

WIJZIGINGSPLAN DE WELDER 2, HAGHORST





WIJZIGINGSPLAN DE WELDER 2, HAGHORST GEMEENTE HILVARENBEEK

Planstatus

Datum

Plan identificatie

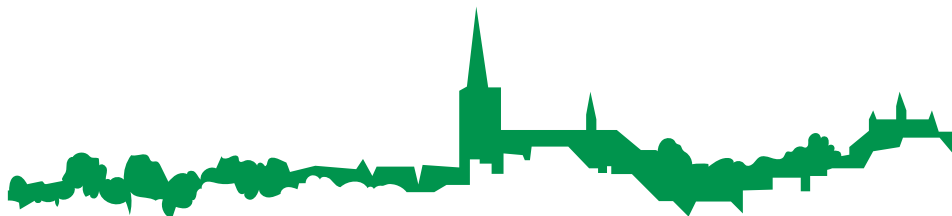
Auteur(s)

Ontwerp

06 - 12 - 2023

NL.IMRO.0798.WPDeWelder2-ON01

Samira van Lieshout, Zoe Zeegers



Ordito b.v.

Postbus 94

5126 ZH

Gilze

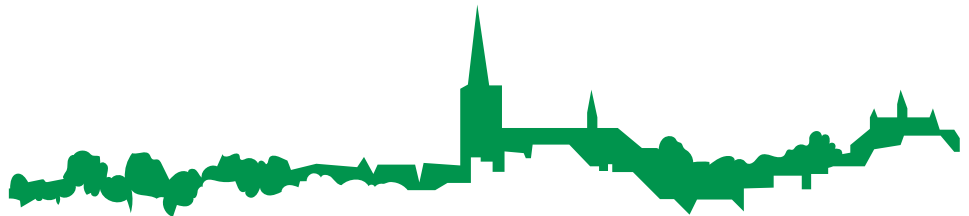
E info@ordito.nl

T 0161 801 022

I www.ordito.nl

KVK 54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Geldende bestemmingsplannen	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Ligging in groter verband	6
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	6
2.3	Plangebied	7
3.	Toekomstige situatie	8
3.1	Plan	8
3.2	Beeldkwaliteitsplan en landschappelijke inpassing	9
3.3	Verkeer en parkeren	10
4.	Beleidskader	12
5.	Randvoorwaarden	13
5.1	Inleiding	13
5.2	Archeologie	13
5.3	Bedrijven en milieuzonering	15
5.4	Bodemkwaliteit	17
5.5	Geluid	18
5.6	Water	18
6.	Juridische aspecten	22
6.1	Systematiek van de regels	22
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	22
7.	Uitvoerbaarheid	24
7.1	Economische uitvoerbaarheid	24
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

Bijlagen:

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 4 Stikstofberekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

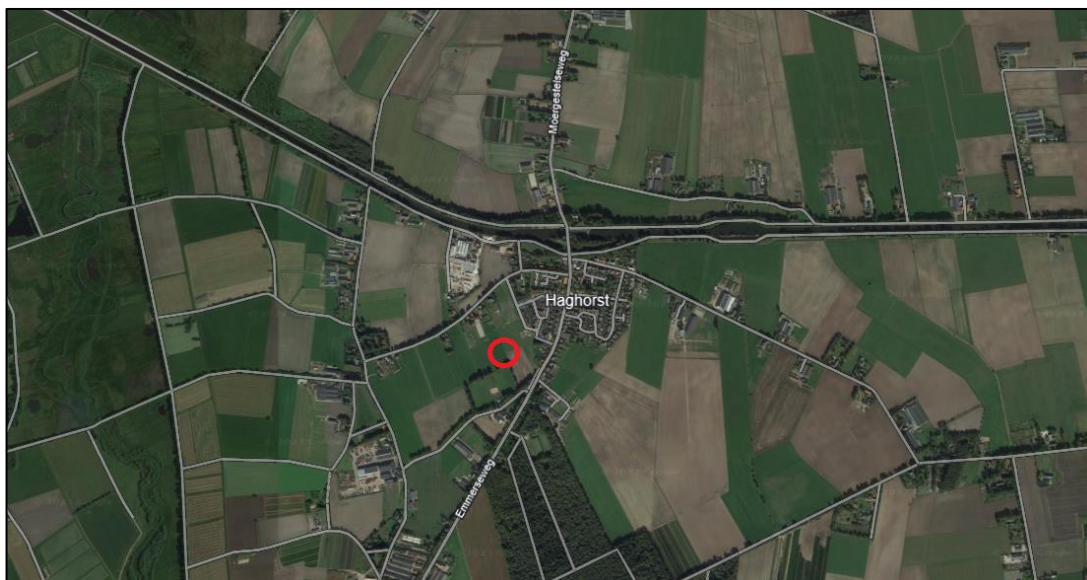
De aanleiding voor het opstellen van dit wijzigingsplan is de wens om maximaal 12 extra grondgebonden woningen te realiseren, aansluitend op de woningbouwlocatie De Welder 2 te Haghorst. Voor de realisatie van de woningen wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.4 van het bestemmingsplan “De Welder 2”, vastgesteld op 12 juli 2023.

