

Toelichting

Bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Laag Spul

Definitief



Gemeente Hilvarenbeek
Hilvarenbeek, 11 december 2007

Verantwoording

Titel : Toelichting

Documentnummer : 180171_ehv.213.BP_T001

Projectnummer : 180171

Revisie :

Datum : 11 december 2007

Auteur(s) : S. Dikmans, C. Terlouw, E. de Jong, B. Verheijen

E-mail adres :

Gecontroleerd : Gemeente Hilvarenbeek

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd : Gemeente Hilvarenbeek

Paraaf goedgekeurd :

Dit bestemmingsplan is tot stand gekomen in samenwerking tussen Gemeente Hilvarenbeek, Ruimte voor Ruimte C.V. en Grontmij Nederland bv

Inhoudsopgave

1	Algemene aspecten	5
1.1	Inleiding en achtergrond	5
1.2	Het plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Ruimte voor Ruimte CV	6
1.5	Bij het plan behorende stukken	6
1.6	Leeswijzer	7
2	Planologisch beleidskader	8
2.1	Beleidskader op Rijksniveau	8
2.2	Provinciaal/regionaal beleidskader	8
2.3	Gemeentelijk/regionaal beleidskader	9
3	Gebiedsanalyse	10
3.1	Situering plangebied	10
3.2	Ruimtelijke en functionele opbouw	10
3.3	Milieu	14
3.4	Bodem	17
3.5	Water	18
3.5.1	Bestaande waterhuishoudkundige situatie	18
3.5.2	Duurzame waterhuishouding	18
3.6	Archeologie	20
3.7	Flora en fauna	20
3.8	Geluid	22
3.9	Lucht	23
3.10	Externe veiligheid	23
4	Randvoorwaarden en uitgangspunten	25
4.1	Algemeen	25
5	Planbeschrijving	26
5.1	Inleiding	26
5.2	Stedenbouwkundige opzet	26
5.3	Beschrijving op onderdelen	27
5.3.1	Woningen	27
5.3.2	Openbare ruimte	27
5.3.3	Duurzaam watersysteem	31
5.4	Beeldkwaliteit	32
6	Juridische vormgeving	33
6.1	Inleiding	33
6.2	Plankaart	33
6.3	Voorschriften	33
6.4	Bestemmingsbepalingen	34
7	Uitvoerbaarheid	35
7.1	Financiële uitvoerbaarheid	35
7.2	Handhaafbaarheid	35

Inhoud (vervolg)

8	Procedure, overleg en inspraak	36
8.1	Inleiding	36
8.2	Vooroverleg en inspraak	36
8.3	Procedure	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1 Algemene aspecten

1.1 Inleiding en achtergrond

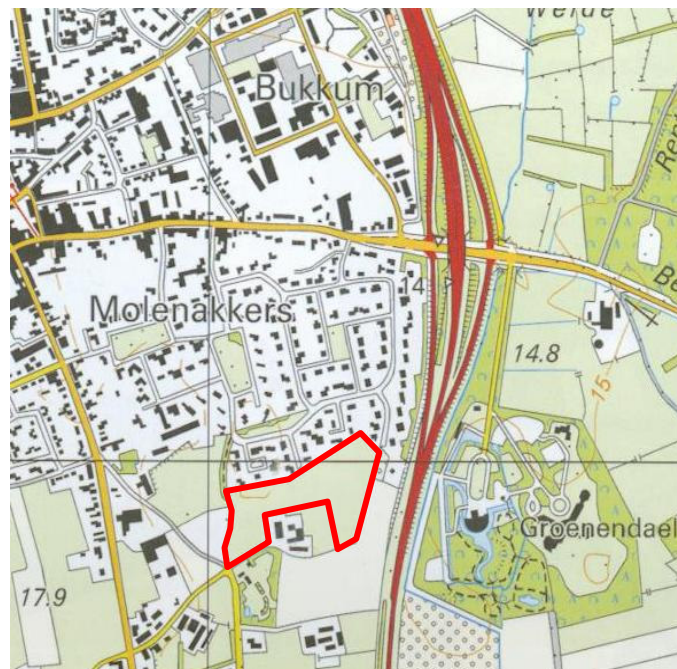
De gemeente Hilvarenbeek is voornemens om met behulp van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling een aantal nieuwe woningen te realiseren. Om de ontwikkeling van de woningbouwlocatie mogelijk te maken moet het vigerende bestemmingsplan aangepast worden.

Het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Laag Spul' van de gemeente Hilvarenbeek is vervat in de volgende stukken:

1. De *toelichting*, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven;
2. De *voorschriften*, deel uitmakende van het plan, waarin de doeleinden van de bestemmingen zijn omschreven en bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen en het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden;
3. De *plankaart*, tekening nummer 180171.EHV.211.T02, schaal 1:500, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Hilvarenbeek, zoals weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Plangebied Laag Spul (rood omlijnd)

In de huidige situatie bestaat het plangebied Laag Spul uit agrarisch weiland. De grens van het plangebied wordt gevormd door:

- aan de noordkant de bebouwing van de wijk Molenakkers;
- aan de overige zijden door agrarisch gebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan (Bestemmingsplan Buitengebied 1998, gemeente Hilvarenbeek, vastgesteld d.d. 26-11-1998, goedgekeurd GS d.d. 29-06-1999, bekrachtigd d.d. 25-01-2000) is het plangebied bestemd als agrarisch gebied met landschapswaarden. Dit biedt geen mogelijkheden voor de voorgenomen woningbouw. Om woningbouw op de locatie mogelijk te maken is herziening van het bestemmingsplan vereist.

1.4 Ruimte voor Ruimte CV

In het kader van de uitvoering van de ‘Ruimte voor Ruimte’-regeling is de provincie een samenwerkingsverband aangegaan met de volgende partijen:

- Heijmans / IBC
- NIB Capital
- BNG / OPP
- Grontmij

Bovenstaande partijen hebben gezamenlijk een ontwikkelingsmaatschappij opgericht, de Ruimte voor Ruimte CV. Deze ontwikkelingsmaatschappij heeft tot doel het financieren van de sloopvergoedingen; in ruil daarvoor heeft de CV het recht op de ontwikkeling van circa 1.000 woningbouwkavels in het kader van de ‘Ruimte voor Ruimte’-regeling (1e tranche).

1.5 Bij het plan behorende stukken

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn verschillende deelonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze deelonderzoeken zijn opgenomen in de volgende rapporten:

- *Advies bouwrijp maken en waterhuishouding Ruimte voor Ruimte locatie ‘Laag Spul’ te Hilvarenbeek* PM;
- *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Ruimte voor Ruimte locatie Laagspul Hilvarenbeek* (Grontmij Nederland bv, Roosendaal, april 2007, doc.nr. 180171.421.RR001, revisie 2);
- *Archeologisch Onderzoek Laag Spul te Hilvarenbeek, Inventariserend Veld Onderzoek* (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, december 2005, doc.nr. 180171/EHV/GAR128);
- *Locatieonderzoek natuurwaarden, locatie Laag Spul te Hilvarenbeek* (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, september 2005, doc.nr. 180171/51/FF01);
- *Luchttoets conform Besluit luchtkwaliteit 2005, Ruimte voor Ruimte locatie ‘Laag Spul’ te Hilvarenbeek, definitief* (Grontmij Nederland bv, DeBilt, 8 december 2006, doc.nr. I&M-99055567-FO/SLN);
- *Verkennd bodemonderzoek locatie Laag Spul te Hilvarenbeek* (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, 7 juli 2005, doc.nr. 180171.ehv.220.R001).

1.6 Leeswijzer

Deze toelichting geeft in een aantal hoofdstukken de gedachten weer die ten grondslag liggen aan het plan voor het invullen van de ‘Ruimte voor Ruimte’-regeling, plangebied Laag Spul.

Na hoofdstuk 1, Inleiding, wordt in hoofdstuk 2 inzicht gegeven in het op het plangebied van toepassing zijnde beleidskader. Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op eigenschappen van plangebied Laag Spul, waarna in hoofdstuk 4 de randvoorwaarden en uitgangspunten worden opgesteld voor het plangebied. De planbeschrijving wordt weergegeven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet beschreven, waarbij wordt uiteengezet op welke wijze de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Onder meer de wijze waarop de voorschriften in het bestemmingsplan ingevuld zijn worden nader aangegeven. Dit heeft een directe relatie met de uitvoerbaarheid met name het beleid ter handhaving van de inrichting van het plangebied (hoofdstuk 7). De procedure, het overleg en de inspraak komen aan bod in hoofdstuk 8.

2 Planologisch beleidskader

2.1 Beleidskader op Rijksniveau

Mestproblematiek als aanleiding

In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken opgesteld. Voor de beëindiging van verschillende takken van veehouderij kan subsidie worden aangevraagd. Indien een beëindigingssubsidie wordt aangevraagd, kan op aanvraag ook subsidie worden verstrekt voor de afbraak van stallen. De sloopsubsidie kan alleen worden verstrekt voor gebouwen binnen de reconstructiegebieden.

‘Ruimte voor Ruimte’-regeling

Om de sloopsubsidies te kunnen financieren is de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling in het leven geroepen. De provincies binnen de concentratiegebieden krijgen de mogelijkheid extra woningen te realiseren bovenop het reeds toegekend reguliere contingent, om met de opbrengsten daarvan de sloop van stallen te betalen. Hieraan zijn meerdere voordelen verbonden. De versterking van het platteland wordt teruggebracht, de milieukwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd en er wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het mestoverschot. De gemaakte afspraken brengen met zich mee dat er in Noord-Brabant 3.000 extra woningen mogen worden gerealiseerd boven op de reguliere aantallen.

Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant ingestemd met het beginsel 'Ruimte voor Ruimte'.

Directe relatie sloop stallen

De provincie heeft als voorwaarde aan de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling gesteld dat de ontwikkeling van kavels direct dient te worden gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Zoals gesteld, mag er voor de sloop van 1.000 m² stal 1 kavel worden ontwikkeld.

Om aan te tonen dat er inderdaad per te ontwikkelen woningbouw-kavel 1.000 m² stallen gesloopt zijn, stelt de provincie conform afspraken met de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dossiernummers ter beschikking van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingsregeling. De benodigde dossiernummers voor locatie Laag Spul, gemeente Hilvarenbeek zijn:

Aanvraagnummer	Mestnummer	Sloop M ²	Toegekende sloop M ²
4768105	112024165	15.185	13.000
Totaal ingebrachte m ² sloop			13.000

2.2 Provinciaal/regionaal beleidskader

Herziening Streekplan Noord-Brabant

Mede om een toepassing van het 'Ruimte voor Ruimte'-beginsel mogelijk te maken is het streekplan herzien (d.d. 22 februari 2002).

Centraal in de door de provincie Noord-Brabant gekozen benadering staan ruimtelijke kwaliteitswinst en milieuwinst. Deze worden bewerkstelligd door verspreide bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen en ruime kavels in ruil voor de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen (minimale oppervlakte 1.000 m²). Het betreft een gefaseerde uitvoering verdeeld over meerdere tranches. De bouw van woningen mag uitsluitend plaatsvinden binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster. Ontwikkelingsmogelijkheden van buitengebiedfuncties, agrarische bedrijven en woningen mogen niet in het geding komen en locaties dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande bebouwing.

Uitwerkingsplan Hilvarenbeek–Oisterwijk

Onderdeel van het herziene Streekplan Noord-Brabant zijn de Uitwerkingsplannen voor de verscheidene stedelijke en landelijke regio's. Gemeente Hilvarenbeek maakt onderdeel uit van de landelijke regio Hilvarenbeek-Oisterwijk.

In het Uitwerkingsplan is het plangebied Laag Spul aangewezen als zoekgebied voor verstedelijking onder de noemer 'Transformatie afweegbaar'. Voor het huidige landelijk gebied kan een afweging plaatsvinden om het gebied te transformeren naar stedelijk grondgebruik (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen, al of niet in combinaties van meervoudig ruimtegebruik). Voorwaarde is wel dat hiermee dient te worden voorzien in de stedelijke ruimtebehoefte (programma voor woningbouw of bedrijvigheid). Aanvullende voorwaarden zijn:

- Voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern;
- Bij de inrichting van de ruimtelijke plannen is rekening gehouden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving;
- Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan (vijf leidende principes Streekplan staan aan de basis).

In de gemeente Hilvarenbeek is beleid vastgesteld, dat per m² uitgeefbare grond € 5,00 in een groenfonds wordt gestort. Hieruit kunnen mitigerende voorzieningen in het buitengebied worden aangelegd.

2.3 Gemeentelijk/regionaal beleidskader

Reconstructieplan

In het Reconstructieplan Beerze-Reusel is het plangebied en de directe omgeving ervan opgenomen als extensiveringengebied voor de landbouw met het primaat overig.

StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus Hilvarenbeek is in voorbereiding. Met de uitgangspunten uit deze Structuurvisie wordt rekening gehouden. Op het gebied van de infrastructuur wordt een oplossing gezocht door de interne verkeersstructuur binnen de kern aan te passen. Verkeer uit de westelijke en zuidelijke delen van Hilvarenbeek kan wellicht via een zuidelijk tracé van een eventuele randweg afgewikkeld worden met het doel het centrum van Hilvarenbeek te ontlasten.

3 Gebiedsanalyse

3.1 Situering plangebied

De locatie ligt aan de zuidoostzijde van Hilvarenbeek, grenzend aan de woonwijk Molenakkers. Kenmerkend voor de locatie is de ligging in een van de taartvormige ruimtes. Deze ruimtes zijn gevormd door een stervormige ontsluitingsstructuur van de Molenstraat, Kromstraat, Laag Spul en een halfverhard pad. In de loop der jaren heeft de agrarische invulling van de taartvormige ruimtes plaatsgemaakt voor woningbouw en kleinschalige bedrijvigheid.



Figuur 2. ligging locatie in Hilvarenbeek

3.2 Ruimtelijke en functionele opbouw

Landschap

In verschillende studies over Hilvarenbeek wordt voorzichtig gesuggereerd dat Hilvarenbeek behoort tot de 'wandellende' Brabantse dorpen, waarvan de kern in de Vroege Middeleeuwen elders heeft gelegen. Volgens de huidige inzichten heerste er in de periode 1000-1300 extreme droogte en werden hoger gelegen nederzettingen abrupt verlaten en verplaatst naar de beekdalen.

Mogelijk is dat ook in Hilvarenbeek het geval geweest, waar de kerk gebouwd werd tussen een door beken gevormde driehoek. Op hoger gelegen grond van de beekdalen werden bewoningssporen aangetroffen vanaf de twaalfde, mogelijk nog late elfde eeuw.

De oudste vermelding van Beek vinden we in een charter uit 1157, aanwezig in de abdij van Tongerlo. Door het kapittel van Beek worden in deze akte twee vrije hoeven land te Viersel in erfpacht gegeven aan de voornoemde abdij. Vanaf het begin van de 14e eeuw staat het dorp bekend als Beke der heylicher Hildevardi, mogelijk een verwijzing naar Hereswind (Hilsondis) de vrouw van graaf Ansfried, later bisschop van Utrecht en daar waarschijnlijk op 3 mei 1010 overleden.

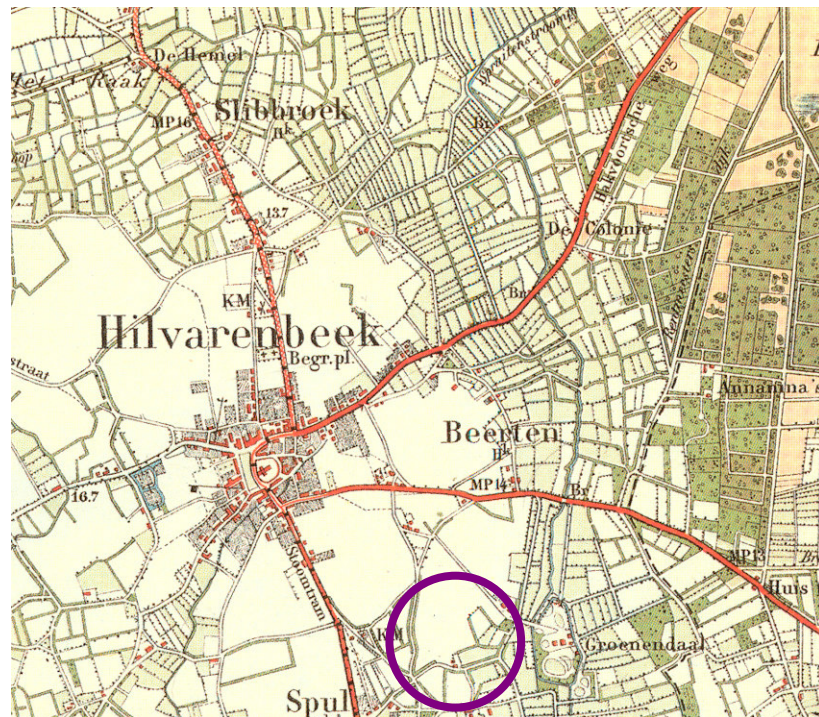
Tot ver in de negentiende eeuw lagen de woonkernen in het gebied als enclaves in zeer uitgebreide heidevlakten. Wie oude kaarten van Hilvarenbeek bekijkt, ziet dat Beek en de latere kerkdorpen Esbeek en de Biest omringd werden door grote complexen heidevelden: de Welleneindsche Heide, de Aalst Duinen, de Aalst-, Teulder- en Rooverdsche heide in het zuidwesten, de Lange Grachtse en Diessensche Heide in het oosten en de Breheessche, Buntsche en Beertsche Heide in het noorden.

Na bestudering van de Historische Kaart uit 1840 (kaartblad 50 II, Wolters/Noordhoff, 1990) blijkt dat net buiten de noordostrand van het plangebied bebouwing heeft gelegen. Meer specifiek gaat het om een cluster van drie gebouwen, die hoogstwaarschijnlijk een agrarische functie hadden. De bebouwing was omringd door vijf percelen in stervorm, waaronder vier in gebruik waren als weiland en/of grasland, en één als akkerland. Op een Historische Kaart van recentere datum (Robas, 1991, kaart no 667 Hilvarenbeek, verkend in 1894 en herzien in 1917) vinden we deze drie gebouwen nog steeds terug, weliswaar met gewijzigd beakkeringssysteem. Ook in het uitgespaarde zuidwestelijke deel van het plangebied staan twee gebouwen afgebeeld. Dit zijn de reeds afgebroken voorgangers van de boerderij die tegenwoordig gelegen is aan het einde van de landbouwweg Laag Spul. Dat deze twee gebouwen ergens tussen 1840 en 1894 werden afgebroken en deels door twee nieuwe werden vervangen, is gebaseerd op de andere oriëntatie van de nieuwbouw op de Historische Kaart uit 1894-1917. Voor zover bekend vallen de twee gebouwen uit 1840 buiten de contouren van het plangebied.

