Creatief met leefomgeving
Sterk in omgevingsrecht

Vastgesteld

Gemeente Hilvarenbeek

Bestemmingsplan Varkensmarkt 24, Hilvarenbeek

Almystraat 14 | 5061 PA Oisterwijk | 06 232 74 307 | info@burogkracht.nl | burogkracht.nl

Bestemmingsplan Varkensmarkt 24, Hilvarenbeek

Datum: 7 juni 2017
plancode: NL.IMRO.0798.BPVarkensmarkt24-VG01
status: Vastgesteld

Inhoudsopgave

TOELICHTING **7**

HOOFDSTUK 1 INLEIDING **7**

1.1 AANLEIDING 7
1.2 PLANGEBIED 7
1.3 DOEL 8
1.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN 8
1.5 LEESWIJZER 8

HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE **11**

2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR 11
2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR 12

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING **13**

3.1 UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE 13
3.2 NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN 13

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER **17**

4.1 RIJKSBELEID 17
4.2 PROVINCIAAL BELEID 19
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 21

HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN **25**

5.1 INLEIDING 25
5.2 WATER 25
5.3 NATUUR 27
5.4 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 28
5.5 MILIEUZONERING 30
5.6 GELUID 31
5.7 LUCHTKWALITEIT 31
5.8 BODEMKWALITEIT 32
5.9 EXTERNE VEILIGHEID 33
5.10 PARKEREN EN ONTSLUITING 35
5.11 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR 35
5.12 DUURZAAMHEID 35
5.13 TOTAALBEELD ASPECTEN 36

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING **37**

6.1 HOOFDOPZET 37
6.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING 37
6.3 ALGEMENE TOELICHTING REGELS 37
6.4 TOELICHTING BESTEMMINGEN 37

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID **39**

HOOFDSTUK 8 PROCEDURE **41**

8.1 VOOROVERLEG 41
8.2 VERVOLG VAN DE PROCEDURE 41

BIJLAGEN:..... 43

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel aan de Varkensmarkt 24 in Hilvarenbeek is op dit moment onbebouwd. Enige tijd geleden was het perceel in gebruik door de Peuterspeelzaal “De Hilverhummels”. Inmiddels is de bebouwing gesloopt en wacht het perceel al enige tijd op een nieuwe bestemming. Het college van de gemeente Hilvarenbeek wenst aan de voorzijde van het perceel een bouwkavel voor één woning te realiseren. Hiermee wordt een invulling voorgestaan die past binnen de stedenbouwkundige en functionele structuur van de straat en de omgeving. Aan de achterzijde van het perceel wordt een parkeerplaatsje aangelegd ter verruiming van de naastgelegen bestaande parkeerplaats.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Kern Hilvarenbeek” (onherroepelijk sinds 26 juni 2013). De vigerende bestemming is de bestemming “Maatschappelijk”. Het bestemmingsvlak kent een bouwvlak dat voor 100% bebouwd mag worden. Echter het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen en openbaar parkeren is binnen deze bestemming niet toegestaan. Om dit gebruik en de juridisch planologische basis te verkrijgen voor het bouwkavel dient dit bestemmingsplan.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Hilvarenbeek, in het dorp Hilvarenbeek. Het plangebied ligt aan de Varkensmarkt 24. De nieuwe woning en het openbaar parkeerterreintje is gepland op dit perceel. Het perceel is circa 955 m2 groot.

Figuur 1: Luchtfoto Hilvarenbeek en het perceel aan de Varkensmarkt 24, bron: Ruimtelijkeplannen.nl

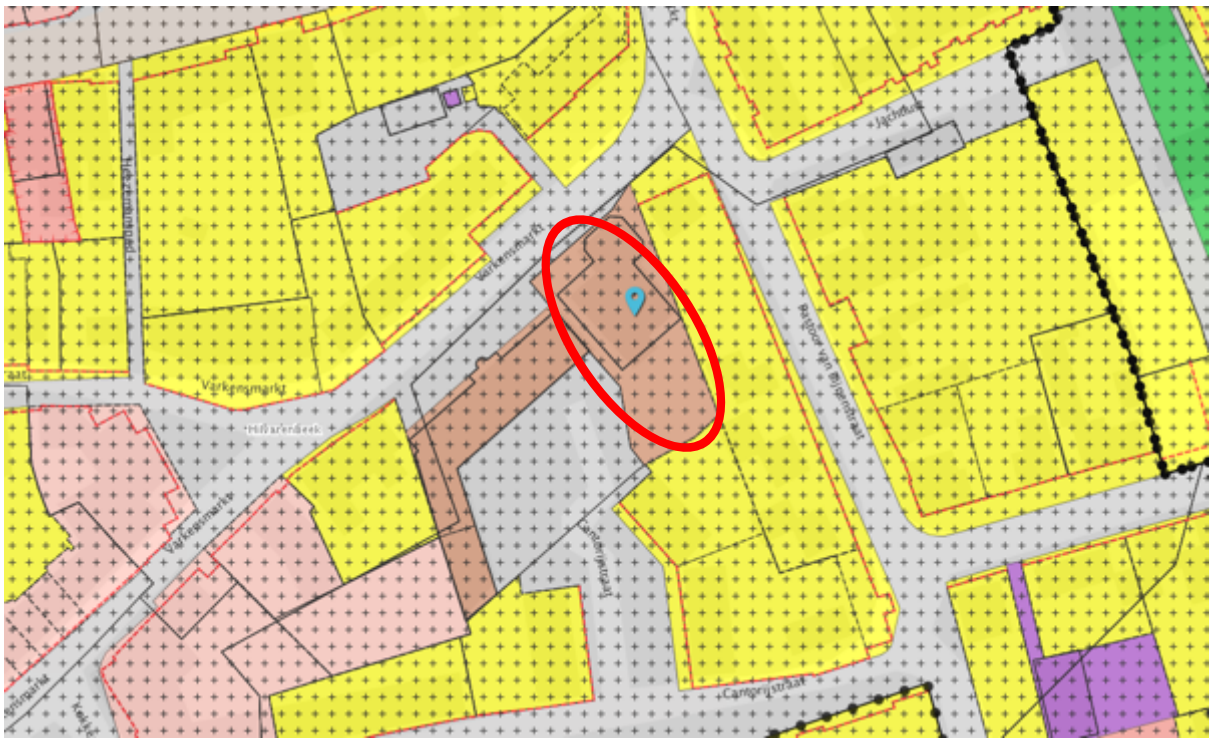
1.3 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het toestaan van een nieuwe woning en de aanleg van een openbaar parkeerterreintje op het perceel aan de Varkensmarkt 24 in Hilvarenbeek.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Zoals reeds vermeld is het binnen de vigerende bestemming “Maatschappelijk” niet mogelijk de gronden te gebruiken voor wonen en een openbaar parkeerterreintje. Omdat het perceel is gelegen in een omgeving waar de woonfunctie domineert en bovendien aan de achterzijde reeds een openbare parkeerplaats is gelegen sluiten de beoogde nieuwe functies goed aan op de omgeving.

Dit bestemmingsplan toont aan dat de beoogde verandering van de bestemming wordt voldaan aan actuele relevante (milieu)wetgeving en gemeentelijk beleid. Daarnaast toont dit plan aan dat een nieuwe woning stedenbouwkundig inpasbaar is.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart ”Kern Hilvarenbeek” met rood omcirkeld het perceel aan de Varkensmarkt 24; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het bestemmingsplan kent ter plaatse van het perceel aan de Varkensmarkt 24 nog een dubbelbestemming “waarde-archeologie 3”, een bouwvlak en een maatvoering-aanduiding met bouw- en goothoogten. Het bouwvlak kan voor 100% worden bebouwd. De maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter, de maximale goothoogte bedraagt 3 meter. De dubbelbestemming “waarde-archeologie 3” is bedoeld ter bescherming van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden.

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting van het bestemmingsplan bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde bestemmingsplan “Varkensmarkt 24, Hilvarenbeek”.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde functies. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

De locatie waar nu het perceel aan de Varkensmarkt 24 is gelegen, is reeds op oude topografische kaarten uit 1901 zichtbaar. Het gebied is gelegen net ten oosten van het Vrijthof in Hilvarenbeek. Goed te zien op de onderstaande afbeelding is dat het hoger gelegen gebied dat inmiddels tot het dorp Hilvarenbeek is gevormd, wordt omsloten door het “Spruitenstroompje” en de “Roodloop”. Het perceel is op onderstaande tekening nog niet bebouwd. De rest van de straat is dat wel.