Middels onderhavig wijzigingsplan wordt het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

In het noordoosten van de gemeente Hilvarenbeek ligt de kern Haghorst. Het plangebied is gelegen in het westen van deze kern. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie N en betreft een gedeelte van perceel 1433. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 4.450 m².

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door agrarische gronden behorende bij de woning Witvenstraat 23B. Aan de oostzijde en zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door gronden die als onderdeel van De Welder 2, waarvoor op 12 juli 2023 het bestemmingsplan is vastgesteld, bestemd zijn voor landschappelijke inpassing, verkeer en voor wonen. Hier wordt in de toekomst een nieuw kleinschalig woongebied ontwikkeld, waar onderhavig plangebied deel van uit maakt. Aan de zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door de sportvelden behorende bij de voetbalclub EDN. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden.



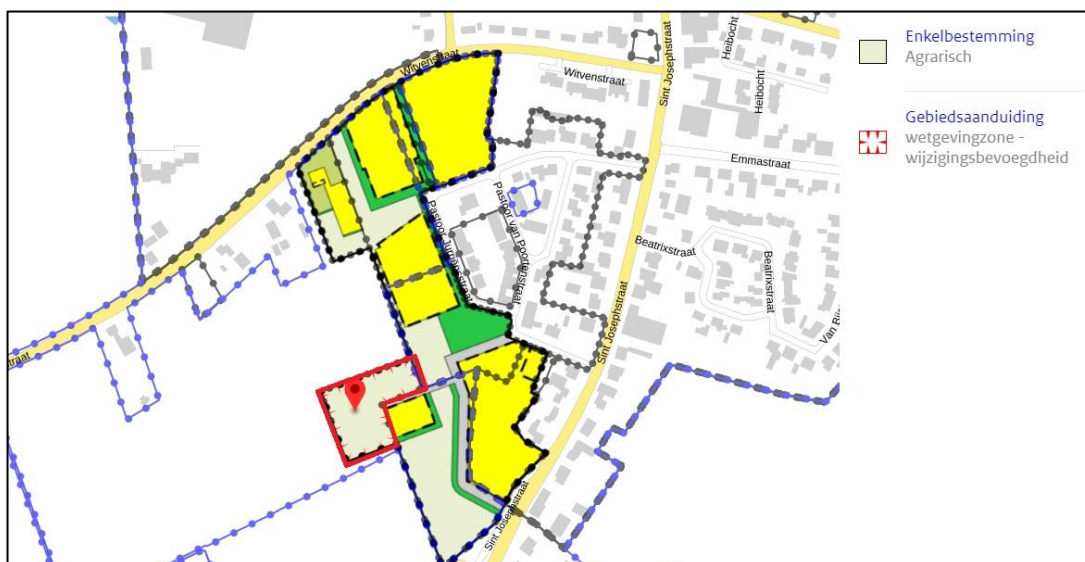
Figuur 1 Ligging en omgeving plangebied (plangebied rood omlijnd)



Figuur 2 Ligging en begrenzing plangebied (plangebied rood omlijnd)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De Welder 2', vastgesteld op 12 juli 2023. Daarnaast geldt het parapluplan 'Parkeren Hilvarenbeek 2018', vastgesteld op 8 november 2018 en het parapluplan 'Cultuurhistorie Hilvarenbeek', vastgesteld op 29 december 2021. Tevens geldt het parapluplan 'Huisvesting arbeidsmigratie', vastgesteld op 28 september 2023.



Figuur 3 Vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omlijnd)

Bestemmingsplan De Welder 2

Op basis van het vigerend bestemmingsplan kent het plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor het hobbymatig houden van dieren, alsmede voor paden, groen en water(lopen), waterhuishoudkundige voorzieningen, calamiteitenwegen, met daarbij behorende extensief recreatief medegebruik en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op basis van het vigerend bestemmingsplan geldt voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsbevoegdheid'.

Wijzigingsbevoegdheid

Op basis van artikel 3.4 uit het vigerende bestemmingsplan 'De Welder 2' zijn Burgemeester en wethouders bevoegd om het plan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsbevoegdheid' te wijzigen, waarbij de bestemming 'Agrarisch' wordt omgezet naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen – Landschappelijke inpassing', waarbij geldt dat:

- a. het betrokken agrarische bedrijf is beëindigd;
- b. het toegestane aantal woningen na wijziging ten hoogste 12 grondgebonden woningen bedraagt;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- e. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- f. de regels van Artikel 7 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- g. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018

Voor het gehele plangebied geldt het parapluplan 'Parkeren Hilvarenbeek 2018'. Met dit bestemmingsplan is het aspect parkeren en in het bijzonder de parkeernormen in de (bestemmings)plannen binnen de gemeente Hilvarenbeek in één keer herzien. Met deze parapluperziening is het huidige Parkeerbeleidsplan 2015 – 2020 en diens rechtsopvolger(s) in de geldende bestemmingsplannen ingepast.

Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek

Het 'Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek' voorziet in één gemeentebreed paraplubestemmingsplan om de Cultuurhistoriekaart direct door te vertalen. Door het toevoegen van een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' op de objecten die als overige historische bouwkunst objecten zijn opgenomen op de Cultuurhistoriekaart wordt de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarde, zoals ondergeschreven in de voor dit bestemmingsplan uitgevoerde waardebepaling, opgenomen.

