouw van de regels	47
6.3	Regels	48
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
7.1	Inleiding	51
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	51

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Woningbouwcorporatie Leystromen is voornemens op twee locaties in Hilvarenbeek grondgebonden sociale huurwoningen te realiseren. Het betreft de locatie "Schoolstraat - Plein 40-45" (locatie 1) en de locatie "Holstraat 4" (locatie 2).

Aan de locatie Schoolstraat-Plein 40-45 worden 11 grondgebonden eengezinswoningen ontwikkeld. De gemeente Hilvarenbeek heeft deze locatie als binnenstedelijke ontwikkellocatie voor woningbouw aangewezen en ziet de realisatie van eengezinswoningen voor de kwetsbare doelgroepen als een waardevolle toevoeging aan de woningvoorraad van de kern Hilvarenbeek.

Onderhavig plan motiveert of de ontwikkeling van 11 grondgebonden sociale huurwoningen op de locatie "Schoolstraat – Plein 40-45" voldoet aan het principe van 'een goede ruimtelijke ordening'. Door lujten smeulders architecten is een inrichtingsschets ten behoeve van het planvoornemen opgesteld.

De gewenste herontwikkeling van het plangebied ten behoeve van de functie wonen is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan "Elsakkers", zoals vastgesteld in 1964. Derhalve dient een bestemmingsplan voor het plangebied opgesteld te worden, waarmee 11 grondgebonden woningen worden toegestaan. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning van de voormalige bibliotheek afgesplitst van de bebouwing. Deze woning wordt bestemd als vrijstaande woning.

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

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is ten westen gelegen van het centrum van Hilvarenbeek. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie D, perceelnummer 6450 en heeft een oppervlakte van 2.560 m². Een globale begrenzing van het plangebied is gevisualiseerd op een luchtfoto in paragraaf 2.3 van onderhavige toelichting.

Aan de noord- en westzijde wordt het plangebied begrensd door woningbouw aan de Schoolstraat en de Loostraat. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het openbare park 'Plein 40-45' en aan de oostzijde aan de weg Schoolstraat. Het plangebied ligt in een woonwijk.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied 'Schoolstraat/Plein 40-45' geldt bestemmingsplan "Elsakkers", zoals vastgesteld in 1964. Hierna is een uitsnede van de plankaart uit dat bestemmingsplan opgenomen. In dit bestemmingsplan zijn de gronden bestemd als 'openbare of bijzondere gebouwen' en is een rooilijn met een bebouwingspercentage van 50% van toepassing. Binnen de bestemming 'bijzondere gebouwen' zijn woningen niet toegestaan. De realisatie van 11 grondgebonden woningen is niet mogelijk binnen het vigerende planologische regime.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het gebiedsprofiel beschreven van de omgeving waarin het planvoornemen plaats gaat vinden. Allereerst wordt de kern Hilvarenbeek toegelicht, waarna ingezoomd wordt op het huidige gebruik van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het projectprofiel van het planvoornemen toegelicht. In hoofdstuk 4 is het planvoornemen getoetst aan het beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 5 heeft betrekking op de planologisch relevante (milieu)aspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Tot slot komt in hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aan de orde en in hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid.



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

2 GEBIEDSPROFIEL

2.1 Inleiding

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

2.2 Kern Hilvarenbeek

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

Ter plaatse van de Vrijthof en de Varkensmarkt is aldus het huidige Hilvarenbeek ontstaan. De Vrijthof is ten zuidoosten van voorliggend plangebied gesitueerd en vormt de voornaamste stedenbouwkundige ruimte in de gemeente Hilvarenbeek. De kern Hilvarenbeek bestaat uit het centrum, oude linten, woongebieden en twee bedrijventerreinen.

2.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen in woonwijk De Elsakkers ten westen van het centrum. Het betreffen de gronden die behoorden tot de voormalige landbouwschool en later zijn ingezet als bibliotheek en werkateliers. De bestaande (school)bebouwing is nog aanwezig. Deze bebouwing bestaat uit één bouwlaag met een kap. De buitenmuren zijn grotendeels voorzien van rode bakstenen en de daken van een zwarte dakpan. Het plangebied is grotendeels verhard met bebouwing en bestrating. Ongeveer een vierde van het plangebied bestaat uit groenvoorzieningen, bestaande uit gras en enkele bomen. Op de navolgende pagina is een luchtfoto met daarop het plangebied afgebeeld. Tevens is een foto opgenomen met aanzicht op de bestaande bebouwing in het plangebied vanaf het zuidoosten.

Het plangebied wordt ontsloten door de wegen Schoolstraat en Plein 40-45. Op deze wegen geldt een 30 km/uur regime. De bebouwing aan de Schoolstraat wordt gekenmerkt door hoofdzakelijk een patroon van twee-onder-een-kapwoningen, terwijl aan Plein 40-45 meer diversiteit bestaat qua woningbouwtypologie (vrijstaand, twee-onder-een-kapwoningen en appartementen) en verschillen bestaan in aantallen bouwlagen en kapvormen. Plein 40-45 fungeert als een buurtpark en is ingericht met parkeermogelijkheden en wandelpaden in een groene setting.



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



Foto genomen vanaf de Schoolstraat in noordwestelijke richting. Te zien zijn de gebouwen van de voormalige landbouwschool & bibliotheek/ateliers. Het gebouw staat momenteel leeg. Deze gronden worden herontwikkeld ten behoeve van voorliggend plan. Bron: cyclomedia globespotter, 2018.

3 PROJECTPROFIEL

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de ruimtelijke opzet en het programma van voorliggende ontwikkeling van 11 woningen. De bestaande bebouwing wordt gesloopt. De nieuwe stedenbouwkundige- en groenstructuur van het plangebied worden in dit hoofdstuk nader toegelicht, evenals het aspect verkeer en parkeren, dat nader getoetst zal worden aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Hilvarenbeek.

3.2 Planbeschrijving

Programma

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van maximaal 11 grondgebonden rijwoningen. Op de volgende pagina is de inrichtingsschets van de woningen toegevoegd. De woningen bevinden zich in bebouwing bestaande uit twee bouwlagen met een kap (zadeldak). De woningen krijgen een achtertuin van ongeveer 10 meter diep. De perceelsoppervlakte varieert tussen de 100 m² en 150 m². De bestaande bedrijfswoning, verbonden aan de voormalige bibliotheek, wordt herbestemd tot een vrijstaande woning. De bestaande bebouwing in het plangebied wordt gesloopt.

Stedenbouwkundige inpassing

De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een zadeldak die evenwijdig aan de straat is geprojecteerd (goothoogte 6 meter en nokhoogte 10 meter). Bomen aan de zijden van het openbare gebied blijven waar mogelijk behouden. Zowel in de openbare ruimte als op eigen terrein worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd zodat voldaan kan worden aan de parkeernorm.

Aan de Schoolstraat worden 7 nieuwe woningen in de rooilijn van de aangrenzende woningen geprojecteerd. Net als de rooilijn wordt qua bouwmassa (twee bouwlagen met kap) aangesloten bij de aangrenzende woningen in de Schoolstraat. Aan Plein 40-45 worden 4 woningen geprojecteerd die met hun voorgevels de noordelijke begrenzing van Plein 40-45 vormen. De woningen hebben eenzelfde uitstraling en massaopbouw als de woningen aan de Schoolstraat waardoor de hoek Plein 40-45 / Schoolstraat op een samenhangende wijze vormgegeven wordt. De hoekwoning aan Plein 40-45 is voorzien van een uitbouw die, in de rooilijn van de woningen aan de Schoolstraat gesitueerd is waardoor er sprake is van een zorgvuldig vormgegeven hoekoplossing. Door de entree van de hoekwoning niet in de voorgevel aan Plein 40-45 maar in de aanbouw aan de zijde van de Schoolstraat te projecteren, wordt de hoek extra verbijzonderd.