Figuur 3: Historische kaart met plangebied omstreeks 1912

Figuur 4: Luchtfoto met plangebied. Het voormalig pand van de peuterspeelzaal is nog zichtbaar; bron: ruimtelijkeplannen.nl

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied wordt in functioneel opzicht gedomineerd door de woonfunctie. Verder westelijk zijn is het centrum van Hilvarenbeek te vinden. Hier zijn allerlei functies aanwezig. Direct westelijk van de locatie aan de Varkensmarkt 22 was het Fris en Likeurmuseum te vinden. Voor deze locatie zijn nu plannen om in het bestaande pand woningen te plannen. De toevoeging van een nieuwe woning past qua gebruik binnen de functionele structuur.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Het perceel ligt nu braak. Aan weerszijden van het perceel aan de Varkensmarkt is bebouwing aanwezig. Aan de achterzijde is het perceel gelegen aan een bestaande openbare parkeervoorziening. Op onderstaande foto is het zicht vanaf de Varkensmarkt op het perceel zichtbaar. Aan de rechterkant is de bestaande bebouwing van het voormalig Fris en Likeurmuseum zichtbaar. Daarachter is de bestaande openbare parkeerplaats te zien.

Figuur 5: Foto huidige toestand perceel aan de Varkensmarkt.

3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

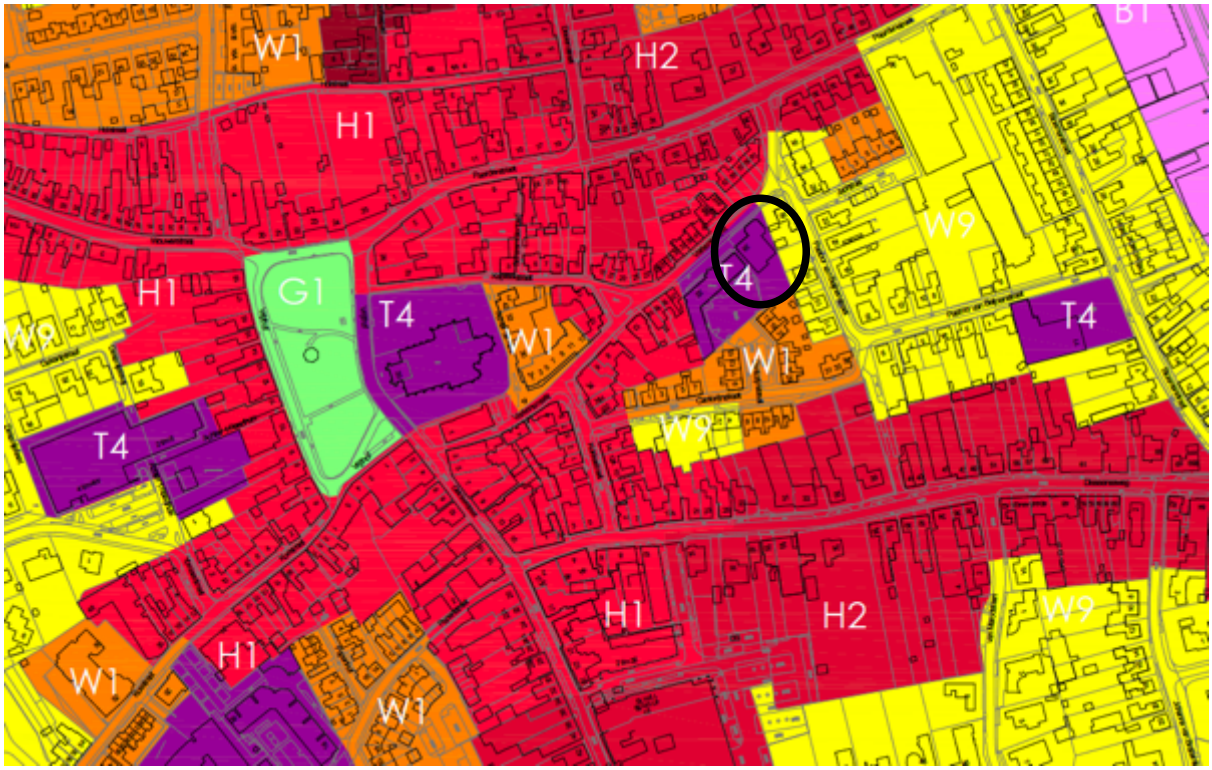
Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een extra, nieuwe woning op het perceel toe te staan en aan de achterzijde de bestaande openbare parkeerplaats te vergroten. Voor de nieuwe woning zal een gevellijn worden opgenomen die in lijn is gelegen met de grens van het bestaande bouwvlak. De voorgevel van de nieuwe woning zal niet dichter op de straat worden gepositioneerd dan de voormalige gevel van het gebouw van de peuterspeelzaal. Aan de zijde van het voormalig Fris en Likeurmuseum zal deze gevellijn wel dichter op de weg zijn gelegen dan dat het voormalig gebouw van de peuterspeelzaal deed; Omdat dit gebouw een aanzienlijk voorterrein kent en in hoogte en bouwmassa zich onderscheidt van de rest van de gebouwen in de omgeving is een gevellijn van de beoogde nieuwe woning zoals in onderstaande tekening opgenomen stedenbouwkundig aanvaardbaar. In de volgende illustratie is de gevellijn en de vorm van het huidig bouwvlak afgebeeld. De gevellijn legt de uiterste grens vast van de voorgevel.

Figuur 6: Kaart met daarop het perceel met gestippeld het huidig bouwvlak. De onderbroken streep is de beoogde gevellijn.

Bovenstaande illustratie geeft ook aan waar de uitbreiding van de bestaande parkeervoorziening is beoogd. Deze uitbreiding zal plaats bieden voor ongeveer 12 parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen zijn omzoomd met een groene zone voor de oprichting van een goede afscheiding met de omliggende percelen. In een latere fase zal er een inrichtingsplan voor het parkeerterrein worden uitgewerkt en zal er een aansluiting worden gemaakt op het bestaande parkeerterrein.

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

Verreweg het grootste deel van de gemeente waaronder ook de locatie aan de varkensmarkt 24 valt in de categorie lichte toetsing. De toets van een bouwplan kan, op basis van minder strenge criteria, in de meeste gevallen ambtelijk worden uitgevoerd. Uitgangspunt daarbij is dat de burger veel vrije ruimte krijgt bij bouw en verbouw, maar dat 'verrommeling' wordt voorkomen.



Figuur 7: Uitsnede kaart bebouwingstypen Nota Ruimtelijke kwaliteit gemeente Hilvarenbeek

Daarnaast zijn er verschillende bebouwingstypen aangeduid. Op basis van de nota kent de projectlocatie de aanduiding "T4, op zichzelf staande bebouwing". Op zichzelf staande bebouwing is bebouwing die zich qua typologie, en vaak ook qua schaal onttrekt aan de omliggende bebouwing. Door de diversiteit van deze categorie bebouwing zijn geen gebiedsspecifieke criteria te geven. De algemene criteria zullen bij de beoordeling van dit bebouwingstype worden gehanteerd. Deze criteria zijn de volgende:

1. Redelijkheid
2. Afstemming op het gebiedskarakter
3. Afstemming op de belendingen
4. Afstemming op het eigen karakter
5. Relatie tussen vorm, gebruik en constructie
6. Betekenissen van vormen in de sociaal-culturele context (stijl, type, tijdsbeeld)
7. Evenwicht tussen helderheid en complexiteit
8. Schaal en maatverhoudingen
9. Materiaal, textuur, kleur
10. Detaillering

In de nota ruimtelijke kwaliteit zijn deze criteria verder uitgelegd. Voor het toekomstig bouwplan betekent dit onder andere dat er een zorgvuldige afstemming zal moeten zijn op de omgeving, het zogenaamde gebiedskarakter. In dit plan is daarom bepaald dat er sprake moet zijn van een woning met een schuine kap. Specifiek wordt ook nog de afstemming op de belendingen in de nota genoemd. Het specifieke karakter van het gebouw van het voormalig drank-, en likeurmuseum is daarbij een belangrijk aspect.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.
De beoogde ontwikkeling valt niet onder één van de nationale belangen. Het nationaal beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

De bouw van 1 extra woning op het perceel aan de Varkensmarkt 24 in Hilvarenbeek is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6 van het Bro luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van 1 extra woning en circa 13 parkeerplaatsen mogelijk.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

De Raad van State (RvS) heeft zich uitgesproken over de toepassing van de ladder bij het beroep tegen de vaststelling van een bestemmingsplan dat 11 nieuwe woningen mogelijk maakt. (Zaaknummer: 201501297/1/R4, datum uitspraak: 16 september 2015). De vraag die de Raad van State zich heeft gesteld was of er sprake is van een "stedelijke ontwikkeling". De bouw van elf woningen, zo wordt door de RvS beoordeeld is gezien haar kleinschaligheid geen "woningbouwlocatie". Daarom is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zodat artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, niet van toepassing is.