Ten tijde van de veldkartering in 1840 was het overgrote deel (ca. 85%) van het plangebied in gebruik als akkerland. De rest van het plangebied was, met uitzondering van bovenvernoemde bebouwde plekken, in gebruik als weiland en/of grasland. Hetzelfde geldt voor de periode 1894-1917. Sinds 1973 is het plangebied integraal in gebruik als grasland en niet meer geploegd.

Over bewoning en/of grondgebruik uit een verder verleden kunnen geen uitspraken worden gedaan omdat hiervoor de historische bronnen ontbreken.

Vanuit de lokale gebiedsanalyse kan worden gesteld dat de aanwezige landschappelijke waarde geen belemmering vormt voor het voorgestelde plan.



Figuur 3. Historische kaart locatie Laag Spul

Bebouwingsstructuur

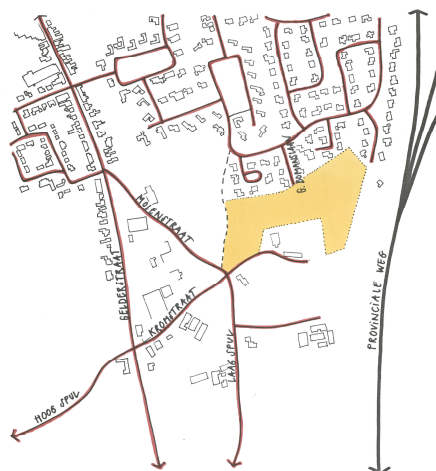
De locatie grenst aan de noordzijde aan de woonwijk Molenakkers. Deze woonwijk is ruim opgezet en bestaat uit vrijstaande woningen. Karakteristiek voor de woonwijk is dat er een veelheid aan architectuurstijlen en materiaalgebruik aanwezig is. De bijna overal gelijk voorkomende bouwhoogte (een bouwlaag met kap) zorgt voor eenheid.



Figuur 4. Bebouwingsstructuur (de locatie is geel gemarkeerd)

Ontsluitingsstructuur

De locatie ligt in de oksel van de stervormige ontsluitingsstructuur die gevormd wordt door de Molenstraat, Kromstraat, Laag Spul en een halfverhard pad. Vanuit de woonwijk Molenakkers takt de Godfried Bomanslaan aan op de noordzijde van de locatie.



Figuur 5. Ontsluitingsstructuur (plangebied is geel gemarkeerd)



Figuur 6. Godfried Bomanslaan

Groenstructuur

De locatie is op dit moment ingericht als grasland. De zuidzijde van de locatie grenst aan een halfopen, kleinschalig agrarisch gebied. Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door een halfverhard pad, begeleid door berken en struikgewas.



Figuur 7. Het plangebied gezien vanaf de Kromstraat



Figuur 8. Halfverhard pad grenzend aan de westzijde van de locatie, begeleid door berken

De wijk Molenakkers grenzend aan de noordzijde van de locatie heeft een groen en lommerrijk karakter door de diepe voortuinen en de inrichting van het openbaar gebied.



Figuur 9. Molenakkers

3.3 Milieu

Geurcontouren

Het plangebied ligt op basis van het reconstructieplan Beerze-Reusel in een extensiveringsgebied met primaat overig. In het kader van de ontwikkeling moet getoetst worden aan de regelgeving die is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij die op 1 januari 2007 van kracht is. Op basis van deze wet worden geurcontouren rond veehouderijbedrijven berekend en op kaart aangegeven.

Aan de zuidzijde van de locatie, Laag Spul 1, is een varkens- en rundveehouderij gevestigd. Ten behoeve van deze varkens- en rundveehouderij zal de milieuvergunning van het bedrijf inclusief de bijbehorende geurcontour bij besluit van burgemeester en wethouders worden ingetrokken. Hiermee zal de geurcontour afkomstig van het bedrijf komen te vervallen. Daarnaast is aan de zuidzijde van de locatie, aan Laag Spul 4, een rundveehouderij en aan de zuid-westzijde van de locatie, aan Kromstraat 2, een varkens- en rundveehouderij gevestigd.

Voorts zijn aan Laag Spul 5 een varkenshouderij annex boomkwekerij, aan Kromstraat 1 een paardenhouderij en aan Gelderstraat 91 een paarden- en schapenhouderij gelegen.

De gemeente Hilvarenbeek werkt momenteel op basis van de nieuwe wetgeving aan een gebiedsvisie met daaraan gekoppeld een geurverordening die de mogelijkheden van ruimtelijke ontwikkelingen aan de zuidoostzijde van Hilvarenbeek in kaart brengt. In de verordening kan de gemeente individuele toetsingsnormen opleggen om geurexposities en als gevolg daarvan cumulatieve effecten te voorkomen.

Vooruitlopend op het vaststellen van genoemde verordening wordt het plan verder in procedure gebracht. Genoemde veehouderijen zijn in relatie tot de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen bekeken en de geurcontouren bepaald. Op basis van de resultaten is geconstateerd dat het plan zonder belemmeringen gerealiseerd kan worden. Zie onderstaande figuur 10.



Figuur 10. Geurcontour

Molenbiotoop

Algemeen

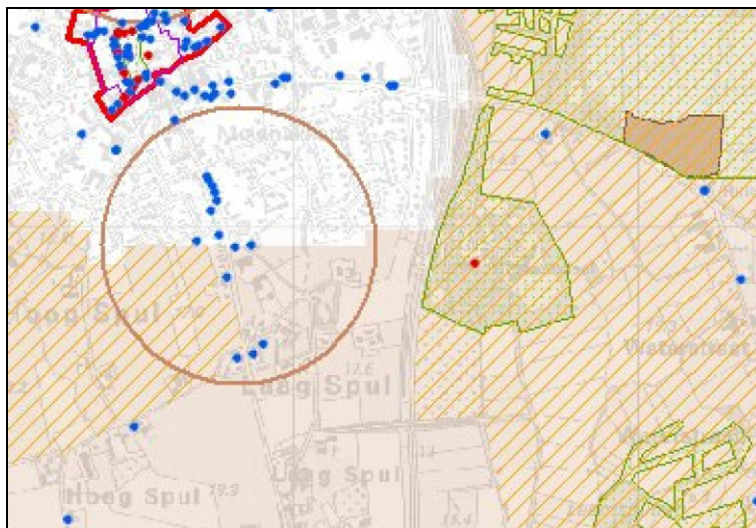
Molens worden in toenemende mate in hun voortbestaan bedreigd door aantasting van de molenomgeving. Bebouwing, begroeiing en andere obstakels belemmeren de windvang van molens. Zonder voldoende wind kan de molen zijn werk niet doen. De molen is tot stilstand gedoemd. Traditioneel staan molens altijd in een open omgeving, zonder belemmering van obstakels. Gezien bovenstaande vraagt de omgeving van een molen dus ook onderhoud. Houtopgroei zonder functie moet worden verwijderd als de windvang van de molen erdoor wordt gehinderd. Verkeerd geplaatste gebouwen kunnen zelden worden verwijderd. Maar bij nieuwbouw kan terdege rekening worden gehouden met de eisen die een molen nu eenmaal aan zijn omgeving stelt.

Hiertoe wordt rond molens die nog in gebruik zijn of daartoe de potentie bevatten een molenbiotoop getrokken. Binnen deze biotoop dient bij bouw- en plantactiviteiten rekening te worden gehouden met de hoogte van deze activiteiten, zodat de werking van de molen niet in het geding komt.

De bescherming van de molen, via de molenbiotoop, dient te worden vastgelegd in het bestemmingsplan waarbinnen de molen is gelegen. In het bestemmingsplan kunnen eisen worden gesteld aan beplantings- en bebouwingshoogte van de omgeving, die aansluiten bij de eisen die de molen aan zijn omgeving stelt.

Molenstraat 15

Aan de Molenstraat 15 te Hilvarenbeek is een voormalige molen gelegen. Deze molen heeft op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant een molenbiotoop toegekend gekregen (zie onderstaande figuur). Deze molenbiotoop is gelegen over de westelijke zijde van het plangebied.



Figuur 11. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant

In de huidige situatie is het gebouw aan de Molenstraat 15 niet meer in gebruik als molen. Het gebouw is momenteel in gebruik als veevoederbedrijf. De voormalige molen verkeert in een zodanige staat dat de functie van molen financieel in principe onrendabel is, hetgeen niet wil zeggen onhaalbaar. Vooralsnog kan er vanuit worden gegaan dat het gebouw niet zijn originele functie terugkrijgt.

Dit gebouw is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek. Het perceel van de voormalige molen heeft de bestemming "Semi- en niet-agrarische bedrijven" met de nadere aanduiding "Veevoederij, code 2". De code heeft te maken met het totale oppervlak bebouwing voor opslag. In het bestemmingsplan wordt geen melding gemaakt van de gebruiksfunctie van het gebouw als molen of daaraan gerelateerde activiteiten. Een molenbiotoop is zodoende ook niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan voor de voormalige molen.

In de omgeving van dit bedrijf bevinden zich meerdere gebouwen met een aanzienlijke bebouwingshoogte.