Parapluplan Huisvesting Arbeidsmigratie

Voor het gehele plangebied geldt het parapluplan 'Huisvesting Arbeidsmigratie'. Het paraplubestemmingsplan vormt de planologisch-juridische basis voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.

- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied, waarna in hoofdstuk 3 de beoogde toekomstige situatie wordt omschreven. Een beschrijving en toetsing van het relevante beleidskader op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau is opgenomen in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 komen de (milieukundige) randvoorwaarden en onderzoeken aan de orde. De juridische opzet van het plan staat in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 zijn de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid opgenomen.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ligging in groter verband

Haghorst is één van de zes kernen binnen de gemeente Hilvarenbeek in de provincie Noord-Brabant. De gemeente bestaat verder uit de kernen Baarschot, Biest-Houtakker, Diessen, Esbeek en Hilvarenbeek. Haghorst ligt in het noordoosten van de gemeente Hilvarenbeek.

Op een afstand van circa 15 km ten noorden en oosten van het plangebied liggen respectievelijk de gemeenten Oisterwijk en Oirschot. De kern Hilvarenbeek ligt circa 4 km ten westen van Haghorst. Aan de noordzijde wordt Haghorst via de Moergestelseweg ontsloten richting de A58. Via de Emmerseweg wordt de kern in zuidelijke richting ontsloten naar de N395 en de kern Diessen.



Figuur 4 Ligging plangebied in groter verband (kern Haghorst rood omcirkeld)

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Haghorst is een afzonderlijk gelegen kern en een van oorsprong agrarisch dorp. Haghorst bestaat uit een compacte kern met duidelijke overgangen van het buitengebied naar de kern. Vanaf de ontsluitende wegen is het open agrarische landschap goed ervaarbaar. Het kanaal met de sluis neemt een prominente plek in binnen deze kern.

Binnen de kern Haghorst is geen duidelijk centrumgebied aanwezig. De Sint Josephstraat is bepalend voor de ruimtelijke structuur. Deze doorgaande weg zorgt voor een tweedeling binnen de kern, waardoor aan beide zijdes van de Sint Josephstraat bebouwing aanwezig is. Het stratenpatroon is voornamelijk rechthoekig, waarbij de ontsluiting van de straten grotendeels gericht is op de Sint Josephstraat.

De kern bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen. Haghorst kenmerkt zich door relatief nieuwe bebouwing. Meer dan de helft van de bebouwing is in de afgelopen 30 tot 40 jaar opgericht. De bebouwing wordt in zuidwestelijke richting nieuwer. Door middel van het uitbreidingsplan 'De Welder' is de kern Haghorst in 2009 uitgebreid aan de zuidwestzijde. Dit betreft de meest recente uitbreiding van de kern. Binnen deze uitbreidingslocatie is veel variatie wat betreft woningtypes (gestapelde woningen, rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen). De woningen bestaan over het algemeen uit twee bouwlagen plus een kap, met een bijbehorende goot- een bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9,5 meter.

2.3 Plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de kern Haghorst, in de gemeente Hilvarenbeek. In het plangebied is momenteel geen bebouwing en verharding aanwezig, het betreft agrarische grond.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door agrarische gronden behorende bij de woning Witvenstraat 23B. Aan de oostzijde en zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door gronden die als onderdeel van De Welder 2, waarvoor op 12 juli 2023 het bestemmingsplan is vastgesteld, bestemd zijn voor landschappelijke inpassing, verkeer en voor wonen. Hier wordt in de toekomst een nieuw kleinschalig woongebied ontwikkeld, waar onderhavig plangebied deel van uit maakt. Aan de zuidwestzijde wordt het plangebied begrensd door de sportvelden behorende bij de voetbalclub EDN. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door agrarische gronden.



3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Plan

De aanleiding voor het opstellen van dit wijzigingsplan is de wens om maximaal 12 extra grondgebonden woningen te realiseren, aansluitend op de woningbouwlocatie De Welder 2 aan de westzijde van de kern Haghorst. Voor de gronden ten oosten en zuidoosten van het plangebied is op 12 juli 2023 het bestemmingsplan 'De Welder 2' vastgesteld, waarmee de bouw van maximaal 63 woningen mogelijk is gemaakt.

In de Sociaal-Ruimtelijke visie voor de kern Haghorst, vastgesteld in september 2020, is de ambitie opgenomen om de kern aan de westzijde te ontwikkelen. In dit woon-werk landschap worden kleinschalige woningbouw ontwikkelingen op erven voorzien met daartussen agrarisch gebruik van gronden of natuurontwikkeling. Het landschap kan hierdoor versterkt worden en tegelijkertijd kan een woongebied ontstaan met een unieke karakteristiek. In deze visie is ook opgenomen dat beeldkwaliteit een aandachtspunt is bij de uitbreiding van de kern Haghorst. De stedenbouwkundige opzet en architectuur dient ervoor te zorgen dat het dorpse karakter behouden blijft en versterkt wordt. Om sturing te geven aan de beeldkwaliteit van het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In paragraaf 3.2 wordt hier nader op ingegaan.