Inrichtingsschets voor het plangebied. Bron: geWOON architecten, 2019

Beeldkwaliteit

De massaopbouw is eenvoudig en traditioneel waarmee aangesloten wordt bij de bestaande woningen in de directe omgeving. De architectonische uitwerking is een eigentijdse vertaling van een traditionele woning. De gevelopeningen (raampartijen) zijn verticaal en reiken op de begane grond tot maaiveldniveau. De samenhang met de bestaande bebouwing wordt versterkt door het kleur- en materiaalgebruik dat bestaat uit rood-oranje metselwerk en een pannendak. De kleur van de kap is antraciet zodat eventuele zonnepanelen op een gepaste wijze in het dakvlak geïntegreerd kunnen worden.

Geconcludeerd kan worden dat de woningen qua positionering, massopbouw, gevelkarakteristiek en materiaal- en kleurgebruik aansluiten bij de bestaande karakteristieken en straatbeelden in de directe omgeving.



Impressie grondgebonden sociale huurwoningen. Bron: geWOON architecten, 2019.



Impressie grondgebonden sociale huurwoningen. Bron: geWOON architecten, 2019.

Groen

Aan de voorzijde van de woningen aan Plein 40-45 en de Schoolstraat worden *Carpinus betulus* 'Frans Fontaine' (Zuilhaagbeuken) ingeplant. Dit geeft de woningen een groene uitstraling. Daarnaast wordt een heg geplaatst ter afbakening van het privé terrein.



Impressie Carpinus betulus 'Frans Fontaine'. Bron: www.ebben.nl, 2019.

Erfafscheidingen

Leystromen is in overleg met diverse buurtbewoners tot gepaste erfafscheidingen in het achtererfgebied gekomen. Aan de zijde van de Schoolstraat, ter hoogte van de entree van de privé-parkeerplaats, is gekozen voor een houten schutting met betonpalen. Het kavel van de te realiseren vrijstaande woning wordt met een houten schutting duidelijk gescheiden van de huurwoningen van Leystromen.

Welstand

Het plan is door de welstandscommissie beoordeeld. De welstandscommissie is van oordeel dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand, blijkt uit een brief van 22 januari 2018.

3.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De realisatie van 11 woningen leidt op basis van de CROW publicatie 317, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' met als uitgangspunten 'huurhuis, sociale huur', gelegen in de 'rest bebouwde kom', zoals in onderhavig plangebied het geval is, in een 'weinig stedelijk gebied' tot ongeveer 62 voertuigbewegingen per etmaal (norm is 5,2–6,0 per etmaal). De bestaande wegen kunnen worden aangemerkt als wegen voor bestemmingsverkeer. Deze wegen hebben naar verwachting voldoende restcapaciteit om dit verkeer af te wikkelen.

Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond

dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende 'Parkeerbeleidsplan 2015–2020', vastgesteld op 16 juli 2015 door de raad..

Beoordeling

Het aantal benodigde parkeerplaatsen hangt sterk af van de ligging en samenstelling van de gemeente. Er wordt daarom onderscheid gemaakt in de zogenaamde stedelijkheidsgraad van de gemeente. Hilvarenbeek valt onder de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' met 544 adressen per km². Naast de stedelijkheidsgraad is het ook van belang om te kijken naar de ligging van de locatie binnen de kern. Voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van de gemeente, maar is niet gelegen in het centrum, en behoort daarom tot het gebied 'rest bebouwde kom'. Voor een 'huurhuis, sociale huur', zoals in voorliggend plan wordt ontwikkeld, geldt binnen de rest bebouwde kom een minimale parkeerbehoefte van 1,2 parkeerplaats per woning. Uitgaande van de gemeentelijke parkeernormen bedraagt de parkeerbehoefte voor de 11 woningen tezamen minimaal 14 parkeerplaatsen.

De parkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost met de aanleg van 16 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn te bereiken via een nieuwe ontsluiting op de Schoolstraat. Het parkeerterrein aan de achterzijde is uitsluitend te bereiken voor bewoners van de huurwoningen van Leystromen. Het parkeerterrein is afgesloten met een elektrische poort. In de Schoolstraat worden op verzoek van omwonenden 8 extra langspaarkeerplaatsen en 3 extra haakspaarkeerplaatsen gerealiseerd om de bestaande parkeerdruk te verlichten. Aan het Plein 40-45 zijn reeds 4 bestaande parkeerplaatsen aanwezig. De parkeerplaatsen zijn te zien op de inrichtingsschets van geWOON architecten op pagina 8.

Met de aanleg van in totaal 27 parkeerplaatsen wordt ruim voldaan aan de normen in het 'Parkeerbeleidsplan 2015-2020', die minimaal 14 parkeerplaatsen verplicht. In voorliggend bestemmingsplan is in de regels geborgen dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen inzichtelijk dient te worden gemaakt dat op basis van het Parkeerbeleidsplan 2015-2020 van de gemeente Hilvarenbeek voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Ten tijde van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw van de grondgebonden sociale huurwoningen wordt getoetst of de bouwaanvraag het benodigde aantal parkeerplaatsen bevat. Met het planvoornemen komt de parkeerbehoefte van de bibliotheek te vervallen. Een bibliotheek heeft doorgaans een hogere parkeerbehoefte dan een woonfunctie. Naar alle waarschijnlijkheid is de nieuwe parkeerdruk lager dan de bestaande parkeerdruk.

Conclusie

De te verwachten verkeersgeneratie van 11 grondgebonden sociale huurwoningen kan probleemloos worden afgewikkeld via het bestaande wegennet. Met de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte voor de ontwikkeling van de 11 woningen.

4 BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

Toetsingskader

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

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

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

Beoordeling

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

Conclusie

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

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

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

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

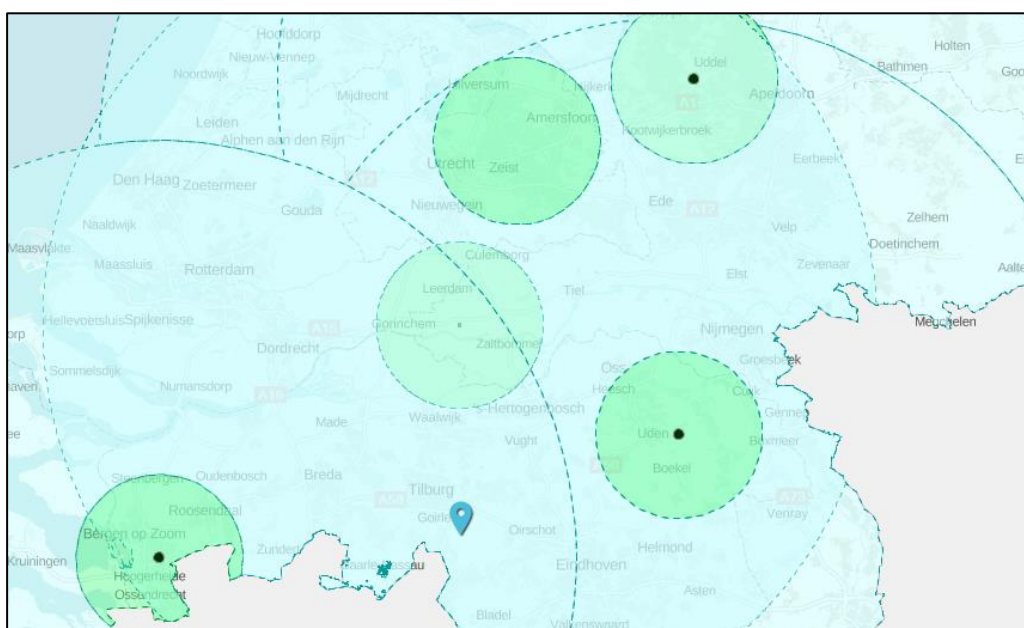
Beoordeling

Voorliggend plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen en het radarstation op vliegbasis Woensdrecht. Rondom deze radarstations mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken

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

Conclusie

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



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

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

Toetsingskader

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

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

Beoordeling

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

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

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

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

Het onderhavige bestemmingsplan maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van 11 woningen mogelijk. De te realiseren vrijstaande woning betreft een bestaande (bedrijfs)woning. Uit jurisprudentie van de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat bestaande woningen niet worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling is gelet op de kleinschalige omvang niet als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren.

Conclusie

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

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening, 2014

Toetsingskader

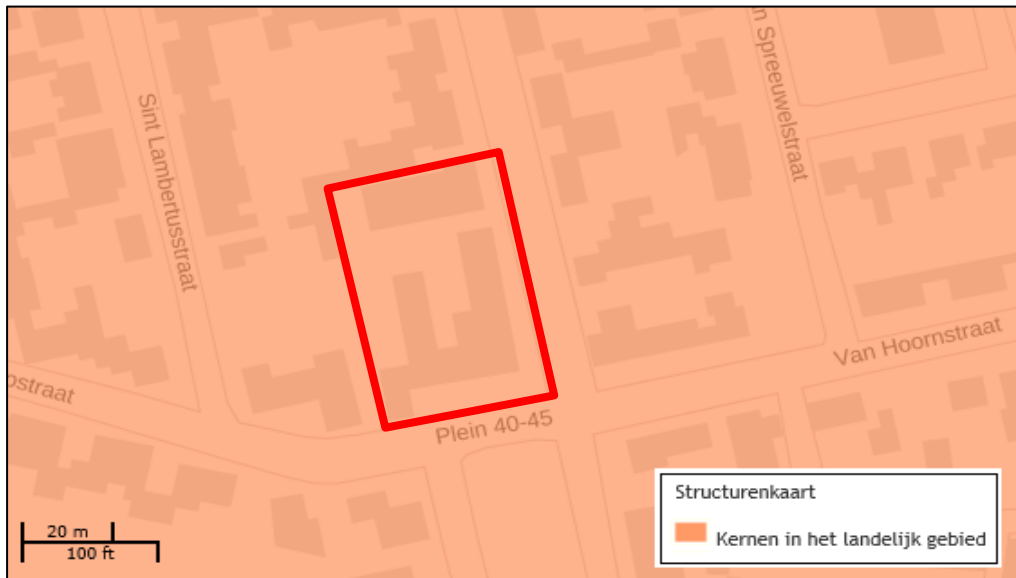
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking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

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

Beoordeling

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

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



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

Met de realisatie van 11 woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van Hilvarenbeek wordt op verschillende wijzen bijgedragen aan het leidende principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Zo vindt er ten eerste inbreiding plaats op een locatie die tot op heden lange tijd onbenut is. Het gebruik van de gronden wordt door de voorgenomen ontwikkeling geïntensiveerd. Het open buitengebied rondom de kern Hilvarenbeek blijft hierdoor gevrijwaard van versterking.

Conclusie

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

4.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant, 2017

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als de "Verordening ruimte".

Op 8 juli 2017 heeft Provinciale Staten de gewijzigde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld. Op 11 juli 2017 heeft Gedeputeerde Staten een aanvullende wijziging vastgesteld. Per 1 januari 2018 is een geconsolideerde versie van de verordening beschikbaar met daarin alle actuele regels verwerkt. Deze versie vormt het toetsingskader.

De Verordening ruimte Noord-Brabant bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de

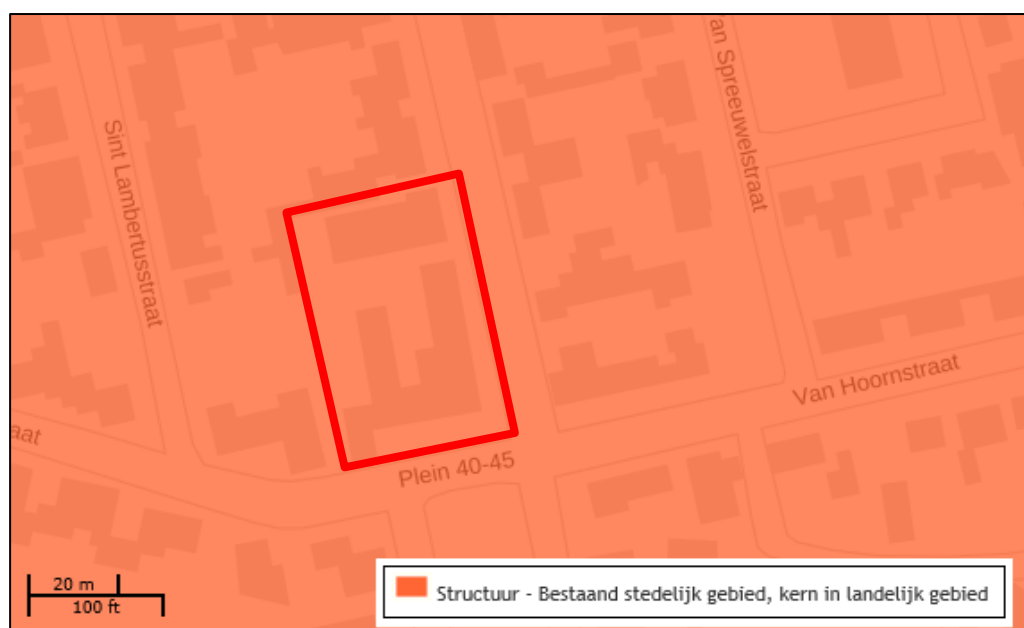
gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.

Beoordeling

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de verordening. Er moet ten eerste getoetst worden aan de geldende regels voor de opgenomen structuren en aanduidingen. Voor het overige moet getoetst worden aan de algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Navolgend wordt deze toetsing uitgevoerd.

Artikel 4.3 Nieuwbouw van woningen

Het plangebied voor onderhavig initiatief is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Het bestaand stedelijk gebied is het bestaande ruimtebeslag van de kern ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Het bestaand stedelijk gebied bestaat uit het stedelijk concentratiegebied en de kernen in het landelijk gebied.



Uitsnede van de integrale plankaart met structuren en aanduidingen behorend bij de Verordening ruimte Noord-Brabant. Binnen de rode contour is het plangebied gelegen. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2018.

Het plangebied is gelegen in de kernen in het landelijk gebied. De Verordening ruimte stelt dat het hoofddoel van het beleid is dat een stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaats moet vinden. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, is het mogelijk om een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaats te laten vinden. Binnen het bestaand stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling binnen de grenzen van de wetgeving en de regionale afspraken.