Toetsing aan de ladder is daarom niet aan de orde zo oordeelt de RvS. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid wel moet worden onderbouwd.

De voorgenomen ontwikkeling maakt het mogelijk 1 nieuwe woning te realiseren. In lijn met de uitspraak van de RvS moet geconcludeerd worden dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een "stedelijke ontwikkeling". Toepassing van de Ladder is daarom niet aan de orde. De onderbouwing voor de behoefte ende regionale afstemming is opgenomen in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

Met de realisatie van woningen in het pand van het voormalig Fris en Likeurmuseum zal een deel van de openbare parkeerplaatsen aan de achterzijde worden benut voor deze nieuwe woningen. Het aantal parkeerplaatsen dat gebruikt kan worden voor algemeen, openbaar nut wordt hierdoor kleiner. Dit aantal zal met de beoogde aanleg van het parkeerterreintje weer worden aangevuld.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie RO

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geledingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

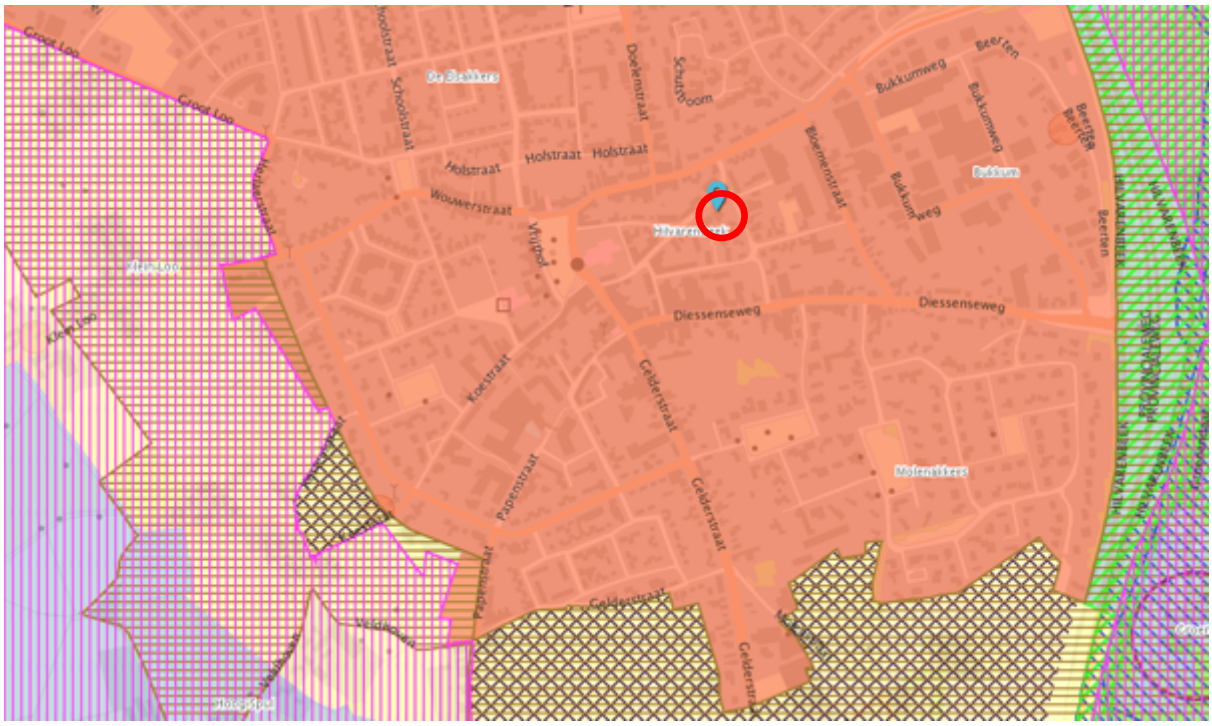
De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:
• zorgvuldig ruimtegebruik;
• meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
• betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
• versterking van de economische kennisclusters

Onderhavig bouwplan past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de overige bestaande woningen en percelen in het gebied die in samenhang aansluiten bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van de kern in tact blijft en er sprake is van het instandhouden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er met deze ontwikkeling sprake van inbreiding en wordt er op die wijze rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik.

Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014, welke is vastgesteld op 10 juli 2015 en in werking is getreden op 15 juli 2015, staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrenst op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.



Figuur 8: Uitsnede Integrale plankaart met structuren en aanduidingen, Verordening ruimte 2014 bron: ruimtelijkeplannen.nl

De projectlocatie is gelegen in het “bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied”. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Voor deze kernen geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

De Verordening heeft op grond van artikel 4.3 het volgende bepaald;

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
    a. *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel37.4, onder b, worden nagekomen;*
    b. *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
2. *Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
    a. *wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en*
    b. *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt*

Het plan voorziet in een vergroting van de harde plancapaciteit met één woning. Het bouwplan voldoet echter aan het gestelde in de gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en de regionale afspraken welke de basis zijn voor dit beleid (zie verder paragraaf 4.3).

De verordening heeft ten aanzien van de locatie verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het bouwplan is gepland binnen bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van artikel 3.1 uit de verordening is door de provincie de volgende toelichting gegeven:

“Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau.”

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling is stedenbouwkundig inpasbaar en realiseert een perceelgrootte die aansluit bij de bestaande ruimtelijke structuur. Met de mogelijkheid dat dit bestemmingsplan biedt wordt een vrijgekomen locatie benut voor een functie die past binnen de omgeving en die bovendien de stedenbouwkundige structuur versterkt. Ook wordt een deel van de locatie benut voor het aanvullen van een parkeerbehoefte in de nabijheid van het centrum van Hilvarenbeek.

Verder heeft de verordening ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit nog het volgende bepaald;

*"De provincie vraagt gemeenten om het principe van **zorgvuldig ruimtegebruik** toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten".*

Het bouwplan is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied van Hilvarenbeek. Er zal geen ontwikkeling plaatsvinden in het landelijk gebied. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De overige onderwerpen uit de Verordening ruimte 2014 zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Derhalve voldoet de ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt aan de Verordening ruimte 2014.

4.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het perceel Varkensmarkt 24 is gelegen binnen het bestemmingsplan "Kern Hilvarenbeek" dat op 26 juni 2013 onherroepelijk is. De bestemming is "Maatschappelijk". Binnen deze bestemming is de bouw van een woning en de aanleg van een openbare parkeervoorziening niet mogelijk. Om dit toch te kunnen toestaan is dit bestemmingsplan bedoelt. De toegestane bouwhoogte bedraagt 7 meter. De toegestane goothoogte bedraagt 3 meter. Deze hoogten zijn niet toereikend voor de bouw van een woning. De hoogtebepalingen (goothoogte 6 meter en nokhoogte 9 meter) dat op grond van het vigerend bestemmingsplan voor het naastgelegen perceel (oostelijk) is toegestaan zullen worden opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan. Op deze manier wordt aansluiting gezocht op de omgeving en wordt voorzien in een goede stedenbouwkundige inpassing. Op het perceel is bovendien een dubbelbestemming "Waarde Archeologie 3" opgenomen dat voorziet in de bescherming van mogelijk in de bodem voorkomende archeologische waarden.

Structuurvisie Hilvarenbeek, een hart veroverende heerlyckheid

Op 25 februari 2010 heeft de toenmalige gemeenteraad van Hilvarenbeek de structuurvisie vastgesteld. Met deze structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Hilvarenbeek van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Voor sommige ontwikkelingen zal ze daarbij zelfs initiatiefnemer willen zijn. Voor andere ontwikkelingen is zij ook afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorporaties, instellingen, en burgers. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Hilvarenbeek wil de gemeente waar mogelijk voorkomen. De structuurvisie blikt vooruit op al deze ontwikkelingen.

