

Bestemmingsplan

# **Bouwen voor Cultuur: Locatie Koestraat**

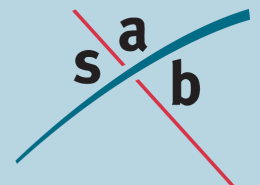
Toelichting

**Gemeente Hilvarenbeek**

Datum: 9 juni 2016

Projectnummer: 130143.01

NL.IMRO.0798.BPKoestraat-VG01





# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Vigerend bestemmingsplan</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planprofiel</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Integraal gebiedsprofiel</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Beleid en regelgeving</b>	<b>10</b>
5.1	Rijksbeleid	10
5.2	Provinciaal beleid	13
5.3	Regionaal beleid	17
5.4	Gemeentelijk beleid	18
<b>6</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>26</b>
6.1	Water	26
6.2	Archeologie en cultuurhistorie	28
6.3	Flora en fauna	30
6.4	Geluid	32
6.5	Bodem	32
6.6	Bedrijven en milieuzonering	33
6.7	Externe veiligheid	34
6.8	Luchtkwaliteit	34
<b>7</b>	<b>Plansystematiek</b>	<b>36</b>
7.1	Algemeen	36
7.2	Dit bestemmingsplan	37
<b>8</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>39</b>
<b>9</b>	<b>Procedure</b>	<b>40</b>
9.1	Inspraak	40
9.2	Zienswijzen	40

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Waterparagraaf
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 3: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 4: Nader onderzoek flora en fauna
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 6: Tabel inspraakreacties

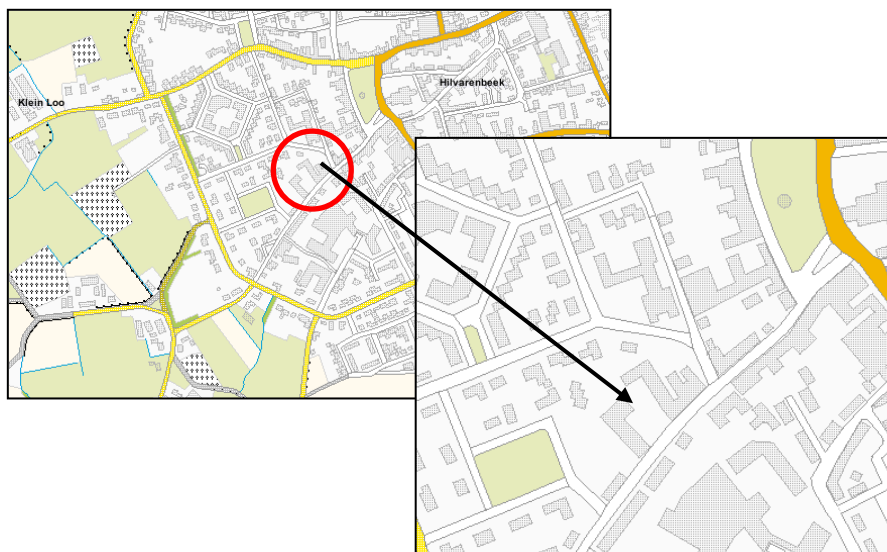
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Het voorliggende bestemmingsplan 'Bouwen voor Cultuur: Locatie Koestraat' heeft betrekking op het realiseren van 11 grondgebonden woningen aan de Koestraat te Hilvarenbeek. Aanleiding voor het plan is de wens van de gemeente Hilvarenbeek om het cultureel centrum Elckerlijc te verplaatsen. In het plangebied zijn op dit moment twee complexen aanwezig: cultureel centrum Elckerlijc en een wooncomplex van de Stichting Woningbedrijf Hilvarenbeek. Het huidige cultureel centrum voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd en is verplaatst naar de locatie Ypelaerstraat. Het wooncomplex zal worden gesloopt. Op de vrijkomende locatie aan de Koestraat vindt woningbouw plaats.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Koestraat in het zuidwesten van Hilvarenbeek. De Koestraat is één van de historische linten van Hilvarenbeek die vanaf het Vrijthof het buitengebied in gaan. Het Vrijthof is het historisch centrum van de kern Hilvarenbeek. Het plangebied is gelegen aan de Koestraat nabij het Vrijthof. Op navolgend topografisch kaartje is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



*Globale ligging plangebied (rood kader)*

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan 'Kom Hilvarenbeek, Zuidwest kant'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 26 maart 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 28 oktober 1992 onder nummer 87598. Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Op de relatie met het vigerende bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 2 nader ingegaan.

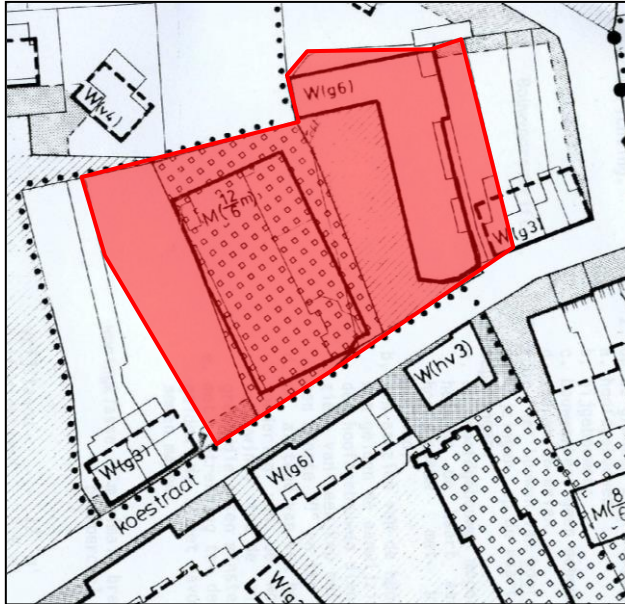
In oktober 2009 is het bestemmingsplan 'Woongebieden en bedrijventerreinen, Hilvarenbeek' vastgesteld. Dit plan heeft betrekking op de woonwijken en de twee bedrijventerreinen. Onderhavig plangebied is niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Woongebieden en bedrijventerreinen, Hilvarenbeek', omdat dat een consoliderend plan is en dit een ontwikkeling betreft.

## **1.4 Leeswijzer**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit negen hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) geeft aan wat de relatie met het vigerende bestemmingsplan is. In hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 wordt aan de hand van een planprofiel en een integraal gebiedsprofiel aangegeven wat de wenselijkheid is van het plan en wat de invloed van het plan op de omgeving is. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 6 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 7), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 8) en het gevoerde overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 9).

## 2 Vigerend bestemmingsplan

Voor het onderhavige plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Hilvarenbeek, Zuidwest kant'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 26 maart 1992 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 28 oktober 1992 onder nummer 87598.



*Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Hilvarenbeek, Zuidwest kant' met globale aanduiding plangebied (rood)*

Het onderhavige plan voorziet in de bouw van 11 grondgebonden woningen op een locatie waar de bestemmingen 'Woondoeleinden', 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Verblijfsdoeleinden' gelden.

