

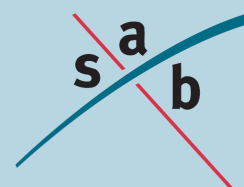
Bestemmingsplan

Doornboom

Toelichting

Gemeente Hilvarenbeek

Datum: 5 november 2015
Projectnummer: 120273.01
ID: NL.IMRO.0798.BPDoornboom-VG01



INHOUD

2	Inleiding	3
2.1	Aanleiding	3
2.2	Doel	3
2.3	Ligging en begrenzing plangebied	3
2.4	Vigerend bestemmingsplan	4
2.5	Bij het plan behorende stukken	5
2.6	Leeswijzer	5
3	Beschrijving bestaande situatie	6
3.1	Historische ontwikkeling	6
3.2	Ruimtelijke en functionele structuur	7
4	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.2	Provinciaal beleid	14
4.3	Gemeentelijk beleid	17
4.4	Conclusie	23
5	Randvoorwaarden	24
5.1	Bodem	24
5.2	Archeologie en cultuurhistorie	26
5.3	Flora en fauna	28
5.4	Akoestiek	31
5.5	Externe veiligheid	33
5.6	Bedrijven en milieuzonering	34
5.7	Luchtkwaliteit	36
5.8	Water	37
6	Planbeschrijving	41
6.1	Ontwikkelingslocatie	41
7	Juridische planopzet	44
7.1	Algemeen	44
7.2	Dit bestemmingsplan	46
7.3	Bestemmingen	46
8	Economische uitvoerbaarheid	47

9	Overleg en inspraak	48
9.1	Inspraak	48
9.2	Overleg	48
9.3	Zienswijzen	48

Separate bijlagen

- 1 Akoestisch onderzoek
- 2 Verkennend bodemonderzoek
- 3 Aanvullend bodemonderzoek
- 4 Aanvullend bodemonderzoek olieverontreiniging
- 5 Archeologisch onderzoek
- 6 Quick scan flora en fauna
- 7 Nader onderzoek flora en fauna
- 8 Beeldkwaliteitplan "Doornboom"
- 9 Tabel vooroverleg bestemmingsplan Doornboom
- 10 Zienswijzetafel bestemmingsplan Doornboom
- 11 Tabel ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Doornboom

2 Inleiding

2.1 Aanleiding

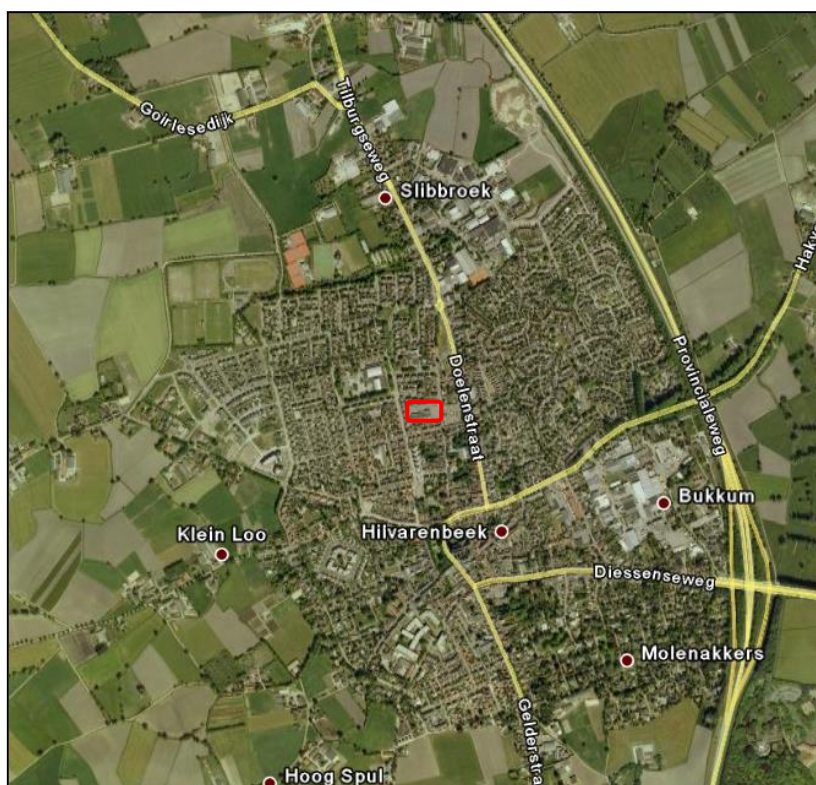
Een particulier initiatiefnemer is voornemens 24 woningen te realiseren op het perceel aan de Voortsepad 39 in de kern Hilvarenbeek. Op de locatie bevindt zich in de huidige situatie het bedrijf GLAIFA Neon (glasbewerking). De gemeente wil in principe medewerking verlenen aan het initiatief. De bouw van 24 woningen is op basis van het geldend bestemmingsplan niet mogelijk, als gevolg waarvan een herziening noodzakelijk is om het plan mogelijk te maken.

2.2 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

2.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van het centrum van Hilvarenbeek en wordt ontsloten op de Voortsepad. De Voortsepad is tevens de oostelijke begrenzing van het plangebied. Aan de overige zijden grenst het plangebied aan belendende woonpercelen. De ligging en globale begrenzing van het plangebied is met een rood kader op de navolgende afbeeldingen weergegeven. De exacte locatie en begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Globale ligging van het plangebied in de kern Hilvarenbeek

Bron: Google Earth, 2014



Globale begrenzing van het plangebied

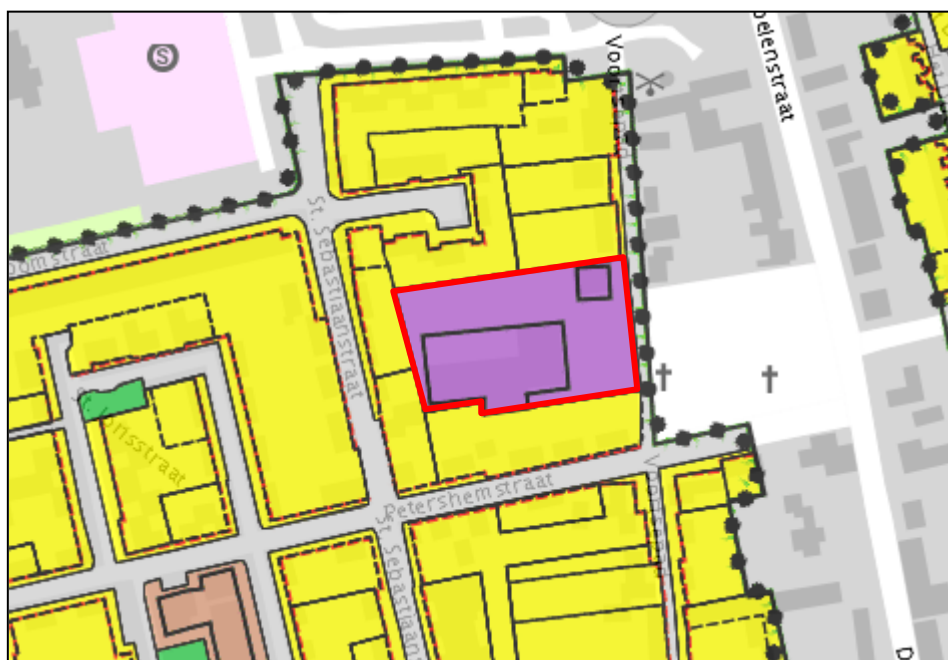
bron: Google Earth, 2014

2.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan 'Woongebieden en bedrijventerreinen, Hilvarenbeek'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 22 oktober 2009. Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor bedrijven als vermeld in de staat van bedrijfsactiviteiten behorende tot ten hoogste milieucategorie 2. De gronden zijn tevens aangeduid als glasbewerkingsbedrijf. Dit gebruik is daarmee toegestaan, voor zover dit bedrijf voorkomt in categorie 3 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid tot de bouw van 24 woningen. Een nieuw bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan opgenomen. De begrenzing van het plangebied is aangeduid met een rood kader.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan, waarbij het plangebied met rood is gemarkeerd

2.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting met bijlagen. De bijlagen maken deel uit van de toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van dit bestemmingsplan.

2.6 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit een aantal onderdelen. In hoofdstuk 2 wordt het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de binnen het plangebied vigerende regelingen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de verschillende omgevings-thema's. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de situatie zoals deze bestond ten tijde van het opstellen van dit bestemmingsplan in ruimtelijk en functioneel opzicht. In hoofdstuk 6 wordt zowel de juridische als de feitelijke planopzet beschreven en in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 aandacht besteed aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke structuur en de functionele structuur en op welke wijze deze structuur is ontstaan.

3.1 Historische ontwikkeling

Typologie nederzetting

Hilvarenbeek behoort tot een variant van de esdorpen, zoals die op de oude hoge akkercomplexen voorkomt. De bewoners leven in buurtschappen die verspreid over het landschap zijn gelegen. Rond de buurtschappen bevinden zich kleine akkers. In één van de buurtschappen worden kerken en andere voorzieningen gebouwd. Deze buurtschap ontwikkelt zich tot centrum.

Ter plaatse van het Vrijthof en de Varkensmarkt (niet in het plangebied van dit bestemmingsplan overigens) is aldus het huidige Hilvarenbeek ontstaan. In de Romeinse tijd is hier reeds een bebouwingsvorm aanwezig rondom een zogenaamde merovingische of frankische plaats.

Na 1850 ontwikkelt zich aanvullend op de ambachtelijke bedrijvigheid enige nijverheid, zoals timmerbedrijfjes, graanmaalderijen, leerlooierijen, schorsmaalderijen, schoenen- en sigarenmakerijen. Deze bedrijfjes zijn veelal aan beide beekjes gelegen. Deze zijn nu overkluisd en een jaar of 20 geleden van de oorspronkelijke bedding afgesneden.