Beoogd wordt om in het plangebied één vrijstaande woning, vier twee-onder-een-kapwoningen en zeven rijwoningen te realiseren. De zeven rijwoningen zijn verdeeld over twee woonblokken. De rijwoningen bestaan daarmee uit vier hoekwoningen en drie tussenwoningen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap, met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9,5 meter.

Om het planvoornemen mogelijk te maken, wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerend bestemmingsplan (artikel 3.4). Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsbevoegdheid' wijzigen, waarbij de bestemming 'Agrarisch' wordt omgezet naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Groen – Landschappelijke inpassing', waarbij geldt dat:

- a. het betrokken agrarische bedrijf is beëindigd;
 - *het agrarisch bedrijf (paardenhouderij) aan de Witvenstraat 23B is beëindigd en is middels het bestemmingsplan 'De Welder 2', vastgesteld op 12 juli 2023, herbestemd tot burgerwoning.*
- b. het toegestane aantal woningen na wijziging ten hoogste 12 grondgebonden woningen bedraagt;
 - *Er zijn maximaal 12 grondgebonden woningen toegestaan. Dit is juridisch-planologisch gewaarborgd in de regels van onderhavig wijzigingsplan.*

- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
 - *er vind geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de relevante planologische en milieu hygiënische aspecten.*
- d. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
 - *in paragraaf 5.4 wordt nader ingegaan op het aspect bodem.*
- e. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
 - *in paragraaf 5.3 en 5.7 wordt nader ingegaan op het aspect geluid.*
- f. de regels van Artikel 7 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
 - *de regels van Artikel 7 Wonen uit het bestemmingsplan 'De Welder 2', vastgesteld op 12 juli 2023 zijn overgenomen in de regels van onderhavig wijzigingsplan. Hierin is vastgelegd dat maximaal 12 grondgebonden woningen zijn toegestaan.*
- g. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.
 - *in paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op het aspect parkeren.*

3.2 Beeldkwaliteitsplan en landschappelijke inpassing

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Welder 2', vastgesteld op 12 juli 2023, is een beeldkwaliteitsplan en een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarin onderhavig plangebied ook is meegenomen.

Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om sturing te geven aan de beeldkwaliteit van het plan. Alle bouwinitiatieven in het plangebied moeten getoetst worden aan het beeldkwaliteitsplan, zodat de bouwplannen op elkaar zijn afgestemd. Hierdoor ontstaat een gebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Er wordt gestreefd naar een divers woongebied, dat een samenhangend beeld vormt en bestaat uit herkenbare ruimtelijke eenheden. Hierin spelen zowel de stedenbouwkundige ordening, als de inrichting van de openbare ruimte en de architectuur van de bebouwing een rol.

Het landschappelijk inpassingsplan is opgesteld in overleg met de Vereniging Natuur en Milieu Hilvarenbeek en het lokale Biodiversiteitsteam. In het landschappelijk inpassingsplan spelen biodiversiteit en waterberging een belangrijke rol. De landschappelijke inpassing bestaat uit een basis van robuuste singels rondom de erven voor een landschappelijke en bio-diverse inpassing en bomenrijen die de dorpsafronding begeleiden. Hiertussen liggen wadi's met specifieke soorten beplanting, die tegen natte voeten kunnen. In het plan zijn belangrijke zichtlijnen opengehouden om de relatie met het aangrenzende agrarische landschap te behouden. Het inpassingsplan zorgt ervoor dat het woongebied op hoogwaardige wijze wordt aangesloten op het omliggende landschap.



Figuur 5 Proefverkeveling en landschappelijk inpassingsplan

3.3 Verkeer en parkeren

De beoogde woningbouwontwikkeling dient niet te leiden tot verkeerskundige knelpunten en er dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. Voor het aspect parkeren wordt getoetst aan het gemeentelijk Parkeerbeleidsplan. De verkeersaantrekkende werking wordt beoordeeld op basis van de kengetallen van het CROW.

Verkeer

De verkeersgeneratie voor het plangebied is berekend op basis van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Voor het plangebied is uitgegaan van 'weinig stedelijk' en van 'rest bebouwde kom'. Aangezien er geen aanleiding is om voor de minimale of maximale normen te kiezen, is uitgegaan van de gemiddelde normen.

Voor de berekening is uitgegaan van maximaal 12 grondgebonden woningen, onderverdeeld in 1 vrijstaande, 4 twee-aaneengebouwde woningen en 7 aaneengebouwde woningen conform het beeldkwaliteitsplan.

Functie(s)	Verkeerkencijfers	Aantal woningen	Verkeersgeneratie
Vrijstaande woning(en), Twee-aaneengebouwde woning(en)	8,6 mvt/etmaal (per woning)	5	43
Aaneengebouwde woning(en)	7,5 mvt/etmaal (per woning)	7	52,5
Totaal			95,5

Op basis van de normen van het CROW zal het planvoornemen 95,5 motorvoertuigen per etmaal genereren op een gemiddelde weekdag. Het voornemen is om de woningen binnen het plangebied te ontsluiten via de Pastoor Jurriënsstraat, de Sint Josephstraat en de Witvenstraat. Verwacht wordt dat deze wegen voldoende capaciteit hebben om de toename in verkeersbewegingen te kunnen verwerken.