Om de molenbiotoop-cirkels te kunnen bepalen, is gebruik gemaakt van de molenbiotoop-formule. De resultaten zijn verwerkt in de plankaart die deel uitmaakt van dit bestemmingsplan. De molenbiotoop-cirkels op de plankaart wijzen uit dat een bebouwingshoogte van 7,0 meter in het gehele plangebied mogelijk is. Dit in ogenschouw genomen met het gebrek aan bescherming

voor de molen in het bestemmingsplan, de huidige staat van het gebouw evenals de bebouwingshoogte van bestaande gebouwen in de omgeving van de voormalige molen kan worden gesteld dat de molenbiotoop van de Cultuurhistorische Waardenkaart geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied Laag Spul.

De maximaal toelaatbare bebouwingshoogte in relatie tot de afstand ten opzichte van de bebouwing is berekend. Deze maximaal toelaatbare bebouwingshoogte is verwerkt in de voorschriften en als zodanig juridisch verankerd binnen deze ontwikkeling.

3.4 Bodem

Bodemopbouw

Volgens de Bodemkaart van Nederland (BvN, blad 50 Oost, 1984) bestaat de bodem ter plaatse van de locatie uit een hoge zwarte enkeerdgrond, ontwikkeld in lemig fijn zand (zEZ23). De locatie is in het verleden afgegraven.

Waarschijnlijk is er zand ('geel' zand uit de ondergrond) gewonnen en is er humeuze grond teruggebracht. De grondwatertrap bedraagt VI.

In maart 2005 heeft Grontmij een bodemkartering uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit veldonderzoek kan de bodemopbouw ter plaatse van de locatie als volgt worden geschematiseerd:

- 0,0 – 0,40 à 0,60 m-mv: matig humeus, zwak lemig, zeer fijn zand (teelaarde);
- 0,40 à 0,60 – 1,6 m-mv: matig leemarm tot sterk lemig, zeer tot matig fijn zand (deels opgebracht);
- 1,6 – 1,75 à 2,45 m-mv: zandige leem;
- 1,75 à 2,45 - 3,3 m-mv: matig leemarm tot zwak lemig, matig fijn zand;
- 3,3 - > 3,7 m-mv: grof, matig leemarm zand.

Plaatselijk is de oorspronkelijke grofzandige ondergrond nog aanwezig en ontbreken daar de lemige zandlaag en leemlaag.

Milieuhygiënische bodemkwaliteit

Om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied is door Grontmij een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, *Verkennd bodemonderzoek locatie 'Laag Spul' te Hilvarenbeek* (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, 7 juli 2005, doc.nr. 180171.ehv.220.R001)

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'grootschalig onverdachte locatie', strikt genomen onjuist is. Echter, gezien de relatief lage gehalten aan zware metalen in het grondwater wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht.

In de onderzochte grondmonsters van de bodem onder de verhardingslaag (puin) zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. Geconcludeerd wordt dat de puinverharding geen verontreiniging in de onderliggende bodem heeft veroorzaakt.

Op basis van de uitkomsten van het bodemonderzoek wordt vastgesteld dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen beperkingen zijn voor het toekomstige gebruik van de locatie als 'wonen met tuin'. Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast in een ander werk, is een partijkeuring conform de eisen van het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk.

3.5 Water

3.5.1 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

Grondwatersysteem

Op basis van de grondwaterkaart van Nederland (Dienst Grondwaterverkenning TNO, kartering 1975, kaartblad 50 oost) wordt afgeleid dat de regionale grondwaterstroming van het freatisch grondwater noordoostelijk gericht is. Het grondwater in het eerste watervoerend pakket stroomt in noord-noordoostelijke richting.

Met grondwatertrap VI is de ontwateringstoestand van het plangebied te categoriseren als vrij diep. Bij grondwatertrap VI bevindt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) zich tussen 0,4 en 0,8 m-mv en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 1,2 m-mv. Uit een inmeting van de maaiveldhoogten blijkt het oosten en zuiden van het plangebied circa 0,5 m lager gelegen te zijn dan het noorden en westen. Op de waterkanskaart van waterschap de Dommel wordt het oosten en zuiden van het plangebied genoemd als potentieel nat gebied.

In maart 2005 bevond het freatische grondwater zich op een diepte van circa 1,0 m-mv in het zuiden van het plangebied tot 1,8 m-mv in het midden van het plangebied. Op basis van hydromorfe kenmerken in het boorprofiel is de GHG geschat tussen de 0,5 m-mv (ca. NAP + 15,1 m) in het zuiden tot 0,9 m-mv (ca. NAP + 16,0 m) in het midden van het plangebied. De GLG is geschat op 2,5 à 3,0 m-mv.

De schattingen in het veld en de grondwaterstandmetingen in de peilbuizen passen redelijk binnen het beeld van de bodemkaart van Nederland.

Waterdoorlatendheid bodem

De waterdoorlatendheid van de ondergrond vanaf 0,4 à 0,6 m-mv is zeer variërend door de variërende samenstelling ondergrond. Deze wordt geschat op 0,1 tot 1,0 m/d. De top laag en de zandige leemlaag in de ondergrond (ca. 1,6 – 1,75 à 2,45 m-mv) worden als slecht doorlatend beschouwd.

Oppervlaktewatersysteem

De oostzijde van de locatie wordt begrensd door een schouwwatergang. De eigenaren van de aanliggende percelen zijn verplicht tot het onderhouden van deze watergang, waarop wordt toegezien (geschouwd) door Waterschap de Dommel. Deze verplichting tot het onderhouden van de 'schouwwatergang' en het toezicht daarop is vastgelegd in de Verordening Waterhuishouding Noord-Brabant 1997. De schouwwatergang strekt zich uit in noordelijke richting en buigt ter plaatse van de Felix Timmermanslaan naar het oosten en vervolgens naar het zuiden. De bodemhoogte van de sloot loopt hierbij omhoog waardoor de sloot haar afwaterende functie heeft verloren.

3.5.2 Duurzame waterhuishouding

Beleid

In het kader van het huidige overheidsbeleid (4^e nota Waterhuishouding) en het beleid van waterschap de Dommel dient invulling te worden gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'.

Het beleid van waterschap de Dommel is opgenomen in het Waterbeheersplan II 2001-2004, de strategische nota 2006-2009 en de beleidsnota Stedelijk Water.

Samengevat betekent dit dat het actuele grondwaterregime gehandhaafd moet blijven en er 'water-neutraal' moet worden gebouwd. Daarnaast moet het gebiedseigen hemelwater worden vastgehouden, ofwel een afwateringssysteem met maximale afkoppeling. Volgens dit principe wordt 'schoon' hemelwater niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd, maar via een alternatief systeem opgevangen en afgevoerd naar het grond- dan wel oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor de behandeling van schoon hemelwater is als volgt:

1. (gebruik als huishoudelijk of bedrijfswater);
2. infiltreren in de bodem;
3. vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater;
4. afvoeren naar de riolering via een verbeterd gescheiden stelsel.

Verder dienen bij inrichting, bouwen en beheer zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts (schoonhouden-scheiden-zuiveren) dienen in alle gevallen de maatregelen voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht.

Uitgangspunten

Het ontwerp van een duurzaam watersysteem dient aan de volgende uitgangspunten te voldoen:

- De bergingscapaciteit van retentievoorzieningen is toereikend om een bui met een herhalingstijd van $T=10$ jaar te kunnen bergen. Dit komt ongeveer overeen met een neerslaghoeveelheid van 40 mm. De berging dient plaats te vinden boven de GHG.
- De afvoer vanuit het gebied naar het ontvangende oppervlaktewater bij een bui met een herhalingstijd van $T=10$ jaar mag maximaal 1 l/s per hectare bedragen. Derhalve mag maximaal circa 4,5 l/s vanuit het gebied worden afgevoerd op het watersysteem van het waterschap.
- Bij de ontwikkeling van een zo schoon mogelijk regenwaterafvoersysteem dient instroom van verontreinigingen en menging van verontreinigd en schoon water zo veel mogelijk te worden voorkomen. Dit kan worden bereikt door:
 - Voorkoming van gebruik van vervuilende (uitlogende) bouwmaterialen;
 - Voorkoming van gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen;
 - Beperking strooien bij gladheid;
 - Beperking autowassen op straat.
- Bij het afvoeren van hemelwater afkomstig van de verharde oppervlakken binnen het plangebied dient met de volgende kwaliteitseisen rekening te worden gehouden:
 - Het hemelwater afkomstig van de daken van de woningen mag direct worden afgevoerd naar het oppervlaktewater;
 - Het hemelwater afkomstig van de wegen dient een (beperkte) zuiveringsstap te ondergaan voor lozing op het oppervlaktewater.

Proces

Bij het tot stand komen van dit plan is het waterschap vanaf het eerste moment betrokken. In gezamenlijk overleg tussen ontwikkelaar, de adviseurs en de beleidsambtenaar van het waterschap zijn de mogelijkheden voor het watersysteem besproken.

Er is overeenstemming bereikt over het watersysteem zoals nader toegelicht in hoofdstuk 5 planbeschrijving. Tevens is met het waterschap besproken welke randvoorwaarden er vanuit de keur gelden voor het gebruik en de inrichting van de gronden gelegen naast de schouwwatergang.

Deze randvoorwaarden hebben met name betrekking op de benodigde onderhoudsruimte. De randvoorwaarden die van belang zijn voor de herbestemming zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

3.6 Archeologie

Grontmij Nederland bv heeft in opdracht van ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte op 19 mei 2005 een archeologisch onderzoek uitgevoerd in verband met geplande nieuwbouw in het plangebied Laag Spul, gemeente Hilvarenbeek. Doel van dit onderzoek was het opsporen van eventueel aanwezige archeologische resten en, voor zover mogelijk, een eerste indruk te geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan. Het archeologisch onderzoek bestond uit een bureau-onderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) door boringen.