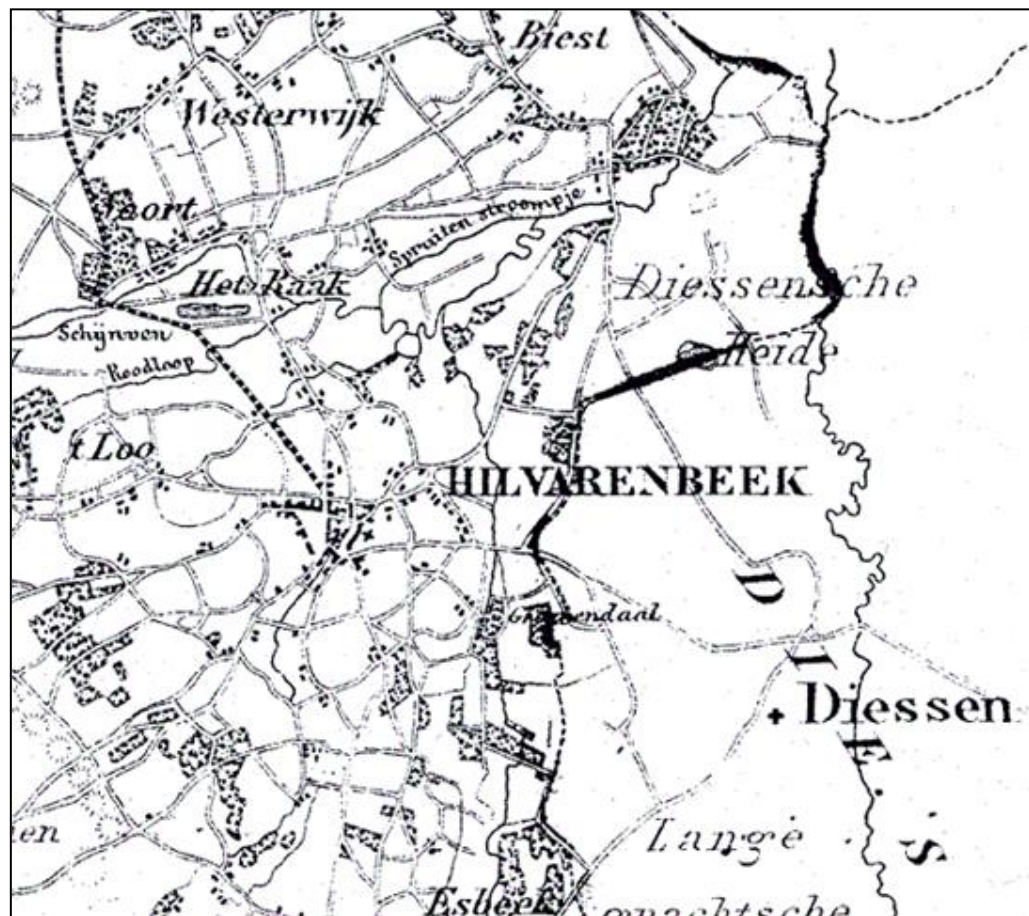
Ontwikkelingen in de 20^e eeuw

Tot de Eerste Wereldoorlog behoudt Hilvarenbeek de oude structuur. In 1925 wordt op iets grotere schaal nieuwbouw gepleegd: de Bloemenstraat wordt aangelegd en bebouwd. De al eerder genoemde nijverheid in de schoenenindustrie breidt zich uit tot fabrieksvorm. Een aantal nieuwe voorzieningen wordt aangelegd, zoals elektriciteit, bestrating, verbetering van de wegen naar Tilburg en het achterland. Van belang was met name de tramverbinding Tilburg-Turnhout door het dorp, waarbij Hilvarenbeek een beperkte overslagfunctie krijgt.

Na de Tweede Wereldoorlog zijn de functie, de structuur en het aanzicht van het dorp sterk veranderd. De leder-, schoen-, en sigarenindustrie en de vele ambachtelijke bedrijfjes die de basis vormen van het bestaan van de bevolking tot ongeveer 1950, zijn verdwenen. In deze periode wordt de gesloten dorpse situatie geleidelijk opengemaakt. De jongeren gaan op school in Tilburg en de ouderen vinden elders werk, veelal ook in Tilburg. Er vindt als gevolg van suburbanisatie een instroming plaats van nieuwkomers, vooral uit de zogenaamde middengroepen. De nieuwbouw wordt afgestemd op de vaak individuele woonwensen van deze nieuwkomers.

In deze periode vinden ook de grote uitbreidingen plaats en daarmee worden de structuur en het aanzien van Hilvarenbeek gewijzigd. Na de kleinschalige, nog op de plaatselijke behoefte, afgestemde uitbreidingsplannen achter "De Valk" en in "'t Loo" verrijzen in de zestiger jaren de suburbane woonbuurten. Deze woonbuurten sluiten steeds aan op twee oudere structuurwegen, waardoor het dorp Hilvarenbeek een concentri-

sche opbouw verkrijgt met het Vrijthof als middelpunt. Achtereenvolgens worden het industrieterrein Bukkum en de woonbuurten Elsackers, De Elst, Molenakkers en Doelakkers ontwikkeld. In de laatste jaren wordt de woonbuurt Loosche Akkers ontwikkeld.



Hilvarenbeek in 1869

3.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De woongebieden van Hilvarenbeek liggen concentrisch rondom het centrum van het dorp en hebben allen aansluiting op de oude lintstructuur. In het oostelijk deel van Hilvarenbeek hebben de wijken Doelakkers en Molenakkers elk een eigen karakter, net als de bedrijventerreinen Slibbroek en Bukkum. De wijken De Elst, Elsackers en Drie Eilanden in het westelijk deel van Hilvarenbeek kennen een vergelijkbare stedenbouwkundige opzet met een weinig hiërarchische wegenstructuur met groenstroken, eenvoudige architectuur en bebouwing van twee lagen met een kap. Uitzondering hierop is de wijk Centrum-West met centraal een oud lint en een aantal nieuwbouwprojecten. Hieronder volgt kort een kenschets van de genoemde deelgebieden.

Elsackers is een eenvoudige wijk uit de vijftiger en zestiger jaren met gevarieerde opbouw met afwisselende woningtypes (rijenwoningen, dubbele en vrijstaande huizen). Het stratenpatroon is orthogonaal waarbij de oost-west lopende straten de wijk ontsluiten en de noord-zuid lopende straten de woonstraten zijn. Het Voortsepad is een oud straatje achter het lint de Doelenstraat.

Binnen het plangebied is momenteel een bedrijfspand met bijbehorende bouwwerken en verharding aanwezig. Parkeren vindt plaats in het plangebied. GLAIFA Lichtreclame, opgericht als Glaifa Neon in 1945, is producent van lichtreclame op gebied van neon- en ledverlichting. Wat begon als Tilburgs fabrikant van glasinstrumenten voor de medische sector, gevolgd door het maken van hoogspanningsneon is GLAIFA uitgegroeid tot een vooraanstaand, grensoverschrijdende producent van laagspannings- Neon Lichtreclame en LED Lichtreclame. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied.



Weergave huidige situatie in het plangebied

4 Beleidskader

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet onder andere worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente. Het bestemmingsplan is op dit aspect getoetst. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
- Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 24 woningen. Hiermee wordt geen nationaal belang geschaad.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstel-

ling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

De regels die zijn opgenomen in het Barro zijn niet van toepassing op onderhavig plangebied. Het Barro vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

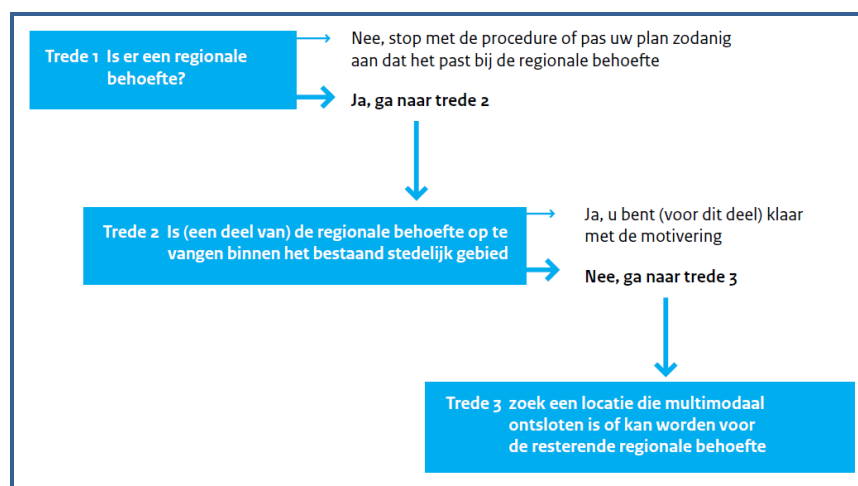
Op 1 oktober 2012 is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit wordt ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 wordt het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting.

Artikel 3.1.6 tweede lid:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

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

In het nationale ruimtelijke beleid is in 2012 de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Het volgende stroomschema wordt hierbij gehanteerd:



Stroomschema Ladder duurzame verstedelijking

Bij elk project dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit is gedefinieerd als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Hiernaast dient te worden beoordeeld of het project ook gezien zijn schaal en aard moet worden getoetst aan de Ladder. Zoals bij voorliggende plan het geval is, is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierdoor moet de Ladder worden toegepast. Allereerst moet worden aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte (trede 1).

De ladder gaat ervan uit dat invulling van ruimtebehoefte in het algemeen het beste op het niveau van de regio kan worden afgewogen. Het kan dan voorkomen dat een ruimtebehoefte die lokaal wordt ervaren, op het niveau van de regio wegvalt, omdat elders in de regio al in de ruimtebehoefte wordt voorzien. Een regio kan echter aanleiding zien om deze behoefte toch als regionale behoefte aan te merken. Zo kan er vanuit het oogpunt van leefbaarheid een lokale behoefte zijn aan kleinschalige woningbouw die vanwege de leefbaarheid en vitaliteit van een kern of wijk noodzakelijk is bijvoorbeeld om woonruimte in de eigen kern te kunnen bieden aan jonge gezinnen die graag in de kern willen blijven wonen. In het plangebied worden maximaal 25 woningen gerealiseerd. De regionale behoefte is afgestemd in het Actieplan Wonen 2013 en daarmee aangetoond (zie hiervoor paragraaf 4.3.3). De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Doordat het plan "Doornboom" binnenstedelijk gerealiseerd wordt, dan kan trede 2 positief worden beantwoord en is het niet meer nodig trede 3 te beantwoorden.

4.1.4 Nationaal Waterplan en Waterwet

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water, en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiertoe worden genomen. Het Nationaal Waterplan (NWP) is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet.

De Waterwet is op 22 december 2009 in werking getreden. Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de „watersysteembenadering”. Het doel van de Waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, w.o. de Kaderrichtlijn Water. Een opvallend feit is dat met de inwerkingtreding van de nieuwe Waterwet de Wvo-vergunning voor het lozen vanuit gemeentelijke rioolstelsels op het oppervlaktewater en de heffing op riooloverstorten verdwijnen. Deze worden vervangen door algemene regels die zijn geformuleerd in het Besluit lozen buiten inrichtingen. Niet alles is echter onder te brengen in de algemene regels. Daartoe introduceert de Waterwet de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

4.1.5 Conclusie

Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

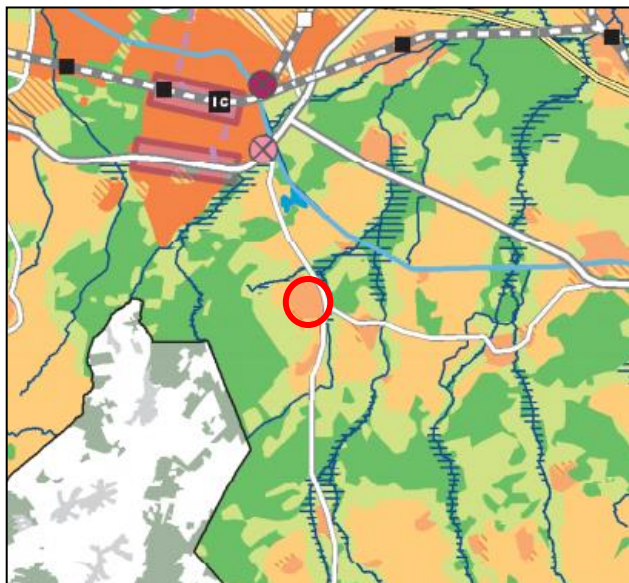
4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie (2008) heeft de provincie Noord-Brabant hierin een eerste stap gezet. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaat de provincie nog een stap verder. De Structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden.

De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering. De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.



Uitsnede Structuurvisie, ligging in stedelijk concentratiegebied

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen in de stedelijke structuur, in het stedelijk concentratiegebied. In de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- 1 concentratie van verstedelijking;
- 2 zorgvuldig ruimtegebruik;
- 3 meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- 4 betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- 5 versterking van de economische kennisclusters.