De structuurvisie heeft per kern en per deelgebied een aantal uitgangspunten benoemd die gelden voor nieuwe, nog niet bestemde ontwikkelingen. De locatie is gelegen in de zone "Hilvarenbeek centrumschil". Voor deze zone geldt het volgende;

"Doordat de verschillende linten allemaal bij elkaar uitkomen op De Vrijthof, en er buiten De Vrijthof verbindingen zijn gerealiseerd tussen de verschillende linten, is er een gebied te definiëren waarin de dynamiek van de linten is uitgezaaid. Deze zone is gelegen buiten de centrumzone en tussen de linten. Dit gebied ligt vooral tussen de linten die Hilvarenbeek met de omliggende dorpen verbindt. In dit gebied worden verschillende functies en voorzieningen gecombineerd met wonen. Binnen deze zone kunnen nieuwe winkelvoorzieningen, maatschappelijke en zorggerelateerde voorzieningen een plek krijgen. Ook kunnen binnen deze zone woningen voor specifieke doelgroepen worden gebouwd."

Verder geldt voor de beoogde ontwikkeling nog specifiek de volgende relevante uitgangspunten;

Ruimtelijk karakter

1. *"De initiatieven moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;*
2. *Uitgangspunt voor de gemeente ten aanzien van bouwhoogte bij nieuwe initiatieven is een maximum van 2,5 bouwlaag. Een bouwhoogte van maximaal 3,5 bouwlaag is alleen toegestaan indien:*

    - *voldaan wordt aan alle voorwaarden van de herijkte Inbreidingsnotitie zoals omschreven in paragraaf 2.3 van deze Structuurvisie;*
    - *minimaal de helft van het aantal woningen wordt ingezet voor de huisvesting van senioren of mensen met een beperking."*

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van een vrijstaande woning die aansluit op de hoogten van de omliggende panden. De beoogde ontwikkeling zal de ruimtelijke structuur niet verstoren.

Wonen

1. *"Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient tenminste de helft van het aantal woningen, per initiatief, geschikt te zijn voor senioren of voor mensen met een beperking;*
2. *Nieuwe woningbouwinitiatieven dienen uit te gaan van zuinig ruimtegebruik. In deze zone betekent dat, dat gestapelde woonvormen zonder meer tot de mogelijkheden behoren;*
3. *Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin, voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie."*

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van één vrijstaande woning. Het perceel zal door de gemeente Hilvarenbeek worden verkocht. Het perceel is daarmee ook beschikbaar voor senioren of mensen met een beperking.

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals genoemd in de Structuurvisie.

Volkshuisvesting; woonvisie, actieplan wonen 2013 en woningbouwnotitie Kiezen en delen

Woonvisie

De gemeente Hilvarenbeek heeft in 2009 haar woonvisie vastgesteld. De inhoud en strekking van deze woonvisie is de visie van de gemeenteraad betreffende de gewenste ontwikkelingen op het beleidsterrein wonen. De gemeenteraad geeft daarmee kaders aan voor de beleidsuitvoering op dit terrein. Kort samengevat worden de kernvragen beantwoord, zoals welk type woningen moeten in de sociale of vrije sector worden gebouwd voor welke doelgroepen, in welke aantallen en tegen welke prijs. De gemeenteraad legt hiermee de onderbouwde en beargumenteerde keuzes vast. Dit beleid is het woonbeleid voor de komende10 jaren met een doorkijk naar de tien jaren daarna. Het is goed periodiek kort stil te staan bij de resultaten van het uitgevoerde beleid en zonodig daarop bij te sturen.

Een belangrijke conclusie uit de woonvisie luidt als volgt;

"De komende 20 jaar komt de toename van de vraag naar woningen met name uit de groep 65 jaar en ouder. Deze groep is de groeimarkt. Een deel van deze groep vraagt om een specifieke ouderenwoning."

De gemeente Hilvarenbeek heeft de keuze gemaakt om ouderen te faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen leven en de regie in handen te kunnen houden. Dat betekent dat ouderenwoningen worden gebouwd nabij winkels, binnen een straal van maximaal 400 meter.

De beoogde ontwikkeling ziet in het planologisch mogelijk maken van de bouw van één woning nabij het centrum van Hilvarenbeek. De ontwikkeling voorziet daarmee in de mogelijkheid van de bouw van een woning voor deze specifieke doelgroep. De beoogde ontwikkeling voorziet daarmee in de uitgangspunten zoals verwoord in de woonvisie.

Actieplan Wonen 2013
Op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek het actieplan Wonen 2013 vastgesteld. Dit plan gaat namelijk niet over het bouwen van woningen en over de woningmarkt alleen. Het gaat over wonen in Hilvarenbeek. Over wonen en leefbaarheid in alle kernen. Over voldoende huisvestingsmogelijkheden in een grote verscheidenheid voor alle inwoners van Hilvarenbeek. Voor starters, doorstromers en senioren. Nieuwbouw is geen doel maar een middel. Voldoende en voldoende gedifferentieerd bouwen zorgt dat er huisvestingsmogelijkheden zijn voor alle inwoners. Voldoende en voldoende gedifferentieerd bouwen geeft een impuls aan de leefbaarheid doordat alle doelgroepen een plek kunnen vinden.

Het uitgangspunt bij dit actieplan luidt als volgt;
"*Uitgangspunt voor de gemeente is voorzien in de woonbehoefte van de inwoners. Nieuwbouw is daarbij een belangrijk instrument omdat het ons in staat stelt lacunes in de bestaande voorraad op te vullen, bijvoorbeeld door goedkopere, kleinere woningen te bouwen die ook op langere termijn geschikt blijven voor starters. De opgave in Hilvarenbeek is te bouwen voor de vraag, zowel kwantitatief als kwalitatief."*

Door verkoop van het perceel brengt de gemeente een mogelijkheid voor de bouw van één woning op de markt die voor verschillende doelgroepen beschikbaar is. Hiermee wordt voorzien in de woonbehoefte van de inwoners.

Ten aanzien van de harde plancapaciteit concludeert het actieplan dat in de periode 2013-2022 een woningbouwproductie gepland staat van 692 woningen. De provinciale opgave is in deze periode op 714 woningen begroot. De toename van de harde plancapaciteit met één woning in de periode 2013-2022 past daarmee binnen de prognoses.

Woningbouwnotitie "Kiezen én delen"
Op 5 november 2015 heeft de gemeenteraad de notitie "Kiezen én delen" vastgesteld. Op basis van deze notitie heeft de gemeenteraad een keuze gemaakt in de plannen die voorrang krijgen. Het beoogde bouwkavel is opgenomen in de locatie "Varkensmarkt". Deze locatie beschrijft 9 woningen. Hiervan worden er 8 gerealiseerd in het voormalig Likeurmuseum. De negende wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, omgeving en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd of ter motivatie aangevoerd. Eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Water

Inleiding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^{e} eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct of indirect geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder (Waterschap de Dommel) heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om het waterschap vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Beleidskader

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'. Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel.

Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe binnen het plan Varkensmarkt 24 te Hilvarenbeek, met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'. In het laatste deel is een omschrijving en tekening opgenomen van de aan te leggen voorzieningen.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Voor de toekomstige verharding zijn ruime aannames gedaan. Door de planontwikkeling met 1 woning en een verhard parkeerterrein neemt het verhard oppervlak ten opzichte van de oorspronkelijke situatie niet toe; het perceel was ten tijde van de peuterspeelzaal volledig verhard met gebouwen en terreinverhardingen. Omdat het perceel met de beoogde ontwikkeling ook gaat voorzien in een tuin, zal het verhard oppervlak afnemen. De in onderstaande tabel opgenomen huidige toestand is de situatie ten tijde van de peuterspeelzaal en wat op basis van het vigerend bestemmingsplan nog steeds verhard zou kunnen worden. Met de beoogde ontwikkeling neemt het verhard oppervlak met 435 m2 af.

Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	**Huidig m^2**	**Toekomstig m^2**
Daken	340	200
Groene daken	0	0
terrein verharding	615	320
Openverharding	0	0
onverhard terrein	0	435
Totaal	955	955

Bodem + Grondwater

De bodem bestaat op basis van data uit het “Data en Informatie van Nederlandse Ondergrond”-loket (DINO-loket) volgens een boormonsterprofiel in de nabijheid van de projectlocatie tot circa 13 meter beneden maaiveld zand van een fijne categorie.

Door de ligging in het centrum van Hilvarenbeek is geen duidelijke GHG op kaartmateriaal aanwezig. Volgens gegevens uit “BISNederland is de GHG aan de grenzen van het bebouwd gebied van Hilvarenbeek voor het plangebied gelegen tussen de 0,4 m en 0,8 meter onder maaiveld. Op en nabij het plangebied is geen (grond)wateroverlast bekend of als gevolg van de beoogde ontwikkeling te verwachten.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en/of beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. De dreiging van grondwaterverontreiniging zal daarom nihil zijn.