De gronden met bestemming 'Woondoeleinden' zijn bestemd voor het wonen. Op deze gronden zijn toegelaten:

- Hoofdgebouwen;
- Bijgebouwen;
- Bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Tuinen en erven.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven 'bouwvlak hoofgebouw met bijgebouwen' worden gebouwd;
- Ten aanzien van de hoogte van de hoofdgebouwen gelden de aanwijzingen op de kaart (namelijk een goothoogte van maximaal 6 meter).

De gronden met bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' zijn bestemd voor:

- Overheidsvoorzieningen;
- Sociaal-culturele voorzieningen;
- Onderwijsvoorzieningen;
- Medische voorzieningen;
- Religieuze voorzieningen.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de gebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd. Tevens geldt er een goothoogte van maximaal 6 meter en een nokhoogte van maximaal 12 meter.

De gronden met bestemming 'Verblijfsdoeleinden' zijn bestemd voor:

- Wegen met een functie voor verblijf, alsmede ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, zoals woonstraten, woonerven en paden;
- Groen-, speel- en parkeervoorzieningen op openbaar dan wel particulier terrein.

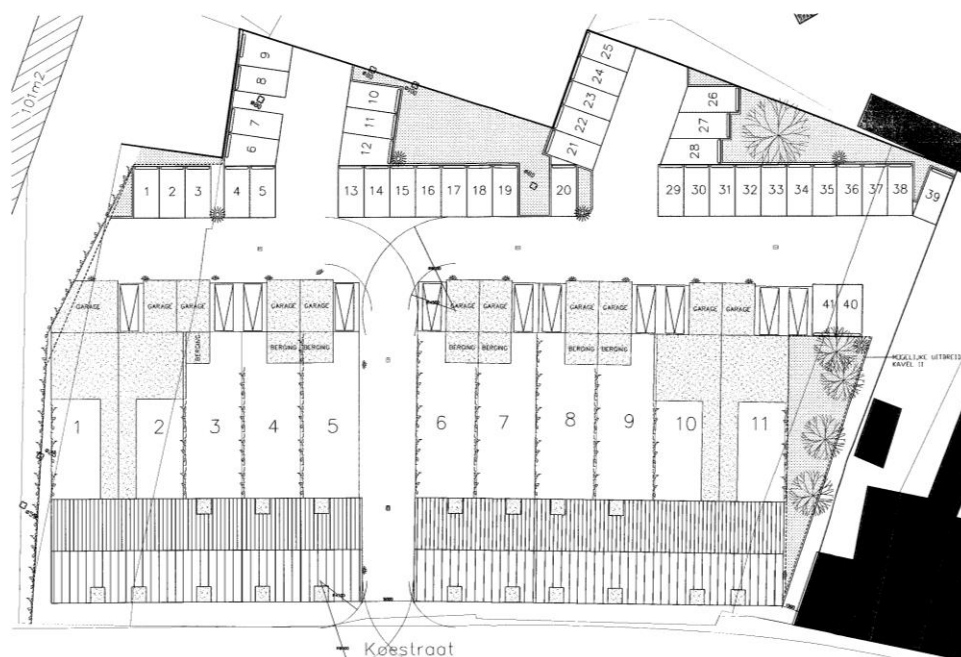
De bestemmingen 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Verblijfsdoeleinden' staan de bouw van woningen niet toe. Ten aanzien van de bestemming 'Woondoeleinden' wordt buiten het betreffende bouwblok gebouwd. Tevens wordt de maximaal toegestane goothoogte van 6 meter overschreden. Het plan past derhalve niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheden om vrijstelling te verlenen voor de voorgenomen ontwikkeling.



### 3 Planprofiel

#### **Planbeschrijving**

In het plangebied waren het cultureel centrum Elckerlijc en een wooncomplex van de Stichting Woningbedrijf Hilvarenbeek gevestigd. Deze panden zijn gesloopt. Er worden 11 grondgebonden woningen voor teruggebouwd. De hiernavolgende figuur geeft een situering van de woningen met de bergingen en de garages aan de achterzijde weer.



*Situering plan*

#### **Woningen**

De woningen hebben een bebouwd oppervlakte van circa 110 m<sup>2</sup> per woning. Een deel van de woningen betreft seniorenwoningen met één bouwlaag en een kap. Deze woningen zijn koopwoningen in de betaalbare klasse. Het andere deel van de woningen betreft eengezinswoningen met twee bouwlagen en een kap. Ook deze woningen behoren tot de betaalbare woningen. Door de variërende kappen en afwisselende hoogtes ontstaat een kleinschalig gevelbeeld, waardoor het bouwplan goed aansluit bij de overige lintbebouwing aan de Koestraat. Er is sprake van een rechte rooilijn.

De doelgroep van de nieuwe woningen bestaat uit doorstromers op de woningmarkt en senioren in de koopsector.



*Impressie gevelaanzichten Koestraat (bron: Bedaux De Brouwer Architecten)*

### **Parkeren**

Voor het parkeren wordt uitgegaan van de parkeernormen van het CROW<sup>1</sup>. De 11 woningen vallen onder de categorie 'koop, tussen/hoek'. Daarbij geldt voor een matig stedelijk gebied een minimale parkeernorm van 1,1 parkeerplaatsen per woning. Totaal komt het aantal benodigde parkeerplaatsen hiermee op minimaal 12,1 parkeerplaatsen te liggen. Achter elke woning wordt een garage en een parkeerplaats gerealiseerd, waarmee het aantal parkeerplekken in het plangebied op 22 komt te liggen. Het aantal parkeerplaatsen voldoet hiermee aan de normen van het CROW. Ten behoeve van de ontwikkeling van het nieuwe multicultureel centrum aan de Ypelaerstraat worden er aan de achterzijde van de woningen aan de Koestraat 41 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen kunnen wanneer noodzakelijk ook gebruikt worden door gebruikers van de woningen.

### **Verkeer**

Het verkeer wordt ontsloten op de Koestraat. Via een toegangsweg tussen de woningen, zijn de parkeerplaatsen en garages aan de achterzijde van de woningen te bereiken. Ervan uitgaande dat de woningen koophuizen in de vrije sector betreffen, worden er op basis van de kencijfers van het CROW per woning minimaal 6,4 en maximaal 7,2 verkeersbewegingen gegenereerd. Totaal komt de verkeersgeneratie van de 11 woningen hiermee op een minimum van 70,4 en een maximum van 79,2 verkeersbewegingen.

In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied het cultureel centrum Elckerlijc en het wooncomplex van de Stichting Woningbedrijf Hilvarenbeek. In dit wooncomplex bevinden zich circa vijftien appartementen. Het cultureel centrum is een publiekstrekkende functie en ook de appartementen zorgen voor verkeersbewegingen van en naar het plangebied. Met de bouw van de 11 grondgebonden woningen zal de verkeerssituatie ten opzichte van de huidige situatie niet verslechteren.