Het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking vangt de groei van de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte op. Naar huidige inzichten - met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040 - is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.

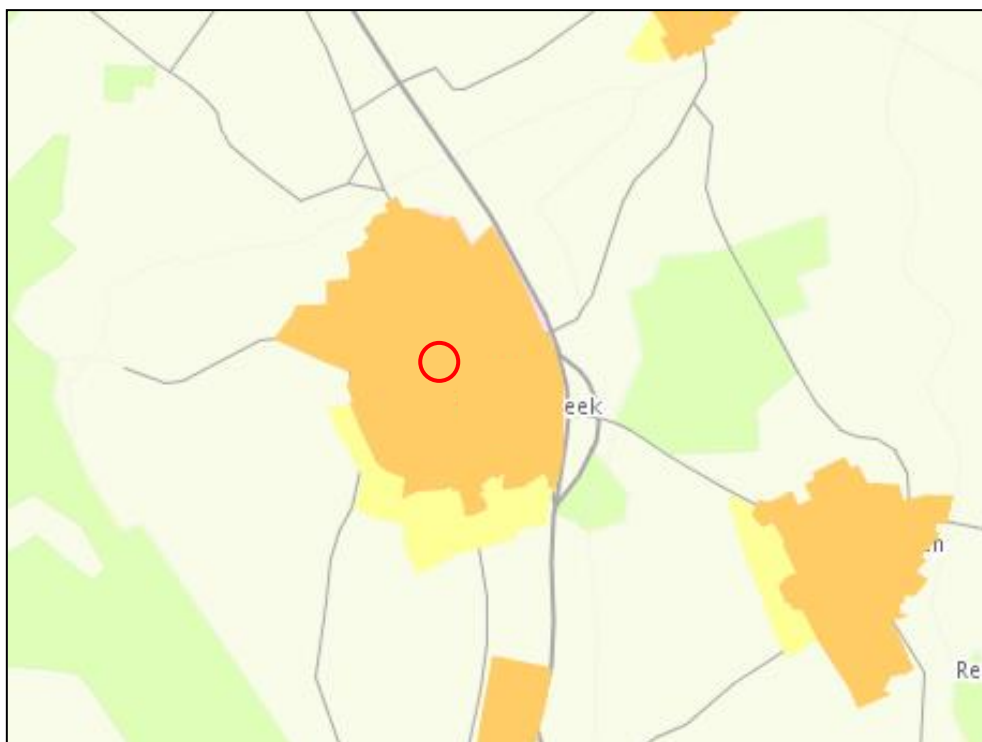
Toets plan

Onderhavig plan maakt de realisatie 24 woningen mogelijk. Deze functie past binnen de verstedelijkingsbehoefte. Doordat sprake is van een binnenstedelijke herstructurering wordt zorgvuldig omgesprongen met ruimte en is sprake van concentratie van verstedelijking. Al deze punten in ogenschouw genomen voldoet onderhavig plan aan het gestelde beleid in de Structuurvisie.

4.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimte en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. De Verordening ruimte is op 8 maart 2011 in werking getreden. In de Verordening zijn regels opgenomen voor verschillende onderwerpen. Per onderwerp zijn vervolgens de gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- de natuurgebieden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.



Uitsnede Verordening Ruimte met globale aanduiding plangebied

Het plangebied is gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied - kernen in landelijk gebied'. Op basis van de Verordening mogen binnen het bestaand stedelijk gebied, stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. In artikel 4 van de verordening wordt ingegaan op de ontwikkelingen in het stedelijk gebied en in artikel 4.3 is opgenomen welke onderbouwing noodzakelijk is ten aanzien van nieuwbouw van woningen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

De kern Hilvarenbeek is gelegen in de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kern in het landelijke gebied'. De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden om het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren alsmede door intensief en meervoudig ruimtegebruik. Met onderhavige ontwikkeling is sprake van zowel inbreiding als intensivering van het ruimtegebruik. Daarnaast vindt herstructurering plaats door het omvormen van een bedrijfsperceel naar woningbouw, wat een gewenste ontwikkeling is voor een woonomgeving. De woningen vormen ruimtelijk een passende toevoeging op het Glaifaterrein. De Verordening Ruimte vormt daarom geen belemmering voor doorgang van onderhavige ontwikkeling.

Toets plan

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van de Verordening mogen binnen het bestaand stedelijk gebied, stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De Verordening Ruimte vormt daarom geen belemmering voor doorgang van onderhavige ontwikkeling.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek

Op 25 februari 2010 heeft de raad de structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. In de structuurvisie worden voor kernen beleidsuitgangspunten geformuleerd voor behoud van het ruimtelijk karakter van de dorpen, die hieronder kort worden weergegeven.

Alle dorpen hebben, historisch bepaald, een directe ruimtelijke en functionele relatie met het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek. Een belangrijk aspect van het ruimtelijk karakter is de visuele relatie die de dorpen op veel plaatsen met het landschap hebben. Het behoud van het kleinschalige en diverse karakter van de dorpen is een kerntaak van de gemeente. De gemeente ziet als haar basisverantwoordelijkheid het behouden van de ruimtelijke karakteristiek van haar gemeente. Tussen de verschillende verbindende linten is een aantal woongebieden gelegen. Deze woongebieden nemen hiermee ten opzicht van de hoofdstructuur allemaal dezelfde positie in. De verschillende woongebieden zijn afzonderlijk van elkaar in een andere tijd aangelegd. Deze verschillen zijn in de stedenbouwkundige opzet en architectuur zichtbaar.

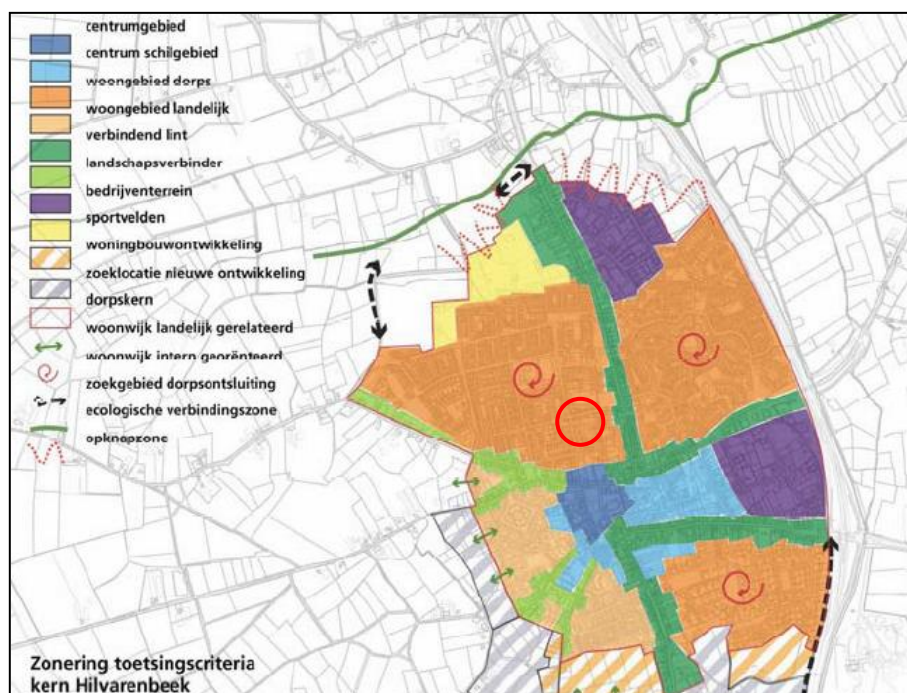
Het moet voor iedereen fijn wonen zijn in Hilvarenbeek. Een leefbare en fijne woonomgeving betekent een goede balans tussen woningvoorraad en woningbehoefte. Daarnaast is kwaliteit van de woning en de woonomgeving van groot belang. De huidige woningmarkt van de gemeente Hilvarenbeek is voornamelijk gericht op gezins-huishoudens. De gemeente wil zich in de toekomst meer toespitsen op drie specifieke doelgroepen, te weten ouderen, zorgbehoevenden en starters. Het huidige woningaanbod biedt voor deze doelgroepen onvoldoende mogelijkheden een goede positie op de woningmarkt te verwerven; de gemeente wil hen daarbij ondersteunen. De provinciale bevolkingsprognose laat een tendens zien dat het aantal inwoners in de gemeente de komende 20 jaar marginaal groeit; er is dus sprake van consolidatie. Deze ontwikkeling leidt ertoe dat het aanbod van de bestaande woningvoorraad van steeds grotere betekenis wordt voor 'goed wonen in Hilvarenbeek'. Van belang is dat ingespeeld wordt op de toekomstige ontwikkelingen, de eisen en wensen ten aanzien van de huidige maatstaven, zodat de eventuele negatieve gevolgen (met name de druk op de leefbaarheid) zoveel mogelijk beperkt worden. Het beleid van de gemeente is er dan ook op gericht om de bestaande bewoners te behouden en een goede wooncarrière te bieden voor alle doelgroepen. Uitgangspunt hierbij is dat in het kader van de leefbaarheid niet geënt wordt op de kwantiteit, maar de kwaliteit. Met andere woorden: met een groei van het aantal inwoners alleen wordt de leefbaarheid niet gediend. Sociale binding van de inwoners met de gemeente en een woningbouwprogramma dat is afgestemd op de (ruimtelijke) karakteristieken van de gemeente is ook belangrijk. Het beperkt groeiend aantal inwoners de komende jaren is een gevolg van het nog vele jaren licht positieve geboorteoverschot en een migratiesaldo dat de komende jaren rond nul schommelt. Meer achtergronden bij het toekomstig woonbeleid is terug te lezen in de woonvisie (zie paragraaf 3.3.2 en 3.3.3).

Gelet op de demografische cijfers en het woonbeleid zijn de speerpunten van woonbeleid voor Hilvarenbeek gericht op het bevorderen van de diversiteit van het woningaanbod door middel van:

- meer en meer gedifferentieerd aanbod in de sociale sector (zowel huur als koop);
- meer aanbod voor senioren (meer levensloopbestendige woningen in combinatie met (zorg)voorzieningen);
- bevorderen van betaalbare woningen voor starters.

Uitgangspunt is dat gebouwd wordt naar behoefte. Dit is vertaald in de woonvisie. Het vergroten van de diversiteit van het aanbod van de wijken draagt bij aan het stimuleren van de doorstroming. Het beleid voor wonen en woonomgeving is uitgewerkt in vier vormen van beleid:

- de gemeentelijke basis verantwoordelijkheid voor wonen en woonomgeving;
- extra ontwikkelingen voor wonen en woonomgeving realiseren;
- benutten van de kansen voor wonen en woonomgeving;
- bedreigingen voor wonen en woonomgeving voorkomen.



Zonering Hilvarenbeek

Met de realisatie van de woningbouw wordt een passende invulling gegeven aan de beleidslijn voor het woongebied dorps. De opzet van de woningbouw sluit aan op de gestelde vormgevingseisen en wordt tevens aangesloten op de bebouwingskarakteristiek van het omliggende woongebied. Wat betreft het woningbouwprogramma kan gesteld worden dat de woningtypen (starters en senioren) in het plangebied passen binnen de kwalitatieve kaders van het woningbouwbeleid.

Conclusie

Het bouwplan past binnen het beleid uit de structuurvisie. Voldaan wordt aan de uitgangspunten van het gebied specifieke ruimtelijke beleid en de programmatische kaders.