Oppervlaktewater

Op en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De kleine stedelijke ontwikkeling heeft derhalve geen rechtstreekse invloed op het oppervlaktewater.

Afvalwater

De voormalige peuterspeelzaal was aangesloten op het gemeentelijk gemengde rioolstelsel. Bij de nieuwbouw dient het afvalwater gescheiden aangeleverd te worden op het gemeentelijk stelsel. Door de nieuwe woning neemt de hoeveelheid afvalwater af. De resterende hoeveelheid kan zonder probleem verwerkt worden in het bestaande stelsel. Voor de aansluiting van het afvalwater en hemelwater dient een aansluiting aangevraagd te worden bij de gemeente Hilvarenbeek.

Hemelwater

Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige gebied. Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Afkoppeling van de neerslag afkomstig van de verharde oppervlakken is goed mogelijk bij nieuwbouw. Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.) kan de afgekoppelde afstromende neerslag vanuit het plangebied rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal gescheiden van het afvalwater worden aangeboden. Wel moeten in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM-rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink alle gecoat.
- Ontsluitingspaden/ wegen/ terrassen; voorzien van niet-uitloogbare materialen of betonproducten.

Het hemelwater ter plaatse van het nieuw aan te leggen parkeerterrein zal middels infiltratie in de berm worden afgekoppeld, of middels een molgoot met kolken worden aangesloten op het gemeentelijk gemengde rioolstelsel.

Op planniveau is conform het beleid van het waterschap voor de realisatie van een woning en parkeerterrein (plannen kleiner dan 2.000 m^2) geen compensatie vereist en hoeft geen watertoets doorlopen te worden.

Als aanscherping op de Keur van het waterschap geldt het gemeentelijk beleid voor compensatie vanaf 250 m^2 verhard oppervlak in de nieuwe situatie.

Voor 520 m^2 aan nieuw verhard oppervlak zijn volgens gemeentelijk beleid mitigerende maatregelen noodzakelijk. Op basis van het gemeentelijk beleid zal 60 mm moeten worden gecompenseerd per m^2 verharding. Er geldt gevoeligheidsfactor “1”. Voor het hemelwater moet een berging van 31 m^3 worden aangelegd.
Gezien de hoge hoogste grondwaterstand (-0,60 beneden maaiveld) en het geringe verhard oppervlak wordt de aanleg van een infiltratievoorziening niet doelmatig geacht.

Hemelwater behoort gescheiden af te wateren naar het gemeentelijk riool.

Vergunningen

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

Het aspect “water” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998, de vogel,- en habitatrichtlijn en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Een deel van de gronden zal worden verhard ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning en het parkeerterreintje. Dit is op dit moment braakliggend terrein met enkele begroeiingen. Het is niet te verwachten dat er op dit deel van het terrein op dit moment natuurwaarden aanwezig zijn;

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Ten westen op een afstand van ca. 1,0 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied “Kempenland-West”. Het Natura 2000-gebied betreft een habitatrichtlijn en

vogelrichtlijngebied. Met behulp van de effectenindicator zijn mogelijke schadelijke effecten vanuit de planontwikkeling op het Natura 2000-gebied beoordeeld. Zodat er gemotiveerd besloten kan worden of nader onderzoek noodzakelijk is. Van verstorende factoren op het Natura 2000-gebied zoals oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid, optische en mechanische verstoring zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, in de wet EHS).

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

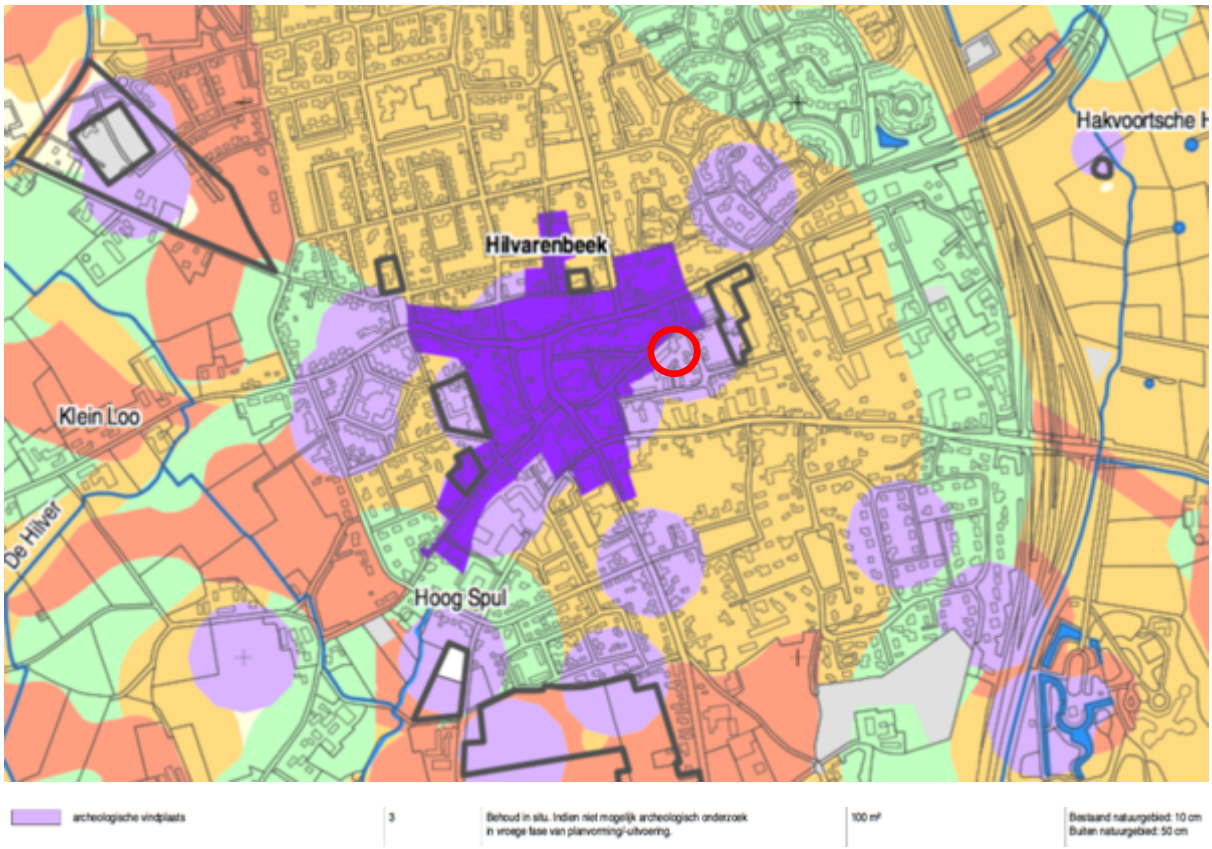
Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele sloop- en kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (half maart tot en half juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Op het terrein zijn geen bomen aanwezig.

Met het toevoegen van een extra woning en de aanleg van een parkeerterreintje worden geen nadelige gevolgen voor natuurwaarden verwacht.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Hilvarenbeek heeft haar archeologie-beleid vastgelegd in de archeologische beleidskaart die door de gemeenteraad op 27 september 2012 is vastgelegd. Op basis van deze kaart is de projectlocatie gelegen in de zone “archeologische vindplaats”.



Figuur 9: Uitsnede en legenda Archeologische beleidskaart, bron: gemeente Hilvarenbeek

Op basis van deze beleidskaart is bepaald dat voor de projectlocatie louter bouwwerkzaamheden mogen plaatsvinden met een oppervlakte tot maximaal 100 m2 en ingrepen in de bodem mogen plaatsvinden tot een diepte van maximaal 50 centimeter beneden maaiveld. Deze richtlijnen zijn verankerd in het vigerend bestemmingsplan middels de dubbelbestemming Waarde Archeologie 3".