Het bureauonderzoek heeft uitgewezen dat zich in het plangebied hoge zwarte enkeerdgronden ontwikkeld in lemig fijn zand (code zEZ23) bevinden met grondwater--trap VI. In ARCHIS zijn in totaal 8 waarnemingen uit de onmiddellijke omgeving (ca. 500 m) bekend. Op de Cultuur Historische Waardenkaart Noord-Brabant heeft het plangebied een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische waarden. Doordat uit de bodemkaart valt af te leiden dat het plangebied in het verleden werd afgegraven is op basis van het bureauonderzoek, voor aanvang van het veldwerk, een lage specifieke archeologische verwachtingswaarde vastgesteld. Tijdens het veldonderzoek werden restanten van de verwachte hoge zwarte enkeerdgronden aangetroffen. De geologische ondergrond bestaat uit eolische afzettingen (dekzand), behorend tot de Formatie van Twente welke dateren uit de laatste fase van het Pleistoceen (het Weichselien). Het bodemprofiel is in heel het plangebied matig tot sterk verstoord tengevolge van ontgraving en waarschijnlijk ten gevolge van verkavelingsactiviteiten en egalisaties.

Tijdens het booronderzoek is in het plangebied één archeologische indicator aangetroffen in de zwaar verstoorde Aan-horizont. Het betreft een aardewerkscherf uit de Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd dat als mestaardewerk wordt aangezien. Omdat deze scherf uit de zwaar verstoorde Aan-horizont afkomstig is, kan aan deze archeologische indicator geen conclusie worden verbonden. Naar verwachting zal er als gevolg van de geplande werkzaamheden dan ook geen verstoring van archeologische waarden optreden. Derhalve worden géén aanbevelingen ten aanzien van behoud van archeologische waarden of vervolgonderzoek gedaan. Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 47 van de monumentenwet 1988.

3.7 Flora en fauna

Voor de locatie 'Laag Spul' is een onderzoek uitgevoerd naar de natuurwaarden (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, Scan Natuur- en soortenbeleid Laag Spul, documentnummer 180171/51/FF01, d.d. 12

september 2005). Uit het onderzoek blijkt dat de locatie geen onderdeel uitmaakt van Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden. Binnen het vigerend bestemmingplan van de gemeente Hilvarenbeek (Bestemmingsplan "buitengebied", 1998) heeft het plangebied de bestemming "agrarisch gebied" met de landschappelijke differentiatie "cultuurhistorisch waardevol open akkerlandcomplex". Het plangebied Laag Spul is niet begrensd in de EHS en de GHS. Daarnaast maakt het plangebied Laag Spul geen deel uit van gebieden die zijn beschermd in het kader van de Europese Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn.

Bij het veldonderzoek zijn geen waarnemingen van zoogdieren uit het plangebied en de ruime omgeving voorhanden. Dit wil echter niet zeggen dat geen zoogdieren binnen het plangebied aanwezig zijn. Tijdens het veldbezoek op 2 april 2005 zijn sporen van Mollen aangetroffen.

Op grond van de huidige inrichting van het plangebied, en de habitateisen en verspreiding van de verschillende beschermde soorten grondgebonden zoogdieren, is het zeer waarschijnlijk dat het plangebied Laag Spul actueel leefgebied is van de onderstaande soorten.

Naam	Jaar	Gebiedsfunctie	FF 1	FF 2	FF 3
Mol (<i>Talpa europaea</i>)	2005	Leefgebied	X		
Huisspitsmuis (<i>Crocidura russula</i>)	-	Waarschijnlijk leefgebied	X		
Veldmuis (<i>Microtus arvalis</i>)	-	Waarschijnlijk leefgebied	X		
Bosmuis (<i>Apodemus sylvaticus</i>)	-	Waarschijnlijk leefgebied	X		

Tabel 1 Overzicht beschermde soorten grondgebonden zoogdieren Laag Spul

Alle soorten komen algemeen tot zeer algemeen in Nederland voor. Geen van deze soorten staat op de Rode Lijst of bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Hierdoor vallen ze onder beschermingscategorie 1. Met het van kracht worden van de AMVB art. 75 van de Flora- en faunawet geldt voor deze soorten ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling. Binnen het plangebied staan geen bomen en gebouwen waardoor de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen kan worden uitgesloten.

Op basis van de beschikbare inventarisatiegegevens, aangevuld met de resultaten uit het veldbezoek, kan het volgende worden geconcludeerd:

- het plangebied Laag Spul is geen onderdeel van gebieden die zijn begrensd in de Habitat- en/of Vogelrichtlijn;
- het plangebied Laag Spul is geen onderdeel van zowel de EHS als de GHS;
- binnen het plangebied zijn in het vigerend bestemmingsplan geen gebiedsdelen bestemd als bos en/of natuur;
- binnen het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor;
- binnen het plangebied broeden naar verwachting diverse algemene vogelsoorten;
- het plangebied is waarschijnlijk onderdeel van het leefgebied van 4 algemeen voorkomende beschermde grondgebonden soorten zoogdieren;
- het plangebied bevat geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen;
- binnen het plangebied komen geen andere beschermde diersoorten voor.

Met de planning van de werkzaamheden voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-locatie Laag Spul dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Hiervoor kan als richtlijn de periode van 15 maart tot 15 juli worden aangehouden.

3.8 Geluid

Om de voorgenomen ontwikkeling (Laag Spul) te kunnen toestaan, dienen de uitkomsten van de berekeningen te vallen binnen de wettelijke waarden. Voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg geldt in stedelijk gebied conform de Wet geluidhinder (Wgh) een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het Bevoegd Gezag, hier de Gemeente Hilvarenbeek kan onder bepaalde voorwaarden een hogere waarde vaststellen voor stedelijk gebied tot maximaal 63 dB.

Alvorens tot toetsing over te gaan mag op basis van artikel 6 van de Regeling RMW 2002 op de berekende waarden een aftrek van 2 dB worden toegepast.

Standaardrekenmethode II (SRM II)

De basis voor de berekeningen worden gevormd door de verkeers- en weggegevens tot en met 2006 afkomstig van provincie Noord-Brabant en gemeente Hilvarenbeek. In de berekening is uitgegaan van de geprognosticeerde nachtperiode.

	Prognose- jaar	Maximum snelheid	Verharding	Etmaalintensiteit per voertuigcategorie		
				licht	Middel	Zwaar
Kromstraat	2015	60 km/u	Grof asfalt	145	61	4
Laag Spul	2015	60 km/u	Grof asfalt	145	61	4
N269	2017	80 km/u	Fijngebezemd beton	9.164	1.013	837

Tabel 2 Weg- en verkeersgegevens locatie Laag Spul

Voor de locatie zijn op basis van voorgaande gegevens berekeningen gemaakt volgens Standaardrekenmethode II als aangegeven in het Reken- en Meetvoorschrift Wegverkeerslawaai 2002. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de nachtperiode op waarnemhoogten van 1,5, 4,5 en 7,5 m.

In onderstaande tabel zijn de resultaten van de berekeningen weergegeven. Voor de wegen Laag Spul en Kromstraat omvatten de berekende geluidsbelastingen de wettelijke aftrek van 2 dB, zoals eerder is vermeld. Het plangebied maakt namelijk onderdeel uit van binnenstedelijk gebied.

	Geluidsbelasting
Kromstraat	43 dB
Laag Spul	43 dB
N269	54,5 dB

Tabel 3 Berekende waarden geluidsbelasting

Op basis van de resultaten kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor de wegen Kromstraat en Laag Spul niet wordt overschreden. Voor de N269 wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wel overschreden. Er wordt echter wel voldaan aan de grenswaarde voor nieuwbouw in binnenstedelijk gebied, zijnde 63 dB.

Hogere Grenswaarde Procedure

In situaties waar een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt kan door het Bevoegd Gezag een ontheffing worden verleend, mits de geluidsbelasting de grenswaarde niet overschrijdt. Bovendien dient te worden aangetoond dat bron- en overdrachtsmaatregelen onvoldoende doeltreffend zijn.

In dit geval leidt het treffen van maatregelen aan de bron (stillere wegdekverharding) en in het overdrachtsgebied (vergroten afstand of plaatsen scherm) slechts tot een beperkte reductie van de geluidsbelasting en/of stuiten deze maatregelen op bezwaren van financiële of stedenbouwkundige aard. Gezien bovenstaande zal door de Gemeente Hilvarenbeek een procedure tot vaststelling van Hogere Grenswaarden worden ingesteld.

3.9 Lucht

Conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 dient er bij een nieuwe ontwikkeling zoals de beoogde woningbouwlocatie Laag Spul zorgvuldig te worden gekeken naar het aspect luchtkwaliteit. De normstelling zoals opgenomen in dit Besluit dient in acht te worden genomen.

Er is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage *Luchttoets conform Besluit luchtkwaliteit 2005, Ruimte voor Ruimte locatie Laag Spul te Hilvarenbeek, definitief* (Grontmij Nederland bv, De Bilt, 8 december 2006). Er is gerekend met het programma CAR II versie 5.1.

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- De grenswaarden voor het jaargemiddelde en de daggemiddelde concentratie NO₂ uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 worden op 8 meter afstand van de weg-as in geen van de scenario's overschreden;
- De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor PM₁₀ wordt op 13 meter afstand van de weg-as in geen van de scenario's overschreden;
- De grenswaarde voor de 24-uursgemiddelde concentratie van PM₁₀ wordt op 13 meter afstand van de weg-as in geen van de scenario's overschreden;
- Bij de overige getoetste stoffen vinden geen overschrijdingen van grenswaarden plaats.