Parkeren

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt in het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Hilvarenbeek 2018' door de gemeente Hilvarenbeek verwezen naar het 'Parkeerbeleidsplan Hilvarenbeek 2015 - 2020'. Onderstaande tabel bevat de berekening voor het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de toekomstige situatie. De gemeente Hilvarenbeek hanteert in de basis de maximale norm. Binnen deze norm is het aandeel parkeerplaatsen voor bezoekers opgenomen. Dit is gesteld op 0,3 parkeerplaatsen per woning.

Functie(s)	Parkeerkencijfers	Aantal woningen	Parkeerbehoefte
<i>Vrijstaande woning(en), twee-aaneengebouwde woningen</i>	2,7 pp per woning	5	13,5
<i>Aaneengebouwde woning(en)</i>	2,4 pp per woning	7	16,8
Totaal			30,3

De voorgenomen ontwikkeling van maximaal 12 woningen leidt tot een parkeerbehoefte van afgerond 31 parkeerplaatsen.

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

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	Opmerking
<i>Enkele oprit zonder garage</i>	1	1	Oprit min. 5,0m diep
<i>Lange oprit zonder garage of carport</i>	2	1	
<i>Dubbele oprit zonder garage</i>	2	2	Oprit min. 4,5m breed
<i>Garagebox zonder oprit (bij woning)</i>	2	0,5	
<i>Garage met enkele oprit</i>	2	1,5	Oprit min. 5,0m diep
<i>Garage met lange oprit</i>	3	1,5	
<i>Garage met dubbele oprit</i>	3	2,5	Oprit min. 4,5m breed

In de basis vindt parkeren plaats op eigen terrein. Voor de rijwoningen is dit echter niet mogelijk. Voor de rijwoningen zal parkeren plaatsvinden in openbaar gebied, in een aantal parkeerkoffers. In het plangebied is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt dit nader uitgewerkt. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de berekeningsaantallen voor parkeren op eigen terrein. In de regels van dit wijzigingsplan is vastgelegd dat de omgevingsvergunning voor het bouwen pas verleend kan worden als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende parkeernormen.

4. BELEIDSKADER

In het kader van het vigerend bestemmingsplan ‘De Welder 2’, vastgesteld op 12 juli 2023, is reeds getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hierin zijn de onderhavige 12 woningen reeds meegenomen, als onderdeel van de in totaal 75 woningen binnen heel De Welder 2.

Het woningbouwprogramma is opgesteld aan de hand van de Woonvisie 2020-2030 en bijgesteld aan de hand van participatie, onderhandelingen met grondeigenaren en het addendum op de Woonvisie. Recent is het woningbouwprogramma aangepast vanwege de Woondeal. Op grond van de onlangs ondertekende Woondeal moet in de woningbouwplannen gestreefd worden naar de verdeling 30% sociale huurwoningen, 40% betaalbare woningen (koop < € 355.000,- /huur < € 1.000,-) en 30% overig.

Het gevolg daarvan is dat er meer betaalbare woningen toegevoegd worden. Rekening houdend met de afspraken die gemaakt zijn en verwachtingen die gewekt zijn in Haghorst is onderstaand woningbouwprogramma tot stand gekomen. Het plangebied biedt ruimte voor in totaal 75 grondgebonden woningen.

Type woningen	Aantal woningen	Percentage	Streefpercentage
Sociale huur	20	27%	30%
Betaalbaar	31	41%	40%
Overig	24	32%	30%
<i>Totaal</i>	<i>75</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>

In overeenstemming met het addendum op de Woonvisie wordt de categorie “betaalbaar” nog verder uitgesplitst in sociale koopwoningen (tot € 236.500,-) en overige betaalbaar. Onderhavig wijzigingsplan en het bestemmingsplan ‘De Welder 2’, vastgesteld op 12 juli 2023, zijn flexibel ingestoken. Zodoende kan in overleg met ontwikkelaars een deel van deze categorie uitgevoerd worden in kleinere betaalbare woningen. Hiervoor zijn diverse concepten denkbaar.

Met bovenstaand woningbouwprogramma wordt ingezet op de speerpunten ten aanzien van het woonbeleid volgens de inwoners en de dorpscoöperatie van Haghorst en wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de Woondeal.

Uit de toetsing blijkt dat het plan passend is binnen de verschillende beleidskaders.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij de onderbouwing van een ruimtelijke ontwikkeling verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen. In het kader van het vigerend bestemmingsplan 'De Welder 2', vastgesteld op 12 juli 2023, is reeds onderzoek gedaan naar diverse relevante planologische en milieuhygiënische aspecten voor onderhavig plangebied. Daarom worden in dit hoofdstuk enkel de aspecten aangehaald die nog niet verantwoord zijn in het moederplan.