Voor de locatie is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (Aeres rapport; "Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, d.m.v. boringen Varkensmarkt 24, Hilvarenbeek" dd 7 juni 2016) is in zijn geheel als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De aanbeveling luidt als volgt;

"Op basis van het uitgevoerde veldonderzoek kan worden gesteld dat de verwachte bodems niet langer intact aanwezig zijn. Er is sprake van een A-C profiel waarbij de bovengrond (A-Horizont) gelegen is op de natuurlijke ondergrond (C-Horizont). Door bodemverstoring zijn de tussenliggende lagen in de top opgenomen. Daarbij is naar verwachting tevens minimaal de bovenste 10 centimeter van de C-Horizont verstoord. In boring 1 en 6 is dit zelfs respectievelijk 20 en 100 centimeter. Een deel van deze verstoring is toe te schrijven aan de voormalige kinderopvang. De aanwezige ventilatieruimte zal een verstoring van minstens 60 centimeter – mv tot gevolg hebben gehad, plaatselijk zelfs tot 70 centimeter – mv door de toepassing van Lewisplaten. Het gevolg hiervan is dat er geen concrete verwachting meer bestaat voor het aantreffen van archeologische resten binnen het plangebied. De afwezigheid van deze verwachting heeft tot gevolg dat geadviseerd wordt dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

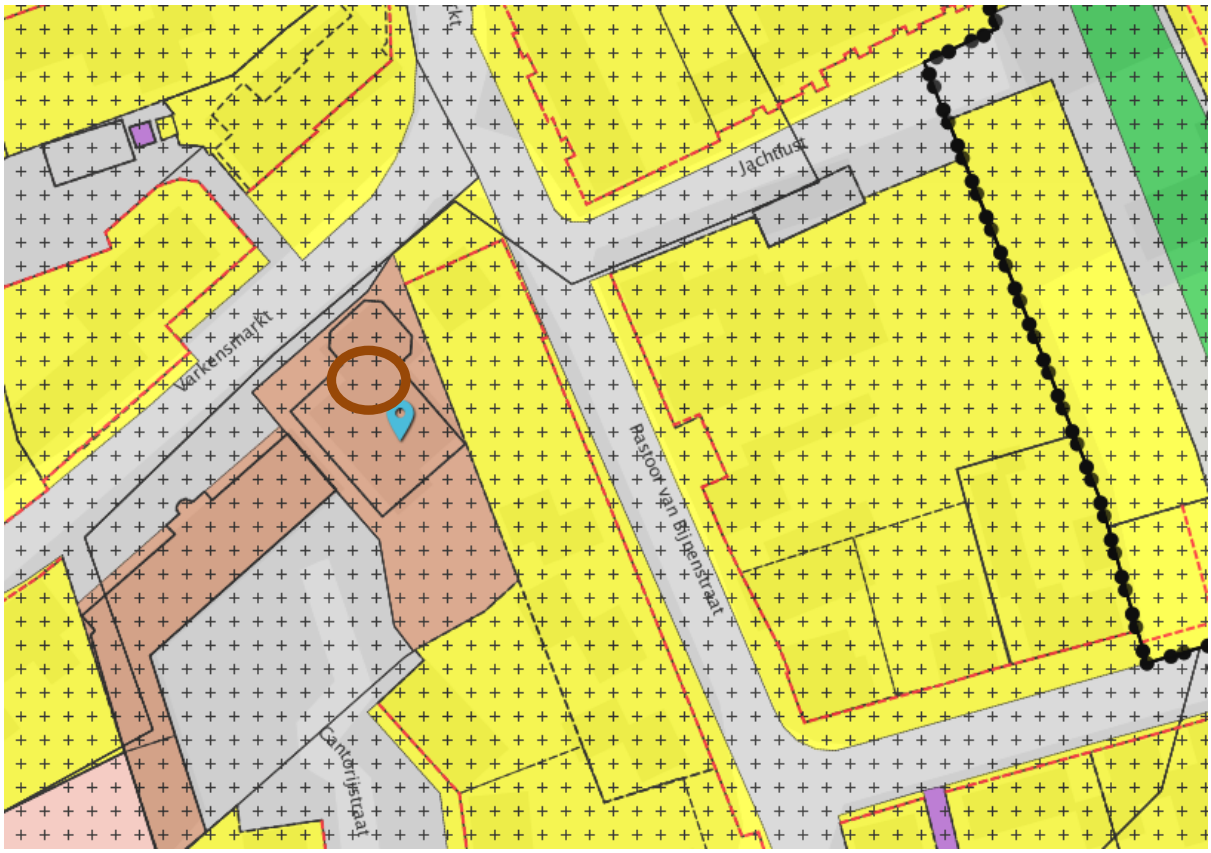
Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan-, of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten het, conform de monumentenwet van 1988, artikel 53, verplicht dat deze resten bij het Rijk worden gemeld."

Geconcludeerd moet worden dat er met het toestaan van één extra woning op het perceel geen archeologische waarden in gevaar zijn. De dubbelbestemming ter bescherming van eventueel in de bodem voorkomende archeologische waarden die in het vigerend bestemmingsplan is opgenomen zal in dit bestemmingsplan niet terugkomen.

5.5 Milieuzonering

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt nabij woningen en of nieuwe woningen kunnen worden gepland in de nabijheid van bestaande bedrijven. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de noodzakelijke afstand tussen woningen en bedrijven.

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009. In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook biedt de VNG-brochure de mogelijkheid om de systematiek van functiemenging toe te passen. In dit geval worden geen richtafstanden genoemd maar worden bedrijfsactiviteiten toegestaan die bestaan uit de categorieën A, B en/of C.



Figuur 10: afbeelding vigerend bestemmingsplan. Direct aan de westzijde van het perceel is de bestemming “Maatschappelijk” aanwezig; bron: ruimtelijkeplannen.nl.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn in de nabijheid van het perceel aan de Varkensmarkt 24 alleen aan de westzijde een maatschappelijke bestemming aanwezig. Maatschappelijke voorzieningen zijn in de regel goed verenigbaar met een woonfunctie. Bovendien zal middels een afwijkingsprocedure enkele woningen worden gerealiseerd binnen het bestaande pand. Hierdoor zal de maatschappelijke voorziening verdwijnen. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat. Ook worden er geen belangen van bedrijven geschaad.

5.6 Geluid

Normen met betrekking tot verkeerslawaai, spoorweglawaai, luchtvaartlawaai en industrielawaai worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van (spoor)wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende (spoor)weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai

De nieuwe woning die met dit bestemmingsplan wordt toegevoegd is niet gelegen binnen een zone van een weg met een snelheidsregime van 50 km/uur of hoger. Een onderzoek is daarom niet verplicht. Om inzicht te krijgen in de akoestische situatie en om een goede beoordeling te kunnen maken of er sprake is van een goed woon,- en leefklimaat is toch een onderzoek uitgevoerd.

Voor de nieuwe (extra) woning is een verkennend geluidsonderzoek uitgevoerd (Verkennend onderzoek wegverkeerslawaai; K+ Adviesgroep, dd 23 juni 2016). Dit onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt:

“De wegen rondom het plan kennen allen een snelheidsregime van 30 km/uur. Een onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet nodig. Wel is de theoretische ligging van de 48- en 68 dB contour, voor de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde, bepaald.

De vrije veldcontour van 48 dB ligt op maximaal 8.4 meter uit de as van de weg. De 68 dB contour ligt op 0 meter, dus wordt niet bereikt.

Het bouwkavel ligt ten opzichte van de Corridor en Pastoor van Bijnenstraat op meer dan die 8.4 meter, zodat enkel ten gevolge van de Varkensmarkt de theoretisch voorkeursgrenswaarde op de voorgevel zou worden overschreden. Daarom kan worden gesteld dat het goed mogelijk is om op de locatie een goed woon- en leefklimaat te realiseren.”

Spoorweglawaai

Dit aspect van de Wet geluidhinder is niet aan de orde.

Luchtvaartlawaai

Dit aspect van de Wet geluidhinder is niet aan de orde.

Industrielawaai

Dit aspect van de Wet geluidhinder is niet aan de orde.