Bij de berekeningen zijn de scenario's huidige situatie, autonome situatie in 2010 en situatie in 2010 met ontwikkeling van woningbouw.

Conclusie van het onderzoek is dat er ter plaatse van de projectlocatie voor zowel de huidige als voor de autonome situatie in 2010 en de situatie in 2010 na ontwikkeling van de woonwijk geen overschrijding plaatsvindt van de grenswaarden in de normen van het Besluit luchtkwaliteit.

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit is het initiatief conform het Besluit luchtkwaliteit 2005, er is dan ook geen knelpunt voor de beoogde bestemming en kan het project doorgang vinden.

3.10 Externe veiligheid

Ten behoeve van de herbestemming is door de gemeente geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving voor de beoogde functie wonen.

Gevaarlijke stoffen

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een veiligheidscontour hebben die tot het plangebied reikt.

Er vindt op nabijgelegen wegen geen transport van gevaarlijke stoffen plaats dat vanuit externe veiligheid ter plaatse van het plangebied de beoogde functie wonen belemmerd.

Kabels en leidingen

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen transportleidingen dan wel andersoortige kabels of leidingen aanwezig waarvoor een veiligheidszone geldt, die een belemmering vormen voor de beoogde functie wonen.

4 Randvoorwaarden en uitgangspunten

4.1 Algemeen

Voor het plangebied zijn zowel programmatische als stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. Randvoorwaarden zijn de punten waar in het plan simpelweg aan voldaan moet worden.

Uitgangspunten zijn keuzes die in het verdere planproces een sturende rol vervullen en waarvan, onder omstandigheden, mag worden afgeweken.

Een groot deel van de randvoorwaarden en uitgangspunten is opgesteld conform de wensen en het programma van eisen van de gemeente Hilvarenbeek. Tevens zijn er randvoorwaarden opgenomen welke gelden conform de keur van het waterschap. Andere randvoorwaarden volgen uit het programma van eisen van de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Randvoorwaarden

- Maken van een gemêleerd woonmilieu, bestaande uit Ruimte voor Ruimte kavels, reguliere kavels en kavels ten behoeve van de doelgroep senioren.

Uitgangspunten

- De verdeling van de woningen ziet er als volgt uit: 13 Ruimte voor Ruimte kavels van ongeveer 1.150 m², 12 reguliere kavels van ongeveer 500 m² en 8 doelgroep woningen van ongeveer 210 m²;
- Realiseren van een duurzame dorpsafronding;
- De richting van de nieuwe structuur dient ontleend te worden aan de karakteristieken van de directe omgeving;
- Aansluiten op de bestaande structuren;
- Parkeren op eigen terrein voor de Ruimte voor Ruimte kavels, voor de reguliere kavels deels parkeren in het openbaar gebied;
- Locatie inrichten als 30 km-zone met vuilniswagen als ontwerpvoertuig;
- Hydrologisch neutraal bouwen (zie par. 3.5 Water);
- De inrichting van het plangebied maakt het desgewenst mogelijk om aan te sluiten op een eventueel aan te leggen zuidelijk tracé;

Op basis van de gebieds- en locatiemarkers en de gestelde voorwaarden en uitgangspunten is een ruimtelijk planconcept voor het gebied gemaakt.

5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het plan bestaat uit dertien kavels welke in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling worden ontwikkeld. Deze kavels worden ingevuld met vrijstaande woningen. Daarnaast zijn er in het plan twaalf kavels opgenomen ten behoeve van reguliere woningen en acht kavels ten behoeve van doelgroepwoningen.

In dit hoofdstuk zetten wij de stedenbouwkundige opzet van het plan uiteen. De beschreven stedenbouwkundige aspecten zijn in dit bestemmingsplan vertaald naar bindende voorschriften.

5.2 Stedenbouwkundige opzet

Op basis van de gebieds- en locatiekenmerken en de gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten kan een ruimtelijk planconcept voor het plangebied worden gemaakt.



Figuur 12. Stedenbouwkundig plan

Het plangebied sluit aan op de sfeer van de aangrenzende wijk Molenakkers, de Kromstraat en omgeving door qua lijnvoering en detaillering hierop in te spelen. Karaktervol in de Molenakkers is de groene sfeer bepaald door de voortuinen die zonder hekwerken overgaan in het openbare gebied, de bomen en beplanting in de openbare ruimte en daarnaast de veelheid aan architectuurstijlen van de woningen. Wat ook een belangrijke rol speelt in de sfeer is de verhouding woning op kavel. Door de goede verhouding in de Molenakkers is een diversiteit in de architectuur niet storend. Ook in het plangebied is het belangrijk dat deze verhouding goed in acht genomen wordt.

De locatie wordt ontsloten vanaf de Molenakkers via de Godfried Bomanslaan en aan de westzijde via de verlengde Kromstraat. Net als de kenmerkende stervormige vloeiende ontsluitingswegen grenzend aan het plangebied zal ook de hoofdontsluiting een vloeiende ligging krijgen door de locatie. Het halfverharde pad aan de westzijde van de locatie zal gehandhaafd blijven. Aan de zuidzijde omarmen de nieuwe woningen een boerderij met erf. Aan de oost- en zuidzijde liggen om het boerenerf heen de Ruimte voor Ruimte kavels. De grote kavels vormen zo een zachte afronding van de kern van Hilvarenbeek. Door het groengebied aan de zuidwestelijke zijde van het plangebied wordt een groene, open uitstraling gegeven aan de aansluiting van het plangebied naar de Kromstraat.

In het verlengde van de Godfried Bomanslaan wordt een laag gelegen gebied geprojecteerd, dat een rol krijgt als regenwaterberging. Aan dit laaggelegen gebied worden de doelgroepwoningen gerangschikt en vormen zo een bijzondere blikvanger voor het plangebied.

De reguliere woningen zijn in de noordwest hoek van de locatie gesitueerd. De sfeer van de woningen en de openbare ruimte sluit aan op de groene lommerrijke wijk Molenakkers met zijn diversiteit aan architectuur.

5.3 Beschrijving op onderdelen

5.3.1 Woningen

Om een duurzame dorpsafronding te realiseren is het belangrijk dat de maat en schaal van de uitbreiding aansluiten op het karakter van de plek. Kleinschaligheid en afwisseling zijn in dit geval belangrijk.

De doelgroepwoningen krijgen een eenduidige architectuurstijl waarbij een eenheid rondom de waterberging ontstaat dat tevens de blikvanger van de wijk zal zijn.

Net als in de Molenakkers zal de overgang tussen privé en openbaar vloeiend zijn in de vorm van groene afscheidingen of een geleidelijke groene overgang. Hekwerken sluiten niet aan bij dit beeld.

5.3.2 Openbare ruimte

Profielen

De openbare ruimte is opgebouwd uit een aantal straten, een langzaam verkeer-verbinding en een groene ruimte, centraal in het plangebied. Aan de hand van een aantal profielen wordt de openbare ruimte nader toegelicht.

Er zijn profielen uitgewerkt op een viertal plaatsen:

- Profiel 1: Verlengde Kromstraat
- Profiel 2: Godfried Bomanslaan
- Profiel 3: Weg achter de waterberging
- Profiel 4: Informeel fietspad aan de westgrens.

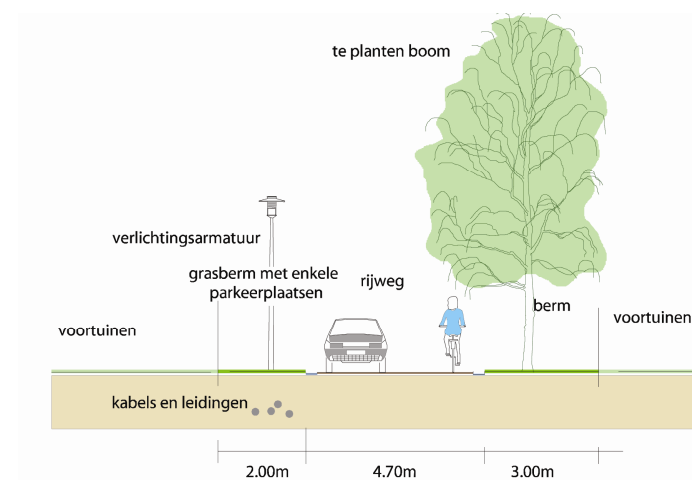


Figuur 13. De opgenomen profielen

Profiel 1 Verlengde Kromstraat

Deze weg vormt de hoofdontsluiting van de nieuwe woonlocatie en is daarmee de belangrijkste verbinding. De sfeer van woonwijk de Molenakkers wordt zoveel mogelijk doorgezet door middel van grasbermen waarin bomen geplant kunnen worden. Samen met het opgroeiende groen in de particuliere tuinen zal wellicht dezelfde situatie ontstaan als in de Molenakkers.

Het rijprofiel krijgt een breedte van 4,70 m. In principe wordt aan de noordzijde een grasberm aangebracht met een breedte van 2,00 m. Deze berm kan, daar waar parkeerbehoefte is, voorzien worden van een verharding. Dit is met name het geval bij de reguliere woningen. In deze berm worden kabels en leidingen aangebracht. De zuidzijde van de weg krijgt een grasberm van 3,00 m. breed, waarin bomen geplant worden.