### **Groen**

Ter plaatse van het huidige cultureel centrum Elckerlijc in de Koestraat waren twee herinneringsbomen aanwezig. Eén boom van toneelvereniging Vondel en één boom van toneelgroep 'Maet Hout Staet'. Door de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied konden deze herdenkingsbomen niet op hun huidige plaats blijven staan. De bomen zijn inmiddels verplaatst. In de toekomstige situatie worden er tussen de parkeerplaatsen in en langs de oostzijde van het plangebied enkele bomen geplaatst. Hierdoor wordt de verharding van de parkeerplaatsen doorbroken en krijgt het gebied een groenere uitstraling.

### **Beeldkwaliteit**

Wat betreft de beeldkwaliteit van het plangebied wordt verwezen naar de gemeentelijke beleidsparagraaf 5.4.

---

<sup>1</sup> CROW. (2012). Publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

## 4 Integraal gebiedsprofiel

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Hilvarenbeek (gemeente Hilvarenbeek). In de vijftiende eeuw was de plaats welvarend vanwege haar ligging langs een handelsroute naar België. Het centrale plein, het Vrijthof en de kerktoren geven nog uiting aan deze rijke periode. Na de tachtigjarige oorlog raakte een en ander in verval, waarna de plaats lange tijd niet meer dan een boerendorp was.

De structuur van Hilvarenbeek is te benoemen als een radiale structuur. Vanuit het landschap komen verschillende lijnen op het Vrijthof samen. Rond het Vrijthof op het kruispunt van de lijnen is de eerste bebouwing ontstaan. De radiaalstructuur wordt gevormd door de volgende wegen en straten: De Doelenstraat in noordelijke richting naar Tilburg, De Paardenstraat in de richting van Biest-Houtakker, De Diessenseweg in de richting van Diessen en de Esbeekseweg in de richting van Esbeek. Deze lijnen hebben van oudsher niet alleen een verbindende functie, maar ook een landschappelijke functie. Deze wegen dienden om de producten van het land het dorp in te brengen. In de gebieden tussen de radialen zijn in de loop van tijd woongebieden ontstaan. Het Vrijthof is nog altijd het centrum van Hilvarenbeek. De hiernavolgende figuur geeft een weergave van dit centrum met daarin aangegeven de ligging van het onderhavige plangebied.



Ligging plangebied

De omgeving rond het Vrijthof is te karakteriseren als kernwinkelgebied. In het kernwinkelgebied bevindt zich het merendeel van de detailhandelsvoorzieningen en een groot deel van de horecavoorzieningen. De menging van, qua aard verschillende, functies – waaronder het wonen – is één van de karakteristieken van het dorpscentrum. De realisatie van 11 grondgebonden woningen op een inbreidingslocatie in het centrum sluit goed aan bij de heterogene omgeving van het centrumgebied.

De Koestraat, de straat waaraan het plangebied gesitueerd is, is één van de historische linten van Hilvarenbeek. De Koestraat heeft een smal profiel en aan beide zijden bebouwing in een gevarieerde gesloten wand. Door de variërende kappen en wisselende hoogtes ontstaat een kleinschalig gevelbeeld, waardoor het bouwplan goed aansluit bij de bestaande ruimtelijke kwaliteiten van de Koestraat.

## 5 Beleid en regelgeving

### 5.1 Rijksbeleid

#### 5.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

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 invloed van groei, stagnatie en krimp, die gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, 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 dertien nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische 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, in stand houden 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 in stand houden 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 rijks verantwoordelijkheid 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.

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

### ***Toetsing***

Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van 11 grondgebonden woningen mogelijk. Met de bouw van de woningen is rekening gehouden met relevant ruimtelijk beleid en met de landschappelijke kwaliteiten in de omgeving van het plangebied. Bij onderhavige ontwikkeling is zorg gedragen voor een zorgvuldige afweging en een transparante besluitvorming. Daarmee sluit de voorgenomen ontwikkeling aan op het nationaal belang 13.

### **5.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, 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 normstelling, 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 en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. 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 zijn herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden. 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 (EHS);
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

### ***Toetsing***

Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van 11 grondgebonden woningen mogelijk. Er zijn geen nationale belangen die direct doorwerken in dit bestemmingsplan. Het Barro vormt daarom geen belemmering voor de doorgang van dit plan.

### **5.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)**

De ladder voor duurzame verstedelijking is geregeld in artikel 3.1.6 Bro. Dit betekent voor gemeenten en provincies dat de noodzaak voor en mogelijkheden om binnen dan wel buiten bestaand bebouwd gebied in een nieuwe ontwikkeling te voorzien met hun voor en nadelen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Conform artikel 3.1.6 Bro moet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt, invulling worden gegeven aan de volgende punten:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving 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;
3. indien uit de beschrijving 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 de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is een invulling ontwikkeld van het begrip 'stedelijke ontwikkeling'. Hieruit kan worden afgeleid dat een ontwikkeling van 11 woningen niet wordt beschouwd als een stedelijke ontwikkeling (Uitspraak 201501297/1/R4). Derhalve is een toetsing aan de ladder niet noodzakelijk.

Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de mogelijk gemaakte ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van het voorliggende plan dient te zijn onderbouwd. Deze behoefte is nader toegelicht in paragraaf 5.4.3.

## **5.2 Provinciaal beleid**

### **5.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014**

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant.

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.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn:

- de natuurlijke basis; de belangrijkste trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de structurenkaart te zien.



*Uitsnede structurenkaart met globale aanduiding plangebied (rood)*



Zoals op de voorgaande afbeelding is te zien, ligt het plangebied in de stedelijke structuur binnen de zone 'Kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Deze afnemende woningbehoefte biedt kansen voor verbetering van de kwaliteit, door gerichte ingrepen als verdunning en vergroening. Het is daarbij wel belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe. In overleg met de gemeenten worden de regionale verbanden voor wonen en werken bepaald. In paragraaf 5.3 wordt verder ingegaan op de regionale afspraken met betrekking tot het aspect wonen.