De beoogde bouw van de extra woning op het perceel aan de Varkensmarkt 24 voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

5.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.
Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

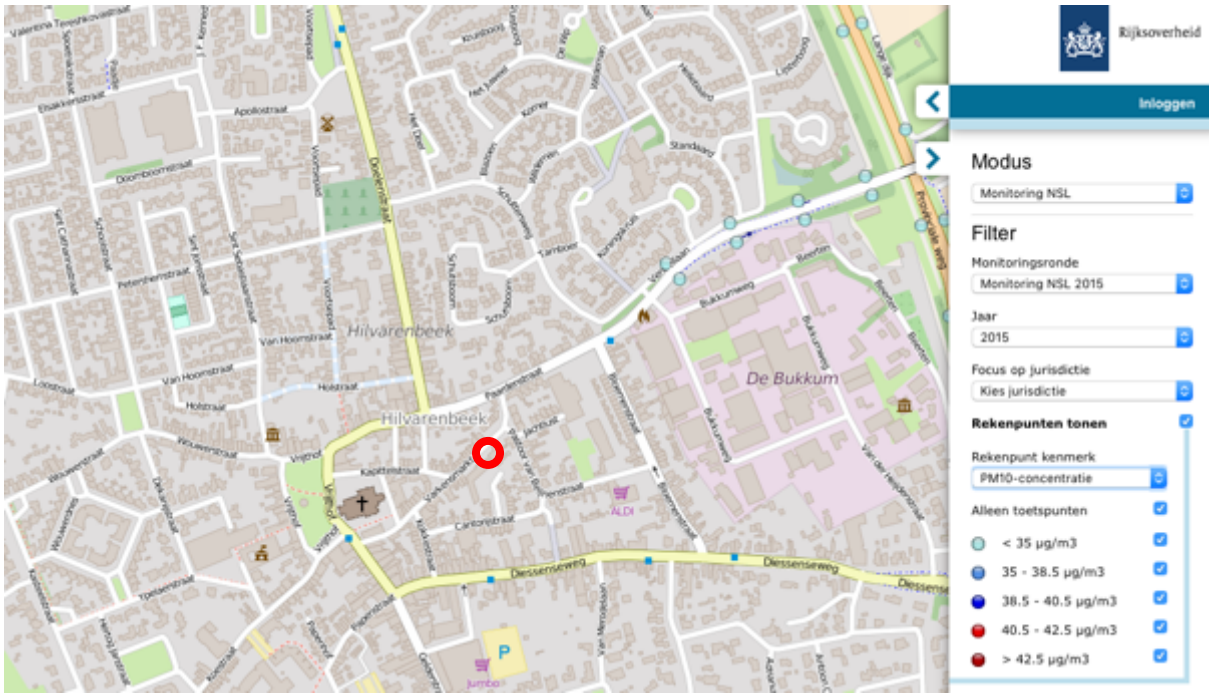
Toetsing initiatief aan 'niet in betekende mate' begrip

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan "goede ruimtelijke ordening"

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (https://www.nsl-monitoring.nl). De meetpunten aan de Hakvoortseweg zijn het dichtst op de projectlocatie gelegen. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxode: 60 µg/m3 en fijn stof: 40 µg/m3). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m3 en voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en 35 µg/m3. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de projectlocatie verder van de Hakvoortsweg is gelegen dan de meetpunten van het NSL dat doen, kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 11: uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: nsl-monitoring.nl

5.8 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

De gronden van het perceel aan de Varkensmarkt 24 is een bodemonderzoek (verkennend

bodemonderzoek Varkensmarkt 24, Hilvarenbeek, dd 4 juli 2016; Aeres Milieu) uitgevoerd. Het rapport is in zijn geheel als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt;

"Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met zink en sterk met PAK. Na uitsplitsing van het grondmengmonster blijkt boring 1 sterk verontreinigd met PAK. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt momenteel een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen tevens bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater."

Op basis van dit onderzoek is een nader onderzoek (Aanvullend bodemonderzoek Varkensmarkt te Hilvarenbeek, dd 10 augustus 2016; Aeres Milieu) uitgevoerd. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt;

"Op basis van de resultaten van dit aanvullend bodemonderzoek blijkt dat de in het verkennend bodemonderzoek aangetoond sterke verontreiniging met PAK zich beperkt tot de bovengrond van boorpunt 1. In zowel verticale richting (monster 101-2) als in horizontale richting (monsters 102-1, 103-1, 104-1 en 105-1) zijn geen of slechts licht verhoogde gehalten aan PAK aangetoond.

Ter plaatse van de onderzochte locatie is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK. De in het verkennend bodemonderzoek aangetoond sterke verontreiniging wordt beschouwd als een puntverontreiniging van zeer beperkte omvang.

De resultaten van dit bodemonderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling (woningbouw) ter plaatse. Geadviseerd wordt de aangetoonde puntverontreiniging ter plaatse van boorpunt 1 uit het verkennend bodemonderzoek tijdens het bouwrijp maken van het terrein separaat te ontgraven en af te voeren van de locatie."

Geconcludeerd moet worden dat de bodemkwaliteit van de gronden op het perceel Varkensmarkt 24 geschikt zijn voor de beoogde woonfunctie en aanleg van het parkeerterrein.

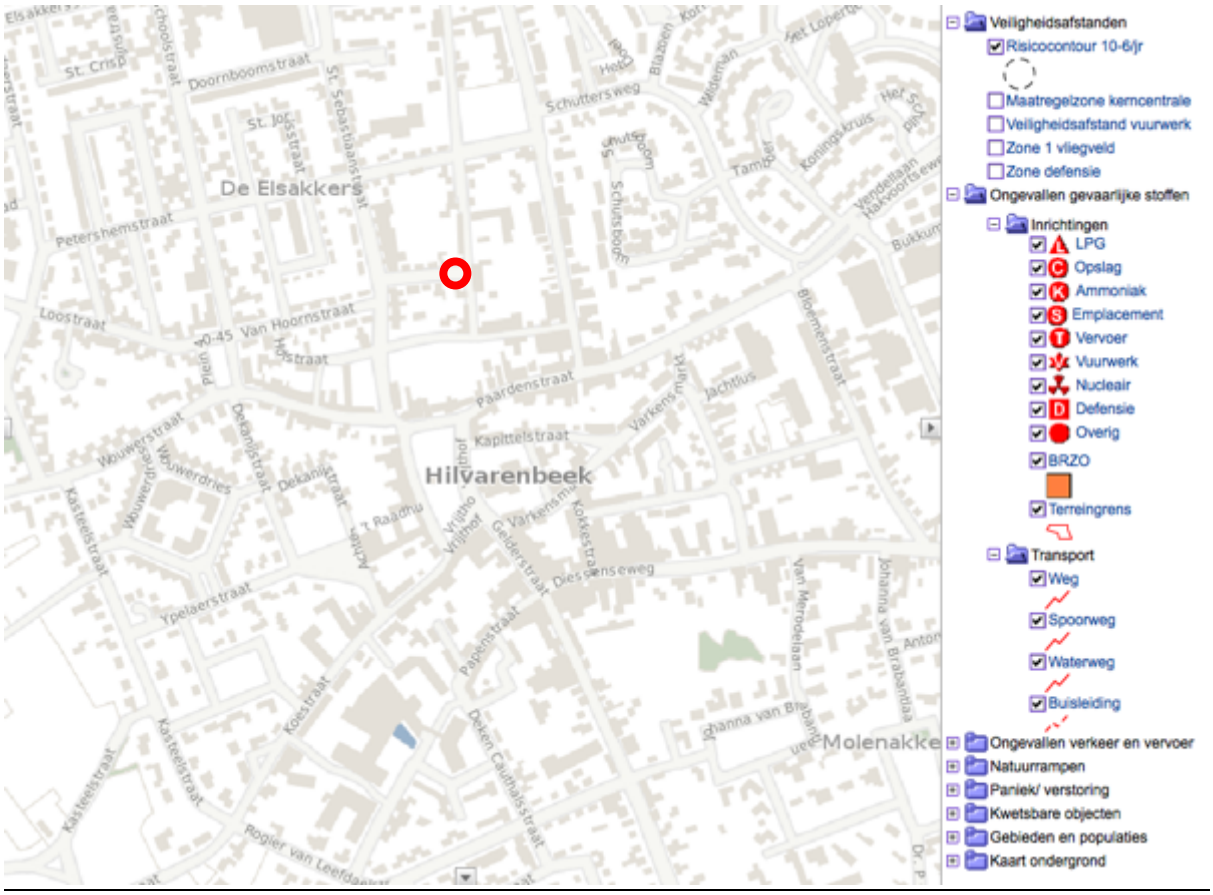
5.9 Externe Veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Het beleid en de regels ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak minimale afstanden in acht worden genomen.

Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in de risicocontouren (invloedsgebieden, PAG en/of PR 10-6 contouren) van inrichtingen, transportroutes (weg, spoor of water) en (buis- en/of hoogspannings) leidingen ligt. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is dus niet noodzakelijk.



Figuur 12: uitsnede "Risicokaart" met in rood de projectlocatie; bron: nederland.risicokaart.nl

Bevi-inrichtingen

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een veiligheidscontour hebben die over het plangebied reikt.

Transport gevaarlijke stoffen

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen wegen aangewezen als transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Kabels en leidingen

Er zijn in en in de directe nabijheid van het plangebied geen gastransportleidingen dan wel andersoortige kabels of leidingen aanwezig waarvoor een veiligheidszone geldt, die een belemmering vormen.

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling

5.10 Parkeren en ontsluiting

Gemeente Hilvarenbeek streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte.