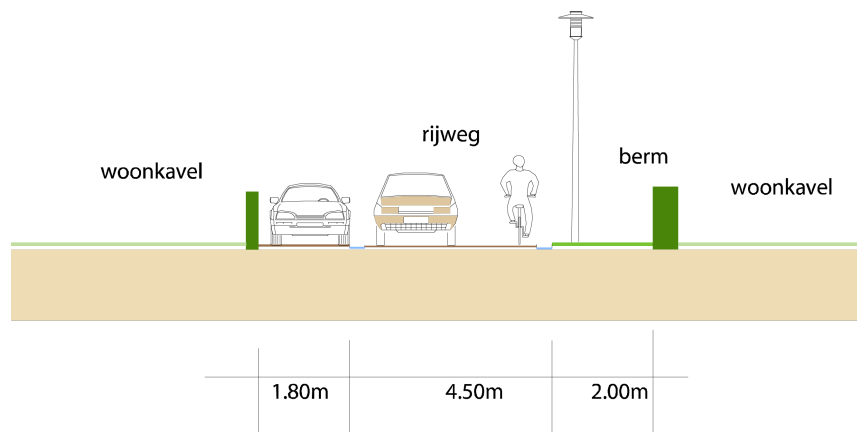


Figuur 14. Profiel 1: Verlengde Kromstraat

Profiel 2 Godfried Bomanslaan

De Godfried Bomanslaan wordt verlengd in de nieuwe locatie. De profielbreedte van deze straat is niet overal hetzelfde. Aan de noordzijde is het profiel 10,05 m en aan de zuidzijde 9,30 m.

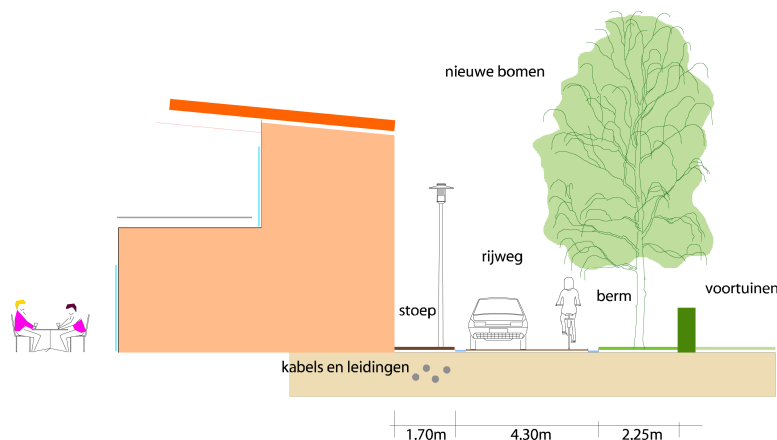
Het bestaande gedeelte van de straat heeft nu een woonerfachtige invulling met rijbestrating, parkeervakken en groen. In het ontwerp wordt hierop aangesloten met een rijprofiel van 4,50 m. Aan de westzijde kan door middel van een aanstrating parkeergelegenheid gemaakt worden ter breedte van 1,80 m. Aan de oostzijde komt een grasberm van 2,00 m. Hierin kunnen verlichtingselementen geplaatst worden. Het materiaalgebruik in deze straat wordt afgestemd op het bestaande materiaal.



Figuur 15. *Profiel 2 Godfried Bomanslaan*

Profiel 3 Weg achter de waterberging

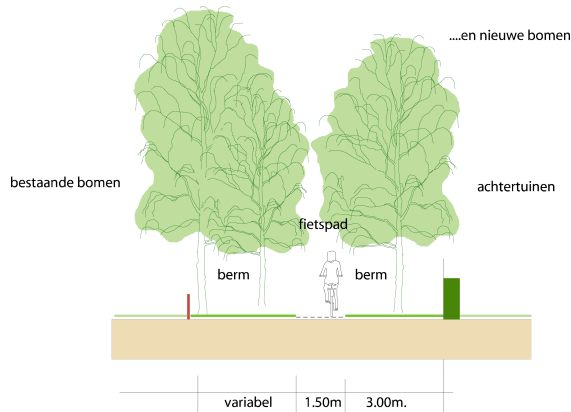
De weg achter de waterberging dient voor de ontsluiting van dertien woningen en is daarom secundair in het plan. Een breedte van 4,30 m. voor de rijweg is hier dan ook voldoende. Een grasberm van 2,25 m tussen weg en oostelijke kavelgrenzen geeft mogelijkheid tot het planten van bomen. De voorruimte voor de doelgroepwoningen wordt verhard en heeft een breedte van 1,70 m. Deze ruimte kan naast gebruik als parkeerterrein ook gebruikt worden voor kabels en leidingen. De doelgroepwoningen hebben ook een parkeerplaats op eigen terrein.



Figuur 16. *Profiel 3 Weg achter de waterberging*

Profiel 4 Informeel fietspad aan de westgrens

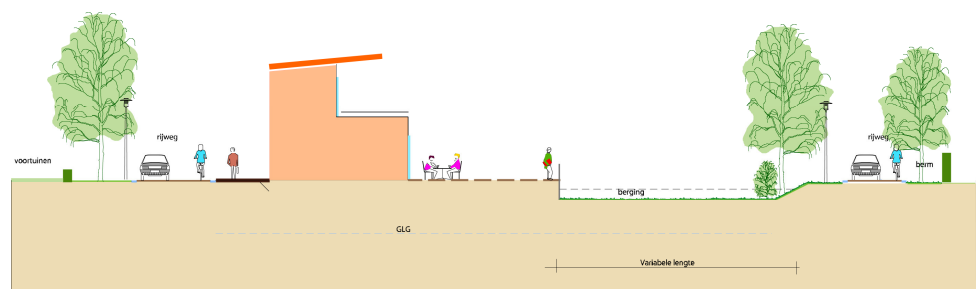
Aan de westzijde is momenteel een informeel halfverhard pad gelegen, dat een verbinding vormt met de weg Laag Spul vanuit het noordelijker gelegen wijk Molenakkers. Als kenmerkend landschappelijk element en relict uit het verleden van Hilvarenbeek wordt dit gegeven als zodanig gerespecteerd. Door het aanbrengen van een brede berm aan de locatiezijde ontstaat de mogelijkheid om naast de bestaande bomen nieuwe bomen en struiken aan te planten. De begrenzing tussen openbaar en privé wordt geaccentueerd door de aanplant van een haag.



Figuur 17. *Profiel 4 Informeel fietspad aan de westgrens*

Profiel 5 Groene ruimte nabij de doelgroepwoningen

Aan de achterzijde van de doelgroepwoningen is ruimte opgenomen voor een retentievoorziening. Door de inrichting van een retentievoorziening in combinatie met woningbouw wordt het nieuwe woongebied een bijzonder, eigen karakter meegegeven. In aansluiting op de achterruiten van de doelgroepwoningen wordt een laagte van ongeveer 1,00 m. aangelegd, alwaar bij regenval het hemelwater naar toe geleid wordt. Deze laagte kan zich tijdelijk in de natste perioden van het jaar vullen met water, maar staat het grootste gedeelte van het jaar leeg. De laagte wordt omgeven met groen in de vorm van bomen en struiken die tijdelijk tegen natte voeten kunnen.



Figuur 18. *Profiel ter plaatse van de doelgroepwoningen en waterberging*

Snelheidsregime

In het nieuwe woongebied geldt een snelheidsregime van 30 km/h. Hiermee wordt aangesloten op de aangrenzende wijk Molenakkers. Aangezien de interne ontsluitingswegen geringe afstanden en afbuigingen hebben zijn geen extra snelheidsremmende maatregelen noodzakelijk.

Om het 30 km/h-gebied op een juiste manier in te passen in de huidige situatie zal op de kruising Laag Spul - Kromstraat een overgang van 60 naar 30 km/h moeten plaatsvinden. Hiertoe zal de kruising van een plateau moeten worden voorzien. Daarnaast zullen de 30 km/h borden een plaats moeten krijgen direct na deze kruising op de toegang tot de locatie.

Parkeren

Parkeren geschiedt in beginsel op eigen terrein. Bij woningtype W1 (Ruimte voor Ruimtewoningen) dient in ieder geval te worden voldaan aan minimaal twee volwaardige parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij een eventuele garage niet wordt meegeteld. Bij woningtype W2 (Reguliere woningen) en W3 (Doelgroepwoningen) dient in ieder geval te worden voldaan aan minimaal 1 volwaardige parkeerplaats op eigen terrein, waarbij een eventuele garage niet wordt meegeteld. Daarnaast wordt ten behoeve van woningtype W2 en W3 0,75 parkeerplaats in het openbaar gebied aangelegd.

5.3.3 Duurzaam watersysteem

Uitgaande van de uitgangspunten van het waterschap en de locatiespecifieke eigenschappen is een duurzaam watersysteem op hoofdlijnen uitgewerkt. Daarbij is uitgegaan van volledige afkoppeling van het hemelwater. Het hemelwater wordt binnen het plangebied in twee waterbergingen opgevangen en vervolgens, gezien de matige infiltratiecapaciteit, vertraagd afgevoerd (1,0 l/s/ ha) op de, aan de oostzijde van het plangebied gelegen, schouwslot. Een berging is centraal in het plangebied gelegen, de andere is in de zuidwestelijke hoek gelegen. Conform de uitgangspunten van het waterschap dient er binnen het plangebied bergingscapaciteit te worden gerealiseerd met een volume van ten minste 480 m³. Hierbij is uitgegaan van een toekomstig verhard oppervlak van 12000 m², gebaseerd op het stedenbouwkundig plan.