4.3.2 Woonvisie

Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek de Woonvisie vastgesteld. De inhoud en strekking van deze woonvisie is de visie van de gemeenteraad betreffende de gewenste ontwikkelingen op het beleidsterrein wonen. De gemeenteraad geeft daarmee kaders aan voor de beleidsuitvoering op dit terrein. Kort samengevat worden de kernvragen beantwoord, zoals welke woningtypes moeten worden gebouwd voor welke doelgroepen, in welke aantallen en tegen welke prijs. Dit beleid is het woonbeleid voor de komende 10 jaren met een doorkijk naar de tien jaren daarna. Bij het bouwprogramma is een koppeling gelegd met de Structuurvisie Hilvarenbeek (die is besproken in de vorige paragraaf).

De gemeente Hilvarenbeek kiest voor het zogenaamde scenario Provincie als kaderstellend programma. Dat betekent dat ze kiest voor de bouw van circa 1130 woningen in de periode 2010-2030. Het programma zal naar beneden toe worden bijgesteld als de markt daar aanleiding toe geeft. Dat is het geval wanneer de maatschappelijke ontwikkeling een minder snelle afname van de gemiddelde woningbezetting laat zien. Bijstelling van het programma wordt afgestemd op de werkelijke ontwikkeling. Het zogenaamde scenario Trend vormt daarvoor de ondergrens (circa 770 woningen in de periode 2010-2030). De verdeling tussen woningen voor starters, doorstromers en senioren zou in deze periode respectievelijk 45%, 25% en 30% moeten zijn.

Conclusie

In de gemeentelijke Woonvisie is een kwalitatief woningbouwprogramma opgenomen. De nadruk in het programma ligt op de doelgroepen starters en senioren. In verband met de slechte situatie op de woningmarkt heeft de gemeenteraad op 26 juni 2013 het "Actieplan Wonen Hilvarenbeek" vastgesteld. In de navolgende paragraaf wordt nader op het Actieplan Wonen Hilvarenbeek ingegaan.

4.3.3 Actieplan Wonen 2013

Op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek het Actieplan Wonen vastgesteld met als doel de woningbouw in de gemeente te stimuleren. Het actieplan brengt het woningbouwprogramma in beeld en toetst dit zowel kwantitatief als kwalitatief aan de opgave op het gebied van wonen in Hilvarenbeek op dit moment. Daarnaast gaat het actieplan in op stimuleringsmaatregelen die kunnen bijdragen aan het beter functioneren van de lokale woningmarkt.

In het actieplan worden de woningbouwopgave en het woningbouwprogramma met elkaar geconfronteerd. In kwantitatieve zin bedraagt de woningbouwopgave voor Hilvarenbeek in de periode 2013-2022 714 woningen. De geplande productie zonder rekening te houden met aanvullende projecten, waarover nog gesprekken lopen, is in dezelfde periode 692 woningen. De geplande productie sluit goed aan op de opgave. Als echter alle aanvullende projecten worden meegerekend is de geplande productie 882 woningen en is er sprake van een overcapaciteit van 25%. Gezien de huidige woningmarktsituatie is een dergelijke overcapaciteit ongewenst, omdat deze leidt tot een verdere stagnatie van de productie. Het honoreren van aanvullende projecten maakt herprioritering en herprogrammering van het programma noodzakelijk.

Kwalitatief sluit de gerealiseerde productie redelijk aan op het kaderstellend programma uit de woonvisie. De geplande productie in de komende vijf jaar heeft op basis van de marktanalyse een hoger risicoprofiel dan gewenst. Dit wordt vooral veroorzaakt doordat het programma 25% grondgebonden dure koopwoningen bevat. Het is gezien de woningmarktsituatie niet te verwachten dat deze productie de komende vijf jaar wordt gerealiseerd. Ook vanuit dit oogpunt is herprogrammering en herprioritering van het woningbouwprogramma gewenst. Op basis van deze analyse is het van belang om terughoudend om te gaan met het realiseren van dure grondgebonden koopwoningen. De toevoeging van woningen in een goedkoper segment heeft echter geen negatieve effecten op de woningmarktsituatie.

Samen met de gemeenten in de regio Hart van Brabant maakt Hilvarenbeek jaarlijks afspraken met de provincie Noord-Brabant over de woningbouw voor een voortschrijdende periode van 10 jaren. De laatste versie van die afspraken is vastgesteld op 19 december 2013 en vastgelegd in de zgn. "Regionale Agenda Wonen 2014 – deel A". Uitgangspunt voor de capaciteitsberekeningen vormt de provinciale "Bevolkings- en woningbehoefteprognose, actualisering 2011". De jaarlijkse bijstelling gebeurt aan de hand van de feitelijke ontwikkelingen binnen de gemeenten. De onderstaande tabel is overgenomen uit de Regionale Agenda Wonen 2014 en geeft de kwantitatieve afspraken weer.

Regio Midden-Brabant Woningbouwopgave en -programma regio en per gemeente 2013 t/m 2022						
	1 feitelijk 2013	2 prognose 2023	3 opgave 2013 t/m 2022	4 subregionale herverdeling	5 pilot BBSC	6 programma 2013 t/m 2022
Dongen	10.635	11.460	825	100		925
Gilze en Rijen	10.495	11.590	1.095			1.095
Gorinchem	9.625	10.110	485	175		660
Hilvarenbeek	6.000	6.680	680			680
Loon op Zand	9.460	10.455	995			995
Oisterwijk	10.935	11.340	405	110	225	740
Tilburg	90.565	101.050	10.485	-385		10.100
Waalwijk	19.795	21.855	2.060			2.060
Midden-Brabant	167.510	184.540	17.030			17.255

1. Feitelijke woningvoorraad per 1 januari 2013 o.b.v. provincie inventarisatie gemeentelijke woningbouwontwikkeling.

2. Geprognosticeerde woningvoorraad per 1 januari 2023 o.b.v. De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2011.

3. Gewenste woningbouwopgave op basis van de feitelijke woningvoorraad en de actuele prognose (2011).

4. Restant van d subregionale herverdeling woningbouw 2009 t/m 2019, stand van zaken per 1 januari 2013 (= totaal van de jaarschijven 2013 t/m 2019) op basis van tabel uit paragraaf 5.2.

5. Extra programmaruimte pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren (tot 2020), stand van zaken per 01/01/2013

6. Regionale woningbouwprogramma (inclusief eerdere afspraken over herverdeling en ophoging).

N.B. Alle getallen zijn afgerond op 5-tallen.

De opgave die in de tabel tot 2023 voor Hilvarenbeek opgenomen is, bedraagt 680 woningen. Dit is het aantal dat Hilvarenbeek mag en moet bouwen om aan de groeiende behoefte tegemoet te komen. Bij de tabel hoort de afspraak dat maximaal 100% van de opgave in harde bestemmingsplan capaciteit mag worden vastgelegd. 'Harde plannen' zijn vastgesteld of onherroepelijk. Op 1 januari 2014 heeft Hilvarenbeek een bouwcapaciteit van 518 woningen in harde bestemmingsplannen. Dat is

76% van de opgave. Het plan voor het Doornboom (Glaifaterrein) is opgenomen in woningbouwafspraken. In verband met de slechte situatie op de woningmarkt heeft de gemeenteraad op 26 juni 2013 het "Actieplan Wonen Hilvarenbeek" vastgesteld. Het plan bevat een aantal actiepunten om de woningbouwproductie beter te laten aansluiten op de behoefte en om de woningmarkt te stimuleren. De herijking van het programma is een van de actiepunten. Uit deze actie is naar voren gekomen, dat nog meer de nadruk op de twee genoemde doelgroepen moet komen liggen. Goedkope huur- en koopwoningen voor de starters en een gevarieerd aanbod van huur- en koopwoningen voor senioren. De woningen in het plangebied zijn bestemd voor deze doelgroepen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van woningen in het plangebied in onderhavig bestemmingsplan passend is binnen het woningbouwprogramma.

4.3.4 Welstandsnota en beeldkwaliteitplan

Op 27 mei 2004 is de "Welstandsnota gemeente Hilvarenbeek" vastgesteld. In deze nota wordt verwoord hoe de gemeente omgaat met haar welstandstoezicht en de toets aan redelijke eisen van welstand. Door het ontwikkelen van een samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadvisering legt de gemeente haar visie op het ruimtelijke kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg vast.

Beeldkwaliteitplan "Doornboom"

Voor het plangebied is het beeldkwaliteitsplan "Doornboom" opgesteld. Het beeldkwaliteitplan is bijgevoegd als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan zal als aanvullend welstandsbeleid door de gemeenteraad worden vastgesteld en vormt daarmee een toetsingskader voor de welstandcommissie bij de toetsing van bouwplannen. Het beeldkwaliteitplan is door de Welstandscommissie akkoord bevonden.

Dit beeldkwaliteitsplan heeft tot doel ontwerpers met beelden en tekst te inspireren tot bouwplannen met kwaliteit in de vormgeving van de bebouwing en leefomgeving. Dit geeft deze wijk meerwaarde, ook op langere termijn. Daarnaast biedt dit beeldkwaliteitsplan een beleidskader om het bouwplan in onderlinge samenhang op welstandsaspecten te kunnen beoordelen. De gemeente zal in overeenstemming met dit beeldkwaliteitsplan het plan laten ontwikkelen en de ontwikkelaar zal zich aan het beeldkwaliteitsplan moeten conformeren. Het is een inspanningsverplichting om meer tot stand te brengen dan alleen technisch en functioneel goede oplossingen. In dit beeldkwaliteitsplan worden uitgangspunten en randvoorwaarden voor het ontwerp van de woningen en erven beschreven. Er wordt ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit van de architectuur en de wijze waarop het beoogde hoge kwaliteitsniveau kan worden bereikt en behouden. De kaders voor de realisatie van de bouwplannen zijn helder omschreven en vormen een stimulatie en inspiratie voor opdrachtgever en architect om te komen tot een bijzondere plek in Hilvarenbeek die verrast door zijn (dorpse) intimiteit en behaaglijkheid.

Er wordt niet ingezet op een bepaalde uitgesproken architectuurstijl maar verwacht wordt dat plan Doornboom een beeldkwaliteitsverhogende werking heeft en een logische aansluiting geeft op de bestaande bouw in aansluitende straten en omliggende wijk. Dit wordt bereikt door overeenkomstigheid in vorm, massa en de voor de Elst kenmerkende eenvoud van architectuur. Ongewenst zijn architectonische experimenten, overdadige detailleringen en overgedimensioneerde openingen. Voorstelbaar bij het ontwerpen van de patiowoningen is een verwijzing naar het industriële verleden van het dorp Hilvarenbeek. Deze bungalows met opbouw zijn een nieuw te introduceren woningtype in de wijk de Elst. Een sobere opzet, waar vooral de massa en contour spreken, kan in belangrijke mate een bijdrage leveren aan het bijzondere karakter van het plan Doornboom. De ontwerper zal zijn / haar inspiratie halen uit de tijdsdiepte van de in Hilvarenbeek aanwezige architectuur en zal hier op een eigentijdse en niet nostalgische wijze zijn / haar eigen weg in te bepalen. Bij de herontwikkeling van het voormalig bedrijfspand en gronden is vanuit de gemeente gevraagd om specifieke aandacht voor de stedenbouwkundige opzet en uitwerking van beeldkwaliteit om zo te komen tot een woonomgeving en bebouwing van hoge kwaliteit. Het streven is een zorgvuldig evenwicht tussen de stedenbouwkundige verkaveling en de architectonische kwaliteit van de invulling. In de basis dorps van opzet met duidelijke verhoudingen en sobere architectuur.