Parkeren voor de extra vrijstaande woning

Op basis van de gemeentelijke parkeernormen (parkeerbeleidsplan gemeente Hilvarenbeek 2015-2020) is voor een vrijstaande koopwoning in het centrum van Hilvarenbeek maximaal 2,2 parkeerplaatsen per woning nodig. Ter plaatse van het perceel is voldoende ruimte beschikbaar om hiervoor op het eigen erf ruimte te bieden. Het parkeren zal niet worden opgenomen in het openbaar gebied. Bovendien wordt met de beoogde ontwikkeling een eventuele nieuwe vestiging van een maatschappelijke voorziening onmogelijk gemaakt. De parkeerbehoefte bij een dergelijke vestiging is groter dan voor een vrijstaande woning waardoor er met deze planherziening sprake zal zijn van een afname van de benodigde parkeerruimte.

Bij een vrijstaande woning hoort een verkeersgeneratie van 8,1 voertuigbewegingen per weekdagetmaal (sterk stedelijk in de centrum schil obv CROW-norm). Het perceel zal ontsloten worden op de Varkensmarkt. Deze straat kan deze verkeersgeneratie gemakkelijk verwerken. Ook hiervoor geldt dat met de voorgenomen herziening de verkeersgeneratie zal afnemen in vergelijking tot de verkeersgeneratie die mogelijk is op basis van de huidige maatschappelijke bestemming.

Uitbreiding parkeerterrein

Met betrekking de uitbreiding van het parkeerterrein aan de achterzijde van het Fris en Likeurmuseum kan op grond van het parkeerbeleidsplan van de gemeente (Parkeerbeleidsplan 2015-2020, gemeente Hilvarenbeek, vastgesteld op 16 juli 2015) nog worden geconcludeerd dat in dit beleidsplan reeds rekening gehouden is met een verkleining van het aantal beschikbare parkeerplaatsen als gevolg van de herbestemming van het Fris en Likeurmuseum naar woningen. Echter uit het beleidsplan valt ook af te leiden dat de parkeerdruk ter plaatse van de Varkensmarkt erg hoog is. De gemeente is voornemens om in overleg met de aanwonenden te bekijken of er manieren zijn (bijvoorbeeld de uitbreiding van de parkeerschijfzone) om de parkeerdruk te verlichten. Ook blijkt uit het beleidsplan dat inwoners van Hilvarenbeek hebben aangegeven dat vooral voor het centrum en omliggende straten er onvoldoende parkeerplaatsen zijn.

Gezien deze signalen en de bestaande parkeerdruk in de Varkensmarkt is het voornemen gerechtvaardigd om een deel van de projectlocatie in te richten als openbaar parkeerterrein. Op basis van het gemeentelijk parkeerbeleid moeten de 8 woningen in het voormalig Likeurmuseum beschouwd worden als een huurwoning, etage in het midden-segment in het centrum van Hilvarenbeek. De norm voor dergelijke woningen is maximaal 1,5 per woning. Dit betekent dat voor de 8 woningen er 12 parkeerplaatsen nodig zijn. Het nieuwe parkeerterrein voorziet in circa 12 parkeerplaatsen. Het aantal openbare parkeerplaatsen blijft daardoor gelijk.

Het parkeerterreintje zal direct worden aangesloten op het bestaande parkeerterrein.

Het aspect “parkeren en ontsluiting” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen.

In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.12 Duurzaamheid

De ontwikkeling aan de Varkensmarkt 24 betreft de bouw van een extra woning binnen het bestaand

stedelijk gebied van Hilvarenbeek. In het kader van duurzaamheid wordt een positieve impuls gegeven door het opvullen van een open ruimte binnen bestaand stedelijk gebied en voorziet daarmee in duurzaam ruimtegebruik.

5.13 Totaalbeeld aspecten

Op basis het bovengenoemde zijn er geen aspecten die de toevoeging van een extra woning op het perceel aan de Varkensmarkt 24 in Hilvarenbeek in de weg staan.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan geeft een juridisch-planologisch kader voor de bestemming van één woning op het perceel aan de Varkensmarkt 24 te Hilvarenbeek. Het bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde bestemmingen, weergegeven op de verbeelding en uit regels voor het gebruik van de gronden en de daarop te realiseren opstallen, voor zover die regels in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het bestemmingsplan vergezeld van deze toelichting, waarin vervat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening) en een rapportering van de zienswijzen. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische status.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Voor het opstellen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken gebaseerd op kadastrale gegevens. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de geometrische plaatsbepaling de bestemmingsregeling aangegeven.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, omtrent de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels worden, conform de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

Inleidende regels
In het hoofdstuk “Inleidende regels” wordt een aantal begrippen verklaard en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, dient te worden gemeten. Dit om zoveel mogelijk uit te sluiten dat de regels verkeerd worden geïnterpreteerd.

Bestemmingsregels
Het hoofdstuk “Bestemmingsregels” bevat de regels waarin de materiële inhoud van de gegeven bestemmingen is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering. Binnen de bestemmingsvlakken en bouwvlakken mag bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht. Buiten het bouwvlak is de bouw van hoofdgebouwen niet toegestaan.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat er op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor), naast het bestemmingsplan, wel het een en ander vergunningsvrij mag worden gebouwd. Dit wordt in het bestemmingsplan niet expliciet benoemd.

6.4 Toelichting bestemmingen

Hieronder wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

Verkeer - Verblijfsgebied
De bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” heeft betrekking op de openbare ruimte aan de achterzijde van de woning. Dit gebied zal worden ingericht als parkeerterrein. Voor deze functie is de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” bij uitstek geschikt. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen
Het plan voorziet in de realisatie van een bouwkavel ten behoeve van één nieuwe vrijstaande woning. De situering van het hoofdgebouw is vastgelegd door middel van een gevellijn. Daarnaast zijn diverse

bepalingen opgenomen over (horizontale) bouwdiepte, afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen alsmede voor goot- en bouwhoogten. Door middel van een omgevingsvergunning is het mogelijk om binnen de bestemming aan huis verbonden bedrijven te realiseren.

Algemene regels

In het hoofdstuk “Algemene regels” wordt in de artikelen 'Anti-dubbeltelregel', 'Algemene afwijkingsregels' een aantal algemene bepalingen verwoord die onder meer de flexibiliteit van het plan vergroten.

De 'Antidubbeltelregel' bepaalt dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. In de 'Algemene bouwregels' ' worden enkele afwijkingsbevoegdheden aan burgemeester en wethouders toegekend die geringe afwijkingen mogelijk maken van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald. Het gaat bijvoorbeeld om het in geringe mate afwijken van het plan en bepalingen omtrent ondergronds bouwen.

Overgangs- en slotregels

Tot slot worden de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel 'Overgangsrecht' worden regels bepaald omtrent bouwwerken, die in de bestaande situatie aanwezig zijn of mogen worden gebouwd. In de 'Slotregel' tenslotte wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een initiatief van de gemeente Hilvarenbeek. De grond is in eigendom van de gemeente. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zullen worden verrekend in de grondprijs. De initiatiefnemer, in dit geval de gemeente Hilvarenbeek draagt de kosten voor de aanleg en aanplant van het parkeerterrein. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie verzekerd in de grondprijs van het perceel. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan 'Varkensmarkt 24, Hilvarenbeek" aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. Het Waterschap en de Provincie hebben geen inhoudelijke reacties gegeven en hebben aangegeven in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan. De vooroverlegreacties zijn als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

8.2 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.
Het voorontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn gedurende deze termijn geen inspraakreacties ingediend. Vervolgens is na bestuurlijke afweging met ingang van 23 december 2016 tot en met 2 februari 2017 het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. In dit geval wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolgens moet de gemeenteraad een beslissing nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. In haar vergadering van 18 mei 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan met een aantal ambtshalve wijzigingen vastgesteld. Deze wijzigingen hebben geen invloed gehad op de opzet van het plan. In de bijlage is de "nota van ambtshalve wijzigingen" opgenomen.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Bijlagen:

1. Verkennend onderzoek wegverkeerslawaai, dd 23 juni 2016 K+ Adviesgroep
2. Verkennend bodemonderzoek Varkensmarkt 24, Hilvarenbeek, dd 4 juli 2016 Aeres Milieu
3. Archeologisch onderzoek, dd 7 juni 2016 Aeres Milieu
4. Aanvullend bodemonderzoek Varkensmarkt te Hilvarenbeek, dd 10 augustus 2016; Aeres Milieu
5. Vooroverlegreacties Provincie en Waterschap.
6. Nota ambtshalve wijzigingen