### ***Toetsing***

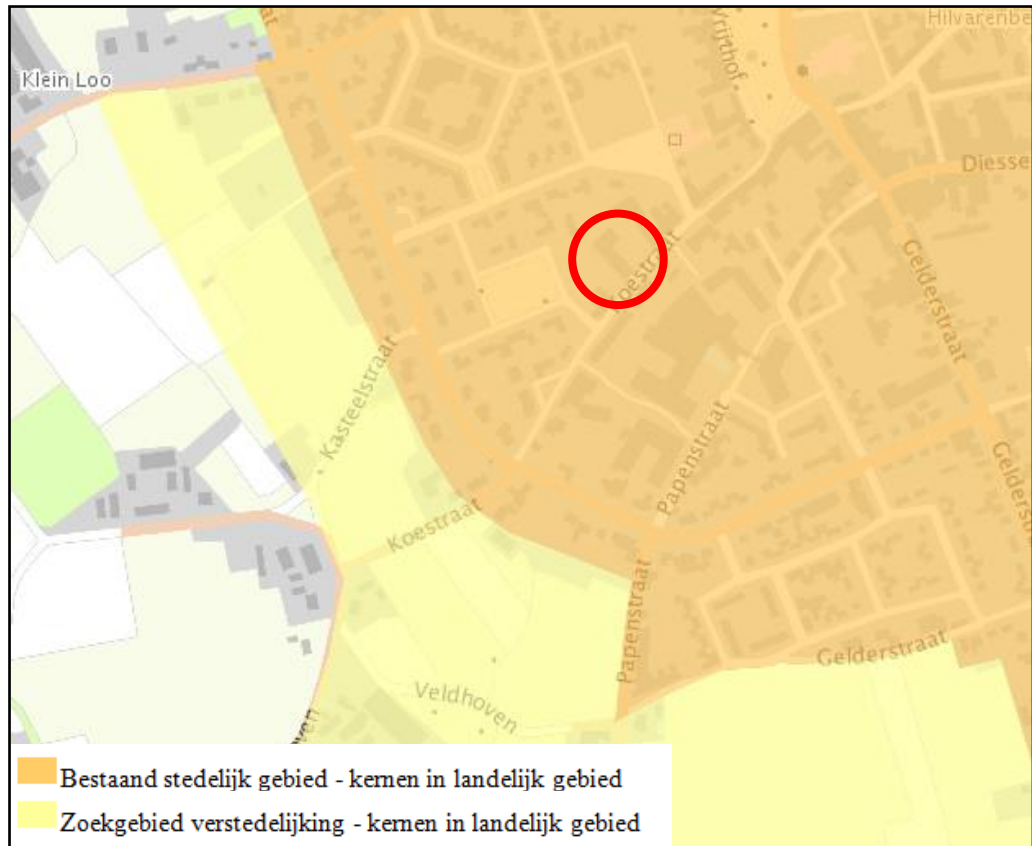
Bij dit plan is door de realisatie van 11 grondgebonden woningen sprake van inbreiding in bestaand stedelijk gebied. De nieuwe woningen zorgen daarnaast voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. Daarmee voldoet dit plan aan het uitgangspunt van het provinciale beleid om zoveel mogelijk te herstructureren en inbreiden in bestaand bebouwd gebied, waarbij er kansen zijn voor kwaliteitsverbetering.

#### **5.2.2 Verordening ruimte 2014**

De Verordening ruimte 2014 draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

Het ontwikkelen van de Verordening ruimte 2014 is in twee fasen gebeurd. Fase 1 betreft de onderwerpen waarvoor het Rijk uitwerking van de provincie vraagt (onder andere de ecologische hoofdstructuur) of waarvan duidelijk is dat ze inhoudelijk niet ter discussie staan in de nieuwe Structuurvisie (onder andere de integrale zoning intensieve veehouderij). Daarna zijn de overige in de Verordening te regelen onderwerpen bepaald en uitgewerkt in fase 2. De onderwerpen die zijn uitgewerkt in fase 1 en fase 2 zijn samengevoegd in de Verordening ruimte.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 19 maart 2014 is deze in werking getreden.



*Uitsnede kaart Verstedelijking met globale aanduiding plangebied (rood)*

Op de voorgaande afbeelding is een uitsnede van de kaart Verstedelijking weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied in de zone kernen in landelijk gebied ligt. In de verordening ruimte staat aangegeven dat plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied (artikel 4.2). Daarnaast zijn regels met betrekking tot de nieuwbouw van woningen opgenomen (artikel 4.3). De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg, zijn gemaakt, worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

### **Toetsing**

In het plan is sprake van de realisatie van 11 grondgebonden woningen binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Hilvarenbeek. Op de plancapaciteit in Hilvarenbeek wordt in paragraaf 5.1.3 en 5.4.4 ingegaan. Hieruit blijkt dat de realisatie van de 11 nieuwe woningen past binnen het beleid en voldoet aan de Verordening ruimte.

## 5.3 Regionaal beleid

### 5.3.1 Regionale Agenda Wonen 2016

Deze gezamenlijke agenda van de regio en provincie formuleert vanuit de actuele ontwikkelingen op de regionale woningmarkt de regionale opgaven en bevat de regionaal gemaakte woningbouwafspraken in de regio Hart van Brabant. De agenda bevat drie onderdelen:

- regionale ontwikkelingen op de woningmarkt;
- regionale woningbouwafspraken;
- actuele regionale opgave wonen.

Er is afgesproken dat gemeenten zich richten op een realistisch programma met als uitgangspunt de actuele provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose uit 2014. Deze prognose geeft een realistische doorkijk voor de middellange en lange termijn voor de regio. De navolgende tabel geeft de woningbouwcapaciteiten en –opgaven weer per gemeente.

Uit de navolgende tabel is af te lezen dat voor de gemeente Hilvarenbeek een geprognosticeerde woningbouwopgave geldt van 670 woningen voor de periode 2015-2024.

Woningbouwcapaciteit en -opgaven							
Aantal woningen in plannen ten opzichte van benodigde plancapaciteit							
2015 t/m 2024 <small>de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen</small>							
Capaciteitsindicatie Middellange termijn 2015 t/m 2024	opgave	plus	=			indicator	indicator
	prognose 2014 <sup>1)</sup>	verwachte sloop <sup>2)</sup>	benodigde capaciteit	totale capaciteit in plannen <sup>3)</sup>	waarvan harde capaciteit <sup>3)</sup>	totale plan capaciteit <sup>4)</sup> <100%	harde plan capaciteit <sup>4)</sup> <<100%
Dongen	845	150	995	955	685	96%	69%
Gilze en Rijen	1.135	80	1.215	860	235	71%	19%
Goirle	775	10	785	990	245	126%	31%
Hilvarenbeek	670	60	730	525	395	72%	54%
Loon op Zand	820	170	990	825	390	83%	39%
Oisterwijk	730	80	810	860	230	106%	28%
Tilburg	9.515	2.470	11.985	10.740	4.780	90%	40%
Waalwijk	2.090	280	2.370	1.995	755	84%	32%
<b>MIDDEN-BRABANT</b>	<b>16.580</b>	<b>3.300</b>	<b>19.880</b>	<b>17.750</b>	<b>7.715</b>	<b>89%</b>	<b>39%</b>

<sup>1)</sup> De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014.

<sup>2)</sup> De te verwachten sloop is, tenzij anders is vermeld, berekend o.b.v. de gemiddelde sloop over de periode 2005 t/m 2014.

<sup>3)</sup> Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand per 1-1-2015; bewerking: Provincie Noord-Brabant.

Tot de harde plan capaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

<sup>4)</sup> Omdat de ervaring leert dat van de (vele) plannen die een gemeente heeft, er altijd wel een aantal niet of met vertraging wordt uitgevoerd, is het - met het oog op de voortgang van de woningbouw - met name voor de korte(re) termijn van belang, dat gemeenten beschikken over voldoende (harde) plan capaciteit. Tegelijkertijd is het van belang voor de middellange en lange(re) termijn voldoende ruimte te laten in de woningbouwplanning. Door de nodige flexibiliteit in woningbouwplannen bouwen in het (harde) planaanbod en niet al in een vroegtijdig stadium programmatisch en financieel dicht te timmeren, kan beter worden meebewogen met de (blijvend) sterke dynamiek op de woningmarkt en ook beter ingespeeld worden op de marges en onzekerheden, die inherent zijn aan (toekomstige) demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen.