4.3.5 Gemeentelijk verkeersplan 2013-2022

In het Gemeentelijk verkeersplan staat het gemeentelijk verkeersbeleid beschreven voor de periode 2013 – 2022. Dit beleid gaat over verkeersveiligheid, parkeren, fiets en openbaar vervoer en is op 21 maart 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeenteraad van Hilvarenbeek heeft het college opdracht gegeven om in 2012 verkeersbeleid op te stellen. Daarnaast moet in 2012 uitsluitel worden gegeven over het nut en noodzaak van diverse randwegen in de gemeente. Eén van de doelen van de randwegen is de overlast door landbouw- en vrachtverkeer binnen de kernen terug te dringen. De gemeenteraad heeft het college ook de opdracht gegeven om een onderzoek uit te voeren naar mogelijke randwegen om Hilvarenbeek. Deze studie wordt integraal opgepakt bij het opstellen van het nieuwe verkeersbeleid.

Beleidskeuzes en doelstellingen autoverkeer

- Met aandacht voor verkeersveiligheid en leefbaarheid wordt er ingezet op een goede bereikbaarheid van de kernen onderling en naar het hoofdwegennet.
- Bij ruimtelijke ontwikkelingen is er aandacht voor de bereikbaarheid en of het extra verkeer goed verwerkt kan worden over de bestaande wegen. Kader hiervoor is CROW publicatie 317, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.
- Ruimtelijke ontwikkelingen worden beoordeeld op verkeersveiligheidsaspecten, zodat tijdig maatregelen hiervoor getroffen kunnen worden.
- Uit de verkeersgeneratie en ongevallanalyse voortkomende noodzakelijke maatregelen worden ter financiering meegenomen in de exploitatieovereenkomst van de desbetreffende ontwikkeling.

Beleidskeuzes en doelstellingen parkeren

- In het centrum van Hilvarenbeek blijft de blauwe zone van kracht. Deze wordt uitgebreid met de nieuwe centrumontwikkelingen (Hilverhof). De maximale parkeerduur is ingesteld op 2 uur.
- Het parkeren van grote voertuigen is geregeld in de APV. Parkeren voor deze voertuigen is mogelijk op eigen terrein en op bedrijventerrein Slibbroek. Dit blijft gehandhaafd.
- Voor minder validen worden algemene gehandicapten parkeerplaatsen gerealiseerd volgens de algemene vuistregels dat 5% van de parkeerplaatsen een invalidenparkeerplaats is. Bij parkeerterreinen is de verhouding gehandicapten – openbaar 1 : 50 parkeerplaatsen.
- Iemand die in het bezit is van een gehandicaptenparkeerkaart én er is sprake van een hoge parkeerdruk, kan een individuele gehandicaptenparkeerplaats aanvragen.
- Bij klachten over een hoge parkeerdruk in de bestaande omgeving kan de klacht objectief beoordeeld worden middels het opgestelde stappenplan. Deze geeft een indicatie of de klacht terecht is. Voor mogelijke oplossingen wordt overlegd met de omgeving.
- De beoordeling van de bouwaanvragen en bestemmingsplanwijzigingen gebeurt op basis van de rekenmethode (parkeerbalans) uit de parkeernormennota.
- Er wordt niet opnieuw een parkeerfonds ingesteld. Er is geen ruimte om een tekort aan parkeerplaatsen te compenseren.
- Het college van B&W kan ontheffing verlenen aan een ontwikkeling, om aan de parkeernormen te voldoen. Daarmee kunnen bepaalde ontwikkelingen alsnog mogelijk worden gemaakt. Ook als niet aan de parkeernormen wordt voldaan. Dit kan in gevallen wanneer andere belangen zwaarder wegen en als er door middel van een parkeerdrukonderzoek aangetoond wordt dat de ontwikkeling geen parkeerproblemen met zich meebrengen.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in 46 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee voldoet het plan aan de parkeernormen, zoals opgenomen in de CROW uitgave 317 en de parkeernormennota. Daarnaast is in de regels van voorliggend bestemmingsplan een algemene gebruiksregel opgenomen om het benodigd aantal parkeren juridisch te borgen. De voorgenomen ontwikkeling is hierdoor in lijn met het beleid, zoals opgenomen in het Gemeentelijk verkeersplan.

4.4 Conclusie

Op grond van het voorgaande sluit het plan aan bij het ruimtelijk beleid op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. De woningbouwontwikkeling in het stedelijk gebied draagt bij aan een duurzaam hergebruik van een voormalige bedrijfslocatie in de kern Hilvarenbeek.

5 Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten aan de orde gesteld. Hierbij dienen aan de orde te komen bodem, archeologie, flora en fauna, akoestiek, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, luchtkwaliteit, water en verkeer.

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Voor het plangebied dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

5.1.2 Onderzoek

Verkennd bodemonderzoek

In het plangebied is door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels voor het plangebied aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen.

Mocht grondwater onttrokken worden ten behoeve van bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

Aanvullend bodemonderzoek

Door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv is in januari en februari 2015 een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan.

Op basis van het sterk verhoogde gehalte minerale olie welke is aangetroffen in de ondergrond ter plaatse van boring 104, dient een nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de aard en omvang van de verontreiniging. Hierbij dient bepaald te worden of er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ ver-

¹ Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv (17 juni 2012), Verkennend bodemonderzoek Voortsepad 39A te Hilvarenbeek, projectnummer: MT.22212.

ontreinigde grond). Dit betekent dat de verontreiniging in zowel het horizontale als in het verticale vlak afgeperkt dient te worden middels een aantal aanvullende boringen. Indien blijkt dat sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, zal bepaald dienen te worden of er sprake is van een spoed eisend geval. Op basis hiervan kan worden bepaald of eventuele saneringsmaatregelen noodzakelijk zijn. Verder moet worden vastgesteld of de verontreinigde stoffen vóór of na 1987 in de bodem zijn gekomen. Vóór 1987 betreft een 'historische geval van bodemverontreiniging', na 1987 betreft een 'nieuw geval van bodemverontreiniging' en gelden er strengere regels.

Voor vaststelling van het bestemmingsplan wordt het nader bodemonderzoek uitgevoerd.

Nader bodemonderzoek olieverontreiniging

In het plangebied is door Bakker Milieuadviezen een nader bodemonderzoek olieverontreiniging uitgevoerd². Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan.

Op basis van de uitgevoerde boringen en analyses op minerale olie in de grond en grondwater kan gesteld worden dat de horizontale en verticale afperking zo goed als geheel vastgesteld zijn. Alleen bij het pand is een logische interpolatie toegepast, die zekerheidshalve nog gecontroleerd zou kunnen worden. De contour heeft een lengte van 11 a 12 m en een breedte van 6 tot 8 m. De oppervlakte komt hiermee op 80 a 90 m².

Opvallens is dat de verontreinigde laag tamelijk wisselend is qua dikte en op welke diepte de verontreiniging begint en eindigt. In enkele boringen begint de verontreiniging bijna direct onder de bestrating. In de boringen 104 en 202 en 205 is de donkerbruine bodemlaag tussen 40 en 100 cm-mv zeer sterk verontreinigd en daaronder neemt de verontreiniging snel af. Het bewijs hiervan is onder andere dat het grondwater uit peilbuis 104 geheel schoon is. In boring 210 (langs de gevel) daarentegen wordt de verontreiniging tussen 1 en 2,8 m-mv waargenomen. Een en ander betekent dat het volume verontreinigende grond moeilijk in te schatten is. Bij een worstcase-benadering zou dit $1.5 \text{ m} * 90 \text{ m}^2 = \text{circa } 135 \text{ m}^3$ zijn.

Van de berekende 135 m³ zal minstens de helft sterk verontreinigend zijn en daarmee is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging (> 25 m³ sterk verontreinigd). Dit houdt in dat voor de sanering een BUS-melding opgesteld dient te worden, die door de Omgevingsdienst Midden West Brabant akkoord bevonden dient te worden. Voor sanering van de verontreiniging is maar één saneringsvariant reëel en dat is de variant 'geheel ontgraven en afvoeren van de verontreinigende gronde naar een erkende reiniger.

5.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt, na sanering van de verontreiniging, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Wel dient voor vaststelling van

² Bakker Milieuadviezen (28 april 2015), Aanvullend bodemonderzoek olieverontreiniging Voortsepad 39A te Hilvarenbeek, projectnummer: BM/2134-2015.

het bestemmingsplan, in verband met de saneringskosten, de economische uitvoerbaarheid te zijn aangetoond.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologische waarden

Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

Onderzoek

Bureau ADC ArcheoProjecten³ heeft een bureauonderzoek uitgevoerd. Op basis van het bureauonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd. In het plangebied is een hoge zwarte enkeerdgrond aangetroffen. Echter deze is geheel verstoord. Het plangebied kan daarom vrijgegeven worden voor de beoogde ontwikkeling.

Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.2.2 Cultuurhistorische waarden

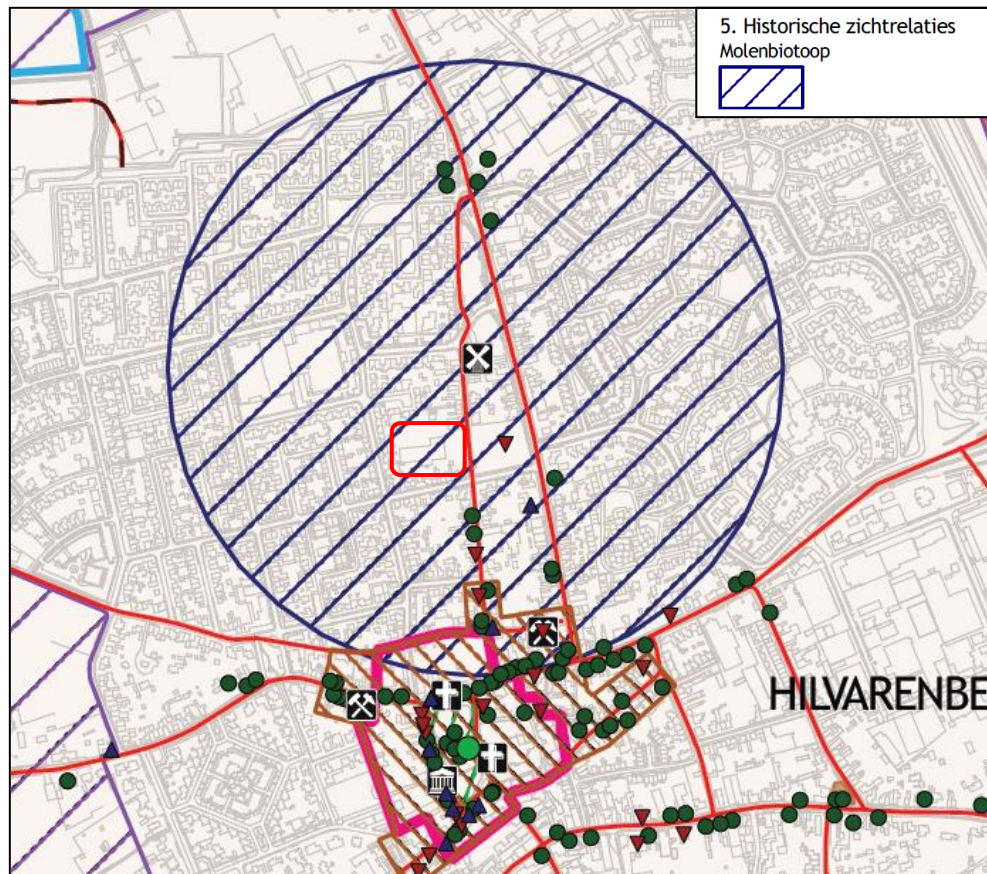
Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

³ ADC ArcheoProjecten (27 juni 2012), Archeologisch onderzoek Gliafa-terrein, Voortsepad 39 te Hilvarenbeek, projectnummer: 3107.