5.2 Archeologie

Beleid

Verdrag van Malta

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

Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

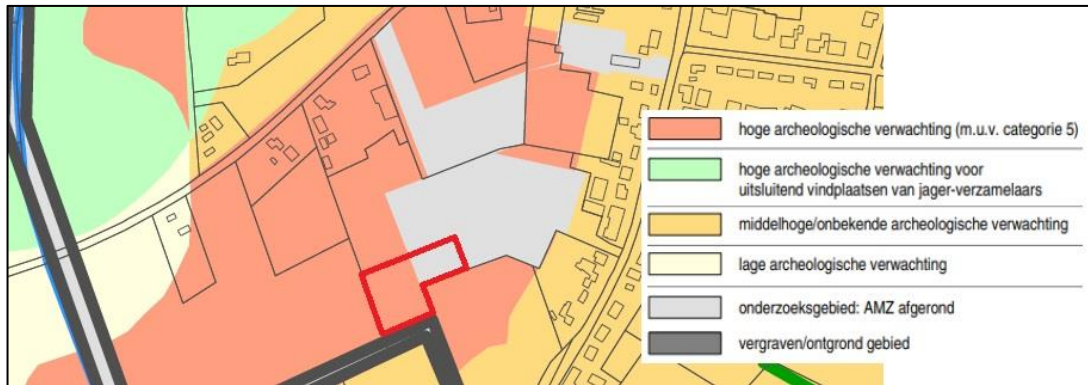
De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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

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

Gemeentelijk beleid

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



Figuur 6 Uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied rood omlijnd)

Het plangebied kent op basis van de Archeologische Beleidskaart (2012) van de gemeente Hilvarenbeek de volgende waarden met bijbehorende dubbelbestemming en onderzoeksgrenzen:

- *Archeologische vindplaats*
'Waarde – Archeologie 3': 100 m² – 50 cm-mv
- *Middelhoge archeologische verwachting*
'Waarde – Archeologie 1': 2.500 m² – 50 cm-mv.

In het vigerende bestemmingsplan 'De Welder 2', vastgesteld op 12 juli 2023, is middels een voorwaardelijke verplichting gewaarborgd dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning, zoals bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, slechts verleend wordt als bij de aanvraag is aangetoond dat de archeologische opgraving conform het selectiebesluit is uitgevoerd en het hele gebied is vrijgegeven. Hiertoe is voor De Welder 2 een archeologisch proefsleuvenonderzoek verricht, inclusief onderhavig plangebied.

Resultaten opgraving

Van 16 oktober tot 17 november 2023 heeft ADC ArcheoProjecten de archeologische opgraving uitgevoerd. Uiteindelijk is 15.269 m² (1,53 ha) vlakdekkend opgegraven. Tijdens de opgraving zijn bodemsporen en vondsten aangetroffen en gedocumenteerd van boerderij-erven uit de 14^e tot de 20^e eeuw. Op de erven lagen waterputten (totaal 8 stuks), waarvan de mantel was opgebouwd uit (heide)plaggen of turfblokken. Aan de basis van de waterput-constructie bevond zich doorgaans een karrenwiel waarvan meestal de spaken waren verwijderd.

Behalve de boerderijerven is een beeld verkregen van de ruimtelijke indeling van het gebied dat ingericht was middels perceelsgreppel, houtwallen, palenrijen, paden (karrensporen) en dergelijke. De aangetroffen sporen geven een goed beeld van de inrichting van het landschap vanaf de Late Middeleeuwen (vanaf circa 1300) tot in recente tijden.

In 2024 worden de opgravingsgegevens door het ADC uitgewerkt en worden de resultaten beschreven in een eindrapport. Dit duurt ongeveer een jaar. Nu het veldonderzoek is afgerond, kunnen desgewenst de voorbereidingen voor de woningbouw worden getroffen. Er zijn geen behoudenswaardige archeologische resten meer in het plangebied aanwezig. Naar aanleiding van de afronding van het archeologisch veldwerk adviseert ArchAeO de gemeente Hilvarenbeek om het opgegraven plangebied archeologisch vrij te geven.

Omdat een archeologische opgraving conform het selectiebesluit is uitgevoerd en het hele gebied is vrijgegeven, is voldaan aan de voorwaardelijke verplichting zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'De Welder 2', vastgesteld op 12 juli 2023.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

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

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving.

Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. In de VNG-publicatie is een omschrijving van de gebiedstypes gemengd gebied en rustige woonwijk/rustig buitengebied gegeven.

Omgevingstype gemengd gebied

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

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

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

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is.

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

Onderzoek

Met het planvoornemen wordt een woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt ten zuidwesten van de kern Haghorst. In de directe omgeving van het plangebied zijn vooral woningen en agrarische gronden aanwezig. Voor het plangebied wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In onderstaande tabel zijn de bestaande inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied weergegeven met bijbehorende richtafstand.

Locatie	Aard bedrijvigheid	Milieu categorie	Richtafstand gemengd gebied	Afstand
De Haan 1	Voetbalvereniging EDN'56	3.1	50 m	10 m
Sint Josephstraat 21A	Winkel voor automaterialen	2	30 m	150 m
Sint Josephstraat 23 en Emmerseweg 24	Veehouderij	3.1	50 m	140 m
		3.2	100 m	165 m
Sint Josephstraat 13	Staalconstructiebedrijf	2	30 m	185 m

Bij de ontwikkeling van maximaal 12 grondgebonden woningen in het plangebied wordt voldaan aan de vereiste richtafstanden tot de meeste omliggende bedrijven en inrichtingen. Andersom worden de meeste omliggende bedrijven en inrichtingen niet in hun mogelijkheden beperkt. Echter wordt niet voldaan aan de vereiste richtafstand tot de voetbalvereniging op het nabijgelegen perceel De Haan 1.