Flexibiliteit is ook nodig om voldoende (beleids)ruimte te kunnen bieden ten behoeve van het herbestemmen van leegstaand en leeg komend vastgoed en om in de ( nabije) toekomst in te kunnen spelen op nieuwe, onvoorziene inbreidingsmogelijkheden of binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven.

### Toetsing

De te realiseren 11 grondgebonden woningen in het plangebied passen binnen de actuele prognose voor woningbouw voor de gemeente Hilvarenbeek. Hiermee sluit het plan aan op het regionaal woningbouwbeleid.

## **5.4 Gemeentelijk beleid**

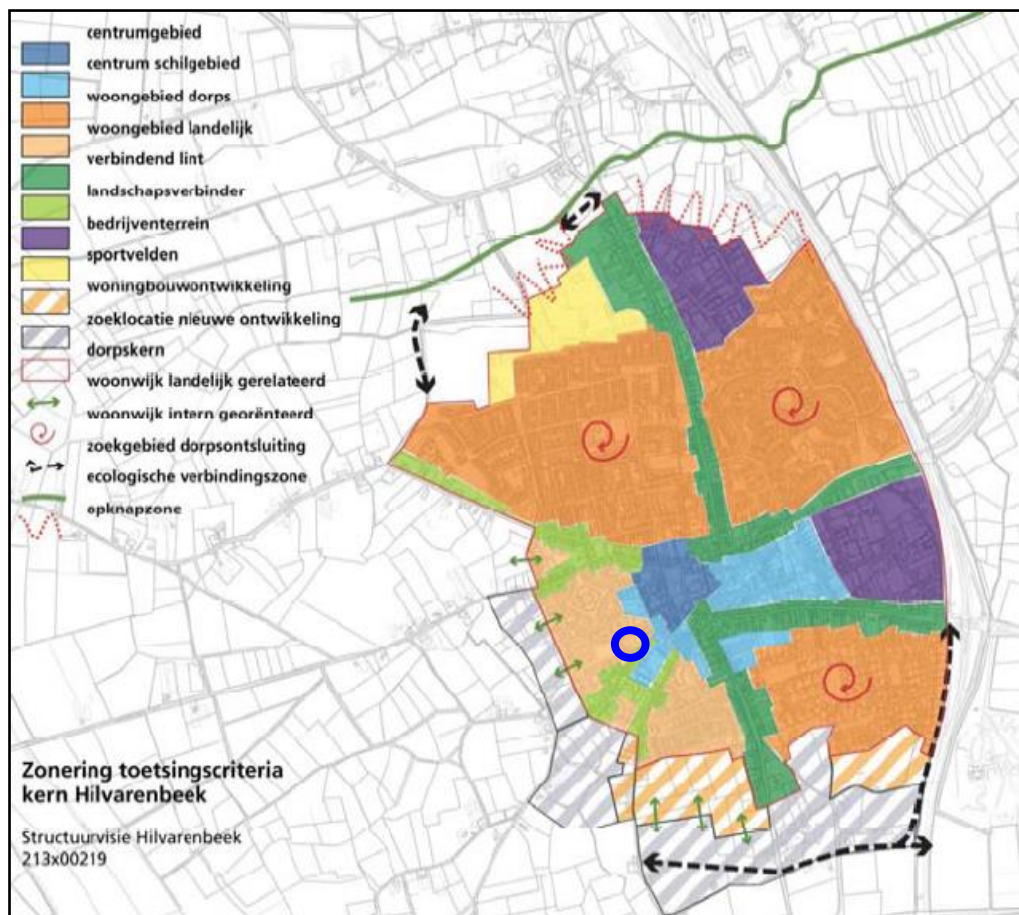
### **5.4.1 Structuurvisie Hilvarenbeek**

Op 25 februari 2010 heeft de gemeente de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. In de structuurvisie geeft de gemeente haar visie op de toekomst op het gebied van de ruimtelijke ordening. Met deze structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Hilvarenbeek van belang zijn. De gemeente wil ontwikkelingen kunnen faciliteren en stimuleren die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren.

Het beleid ten aanzien van de woonomgeving en het woningaanbod is gericht op het kunnen bieden van een leefbare en fijne woonomgeving. Dit betekent dat er een goede balans gevonden moet worden tussen de woningvoorraad en de 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. 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. 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.

Gelet op de demografische cijfers en het woonbeleid zijn de speerpunten van het 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.



*Uitsnede zoneringskaart Hilvarenbeek met globale aanduiding plangebied (blauw)*

Op de voorgaande afbeelding is de zoneringskaart van de kern Hilvarenbeek weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied ligt binnen een zone die is aangeduid als 'woongebied landelijk'. De woongebieden die omsloten zijn door de landschapsverbinders zijn beperkt van omvang. De gebieden hebben vaak een goed zichtbare visuele relatie met het buitengebied. De gebieden bestaan voor het belangrijkste deel uit woningen. De woningen beschikken veelal over grote ruime percelen. In sommige gevallen zijn de percelen direct gelegen aan het buitengebied. De volgende toetsingscriteria voor het ruimtelijk karakter zijn onder andere bij de beoordeling van initiatieven van belang:

- 1 De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw of nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte en bouwmassa met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
- 2 Nieuwe woningen dienen grondgebonden te zijn. Een gestapelde woonvorm dient voorkomen te worden;
- 3 Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de bestaande visuele relatie met het buitengebied gerespecteerd te blijven of opnieuw opgenomen te worden.

### **Toetsing**

De 11 nieuwe woningen sluiten aan bij de bouwhoogtes en bouwmassa's van woningen in de omgeving van het plangebied. Daarnaast betreffen het grondgebonden woningen. De visuele relatie van de kern Hilvarenbeek met het buitengebied wordt door de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied niet beïnvloed, omdat het een binnenstedelijke ontwikkeling betreft. Hiermee sluit het plan aan bij de toetsingscriteria uit de structuurvisie.

#### **5.4.2 Dorpsontwikkelingsplan Hilvarenbeek**

De gemeente Hilvarenbeek heeft voor haar verschillende kernen dorpsvisies opgesteld, die met name een maatschappelijke en een sociaal-economische invalshoek hebben. De dorpsontwikkelingsplannen zijn onder meer opgesteld, omdat er vanuit de bevolking een gevoel bestond dat in het reconstructieproces onvoldoende rekening werd gehouden met de leefbaarheid van de verschillende kernen. De leefbaarheid van de kernen is in de dorpsontwikkelingsplannen op een drietal pijlers gefundeerd: een economische -, een maatschappelijke - en in mindere mate een ruimtelijke pijler. In de dorpsontwikkelingsplannen zijn problemen gesignaleerd en worden voor iedere pijler per kern oplossingen aangedragen. Vanuit de maatschappelijke pijler worden problemen met betrekking tot wonen genoemd. In de kern Hilvarenbeek wordt weinig gebouwd en de vraag naar woningen overstijgt het beschikbare woningcontingent ruimschoots. Bestaande woningen zijn bovendien voor starters vaak te duur. De beperkte en niet-afgestemde woningbouw, tezamen met een eenzijdig economisch draagvlak zorgt ervoor dat jongeren wegtrekken uit Hilvarenbeek. Ook ouderen hebben te kampen met een woningtekort.