Monumenten

Binnen het plangebied zijn geen Rijks- en/of gemeentelijke monumenten aanwezig. Om de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden te beoordelen is de Cultuurhistoriekaart Hilvarenbeek (2013) geraadpleegd. Het plangebied is niet gelegen in of nabij gebieden met een cultuurhistorische waarden. Wel is over het plangebied een molenbiotoop gesitueerd. Dit is een cirkelvormige zone rond traditionele molens, met een straal van 400 meter vanaf de molen. Deze zone is van belang voor de vrije windtoetreding op, de windafvoer van en het zicht op de molen. Meer daarover is te lezen in paragraaf 6.1.



Kaartfragment cultuurhistorische kaart Hilvarenbeek, ligging plangebied aangeduid met een rood kader

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3 Flora en fauna

5.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.3.2 Onderzoek

Door SAB een quick scan flora en fauna uitgevoerd⁴. De conclusies worden navolgend beschreven.

Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Het plangebied te Hilvarenbeek ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied "Kempenland-West" en ligt op ruim 2,0 km afstand van het plangebied. Gezien de grote afstand tussen het beschermde gebied en de tussenliggende elementen (woningbouw en wegen), zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt bovendien niet in de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied aangewezen als EHS ligt op ongeveer 800 meter afstand van het plangebied. Het gaat hier om de agrarische gronden ten oosten van Hilvarenbeek. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en tussen het plangebied en de EHS bebouwing en wegen aanwezig zijn, zijn geen negatieve effecten te verwachten op de EHS.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet.

⁴ SAB (13 juni 2012), quick scan flora en fauna Hilvarenbeek, Glaifa-terrein, Hilvarenbeek, projectnummer : 120273.

Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

Algemene soorten

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals Bruine kikker, Gewone pad, Egel, (spits)muizen, Konijn en Mol zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. De directe omgeving van het plangebied heeft een binnenstedelijk karakter en is volledig verhard. Watergangen en bomen ontbreken. Gezien het bovenstaande en op basis van de verspreidingsgegevens en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten en afwezigheid van een verbinding met het buitengebied, worden binnen het plangebied geen strikt beschermde planten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen en insecten verwacht.

Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens uit de 'Atlas van de Nederlandse Vleermuizen' (Limpens, 1997) komen in de omgeving van het plangebied verschillende vleermuissoorten voor. Vleermuizen zijn strikt beschermd volgens tabel 3 van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Vleermuizen verblijven in bomen en/of gebouwen. Het magazijn bevat gootbetimmering welke enkele kieren vertoont waarachter vleermuizen een verblijfplaats kunnen hebben. Een spouwmuur en pannendak zijn afwezig. Het receptiegebouw en het bijgebouw bevatten een spouwmuur die toegankelijk is via open stootvoegen. Deze bevinden zich echter op ca. 30 cm hoogte waardoor het onwaarschijnlijk is dat vleermuizen via de open stootvoegen toegang hebben tot de spouwmuur. Het receptiegebouw heeft ook toegangsgaten tot de gootbetimmering, waar vleermuizen een verblijfplaats kunnen hebben. Met de sloop van de gebouwen zijn negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen niet uit te sluiten. Om te bepalen of sprake is van aantasting van verblijfplaatsen is nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen noodzakelijk. In het plangebied zijn geen bomen aanwezig. Het is op voorhand uitgesloten dat boombewonende soorten een vaste rust- en verblijfplaats in het plangebied hebben. Lijnelementen en daarmee belangrijke vliegroutes van vleermuizen zijn niet aanwezig in het plangebied.

Vogels

Tijdens de veldverkenning zijn Kauw, Koolmees, Vink, Turkse tortel, Houtduif en de Huismus waargenomen. Alle vogels en hun nesten zijn strikt beschermd. Actieve nesten van vogels mogen niet worden aangetast of verstoord. Voor de meeste vogels kan worden volstaan met ontzien van nesten in het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli). Nestlocaties van enkele vogelsoorten zoals roofvogels, uilen en Huismus zijn buiten het broedseizoen ook jaarrond beschermd, zogenoemde jaarrond beschermde vogelsoorten.

De Huismus is aangetroffen aan de rand van het plangebied. De bebouwing binnen het plangebied is geïnspecteerd op invliegende huismussen, sporen en nestmateriaal. Gezien de afwezigheid van invliegende huismussen, sporen en nestmateriaal is het onwaarschijnlijk dat zich broedlocaties van de Huismus binnen het plangebied bevinden. Naar alle waarschijnlijkheid broedt deze soort onder de daken van de omringende woningen. Sporen, nesten en holtes van overige jaarrond beschermde vogelsoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied. Negatieve effecten van de plannen op deze soorten zijn niet te verwachten.

Conclusie quickscan flora en fauna

Gebiedbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende bebouwing en afstand niet van toepassing.

Een vergunningaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet noodzakelijk.

Nader onderzoek dient uitgevoerd te worden naar gebouwbewonende vleermuizen. De onderzoeksperiode van vleermuizen loopt van globaal medio mei tot en met eind september. Pas als het exacte gebruik van het plangebied door deze soorten bekend is, kan worden bepaald of met de plannen sprake is van overtreding van de Flora- en faunawet en of er mitigerende maatregelen getroffen moeten worden.

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden binnen en in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van globaal half maart tot half juli).

Nader onderzoek vleermuizen

Door Vosnatuurbeheer is in oktober 2014 een nader onderzoek flora en fauna uitgevoerd⁵. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan. De resultaten van het onderzoek is in de navolgende paragrafen samengevat.

Vleermuizen

Voor wat betreft vleermuizen heeft de sloop van de gebouwen in het plangebied aan het Voortsepad te Hilvarenbeek géén negatief effect. Er hoeven geen maatregelen genomen te worden ten aanzien van vleermuizen.

Huismussen

Voor wat betreft huismussen heeft de sloop van de gebouwen in het plangebied aan het Voortsepad te Hilvarenbeek géén negatief effect. Er hoeven geen maatregelen genomen te worden ten aanzien van huismussen.

⁵ Vosnatuurbeheer (19 oktober 2014) Notitie aanvullend flora en fauna onderzoek aan het Glaifa terrein te Hilvarenbeek, kenmerk: Vos 1222014.

5.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.4 Akoestiek

5.4.1 Algemeen

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Onderhavig project betreft de realisatie van een geluidgevoelige bestemming. Hoewel de direct omringende wegen zijn gelegen binnen een 30 km/u zone, zijn in de wegen nabij het plangebied wel relatief hogere verkeersintensiteiten aanwezig. Formeel is geen akoestisch onderzoek nodig, maar vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening en de te verwachten geluidshinder is akoestisch onderzoek gewenst.

5.4.2 Onderzoek

Door SAB is in november 2014 een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁶. Het onderzoek is bijgevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan. De resultaten van het onderzoek zijn in onderstaande alinea's samengevat.

Woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh). Omdat wegen met een 30 km/h-regime niet onderzoeksplichtig zijn voor de Wgh, zijn er ook geen normen opgenomen voor 30 km-wegen in de Wgh. Voor de berekening en beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt aangesloten bij de Wgh.

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Petershemstraat

Uit dit onderzoek blijkt dat bij geen van de woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Petershemstraat bedraagt 46 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh van 0 dB.

Voortsepad

Uit dit onderzoek blijkt dat bij vijf woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het Voortsepad. Omdat het Voortsepad een 30 km-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplichtig voor de Wgh en daardoor zijn er ook geen normen opgenomen voor 30 km-wegen in de Wgh. Ter vergelijking is de hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg gebruikt voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke

⁶ SAB (14 november 2014) Akoestisch onderzoek Glaifaterrein, projectnummer: 120273.

ordering. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Sint Sebastiaanstraat

Uit dit onderzoek blijkt dat bij geen van de woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Sint Sebastiaanstraat bedraagt 48 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh van 0 dB.

Doelenstraat

Uit dit onderzoek blijkt dat bij vier woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Doelenstraat bedraagt 52 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh van 0 dB. Omdat de Doelenstraat een 30 km-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplichtig voor de Wgh en daardoor zijn er ook geen normen opgenomen voor 30 km-wegen in de Wgh. Ter vergelijking is de hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg gebruikt voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Cumulatieve geluidsbelasting

Uit dit onderzoek blijkt dat bij 15 woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van de cumulatieve geluidsbelasting (optelling van de geluidsbelastingen van de wegen). De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 61 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh van 0 dB. Omdat de wegen rondom het plangebied 30 km-regimes hebben, zijn deze wegen niet onderzoeksplichtig voor de Wgh en daardoor zijn er ook geen normen opgenomen voor 30 km-wegen in de Wgh. Ter vergelijking is de hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg gebruikt voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Op basis van de normen uit de Wgh is er sprake van een aanvaardbare geluidsbelasting en is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van weg- en railverkeerslawaaai gegarandeerd te worden. Conform het Bouwbesluit wordt hierbij uitgegaan van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege een zoneplichtige (spoor)weg. De geluidsbelasting vanwege 30 km/hwegen wordt daarbij buiten beschouwing gelaten. In voorliggende situatie is uitsluitend sprake van 30 km/h-wegen. Conform het Bouwbesluit dient de karakteristieke gevelgeluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie te voldoen aan de minimumeis van 20 dB. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en om een goed woon- en leefklimaat te garanderen wordt geadviseerd om rekening te houden met de feitelijke geluidsbelasting (inclusief geluidsbelasting vanwege 30 km/h-wegen) en met de samenloop van de verschillende geluidsbronnen (cumulatie). De karakteristieke

gevelgeluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie wordt dan getoetst aan de feitelijke (gecumuleerde) geluidsbelasting minus 33 dB.