De nabijgelegen lokale voetbalvereniging op het perceel De Haan 1 kent twee voetbalvelden met kantinegebouw. De vereniging kent 8 teams, waarvan 4 seniorenteam. De afstand tussen de voetbalclub en de meest nabijgelegen woning bedraagt 10 meter. Een akoestisch onderzoek naar de voetbalvelden wordt derhalve noodzakelijk geacht. Momenteel wordt het een akoestisch onderzoek inrichtingen uitgevoerd. De resultaten van het akoestisch onderzoek inrichtingen worden vóór de vaststelling van onderhavig wijzigingsplan bijgevoegd.

Lichthinder

Vanwege de nabijgelegen voetbalvereniging op het perceel De Haan 1 zijn ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Welder 2', vastgesteld op 12 juli 2023, twee lichthinderonderzoeken uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat voldaan kan worden aan de grenswaarde voor lichtsterkte. Het aspect lichthinder vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie

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

5.4 Bodemkwaliteit

Beleid

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

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

Verkennend bodemonderzoek

Bij nieuwe ontwikkelingen is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, noodzakelijk om aan te tonen dat de bodem waarop de ontwikkeling plaatsvindt niet is verontreinigd. Ten behoeve van het bestemmingsplan 'De Welder 2', vastgesteld op 12 juli 2023, is een bodemonderzoek uitgevoerd. Onderhavig plangebied maakt hier geen onderdeel van uit, waardoor een verkennend bodemonderzoek voor onderhavig planvoornemen noodzakelijk is.

Aeres milieu heeft hiertoe een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, conform de richtlijnen van de NEN 5740. Het doel van het verkennend onderzoek is, middels een steekproef, het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. Het onderzoek is niet bedoeld om een exacte aard en omvang van een eventuele verontreiniging aan te geven.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Zowel in de bovengrond als in de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium en zink.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing.

Conclusie

De bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de bestemmingswijzigingen en voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen van de woningen op de onderzoekslocatie.

5.5 Geluid

Beleid

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

Onderzoek

Wegverkeerslawaaï

Vanwege de ligging van het plangebied in het onderzoeksgebied van Witvenstraat en De Haan (60 km/uur) wordt momenteel een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit is ook één van de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid. De resultaten van het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï worden vóór de vaststelling van onderhavig wijzigingsplan bijgevoegd.

Industrielawaaï

Vanwege de ligging van het plangebied nabij de voetbalclub aan De Haan 1 te Haghorst wordt momenteel een akoestisch onderzoek inrichtingen verricht. Zie ook paragraaf 5.3. De resultaten van het akoestisch onderzoek inrichtingen worden vóór de vaststelling van onderhavig wijzigingsplan bijgevoegd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Water Programma 2022-2027

In het Nationaal Water Programma 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Dit doet het Rijk voor de periode 2022 – 2027, maar men kijkt ook verder vooruit. Het Rijk werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hebben de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Dit ontwikkelen zij samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Regionaal Water- en Bodem Programma (RWP) 2022 – 2027

Op 22 december 2021 is het nieuwe Regionaal Water- en Bodem Programma in werking getreden. Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP kent vijf beleidsopgaven met bijbehorende doelen:

- Voldoende water - voldoende water betekent: niet te weinig diep en ondiep grondwater en oppervlaktewater met optimale zoetwaterbeschikbaarheid en waterverdeling in geval van extreme droogte, en niet te veel oppervlaktewater om ernstige regionale wateroverlast zo veel mogelijk te voorkomen.
- Schoon water - schoon grond- en oppervlaktewater voor onze volksgezondheid en natuur, conform de normen van de KRW; voorkomen van verontreiniging en het beschermen van diepe grondwatervoorraden.
- Veilig water - veiligheid tegen hoogwater in het hoofdwatersysteem en het regionaal watersysteem.
- Vitale bodem - vergroten van de vitaliteit, sponswerking, resistentie tegen ziekten en natuurlijk productievermogen van de bodem voor duurzame landbouw en biodiversiteit.
- Klimaatadaptatie - aanpassen aan klimaatverandering in alle domeinen van het provinciale waterbeleid.

Waterbeheerplan 2022-2027 Waterschap De Dommel

Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Daarnaast wordt er in het Waterbeheersplan 2022-2027 ingespeeld op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's:

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

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant Keur. De Keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is bij de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

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

Gemeentelijk beleid

Het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021 (vGRP) beschrijft de invulling van de zorgplichten en de onderliggende visie op het stedelijk waterbeheer. Voorzieningen ten behoeve van rioleringen zijn doorgaans niet zichtbaar is, maar wel noodzakelijk. Zonder afvoer van afvalwater uit de directe leefomgeving, bestaat in dichtbevolkte gebieden een reëel gevaar voor de volksgezondheid en het milieu. Verder zorgt de riolering op verschillende locaties voor de afvoer van overtollig hemelwater wat belangrijk is voor een veilige en bewoonbare leefomgeving.