### **Toetsing**

Met de bouw van de 11 woningen wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar woningen in Hilvarenbeek. Bovendien betreffen dit betaalbare woningen in de vrije sector die voor senioren en eengezinswoningen geschikt zijn. Door betaalbare woningen te realiseren kan ervoor worden gezorgd dat jongeren minder snel wegtrekken uit Hilvarenbeek en dat het tekort aan seniorenwoningen wordt aangepakt. Het plan sluit hiermee aan op het dorpsontwikkelingsplan.

#### **5.4.3 Voortgangsnotitie Wonen 2015 – Kiezen én delen**

De gemeente heeft een 'Voortgangsnotitie Wonen 2015 – Kiezen én delen' vastgesteld. Deze notitie geeft een beeld van de ontwikkelingen in de woningbouw in de gemeente Hilvarenbeek.

#### De woningbouwopgave

De omvang van de woningbehoefte is geraamd in de provinciale "Bevolkings- en woningbehoefteprognose". Op basis van de prognoses maakt de provincie jaarlijks woningbouwafspraken met de gemeenten over een periode van tien jaar. De woningbouwafpraak bevat voor de gemeente Hilvarenbeek 638 woningen tot en met 2024 en 808 woningen tot 2030. Dit totaal aan woningen voor de gemeente is verder onderverdeeld onder de kernen van de gemeente Hilvarenbeek. Voor de kern Hilvarenbeek zijn dit 269 woningen tot en met 2024 en 341 tot 2030. Onderstaande tabel geeft een overzicht van deze cijfers.

Tabel 3: Richtcijfers en harde plancapaciteit						
	Richtcijfer tot 2030	Cijfer 2030 in %	Richtcijfer t/m 2024	Harde capaciteit <sup>1</sup>	Ruimte tot 2030	Ruimte t/m 2024
Gemeente geheel	808	100%	638	472	336	166
Hilvarenbeek	341	42,2%	269	136	205	133
Diessen/Baarschot	213	26,4%	168	186	27	-18
Esbeek	104	12,9%	82	52	52	30
Biest-Houtakker	68	8,4%	54	56	12	-2
Haghorst	82	10,1%	65	42	40	23

Er zijn momenteel 136 woningen aan harde plancapaciteit en 283 woningen aan zachte plancapaciteit opgenomen voor de kern Hilvarenbeek. Indien we de harde plancapaciteit aftrekken van de woningbouwafspraken dan blijft er een beschikbare ruimte van 133 tot en met 2024 en 205 tot 2030 over voor de kern Hilvarenbeek. Dit betekent dat er een overschot aan zachte plancapaciteit is ten opzichte van de nog beschikbare ruimte. Er zal dus een keuze in de zachte plancapaciteit gemaakt moeten worden.

Tabel 4: Restruimte en zachte plancapaciteit				
	Beschikbare ruimte		Zachte plannen	Vershil tov 2030
	tot 2030	t/m 2024		
Gemeente geheel	336	166	460	-124
Hilvarenbeek	205	133	283	-78
Diessen/Baarschot	27	-18	30	-3
Esbeek	52	30	74	-22
Biest-Houtakker	12	-2	23	-11
Haghorst	40	23	40	0
Buitengebied algemeen	---	---	10	---

De zachte plannen zijn erg divers: van nog niet behandelde aanvragen tot plannen die de procedure al zover doorlopen hebben dat ze vastgesteld kunnen worden. Het totstandkomingsproces kent vaak een lange voorbereidingstijd, waarin op verschillende momenten deelbesluiten worden genomen of stappen worden gezet. Naarmate een plan verder in het proces komt, is het dan ook steeds minder reëel om tot een afwijzing te komen. In een eerste toetsing maakt de gemeente daarom een schifting van plannen die nog wel en die niet meer afweegbaar zijn. De niet meer afweegbare plannen krijgen, onder voorwaarden, groen licht om door te ontwikkelen.

Tabel 7: Toetsingscriteria voor afweegbaarheid (peildatum 15-8-2015)				
Locatie	Planstatus (A)	Contractuele verplichtingen (B)	Financiële gevolgen (C)	Beoordeling afweegbaarheid
<b>Hilvarenbeek</b>				
Locatie Koestraat	Voorontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen	Bindend: 'Bouwen voor Cultuur'	Ja, vanwege bindende overeenkomst	Niet meer afweegbaar (A-B-C)
Locatie Schoolstraat	Plan wordt voorbereid	Bindend: 'Bouwen voor Cultuur' + Convenant Leystromen	Ja, vanwege bindende overeenkomst	Niet meer afweegbaar (B-C)
Locatie Holstraat	Plan wordt voorbereid	Bindend: 'Bouwen voor Cultuur' + Convenant Leystromen	Ja, vanwege bindende overeenkomst	Niet meer afweegbaar (B-C)
Doornboom	Ontwerpplan heeft ter inzage gelegen. Vaststelling 5-11-2015	Anterieure overeenkomst met inspanningsverplichting	Nee	Niet meer afweegbaar (A-B)
Gelderakkers, 2e fase	Gereserveerd (wijzigingsbevoegdheid, mits passend in programma)	Nee	Ja, investering en winstverwachting	Niet meer afweegbaar (C)
Loosche Akkers afbouw	Bestemmingsplan wordt voorbereid	Koopovereenkomst met inspanningsverplichting + Convenant	Ja, investering en winstverwachting	Niet meer afweegbaar (B-C)
Varkensmarkt Likeur-museum	Planologisch kruimelgeval (beperkte procedure)	Afzien van kooprecht	Nee	Niet meer afweegbaar (A-B)
Bolakker 21	Ontwerpplan heeft ter inzage gelegen. Vaststelling 24-9-2015.	Anterieure overeenkomst met inspanningsverplichting	Nee	Niet meer afweegbaar (A-B)
Uitbreiding laag Spul	Plan is inmiddels vastgesteld en daardoor hard	Anterieure overeenkomst met inspanningsverplichting	Nee	Niet meer afweegbaar (A-B)
Hilvarenbeek Noord Visie	Gebiedsvisie vastgesteld. Toezegging aantal door college	Nee	Nee	Niet meer afweegbaar (A)
Locatie Adrianus/Driehoek	Visie voor inrichting wordt opgesteld	Overeenkomst met kooprecht Leystromen.	Ja, verkoopopbrengst	Afweegbaar
Hispohal	Potentiële locatie	Overeenkomst Laco (ontwikkeling na sanering), geen verplichting	Ja, winstverwachting	Afweegbaar
Hilverstraat	Plan wordt voorbereid	Wel/niet in procedure eerder plan meegenomen	Nee	Afweegbaar
Hilvarenbeek Noord inbreiding	Plan afgewezen. Overleg over aanpassing	Nee	Nee	Afweegbaar
Doelenstraat 8	Beoogde locatie	Verkoopovereenkomst met JA van Gisbergen	Ja, investering en verkoopopbrengst	Afweegbaar
Vrijthof 19 c.a.	Nog geen verzoek, maar al lange tijd overleg over invulling	Nee	Nee	Afweegbaar

Zoals in bovenstaande tabel valt af te lezen is het plan aan de Koestraat een niet meer afweegbaar plan en valt daarmee binnen de beschikbare ruimte van de woningbouwafspraken. Het plan voorziet daarmee in een actuele regionale behoefte.