Het planvoornemen voorziet in 11 grondgebonden sociale huurwoningen in bestaand stedelijk gebied in Hilvarenbeek. Gezien de ligging van het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied, is de gemeente in het algemeen vrij om, binnen de grenzen van de wetgeving, te voorzien in een stedelijke ontwikkeling. De voorziene ontwikkeling is op basis van de ligging van het plangebied in het bestaand stedelijk gebied in de Verordening ruimte Noord-Brabant, mogelijk.

De regio Midden-Brabant heeft samen met de provincie Noord-Brabant in het Regionaal Ruimtelijk overleg de woningbouwontwikkelingen tot 2025 beschreven en vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen 2017 – Deel A, d.d. 15 december 2016. In de Regionale Agenda Wonen zijn de woningbouwcapaciteit en -opgaven per gemeente opgenomen.

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

¹⁾ De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014.
²⁾ De te verwachten sloop is, tenzij anders is vermeld, berekend o.b.v. de gemiddelde sloop over de periode 2006 t/m 2015.
³⁾ Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand per 1-1-2016; bewerking: Provincie Noord-Brabant. Tot de harde plan capaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.
⁴⁾ Omdat de ervaring leert dat van de (vele) plannen die een gemeente heeft, er altijd wel een aantal niet of met vertraging wordt uitgevoerd, is het - met het oog op de voortgang van de woningbouw - met name voor de korte(re) termijn van belang, dat gemeenten beschikken over voldoende (harde) plan capaciteit. Tegelijkertijd is het van belang voor de middellange en lange(re) termijn voldoende ruimte te laten in de woningbouwplanning. Door de nodige flexibiliteit in te bouwen in het (harde) plan aanbod en woningbouwplannen niet of in een te vroeg stadium programmatisch en financieel dicht te timmeren, kan beter worden meebewogen met de (bij)wend sterke dynamiek op de woningmarkt en ook beter ingespeeld worden op de marges en onzekerheden, die inherent zijn aan (toekomstige) demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen. Flexibiliteit is ook nodig om voldoende (beleids)ruimte te kunnen bieden ten behoeve van het herbestemmen van leegstaand en leeg komend vastgoed en om in de (nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene (nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene inbreidingsmogelijkheden of binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven.

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

Voor de gemeente Hilvarenbeek geldt dat de benodigde capaciteit aan nieuwe woningen wordt geschat op 585 woningen. Naar aanleiding hiervan kan gesteld worden dat er voldoende ruimte is voor het toevoegen van de 11 woningen die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De gemeente dient uiteindelijk de nieuwe woningen op te nemen in haar woningbouwprogramma. Aan de gemeentelijke woonvisie wordt navolgend getoetst.

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling vindt in zijn geheel plaats op een inbreidingslocatie. Het plan past binnen de ruimtelijke en functionele kwaliteiten van de omgeving en versterkt deze door in een passende invulling met woningbouw te voorzien op het vrijkomende terrein. De gronden worden door de voorgenomen ontwikkeling ingepast in de omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige bebouwing. Op basis hiervan vindt door inbreiding een kwaliteitsverbetering van de kern van Hilvarenbeek plaats, zonder dat het karakter van de omgeving wordt aangetast.

Met het project wordt ingespeeld op de beleidsuitgangspunten intensivering, uitbreiding en zuinig ruimtegebruik. Onderhavig plan zorgt voor een vertrouwd ruimtelijk beeld ter plaatse, omdat het bebouwingsbeeld wordt verzacht met realisatie van aaneen gebouwde woningen in een bestaande voorgevelrooilijn.

Conclusie

Uit het voorgaande volgt dat onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Hilvarenbeek, 2010

Toetsingskader

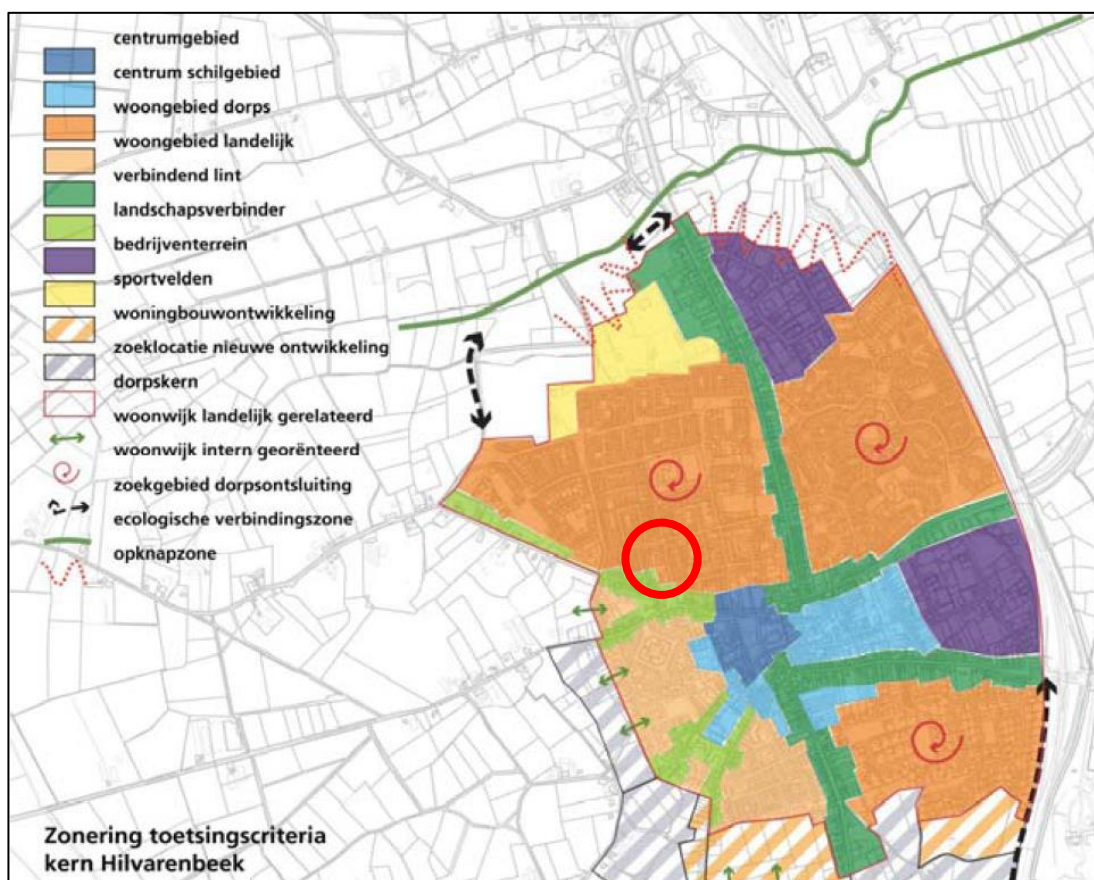
Op 25 februari 2010 heeft de gemeente Hilvarenbeek de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Hilvarenbeek van belang zijn. Uiteraard wil de gemeente ontwikkelingen voorkomen die afbreuk doen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

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

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

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

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



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

De nieuwbouw op voorliggende locatie in de wijk Elsakkers bestaat uit twee lagen en een kap. In deze woonwijk zijn grondgebonden woningen van vergelijkbare bouwstijlen en met vergelijkbare bouwhoogten veelvuldig aanwezig. De nieuwe woningen passen in de bestaande ruimtelijke structuur.