De waterberging wordt voorzien van een noodoverlaat. Indien de bui-intensiteit hoger is dan een T=10 bui zal het teveel aan water overstorten op de schouwslot ten oosten van het plangebied. In de huidige situatie kan de schouwslot niet vrij afwateren; een situatie die vermoedelijk in het verleden is ontstaan door onvoldoende onderhoud. In de nieuwe situatie wordt de situatie hersteld, dusdanig dat de slot zijn oorspronkelijke afwaterende functie terugkrijgt.

De beoogde ontwikkeling in het plangebied Laag Spul zal geen invloed hebben op het grondwaterregime. Er wordt 'waterneutraal' gebouwd waarbij er geen grondwater wordt onttrokken. Voor de woningen en wegen wordt een minimale ontwateringsdiepte gehanteerd van 0,7 m ten opzichte van het GHG. Op plaatsen waar deze ontwateringsdiepte niet aanwezig is, wordt de locatie opgehoogd. Door de aanwezigheid van slechter doorlatende lagen in de ondergrond bestaat de kans dat infiltrerend hemelwater horizontaal gaat afstromen. Om wateroverlast te voorkomen dienen de woningen derhalve zonder kruipruimte gebouwd te worden.

Het vuilwater afkomstig van de woningen zal via een droogweerafvoer (dwa) riolering worden verzameld onder de woonstraat en worden geloosd in het bestaande rioleringssysteem.

De technische (detail) uitwerking van het watersysteem vindt plaats in het door Grontmij op te stellen "Advies waterhuishouding en bouwrijp maken".

5.4 Beeldkwaliteit

De ligging van het plangebied op de overgang naar het landelijk gebied en aansluitend op de wijk Molenakkers vraagt om zorgvuldigheid en behoudendheid. Om het gewenste ambitieniveau daadwerkelijk te kunnen realiseren is het belangrijk dat niet alleen van de gemeente zelf maar ook van de ontwikkelingspartij extra inzet gevraagd wordt.

Er is separaat aan dit bestemmingsplan een beeldkwaliteitplan Ruimte voor Ruimte Laag Spul opgesteld. In dit beeldkwaliteitplan worden verschillende criteria benoemd en beschreven waarvan wordt gesteld dat deze bepalend zijn voor de uitstraling van de uiteindelijk woonlocatie.

Het betreft criteria gericht op de kwaliteit en samenhang van de (openbare) ruimte en op de uitstraling en architectonische kwaliteit van de gebouwen.

Het beeldkwaliteitplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad conform artikel 12a van de Woningwet en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing.

6 Juridische vormgeving

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet op welke wijze de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Het doel van dit bestemmingsplan is een regeling te bieden voor de ontwikkeling van de ‘Ruimte voor Ruimte’-locatie Laag Spul.

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften, vergezeld van een toelichting. De plankaart en de voorschriften vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De plankaart heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De voorschriften regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de plankaart en voorschriften.

Voor de welstandstoetsing wordt separaat aan dit bestemmingsplan een “Beeldkwaliteitplan, Ruimte voor Ruimte Laag Spul” door de gemeenteraad vastgesteld. Deze bindende beeldkwaliteitscriteria vormen een aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

6.2 Plankaart

De plankaart bestaat uit een enkel blad, tekeningnummer 180175.ehv.211.T02 schaal 1:500, waarop onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

6.3 Voorschriften

Indeling voorschriften

In de voorschriften zijn de algemene en technische bepalingen (paragraaf I), bestemmingsbepalingen (paragraaf II), en algemene bepalingen (paragraaf III) opgenomen.

De bestemmingsbepalingen bevatten doeleindenomschrijving, bouwvoorschriften en gebruiksvoorschriften, die specifiek voor de desbetreffende bestemming gelden. Daarnaast zijn enkele algemene bepalingen opgenomen in paragraaf III voor onder andere gebruik en overgangsrecht.

Standaard opbouw bestemmingsbepalingen

Voor de bestemmingsbepalingen, artikel 3 tot en met 6 is een gestandaardiseerde opbouw gebruikt.

In het eerste lid staat altijd de doeleindenbeschrijving. Daarna komen de bebouwingsbepalingen. Hier is onderscheid gemaakt tussen wat bij recht mag worden gebouwd en wat met vrijstelling van burgemeester en wethouders nog extra mag worden gebouwd.

6.4 Bestemmingsbepalingen***Artikel 3 Wonen***

De gronden die bestemd zijn als ‘Wonen’ zijn primair bedoeld voor het wonen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie woningtypes. Op de bestemming wonen wordt in de plankaart met een aanduiding aangegeven welk woningtype is toegelaten.

Aanvullend op het wonen worden ook rechtstreeks aan-huis-gebonden beroepen toegestaan.

De bestemming heeft tevens als doel om ruimte te bieden aan het realiseren van parkeervoorzieningen op eigen terrein. Bij woningtype W1 (Ruimte voor Ruimtewoningen) dient in ieder geval te worden voldaan aan minimaal twee volwaardige parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij een eventuele garage niet wordt meegeteld. Bij woningtype W2 (Reguliere woningen) en W3 (Doelgroepwoningen) dient in ieder geval te worden voldaan aan minimaal 1 volwaardige parkeerplaats op eigen terrein, waarbij een eventuele garage niet wordt meegeteld. Daarnaast wordt ten behoeve van woningtype W2 en W3 0,75 parkeerplaats in het openbaar gebied aangelegd.

Artikel 4 Verkeer en verblijf

Alle wegen binnen het plangebied hebben de bestemming verkeer en verblijf. Daarnaast biedt deze bestemming ruimte aan groen- en speelvoorzieningen en eventueel het realiseren van parkeervoorzieningen.

Artikel 5 Groen

In deze bestemming zijn de terreinen opgenomen, die in gebruik zijn als groenvoorzieningen. Hieronder vallen ook de gronden, zoals eventuele beschermingszone voor kabels en leidingen, watervoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Artikel 6 Water

De binnen het plangebied gelegen waterlopen en oevers zijn als ‘Water’ bestemd. Het betreft in dit specifieke geval een aanvulling op de direct ten noorden gelegen vigerende bestemming ‘Water’.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Aan de uitvoering van de Ruimte voor Ruimte locatie zijn diverse kosten en opbrengsten verbonden. Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn de kosten en opbrengsten van het plan in hoofdlijnen berekend. De kosten voor de planontwikkeling komen geheel ten laste van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). Op grond van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat sprake is van een sluitende grondexploitatie.

Er bestaan voor de gemeente geen kosten in exploitatiesfeer. De gemeente heeft zich slechts verplicht tot het dragen van de normale bestuurskosten voor de te volgen procedures en het in beheer en onderhoud nemen van het openbaar gebied. Afspraken hierover zijn voor dit specifieke plangebied met de gemeente gemaakt en vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Hilvarenbeek en de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate zeker gesteld kan worden geacht.

7.2 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren.

Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het plan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het plan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de voorschriften van het plan. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

8 Procedure, overleg en inspraak

8.1 Inleiding

In de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is de bestemmingsplan-procedure vastgelegd. Per 1 juli 2005 is de nieuwe afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht in werking getreden welke van toepassing is op ruimtelijke plannen. Daarnaast is de inspraakverordening van de gemeente Hilvarenbeek van toepassing.

In paragraaf 8.2 worden de werkwijze en uitkomsten van het vooroverleg en inspraak behandeld. Tenslotte wordt in paragraaf 8.3 ingegaan op de planologische procedure.

8.2 Vooroverleg en inspraak

Als eerste stap is een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld dat in het kader van de inspraak van 19 mei 2006 tot 19 juni 2006 voor een ieder ter inzage heeft gelegen. Tevens is er in deze periode op 6 juni 2006 een inspraakavond georganiseerd door de gemeente waarop het plan inhoudelijk is toegelicht en er gelegenheid was tot het stellen van vragen of het maken van opmerkingen. Daarnaast heeft in dit stadium het wettelijk vooroverleg plaatsgevonden met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en de provincie.

8.3 Procedure

Het voorontwerp-bestemmingsplan is naar aanleiding hiervan aangepast. Na vrijgave door het college is het ontwerp-bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd van 6 september tot en met 18 oktober 2007 en is daarmee de formele vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan gestart. Parallel aan het ontwerp-bestemmingsplan heeft de aanvraag hogere grenswaarden Wet Geluidhinder ter visie gelegen. Gedurende de periode van de tervisielegging zijn zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan schriftelijk ingebracht.

De ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan en de aanvraag hogere grenswaarden Wet Geluidhinder zijn vastgelegd in de Reactienota bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Laag Spul Gemeente Hilvarenbeek d.d. 3 december 2007.

Het college zal de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen. De zienswijzen en het voorstel van het college zullen worden beoordeeld door de gemeenteraad van Hilvarenbeek.

De gemeenteraad neemt een besluit over het vaststellen van het bestemmingsplan. Daarbij wordt vastgesteld of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft.

Na vaststelling wordt het plan ter goedkeuring toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen betrokkenen die eerder zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan hebben ingebracht, schriftelijk of mondeling bedenkingen inbrengen bij Gedeputeerde Staten. Tegen een in het plan aangebrachte wijziging kunnen bedenkingen bij Gedeputeerde Staten worden ingediend.

Na goedkeuring van het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten wordt het plan voor de derde maal ter visie gelegd. Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten kan uitsluitend door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Op basis van de per 1 juli 2005 gewijzigde wetgeving is dit recht nadrukkelijk beperkt tot die belanghebbenden die zowel een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan als een bedenking op het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingplan hebben ingediend.