Naast een kwantitatieve behoefte dient ook aandacht besteedt te worden aan de kwalitatieve behoefte van het plan. Hierover wordt een nadere toelichting gegeven in paragraaf 5.4.4.

### **Toetsing**

Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van 11 grondgebonden woningen mogelijk en voorziet hiermee in een actuele regionale behoefte. De ontwikkeling is in lijn met de voortgangsnotitie.

#### **5.4.4 Woonvisie Hilvarenbeek**

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 10 december 2009 de 'Woonvisie gemeente Hilvarenbeek' vastgesteld. De woonvisie blikt terug op de demografische ontwikkelingen en de ontwikkeling van de woningvoorraad vanaf 1997. Aan de hand van prognoses en kengetallen rond de ontwikkeling van het aantal huishoudens en de bevolkingsopbouw is de hoeveelheid en het type woningen bepaald die in de periode 2010 tot 2030 voor elke doelgroep aan de woningvoorraad toegevoegd zouden moeten worden. Dit leidt tot een woningbouwprogramma, onderverdeeld naar doelgroepen en woningtypen. Dat programma geeft richting aan de woningbouw voor de toekomstige jaren.



### *Kwantitatieve woningbouwopgave*

Uit de kwantitatieve woningbouwopgave van 2010-2030 komt dat het aantal inwoners voor de komende 20 jaar nagenoeg gelijk blijft. Daarnaast is er geen sprake van krimp, maar van stabilisatie. De gemiddelde woningbezetting neemt tot en met 2030 af.

	woningvoor- raad 2009	toevoegen in 2010-2019 bij scenario Trend	toevoegen 2020-2030 bij scenario Trend	totaal 2010- 2030 bij sce- nario Trend
<b>gemeente Hilvaren- beek</b>	5.804	363	404	770
<b>kern Hilvarenbeek</b>	3.419	82	229	312
<b>kern Esbeek</b>	424	67	32	100
<b>kern Biest-Houtakker</b>	300	52	23	75
<b>kern Diessen</b>	1.368	110	97	208
<b>kern Haghorst</b>	293	52	23	75

*Kwantitatief woningbouwprogramma 2010-2030 scenario 'Trend' (bron: gemeente Hilvarenbeek cijfers 2009)*

Indien uitgegaan wordt van het scenario trend voor de afname van de gemiddelde woningbezetting, zoals in bovenstaande tabel weergegeven, dienen in de periode 2010-2030 ongeveer 770 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd te worden om de gevolgen van de huishoudenverdunning bij een gelijkblijvend aantal inwoners op te vangen. Voor de kern Hilvarenbeek geldt een aantal woningen van 312.

### *Kwalitatieve woningbouwopgave*

Uit de kwantitatieve woningbouwopgave blijkt dat bij een gelijkblijvend aantal inwoners het bouwen van woningen toch nog aan de orde is. Hierbij moet het aanbod van de nieuwe woningen wel meer specifiek op een doelgroep zijn gericht. De komende 20 jaar komt de toename van de vraag naar woningen met name van de groep 65 jaar en ouder. Deze groep is de groeiemarkt. Een deel van deze groep vraagt om een specifieke ouderenwoning. Uit de kwalitatieve woningbouwopgave blijkt dan ook dat de opgave voor specifieke ouderenwoningen voor de periode 2010-2030 circa 210 woningen bedraagt.

### **Toetsing**

Met de bouw van de 11 grondgebonden woningen wordt tegemoet gekomen aan de woningbehoefte van de kern Hilvarenbeek volgens het scenario 'Trend'. Een aantal woningen aan de Koestraat betreft ouderenwoningen. Uit de woningbouwopgave blijkt dat voornamelijk vanuit deze groep een grote vraag naar woningen bestaat. De andere woningen in het plangebied betreffen eengezinswoningen. Naast de vraag naar ouderenwoningen bestaat er tevens een vraag naar andere woningen, waaronder eengezinswoningen. De 11 nieuwe woningen passen binnen de totale woningbehoefte van 312 woningen voor de periode 2010-2030 en sluiten aan bij de Woonvisie Hilvarenbeek.

#### **5.4.5 Actieplan Wonen 2013**

Op 27 juni 2013 heeft de gemeente Hilvarenbeek het Actieplan Wonen 2013 vastgesteld. Het actieplan brengt het woningbouwprogramma van de gemeente 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. Doel is om beweging op de woningmarkt te creëren en woningbouw te stimuleren. Toevoegen van woningen aan de woningvoorraad is daarbij een middel om voor voldoende woonmogelijkheden te zorgen voor een verscheidenheid aan doelgroepen en om impulsen te geven aan de leefbaarheid van de kernen doordat alle doelgroepen er een plek kunnen vinden. In het Actieplan Wonen 2013 is ingegaan op het woningbouwprogramma van Hilvarenbeek in vergelijking met de opgave en op instrumenten om de woningmarkt te stimuleren. Uit het actieplan volgt een actieprogramma dat een aantal uit te werken acties omvat, waaronder de herprogrammering, fasering en prioritering woningbouwprogramma en de heroverweging en aanpassing woningbouwprojecten. Voor de prioriteitstelling worden toetsingscriteria uitgewerkt, die onder andere betrekking hebben op de marktkansen op korte termijn, de inpasbaarheid in de woonvisie op lange termijn, de maatschappelijke urgentie en de toekomstgerichtheid.

##### ***Toetsing***

Onderhavig plan betreft de realisatie van 11 nieuwe woningen in de kern Hilvarenbeek. De locatie betreft een te herstructureren gebied, waar de ontwikkeling ervoor zorgt dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse toeneemt. Daarnaast past het plan binnen de toetsingscriteria voor prioriteitstelling voor wat betreft de inpasbaarheid op de lange termijn en de toekomstgerichtheid. De ouderenwoningen die worden gerealiseerd zijn levensloopbestendig en sluiten goed aan bij de veranderende bevolkingssamenstelling en de vergrijzing van de populatie. De eengezinswoningen die worden gerealiseerd sluiten aan bij de ambitie van de gemeente waarin staat aangegeven dat het toevoegen van woning aan de woningvoorraad een middel is om voldoende woonmogelijkheden te creëren voor verschillende doelgroepen.