Conclusie

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

4.4.2 Woonvisie Hilvarenbeek, november 2009

Op 4 november 2009 heeft de gemeente Hilvarenbeek de woonvisie vastgesteld. De inhoud en strekking van deze woonvisie is de visie van de gemeenteraad betreffende de gewenste ontwikkeling op het beleidsterrein wonen. Dit woonbeleid is het beleid voor de komende 10 jaren met een doorkijk naar de 10 jaren daarna. Ten aanzien van de demografische ontwikkelingen kan gesteld worden dat er voor de gehele gemeente sprake is van een beeld van ontgroening en vergrijzing. De vraag naar woningen verschuift hier meer naar de leeftijdscategorieën van 40 jaar en ouder, wat kan leiden tot een beleidsaccent op meer gemaks- en comfortwoningen. De woonvisie gaat enkel nog in op de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Hilvarenbeek. De kwantitatieve behoefte is reeds geactualiseerd in de woningbouwnotitie 'Kiezen én Delen'. Hieraan wordt navolgend getoetst.

De gemeente Hilvarenbeek onderscheidt voor haar woonbeleid haar bewoners in 3 soorten doelgroepen, namelijk starters, doorstromers en ouderen. Het woonbeleid voor de doelgroep starters richt zich vooral op het bevorderen van doorstroming, zodat woningen beschikbaar komen. Daarnaast richt het beleid zich voor deze doelgroep op de verkoop van woningen door de woningstichting, daarnaast het bouwen van sociale koopwoningen en als laatste het in een CPO of PO zelf bouwen van een woning.

De doelgroep doorstromers hebben een hoger besteedbaar inkomen dan starters en hebben, indien de huidige woning een koopwoning is, een opgebouwd woonvermogen. Doorstromers streven daarnaast naar een verbetering van de woonsituatie en willen groter, vrijer en groener wonen. Het woonbeleid voor de doelgroep streeft dan ook vooral naar het bouwen van woningen die aansluiten bij de wooncarrière van deze huishoudens. Doorstroming dient bovendien gestimuleerd te worden, zodat ook voor deze doelgroep, via een gericht woningbouwprogramma, interessante woningen beschikbaar komen.

Tot de doelgroep ouderen worden alle huishoudens gerekend met één of meer personen van 65 jaar en ouder. De kenmerken van deze huishoudens zijn een goed besteedbaar inkomen en veelal een eigen vermogen in de vorm van spaargeld. Ouderen zijn specifiek in de wooncondities; zij zijn kieskeurig in de keuze voor een andere woning, deze moeten helemaal voldoen aan hun wensen en anders wordt er niet verhuisd. Voor de doelgroep ouderen staat in het woonbeleid het faciliteren van de vraag naar aangepaste woningen centraal inclusief het bouwen van verleidingswoningen voor het verhuizen naar een aangepaste woning.

Tot aan 2030 dient 25% van de te bouwen woningen in de gemeente Hilvarenbeek specifiek voor de doelgroep doorstromers te worden ontwikkeld, om deze doelgroep een goed woningaanbod te kunnen blijven bieden. De verhouding tussen

huurwoningen en koopwoningen ligt hier op 10% huurwoningen en 90% koopwoningen op basis van het 'Woningmarktonderzoek 2007', dat is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Hilvarenbeek, Woonstichting Stromenland en Vitaal Hilvarenbeek. Met betrekking tot de koopwoningen worden de wensen volledig ingezet op grondgebonden woningen.

Beoordeling

Voorliggend plan maakt 11 grondgebonden huurwoningen mogelijk in bestaand stedelijk gebied in Hilvarenbeek. In de woonvisie blijkt uit Woningmarktonderzoek 2007, uitgevoerd door de gemeente Hilvarenbeek, Woonstichting Stromenland en Vitaal Hilvarenbeek, dat 20% van de starters een huurwoning zoekt. Voor ouderen is dit percentage 55%. In de woonvisie wordt gesproken over een te realiseren woningbouwprogramma dat voor 40% uit (sociale) huurwoningen bestaat. Voorliggend plan draagt bij aan de woonwensen van starters.

Conclusie

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

4.4.3 Woningbouwnotitie 'Kiezen én Delen', 2015

Toetsingskader

Op 5 november 2015 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek de woningbouwnotitie 'Kiezen én Delen' vastgesteld. De woningbouwnotitie 'Kiezen én Delen' geeft een beeld van de ontwikkelingen in de woningbouw en actualiseert het woonbeleid. Daarnaast schrijft de notitie uiteen welke vraagstukken op het gebied van volkshuisvesting spelen en hoe de gemeente deze vraagstukken op wil lossen. De gemeente dient te bepalen en onderbouwen aan welke plannen medewerking wordt verleend en aan welke niet. De gemeente Hilvarenbeek maakt deze keuze op basis van het doelgroepenbeleid. Als uitgangspunt hanteert de gemeente hierbij dat de grootste prioriteit van de nieuwbouw geschikt dient te zijn voor de doelgroep starters (45%). Vervolgens komt de doelgroep senioren met 30% aan bod en de overige 25% van de nieuwbouw dient afgestemd te worden op de doelgroep doorstromers.

Beoordeling

Voorliggende ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 11 grondgebonden sociale huurwoningen die het meest geschikt zijn voor de doelgroep starters. Ten aanzien van de kwalitatieve opgave van woningtypes voor de doelgroep starters kan gesteld worden dat er ten aanzien van huurwoningen tot 2030 behoefte bestaat aan 65 nieuwbouwwoningen. In bijlage II van de woningbouwnotitie, betreffende het overzicht van zachte bouwcapaciteit, staan de plannen van Leystromen aan de Schoolstraat en Holstraat genoemd, waarin in totaal 20 woningen zijn opgenomen. De behoefte aan de huurwoningen is daarmee aangetoond en de woningen zijn tevens opgenomen in de zachte plancapaciteit.

	Opgave Woonvisie tot 2030 (A)	Opgeleverd 2009 - 2014 (B)	Vergunning verleend (C)	Verleend en in aanbouw (D)	Restopgave tot 2030 (A-B-C)
Starters	484	109	85	56	290
huur	97	22	10	10	65
koop	387	87	75	46	225
Doorstromers	269	87	30	17	152
huur	26	16	7	7	3
koop	243	71	23	10	149
Senioren	323	81	38	5	204
huur	177	32	14	2	131
koop	146	49	24	3	73
Totaal	1076	277	153	78	646
huur	300	70	31	19	199
koop	776	207	122	59	447

Kwalitatieve restopgave tot aan 2030 voor de gemeente Hilvarenbeek.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is passend binnen de woningbouwnotitie van de gemeente Hilvarenbeek.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

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

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

Achtereenvolgens worden behandeld:

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

5.2 Bodem

Toetsingskader

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

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Door AGEL adviseurs is in november 2013 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met als doel inzicht te verkrijgen in de algehele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn. Onderstaand worden de resultaten van het veldonderzoek behandeld. Het rapport behorend bij dit onderzoek is opgenomen als bijlage 1 van deze toelichting.

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik, lood, zink, PAK, PCB en minerale olie aangetoond. In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en PAK aangetoond. De overige geanalyseerde parameters zijn niet verhoogd. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de aard, omvang en risico's van de aangetoonde verontreinigingen. De gronden zijn geschikt voor de woonfunctie.

Conclusie

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

5.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

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

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap

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

waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

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

Uniformering Keuren

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

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

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06.