De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt daardoor 61 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(61-33=)$ 28 dB worden bereikt. Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek kan worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

5.4.3 Conclusie

Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

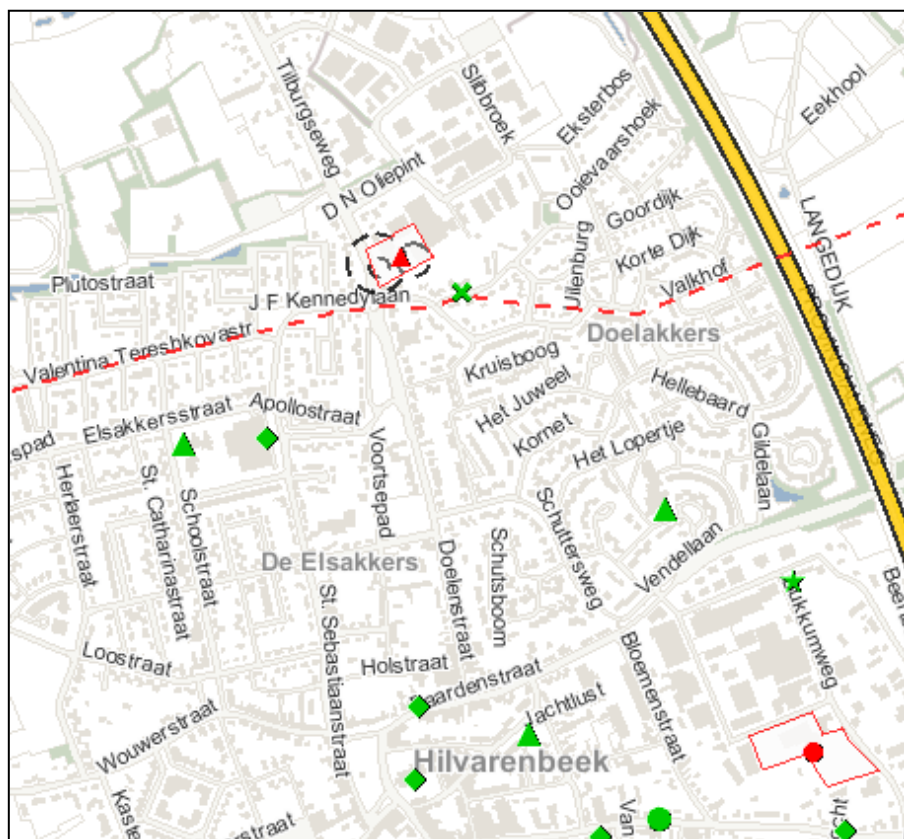
Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).

5.5.2 Onderzoek

Om de haalbaarheid van het plan aan te kunnen tonen is onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stationaire en mobiele bronnen in de omgeving van het plangebied. In de navolgende paragrafen wordt hierop nader ingegaan.

5.5.2.1 Stationaire bronnen

Op de navolgende afbeelding is een fragment van de provinciale risicokaart Noord-Brabant opgenomen. Hieruit blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen stationaire bronnen zijn gelegen. Een nadere beoordeling kan derhalve achterwege blijven.



Fragment provinciale risicokaart Noord-Brabant

5.5.2.2 Mobiele bronnen

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van een mobiele bron. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico is van toepassing als de oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt overschreden of het groepsrisico toeneemt. Bij voorliggend plan is dit niet het geval. Een nadere beoordeling kan derhalve achterwege blijven.

Ook is het plangebied niet gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstof. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

5.5.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Algemeen

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Omliggende bedrijven mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Het onderha-

vige bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een gevoelige functie, namelijk wonen.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen functies met een milieuzone en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'⁷ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Bij het bepalen van de aanbevolen richtafstanden zijn in de VNG-brochure de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied' kan worden uitgegaan van kortere afstanden (verlaging met één afstandsstap);
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstanden lopen op naar mate sprake is van een bedrijf in een hogere milieucategorie. Zoals bij de uitgangspunten voor de richtafstanden is gesteld, kan bij het type gemengd gebied de richtafstand zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met één afstandsstap worden verlaagd (dus van bijvoorbeeld 50 naar 30 meter voor milieucategorie 3.1). Verdere reducties zijn volgens de toelichting in de VNG-brochure niet te verantwoorden, omdat in algemene zin niet aannemelijk kan worden gemaakt dat het woon- en leefklimaat niet wordt aangetast en het functioneren van bedrijven niet in gevaar wordt gebracht. De richtafstand wordt gemeten vanaf de grens van het bedrijfsperceel tot de gevel van het gevoelige object.

⁷ VNG (2009) Publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'.

5.6.2 Onderzoek

Het project bestaat uit de nieuwbouw van 24 woningen. De nieuwe woningen zijn geen hindergevende functies.

Externe werking

De nieuwe functie in het plangebied veroorzaakt geen hinder voor omliggende objecten. Ook zijn er geen bedrijven nabij het plangebied gelegen die mogelijk beperkt worden in de huidige bedrijfsvoering of uitbreidingsmogelijkheden.

Interne werking

In de omgeving van het besluitgebied liggen uitsluitend woningen. De nieuwe functie in het plangebied wordt niet beperkt door de omliggende woningen. De nieuwe woningen kunnen binnen het plangebied worden gerealiseerd.

5.6.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen beperking voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

5.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Onderzoek

Het voornemen bestaat om 24 woningen te realiseren aan de Voortsepad in Hilvarenbeek. De ministeriële regeling NIBM bevat een kwantitatieve uitwerking voor woningen. Indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan leidt het project hierdoor niet in betekende mate tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan blijft ruim onder deze grens.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

5.8 Water

5.8.1 Nationaal beleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. De grote rivieren bestaan uit het Nederlandse deel van de Rijn inclusief de aftakkingen en de Maas en wordt onderscheiden in bovenrivieren, benedenrivieren en de Maas. De Rijn- en Maasmonding hebben andere hydraulische kenmerken dan het bovenrivierengebied. De rivieren zijn breder en stromen trager en staan onder invloed van het getij. Bij het rivierengebied gaat het om de rivier zelf, het rivierbed en de ruimte binnendijs die nodig is voor rivierverruiming. De rivier en het rivierbed vormen het 'buitendijks' gebied. Iedere rivier(tak) heeft eigen kenmerken en eigenschappen. In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren

zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van ons land, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

5.8.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

Het Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleid uitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale Waterverordening in werking getreden.

5.8.3 Regionaal waterbeleid

Waterbeheerplan 2010- 2015 “Krachtig Water” (Waterschap De Dommel)

Het waterbeheerplan (22 december 2009) beschrijft hoe waterschap De Dommel samen met andere partijen invulling willen geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van De Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het Waterschap en hoe de doelen gerealiseerd worden. Concrete uitwerking van deze doelen vindt voor een groot deel plaats in gebiedsprojecten. Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in thema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodems;
- Mooi water.

Binnen de kerntaken van het Waterschap is daarnaast gekozen voor 2 prioriteiten: Waterberging: in 2015 dient het bebouwd gebied, conform het Nationaal Bestuursakkoord Water voldoende beschermd zijn; Natura 2000: De Natura 2000-gebieden hebben zeer hoge natuurwaarden en veel potenties voor het vergroten hiervan. Deze gebieden maken deel uit van de 'beschermde gebieden' van de KRW, waarvoor herstel en bescherming urgent is.

Om de doelen te behalen zal worden samengewerkt met andere organisaties. Samenhangende projecten worden uitgewerkt in concrete gebiedsplannen.

Kadernota Stedelijk Water, 'Water om op te bouwen'

De Kadernota Stedelijk Water geeft de visie weer van het Waterschap waarin water in het stedelijk gebied, zoveel als realistisch haalbaar, als integraal onderdeel deel uitmaakt van en een bijdrage levert aan een duurzaam en veerkrachtig regionaal watersysteem. Om dit te realiseren worden maatregelen opgesteld die bijdragen aan natuurlijk, voldoende en schoon water, aan schone waterbodem, droge voeten en aan mooi water. Een duurzaam afvalwatersysteem wordt gerealiseerd door het sluiten van een afvalwaterakkoord, het leveren van een basisinspanning, het beschikbaar stellen van een afkoppelbijdrage in bestaand stedelijk of nieuw stedelijk gebied.

Keur oppervlaktewateren

In het plangebied is Waterschap De Dommel de waterbeheerder. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. Een van de instrumenten van het waterschap om deze taak uit te oefenen is de Keur (zie de volgende paragraaf).

5.8.4 Plangebied

Algemeen

De waterhuishouding in een bepaald gebied is een complex systeem en de kwaliteit ervan is voor veel functies essentieel. Daarnaast is de kwaliteit van water echter sterk afhankelijk van de wijze waarop de verschillende functies hier mee omgaan. Maatregelen om de waterhuishouding te verbeteren, vragen vaak om een aanpassing van het gehele systeem. Technisch gezien zijn er toch mogelijkheden om met relatief kleine aanpassingen bijvoorbeeld de infiltratie van regenwater te bevorderen en verontreiniging van grondwater en oppervlaktewater (verder) te reduceren. De gemeente zal zowel bij eventuele nieuwe bouwplannen als bij ingrepen in de openbare ruimte aandacht besteden aan de belasting en de eventuele verbeteringsmogelijkheden van de waterhuishouding ter plaatse.

Situatie plangebied

Voor de waterhuishouding in het plangebied kan gesteld worden dat de situatie in de toekomst verbeterd. Het plangebied is namelijk in de huidige situatie grotendeels verhard met bebouwing, dan wel klinkers. Het stedenbouwkundig plan voorziet in 24 nieuwe grondgebonden woningen met tuinen. Het verhard oppervlak neemt hierdoor in het plangebied af. Het treffen van voorzieningen ten aanzien van de waterhuishouding kunnen daarmee achterwege blijven. Aangezien de gemeente er naar streeft om hemelwater dat op daken en verharding valt, vertraagd af te voeren naar oppervlaktewater of rioolwaterzuivering, geldt de waterkwantiteitstrits.

Na overleg met het waterschap wordt voorgesteld infiltratie te hanteren voor dit project, aangezien de bodemsamenstelling en grondwaterstanden zich hiervoor goed lenen. In plaats van het direct gescheiden afvoeren naar het gemeentelijk riool, wordt nu door middel van infiltratierolering aanvullend op locatie geïnfiltreerd. Terugstroming vanuit de gemengde riolering moet worden voorkomen met een terugslagklep tussen de infiltratierolering en gemengde riolering. Waterverbruik wordt zo gering mogelijk gehouden en uitlogende materialen worden niet toegepast.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

6 Planbeschrijving

6.1 Ontwikkelingslocatie

Aan het Voortsepad is de nieuwbouw van maximaal 24 grondgebonden woningen voorzien (plan Doornboom). Door Van der Geld architecten is een ontwerp gemaakt voor het plangebied. Gelet op de huidige marktomstandigheden is ervoor gekozen om een flexibel bestemmingsplan op te stellen. Het uitgangspunt voor het plan "Doornboom" is om patiowoningen te realiseren. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen om onder voorwaarden dit type woningen te wijzigen in een gelijk aantal starterswoningen.

De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen bedragen respectievelijk 6 m en 9 m. De patiowoningen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 m en de dakopbouw heeft een maximum oppervlakte van 40 m² en een bouwhoogte van 7 m. Daarnaast wordt een bestaande woning aan de Petershemstraat meegenomen in de planontwikkeling ten behoeve van de ontsluiting van het plangebied. Ten aanzien van het aspect parkeren is uitgegaan van de parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Het benodigd aantal parkeerplaatsen is door de aanleg van 46 parkeerplaatsen in het plangebied voorzien. Op de navolgende afbeelding is het stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied weergegeven.



Inrichtingsschets

bron: Van der Geld & Partners Architecten

Voor het plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld en bijgevoegd als bijlage aan dit bestemmingsplan. In paragraaf 4.3.4 is nader ingegaan op het beeldkwaliteitplan.

Molenbiotoop

Ten noorden van het plangebied is aan de Doelenstraat 53 de molen “De Doornboom” gelegen. De Doornboom is een stenen beltmolen uit 1857. De molen heeft een as-hoogte van 17,5 meter, een wielengte van 13 meter en is gelegen op een verhoging van circa 3 meter. Bij de onderkant van het laagste punt van de verticale wiel is de werkelijke maat opgenomen: dit is 19,62 meter boven NAP, dat wil zeggen 3,72 meter boven de kruin van de weg.