De gemeente heeft vanuit het Rijk drie zorgplichten meegekregen:

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

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

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

Watertoets

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

Berekening toename verharding

Beoogd wordt om 12 grondgebonden woningen te ontwikkelen. Daarnaast wordt de openbare ruimte ingericht met voorzieningen ten behoeve van het (verblijfs)verkeer en groen. Voor de toekomstige situatie wordt ervan uitgegaan dat 80% van de woonbestemming (3.338 m²) bebouwd c.q. verhard wordt. Binnen de toekomstige groenbestemming (1.111 m²) wordt 15% ten aanzien van onderschikte verharding aangehouden. In onderstaande tabel is voor de huidige en toekomstige situatie de oppervlakteverharding inzichtelijk gemaakt, gebaseerd op wat maximaal planologisch is toegestaan.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie	Toekomstige situatie
Totaal oppervlakte plangebied	4.449 m ²	4.449 m ²
Totaal verhard oppervlak	0 m ²	(3.338 m ² x 0,8) + (1.111 m ² x 0,15) = 2.837 m ²
Totaal onverhard oppervlak	4.449 m ²	1.612 m ²
Toename verhard oppervlak		2.837 m²

Uitgaande van de maximale situatie neemt het verhard oppervlak toe met 2.837 m². Voor het toekomstige verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De benodigde compensatie bedraagt 170,3 m³ (2.837 m² x 0,06 x 1).

Het plan biedt voldoende ruimte voor de realisatie van wadi's of andere bergingsvoorziening, zoals grindkoffers en infiltratiekoffers. Tevens wordt geadviseerd om de groenvoorzieningen lager aan te leggen dan de woningen en de openbare wegen op één oor aan te leggen, zodat bij extreem weer het hemelwater naar het groen stroomt. Om voldoende watercompensatie te waarborgen, is de compensatie-eis van 60 mm vastgelegd in de planregels.

Wateradvies

De uitwerking van voorliggend plan in deze waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg aan Waterschap De Dommel toegezonden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit planvoornemen. Om voldoende watercompensatie te waarborgen, wordt de compensatie-eis van 60 mm vastgelegd in de planregels.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit wijzigingsplan sluit wat betreft de juridische regelgeving aan op de regeling het bestemmingsplan 'De Welder 2' van de gemeente Hilvarenbeek. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de daarop betrekking hebbende regels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinde aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

6.1 Systematiek van de regels

De opzet van de regels is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Daarnaast is in landelijke standaarden (SVBP2012 en IMRO 2012) vastgelegd welke kleuren, lijnen, symbolen e.d. toegepast worden bij het opstellen van de verbeelding. In de volgende paragraaf worden de bestemmingen nader toegelicht. Hieronder wordt een toelichting gegeven op welke wijze het een en ander in de regels is vastgelegd.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een uiteenzetting van de van toepassing zijnde regels voor het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels die betrekking hebben op het hele plangebied

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In dit hoofdstuk wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Groen – Landschappelijke inpassing

Gronden met de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' zijn hoofdzakelijk bestemd voor groen, groenvoorzieningen en landschappelijke elementen ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing. Onder landschappelijk inpassingsplan wordt in deze planregels verstaan het landschappelijk inrichtingsplan. Gebouwen zijn in deze bestemming niet toegestaan, enkel kunstuitingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor kunstuitingen is een maximale bouwhoogte van 12 meter opgenomen. Verlichting en speelvoorziening mogen niet meer bedragen dan 6 meter. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde hebben een maximale bouwhoogte van 2 meter.

Artikel 4 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan die gronden waarop ingevolge dit wijzigingsplan direct woningen kunnen worden gebouwd. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 12. Daarbij geldt dat rijwoningen minimaal 1 meter voortuin dienen te hebben en vrijstaande woningen en twee-onder-één-kap woningen minimaal 2 meter. De oriëntatie van een hoofdgebouw moet plaatsvinden overeenkomstig het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen als bijlage 2 bij de regels. De diepte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 13 meter bedragen. Voor de gewenste flexibiliteit is voor de bouwdiepte van de hoofdgebouwen een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

De afstand van vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen aan de niet aangebouwde zijde tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2,5 meter te bedragen. Ook voor deze regeling is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, mits de afstand tussen hoofdgebouwen 3 meter bedraagt.

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat deze uitsluitend op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevel van hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Hierbij bedraagt het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf; dit tot een maximum van 100 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Hilvarenbeek is eigenaar van de gronden in het plangebied en is ook de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten verbonden aan de planvorming worden verrekend in de verkoopprijs. Dit geldt ook voor de kosten van bouw- en woonrijp maken van het plangebied en eventuele planschade.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

In het kader van het bestemmingsplan 'De Welder 2', vastgesteld op 12 juli 2023, is een omgevingsdialoog gevoerd. Onderhavig plangebied was destijds al onderdeel van het inrichtingsplan. Ten behoeve van onderhavig planvoornemen hoeft daarom geen nieuwe omgevingsdialoog gevoerd te worden.

Ontwerp

In het kader van het zgn. 3.1.1 Bro wordt het ontwerpwijzigingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan. Na de instemming van het college van burgemeester en wethouders op het ontwerpwijzigingsplan wordt het ontwerp 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om zienswijze in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Vaststelling

Na vaststelling wordt het plan, samen met het besluit tot vaststelling hiervan, opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen dit besluit beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.