Beleid gemeente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beoordeling

Econsultancy heeft een watertoets uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanwijziging. Met het opstellen van de watertoets wordt bedoeld te onderzoeken hoe in het toekomstige plan op een duurzame wijze kan worden omgegaan met hemelwater. Onderstaand worden de resultaten van de watertoets behandeld. Het rapport behorend bij dit onderzoek is opgenomen als bijlage 2 van deze toelichting.

Waterhuishoudkundige kenmerken

Uit locatiespecifiek onderzoek blijkt dat de bodem bestaat uit zwak siltig, matig fijn zand. De bodem is zwak humeus tussen 0,5 en 1,5 m beneden maaiveld. Op 31 oktober 2013 is in een peilbuismeting van AGEL adviseurs een grondwaterstand aangetroffen op 2,4 m beneden maaiveld. Op basis van de opbouw en textuur wordt verwacht dat de doorlatendheid $> 0,8 \text{ m/dag}$ bedraagt. Op basis van de leggerkaart van waterschap De Dommel is in de directe omgeving van de planlocatie geen oppervlaktewater gelegen. Voor zover bekend is er in de rond de planlocatie gelegen wegen een gemengd riool gelegen.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De planlocatie is bebouwd met meerdere panden. Aan de straatzijden is de locatie grotendeels in gebruik als tuin, behorend bij de panden. De binnenplaats is, op enkele overdekte fietsenstallingen na, voorzien van een tegelverharding. Met de herontwikkeling wordt vooralsnog uitgegaan van een oppervlak van ongeveer 1.300 m^2 (met inbegrip van bijgebouwen, erfverharding en bestrating). Per saldo neemt het verhard oppervlak af met 455 m^2 . Conform het beleid van de gemeente Hilvarenbeek is ten aanzien van de ontwikkeling en de toename verhard oppervlak een compenserende berging benodigd van circa 78 m^3 ($1.300 \text{ m}^2 \times 0,06 \text{ m}$). Hemelwater dat tot afstroming komt vanaf het dakoppervlak van de woningen kan aan de voorzijde, in de voortuinen, worden geborgen. Hemelwater afkomstig van dakoppervlak van de bergingen, tezamen met het hemelwater afkomstig is van het verhard oppervlak van het binnenterrein en de achterpaden kan geborgen worden onder de parkeerplaats.

Riolering

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

Conclusie

Met de realisatie van circa 78 m³ aan waterberging in het plan, wordt voldaan aan het aspect hydrologisch neutraal ontwikkelen. De realisatie van een waterbergende voorziening wordt door middel van een regel geborgd in het bestemmingsplan. De ontwikkeling respecteert de waterhuishouding en –kwaliteit.

5.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) uit 2010. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. Sinds 2010 hebben alleen de cultuurhistorische vlakken op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart een verplichte doorwerking voor gemeenten. Derhalve wordt navolgend getoetst aan de gemeentelijke beleidskaders.

Beleid gemeente

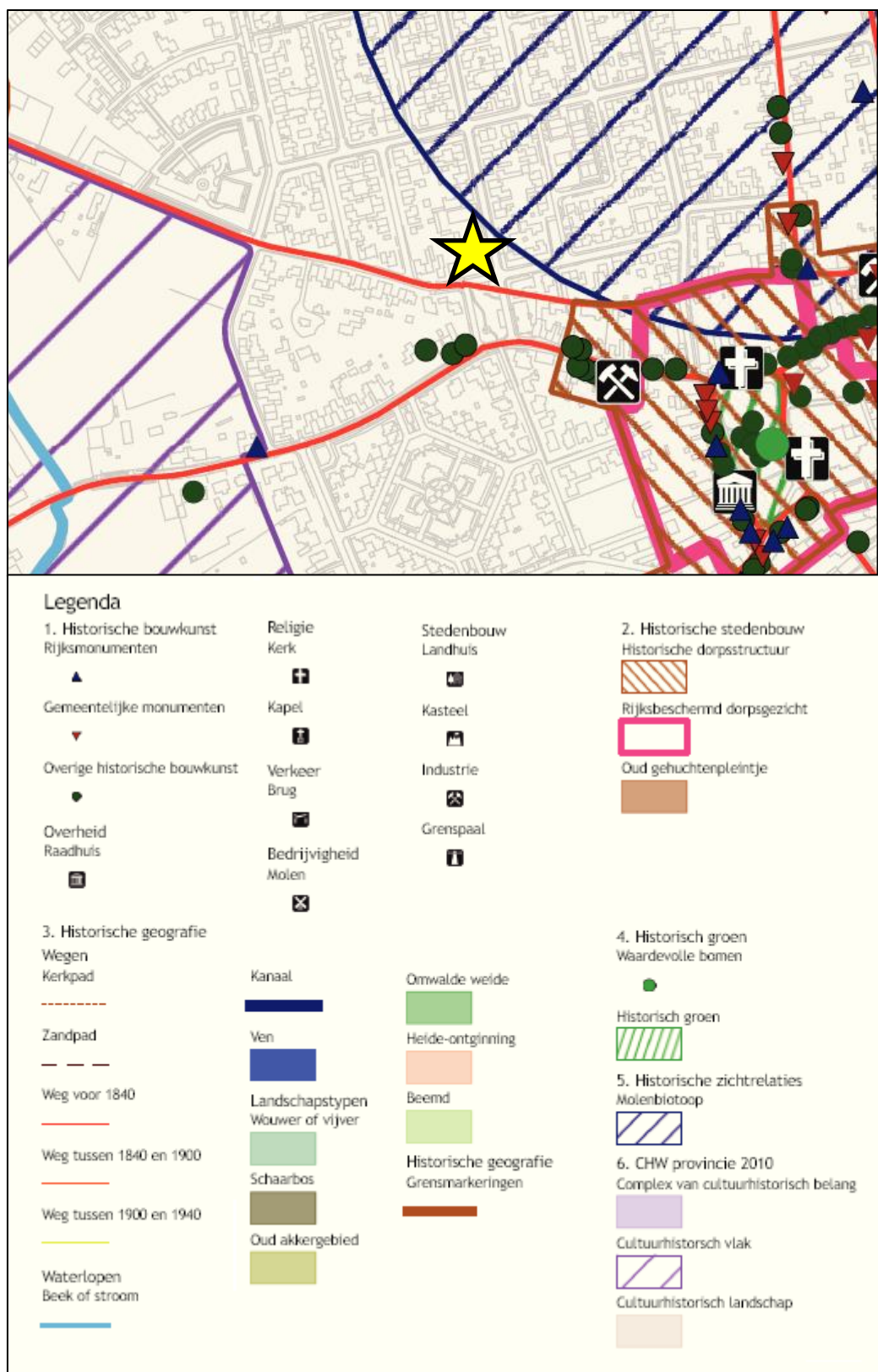
Het gebouwd en landschappelijk erfgoed is een belangrijk onderdeel van de identiteit van de gemeente Hilvarenbeek. Het beleid van de gemeente Hilvarenbeek ten aanzien van het aspect cultuurhistorie is weergegeven op de gemeentelijke Cultuurhistoriekaart. De cultuurhistoriekaart geeft de aanwezige cultuurhistorische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

Beoordeling

De cultuurhistoriekaart van Hilvarenbeek komt overeen met de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat het plangebied in een monumentaal landschap ligt en langs een weg met een redelijk hoge historische geografie. De planlocatie is reeds bebouwd, maar de voorzijde van het gebouw is niet gericht op de weg met historische geografie. In de toekomstige situatie worden er wel hoofdgebouwen met de voorzijde naar Plein 40-45 gebouwd. Op deze wijze wordt de betekenis van het historische lint versterkt.