Het plangebied ligt binnen de molenbiotoop van de molen. De biotoopformule wordt toegepast om te kunnen bepalen of een obstakel op een bepaalde afstand van de molen al dan niet ‘te hoog’ is. De eerste 100 meter dient in beginsel vrij te zijn van obstakels. Vanaf 100 tot 400 meter geldt een oplopende lijn. In het stedelijk gebied mag de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiel. Het plangebied ligt voor een klein deel binnen de zone van 100 meter van de molen en het overige deel ligt in de zone tussen de 100 en 400 meter. Op basis van de molenbiotoop is de woningbouw niet toegestaan in het plangebied, omdat de maximale bouwhoogte wordt overschreden. Het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk is als:

- er sprake is van een situatie waarin vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, óf:
- zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van het functioneren door middel van een vrije windvang. Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn, waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten. Indien er sprake is van een situatie waarbij de vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bestaande bebouwing is het oprichten van nieuwe bebouwing in een molenbiotoop mogelijk zolang de vrije windvang niet verder wordt beperkt.

Binnen de molenbiotoop van de molen “De Doornboom” zijn reeds meerdere gebouwen aanwezig, waarvan er verschillende een bouwhoogte hebben van 9 meter. Het gaat hier bijvoorbeeld om de woning Voortsepad 10a en de woningen in de Apollostraat. Deze bestaande bouwhoogte is hoger dan op grond van de molenbiotoop aanwezig zou mogen zijn. Door deze reeds aanwezige bebouwing wordt de windvang van de molen al beperkt. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in deze rapportage is uitgegaan van een theoretische (globale) inschatting. Een meer gedetailleerde benadering kan alleen gegeven worden door het verrichten van een onderzoek aan een schaalmodel in de windtunnel. Een en ander wordt, gezien de te verwachten beperkte invloed, voornamelijk echter niet noodzakelijk geacht.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan en nogmaals naar aanleiding van een ingediende zienswijze is de gemeente in overleg getreden met de molenaar en de biotoopwacht. De molenaar en de biotoopwacht hebben aangegeven dat de geplande bebouwing in het plangebied met een bouwhoogte van 9 meter niet tot een beperking in windvang zal leiden. Daarbij is het zo dat de beoogde 4 starterswoningen aan de Voortsepad, die het meest bepalend zijn voor de windvang van de molen, zo zijn gepositioneerd dat deze in het verlengde staan van de reeds aanwezige woningen aan de Voortsepad. Ook daardoor is geen sprake van belemmering in de windvang. De windvang van de molen wordt reeds beperkt door de bestaande bebouwing in de omgeving.

Dit is echter niet de enige reden waarom de gemeente in onderhavige situatie nieuwbouw binnen de molenbiotoop aanvaardbaar acht. Er zijn namelijk ook ruimtelijke en functionele argumenten die ertoe leiden dat realisatie van de planontwikkeling zeer wenselijk is, en wellicht zelfs noodzakelijk voor het behoud van de leefbaarheid in de omgeving van het plangebied en de kern Hilvarenbeek. Het gaat hier immers om het beëindigen van een bedrijfsbestemming in een woonwijk. Daarnaast ziet de planontwikkeling mede op de bouw van starterswoningen. Deze woningen hebben een verschijningsvorm, rijwoningen met een beperkt oppervlak, waarbij de aanwezigheid van een verblijfsruimte op de zolderverdieping noodzakelijk is. Bouwkundig is daarbij een bouwhoogte van 9 meter nodig. Voor de kern Hilvarenbeek is de bouw van starterswoningen van groot belang. Dit heeft zwaar gewogen bij de afweging medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van onderhavig plangebied.

7 Juridische planopzet

7.1 Algemeen

7.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijke beleid.

7.1.2 *Over bestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de regels zijn opgenomen. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen met behulp van een aanduiding nader worden ingevuld. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding is in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

7.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over drie hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen die specifiek ingaan op bijvoorbeeld de bouwhoogte, situering van gebouwen en de toegestane functies. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. In een enkel geval worden ruimere mogelijkheden geboden door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. bevat een aantal algemene regels zoals een anti-dubbeltelregel.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

7.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

7.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Tevens is aangesloten bij de meest actuele landelijke standaard voor de regels en de verbeelding, te weten de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 en het handboek bestemmingsplannen van de gemeente West Maas en Waal.

Het doel van dit bestemmingsplan is het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie in het plangebied met ruimte voor kleine ontwikkelingen (via wijzigingsbevoegdheden). Verwezen wordt korthedshalve hier naar hoofdstuk 4 van deze toelichting voor een beschrijving van het plan.

7.3 Bestemmingen

Onderhavig bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Verkeer - Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor de hoofdinfrastructuur in het plangebied en openbare ruimte. Binnen deze bestemming is het gebruik als wegen en voet- en fietspaden, pleinen en parkeerterreinen en andere openbare ruimten toegestaan. In het plangebied is een onderdoorgang voor verkeer toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang'. Ter plaatse van de gronden waaraan de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is toegekend zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte variërend van maximaal 2 meter tot maximaal 12 meter.

Wonen

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor wonen. Binnen de bouwvlakken mogen aaneengebouwde woningen, de helft van een twee-onder-een-kap woning en patiowoningen worden gebouwd. De locatie en het aantal waar deze woningen zijn toegestaan is op de verbeelding specifiek aangeduid. Voor het gehele plangebied geldt een maximale goot- en bouwhoogte van woningen van respectievelijk 6 meter en 9 meter. Daarnaast is binnen de bestemming 'Wonen' een voorgevelrooilijn opgenomen en een maximale beukmaat voor de woningen. Hiermee is de situering en breedte van de woningen planologisch vastgelegd.

8 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Grondexploitatiewet kan de gemeenteraad bij besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet meer noodzakelijk.

9 Overleg en inspraak

9.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 27 maart 2015 gedurende 4 weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie naar voren te brengen. Op woensdag 1 april is door Van der Geld Architecten & Vormgevers en SAB, namens de initiatiefnemer van het plan, een presentatie gehouden voor omwonenden. De gemeente heeft daarnaast op 27 mei 2015 een overleg gevoerd met de omwonenden van het plan Doornboom. Op het bestemmingsplan is, namens 13 adressen, één inspraakreactie ingediend. In bijlage 9 is een tabel vooroverleg bestemmingsplan Doornboom bijgevoegd. Deze tabel geeft inzicht in de zienswijze en is de reactie van de gemeente opgenomen. Naar aanleiding van de inspraakreactie is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

9.2 Overleg

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan aan de verschillende overlegpartners in het kader van het vooroverleg ex art 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verstuurd. In het kader van het vooroverleg zijn geen reacties binnengekomen die tot een wijziging van het bestemmingsplan hebben geleid.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Doornboom' heeft met ingang van 19 juni 2015 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn drie zienswijzen binnengekomen. Voor een samenvatting van de zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop wordt verwezen naar de zienswijzetafel, dat in de bijlage 10 is opgenomen. De zienswijzen hebben geleid tot de volgende aanpassingen:

Regels

- 1 Artikel 3.2 onder b is verwijderd.
- 2 Artikel 3.2 onder d is verwijderd.

Verbeelding

- 3 De maximale goot- en bouwhoogte is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patiowoningen' gewijzigd van respectievelijk 6 m en 9 m naar 3,5 m.
- 4 Op de verbeelding is de 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' opgenomen. Binnen deze bouwaanduiding zijn dakopbouwen toegestaan met een maximum oppervlakte van 40 m² en een maximale bouwhoogte van 7 m.
- 5 De 'specifieke bouwaanduiding - patiowoningen' is op de digitale verbeelding op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl opgenomen.

Toelichting

- 1 De paragraaf molenbiotoop in paragraaf 6.1 is aangevuld met de volgende onderbouwing:

De bescherming van molenbiotopen betreft vooral behoud van het functioneren door middel van een vrije windvang. Verder dient rekening te worden gehouden met de belevingswaarde en het historisch karakter van de omgeving van de molen. Met name in een bebouwde omgeving kunnen ook andere belangen in het geding zijn, waarbij zekere beperkingen ten aanzien van de windvang of de belevingswaarde niet altijd zijn uit te sluiten. Indien er sprake is van een situatie waarbij de vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bestaande bebouwing is het oprichten van nieuwe bebouwing in een molenbiotoop mogelijk zolang de vrije windvang niet verder wordt beperkt.

Binnen de molenbiotoop van de molen "De Doornboom" zijn reeds meerdere gebouwen aanwezig, waarvan er verschillende een bouwhoogte hebben van 9 meter. Het gaat hier bijvoorbeeld om de woning Voortsepad 10a en de woningen in de Apollostraat. Deze bestaande bouwhoogte is hoger dan op grond van de molenbiotoop aanwezig zou mogen zijn. Door deze reeds aanwezige bebouwing wordt de windvang van de molen al beperkt. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in deze rapportage is uitgegaan van een theoretische (globale) inschatting. Een meer gedetailleerde benadering kan alleen gegeven worden door het verrichten van een onderzoek aan een schaalmodel in de windtunnel. Een en ander wordt, gezien de te verwachten beperkte invloed, voorsnog echter niet noodzakelijk geacht.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan en nogmaals naar aanleiding van een ingediende zienswijze is de gemeente in overleg getreden met de molenaar en de biotoopwacht. De molenaar en de biotoopwacht hebben aangegeven dat de geplande bebouwing in het plangebied met een bouwhoogte van 9 meter niet tot een beperking in windvang zal leiden. Daarbij is het zo dat de beoogde 4 starterswoningen aan de Voortsepad, die het meest bepalend zijn voor de windvang van de molen, zo zijn gepositioneerd dat deze in het verlengde staan van de reeds aanwezige woningen aan de Voortsepad. Ook daardoor is geen sprake van belemmering in de windvang. De windvang van de molen wordt reeds beperkt door de bestaande bebouwing in de omgeving.

Dit is echter niet de enige reden waarom de gemeente in onderhavige situatie nieuwbouw binnen de molenbiotoop aanvaardbaar acht. Er zijn namelijk ook ruimtelijke en functionele argumenten die ertoe leiden dat realisatie van de planontwikkeling zeer wenselijk is, en wellicht zelfs noodzakelijk voor het behoud van de leefbaarheid in de omgeving van het plangebied en de kern Hilvarenbeek. Het gaat hier immers om het beëindigen van een bedrijfsbestemming in een woonwijk. Daarnaast ziet de planontwikkeling mede op de bouw van starterswoningen. Deze woningen hebben een verschijningsvorm, rijwoningen met een beperkt oppervlak, waarbij de aanwezigheid van een verblijfsruimte op de zolderverdieping noodzakelijk is. Bouwkundig is daarbij een bouwhoogte van 9 meter nodig. Voor de kern Hilvarenbeek is de bouw van starterswoningen van groot belang. Dit heeft zwaar gewogen bij de afweging medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van onderhavig plangebied.

- 2 Paragraaf 6.1 is tekstueel aangepast naar aanleiding van de gewijzigde bouwhoogte in het plangebied en maximum oppervlakte van de dakopbouw bij de patiowoningen:

De patiowoningen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 m en de dakopbouw heeft een maximum oppervlakte van 40 m² en een bouwhoogte van 7 m.

Beeldkwaliteitsplan (bijlage 8 van de toelichting)

De rijrichting in het plangebied is aangepast op de afbeelding op pagina 11 van het beeldkwaliteitsplan en in de teksten.

9.3.2 Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen die, als gevolg van de zienswijzen, zijn doorgevoerd zijn een aantal ambtshalve wijzigingen verwerkt in voorliggend bestemmingsplan. Een overzicht van de wijzigingen zijn opgenomen in bijlage 11.