Conclusie

Het planvoornemen doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.



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

5.5 Archeologie

Toetsingskader

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

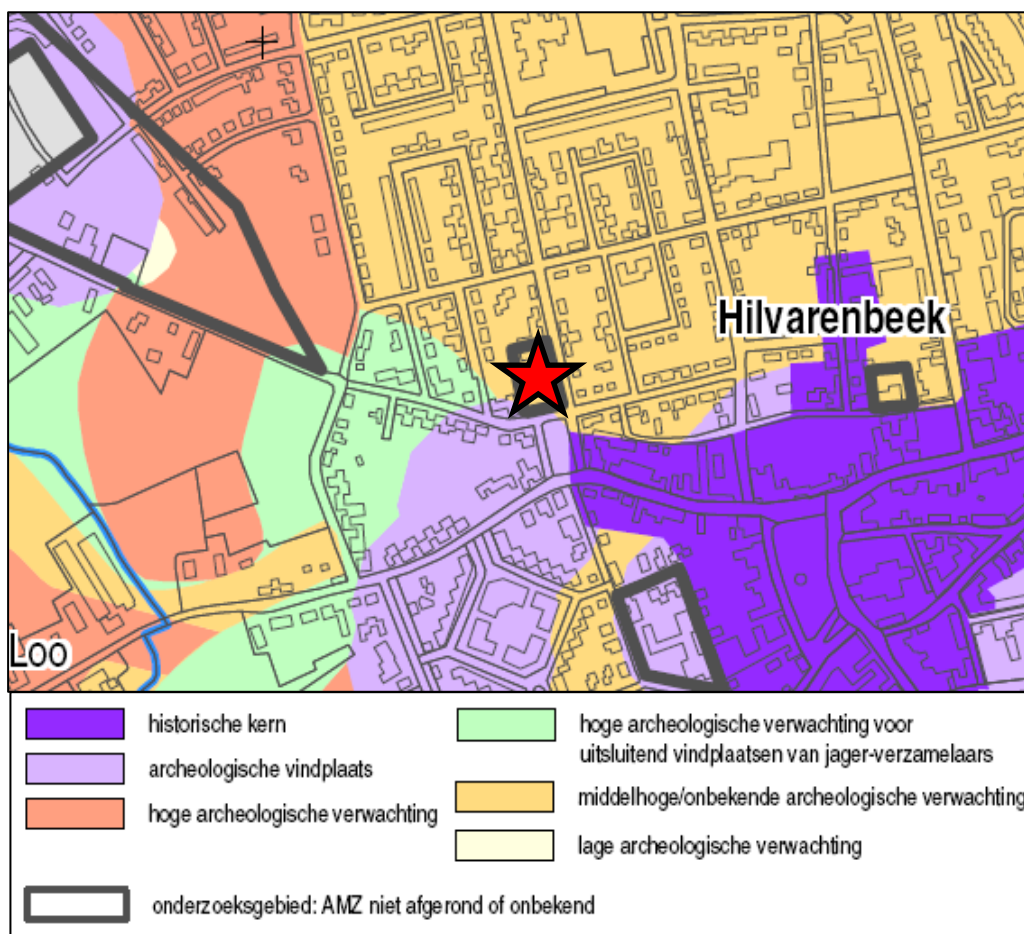
Beleid gemeente

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

Beoordeling

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

Op grond van de inrichtingsschets kan worden opgemaakt dat ongeveer 50-60% wordt bebouwd. Uitgaande van 60% bebouwing zal 1.536 m² van het plangebied aan de 'Schoolstraat – Plein 40-45' worden bebouwd. Op bouwtekeningen valt te herleiden dat de bodem op de planlocatie in het verleden al geroerd is tot 85 cm beneden maaiveld. De kans dat de bodem reeds volledig verstoord is, is groot.



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

Conclusie

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

5.6 Ecologie

5.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

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

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de

Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Roovertsche Heide, welke is gelegen op een afstand van 1,8 km ten zuidwesten van de onderzoekslocatie. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van 11 grondgebonden woningen. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

5.6.2 Flora en fauna

Toetsingskader

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

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

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om

handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

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

Beoordeling

Econsultancy heeft in februari 2018 een quickscan flora en fauna uitgevoerd met als doel inzichtelijk te maken welke wettelijk beschermde natuurwaarden aanwezig zijn en de consequenties van deze aanwezigheid voor de planontwikkeling. De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de hierna volgende tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen. De quickscan flora en fauna is opgenomen bij deze toelichting als bijlage 3.

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

Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Uit de quickscan flora en fauna komt naar voren dat voor de uitvoering van de sloop met behulp van een aanvullend onderzoek meer duidelijkheid dient te worden

verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, huismus en gierzwaluw.

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

Conclusie

Afhankelijk van de resultaten van het aanvullende onderzoek naar vleermuizen en broedvogels kan uitsluitend worden gegeven over de aanwezigheid van beschermde soorten.

5.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

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

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

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

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

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een

maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

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

Beoordeling

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

Conclusie

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

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

Beoordeling

Met onderhavig initiatief worden 11 grondgebonden woningen ontwikkeld in een bestaande woonwijk, waar hoofdzakelijk gewoond wordt. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen milieuinrichtingen aanwezig die mogelijk een goed woon- en leefklimaat kunnen belemmeren.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

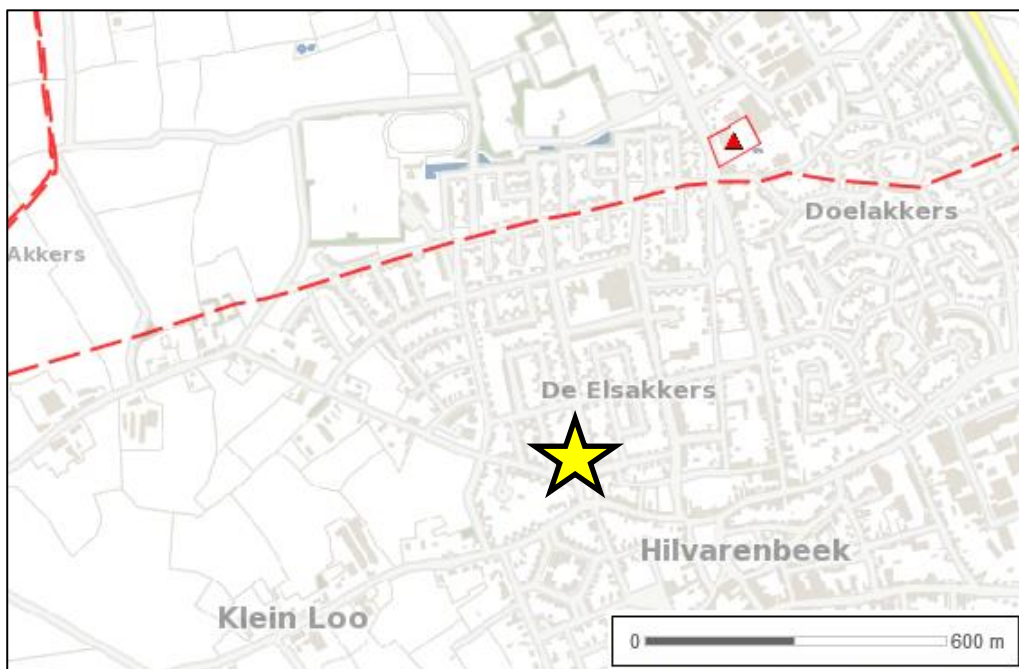
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a.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

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. De afstand tot de dichtstbijzijnde gevaarlijke inrichting is ongeveer 600 meter, het betreft een tankstation met LPG-opslag. In de nabijheid van het plangebied zijn geen relevante inrichtingen aanwezig in het kader van het Bevi.

Conclusie

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



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

5.9.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

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

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. Binnen een afstand van 1km bevinden zich geen risicorelevante transportassen.

Conclusie

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

5.9.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

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

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. Binnen een afstand van 600 meter bevinden zich geen risicorelevante buisleidingen. De dichtstbijzijnde buisleiding op ongeveer 600 meter is een I&M transportleiding van defensie. Voor de leiding geldt een risicocontour (PR 10^{-6}) van 0 meter.

Conclusie

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

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

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

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

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

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

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

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

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

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

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van 11 woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

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

5.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

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

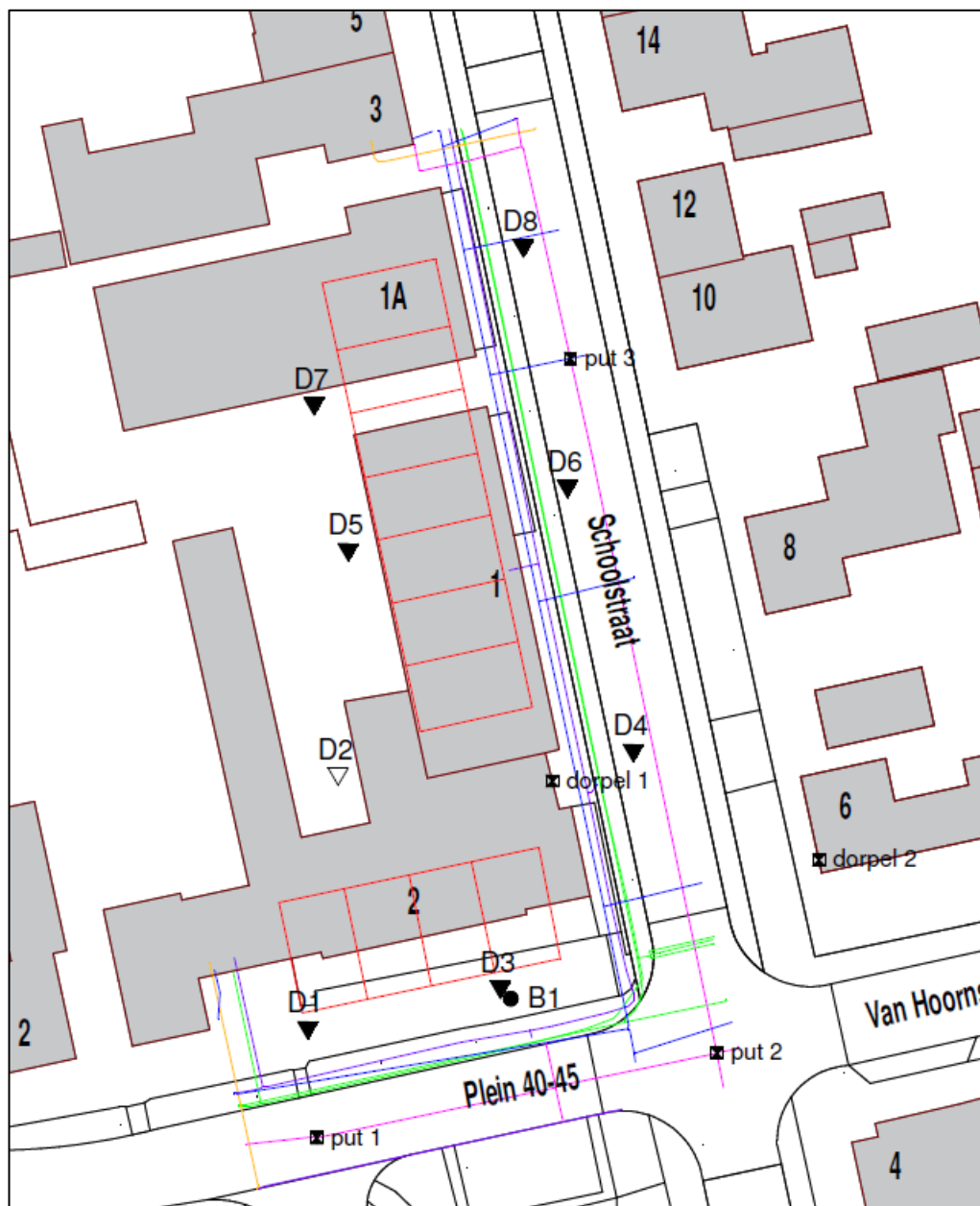
- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer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

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

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

Beoordeling

Ingenieursbureau Lankelma heeft een KLIC-melding uitgevoerd. Onderstaand is een uitsnede van de KLIC-melding weergegeven. Ter plaatse van de plekken binnen het plangebied waar graaf- en bouwwerkzaamheden gaan plaatsvinden, zijn geen planologisch relevante kabels en aansluitingen gelegen.



KLIC-melding. Bron: Bureau Lankelma, 2018

Conclusie

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

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

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

In onderhavige situatie is er sprake van de nieuwbouw van 11 woningen. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Het initiatief heeft slechts betrekking op de realisatie van 11 woningen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling,

waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

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

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

Conclusie

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

6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 Inleiding

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

6.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld dat voor de enkelbestemmingen wordt aangesloten bij de systematiek van “Woongebieden en bedrijventerreinen, Hilvarenbeek” en voor de archeologische dubbelbestemmingen bij “Kern Hilvarenbeek”.

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

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

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

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

6.3 Regels

6.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 'Begrippen'

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

Artikel 2 'Wijze van meten'

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

6.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

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

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

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

Bestemmingen

Artikel 3 'Verkeer – Verblijfsgebied'

De gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn bestemd voor wegen en voet- en fietspaden, pleinen, parkeerterreinen en andere openbare ruimten met zowel een functie voor verblijf als voor verkeer gericht op aangrenzende en nabijgelegen bestemmingen. Tevens zijn deze gronden bestemd voor de waterhuishoudkundige voorzieningen en de instandhouding van waterbergende voorzieningen.

Artikel 4 'Wonen'

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor het wonen met ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' 11 aaneen gebouwde woningen. Tevens zijn deze gronden bestemd voor aan huis verbonden beroepen, paden, erven en tuinen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 5 'Waarde – Archeologie 2'

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

6.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 11 Algemene procedureregels

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

Artikel 12 Overige regels

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

6.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 13 Overgangsrecht

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

bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 14 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Schoolstraat – Plein 40-45'

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

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

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

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

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

7.3 Economische uitvoerbaarheid

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

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg

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

Vóór het opstarten van de procedure is het bestemmingsplan 13 december 2018 ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap De Dommel en naar de provincie Noord-Brabant.

Het waterschap heeft goedkeuring afgegeven ten aanzien van de watertoets. De provincie heeft aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding gaf tot het maken van opmerkingen. De vooroverlegreacties zijn toegevoegd als bijlage 4 bij het ontwerpbestemmingsplan.

8.2 Inspraak

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

8.3 Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan is na het vooroverleg en de inspraak voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is beantwoord in de nota van zienswijze (zie bijlage 5 bij de toelichting). De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassingen van het plan.

Bijlagen