#### **5.4.6 Welstandsnota**

In de vergadering van 27 mei 2004 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota vastgesteld. In de welstandsnota is de systematiek van het welstandstoezicht beschreven. Ook is in deze nota aangegeven op welk niveau het welstandstoezicht op een locatie voor een bepaald type bouwwerk zal worden uitgevoerd. De gehele gemeente Hilvarenbeek is onderverdeeld in een aantal bebouwingstypen. In de welstandsnota zijn de verschillende bebouwingstypen beschreven.

De Koestraat maakt deel uit van het gebied aangeduid als H2 (Historisch) dorps bebouwingstypen. Historische bebouwingstypen zijn de eerste bebouwingconcentraties langs historische verbindingswegen. Rond een aantal van deze linten hebben zich de huidige dorpen en steden ontwikkeld. De bebouwing in de historische bebouwingstypen is zeer divers van karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdsperiodes. Samenvoegingen van individuele bouwmassa's zijn ongewenst. De bebouwing bestaat overwegend uit één tot twee lagen met langskap. Soms is er sprake van intensievere bebouwing richting het centrum. De percelen zijn smaller en de woningen hebben veelal een dwarskap. Kenmerkend is de brede en

lange massa waarbij horizontaliteit bepalend is voor de opbouw van de gevel. De raamopeningen zijn echter verticaal opgebouwd. De gevels zijn in de meeste gevallen opgetrokken uit baksteen, soms gestukadoord, het dak is bedekt met riet of pannen. De detaillering van de bebouwing is afhankelijk van de ontstaansperiode. Men treft diverse ornamenten en detailleringen aan in het metselwerk en er zijn diverse gevelbeindigingen. Kenmerkend is het contrast tussen de kleur van het metselwerk en die van de kozijnen.

### ***Toetsing***

Bij schrijven van 9 oktober 2013 heeft de welstandscommissie aangegeven dat de volumes en architectuurtaal zich goed voegen in het straatbeeld. Het aspect welstand vormt daarom, voor zover dat in dit bestemmingsplan bepaald wordt, geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

## 6 Milieu- en omgevingsaspecten

### 6.1 Water

Het is wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf dient te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

#### 6.1.1 Europees en nationaal beleid

##### ***Kaderrichtlijn Water (KRW)***

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. Het doel van de KRW is dat het oppervlaktewateren in 2015 in goede ecologische en chemische toestand zijn. De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongegerichte aanpak en “de vervuiler betaalt”.

##### ***Nationaal Waterplan***

In december 2009 is 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, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan 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. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit. Centraal staat een aanpak die gericht is op het herstel en reactiveren van natuurlijke processen. De biodiversiteit in hoog Nederland dient duurzaam te worden beschermd, vooral in de Natura 2000-gebieden, maar ook daarbuiten.

##### ***Waterbeheer 21 eeuw (WB21)***

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

### **6.1.2 Provinciaal beleid**

#### ***Vierde Nota Waterhuishouding***

De hoofddoelstelling van de Vierde Nota Waterhuishouding is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land door het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Gezonde en veerkrachtige watersystemen betekenen dat een duurzaam gebruik ervan voor nu en in de toekomst gewaarborgd blijft. De veerkracht van watersystemen kan worden versterkt door het waterbeheer op een natuurlijke wijze uit te voeren, zodat de wezenlijke waarden en kenmerken van het watersysteem zo veel mogelijk in tact blijven.

### **6.1.3 Beleid Waterschap De Dommel**

Het waterschap streeft naar een duurzame en integrale benadering van de totale waterhuishouding binnen een plangebied. Dit is nader uitgewerkt in de "Beleidsnota stedelijk water" van Waterschap De Dommel (april 2000). Waterschap De Dommel heeft in zijn beleidsnotitie geformuleerd: "het streven naar een veilig en goed bewoonbaar land met een gezond en duurzaam watersysteem". Uitgangspunt is wel dat realisering plaats dient te vinden tegen de laagst maatschappelijk kosten. Intussen heeft het waterschap het beleid aangepast, maar voor deze ontwikkeling wordt nog uitgegaan van de bovengenoemde nota. Bij het opstellen van de watertoets (maart 2006) is contact geweest met het waterschap. Daarbij heeft het waterschap aangegeven dat er een bergings- en infiltratievoorziening dient te worden gecreëerd, die voldoet aan de maatgevende regenbui met een herhalingstijd van 10 jaar ( $T=10$ ). Bovendien moet het systeem worden getoetst aan een situatie die eens in de 100 jaar kan voorkomen. Globaal komt dit er op neer dat er een oppervlak voor waterberging beschikbaar dient te zijn met een oppervlak van circa 10 % van het verharde oppervlak. Het water uit de berging mag afstromen naar de watergangen van het waterschap gelijk aan de landelijke afvoer van 0,87 l/s/ha.

### **6.1.4 Huidige situatie**

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit het cultureel centrum Elckerlijc en een wooncomplex van Stichting Woningbedrijf Hilvarenbeek. Het plangebied is grotendeels verhard. Er is geen oppervlakte water in het plangebied aanwezig.

### **6.1.5 Toekomstige situatie**

In de toekomstige situatie worden in het plangebied 11 grondgebonden woningen gerealiseerd. In het kader van deze ontwikkeling is een waterparagraaf opgesteld<sup>2</sup>. Deze waterparagraaf is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

In de separate waterparagraaf wordt geconcludeerd dat met de nieuwe ontwikkelingen het verhard oppervlak niet toeneemt in de toekomstige situatie. Omdat sprake is van nieuwbouw met een groot oppervlak, is benodigd de neerslag ter plaatse van de locatie te bergen en infiltreren. Hiermee wordt (volledige) afvoer van hemelwater naar het gemengde rioolstelsel onder de Koestraat voorkomen en het stelsel ontlast.

---

<sup>2</sup> DHV. (25 juni 2013). Watertoets Koestraat te Hilvarenbeek, dossier nummer: BA1313-114-100.

Om tot een hydrologisch neutrale invulling te komen is de maatgevende berging, die voor dit project moet worden behaald, met de HNO-tool berekend. Bij een landbouwkundige afvoercoëfficiënt van 1,67 l/s/ha en een totaal verhard oppervlak van 3.600 m<sup>2</sup> bedraagt de maatgevende berging 144 m<sup>3</sup> (bui T=10+10%). Daarbij mag een bui die eens in de 100 jaar valt (T=100+10%) niet voor wateroverlast op eigen terrein of de directe omgeving zorgen.

Om deze hoeveelheid van 144 m<sup>3</sup> op locatie te bergen en te infiltreren wordt een infiltratierool aangelegd met lavastenenpakket (50% porositeit) omwikkeld met geotextiel. Gelet op de GHG 16,07 m+NAP en maaiveldhoogte van 18,00 m+NAP in het projectgebied, kan met een infiltratierool een diameter van 400 mm en lavapakket van een meter dik worden volstaan om deze berging te behalen. Het lavapakket zal met een breedte van 4 meter en totale lengte van 72 meter onder het parkeerterrein worden aangelegd. De koppeling met het gemengde rioelstelsel onder de Koestraat zal worden uitgevoerd met een terugslagklep. Noodverstoring bij volledige vulling van infiltratierool en gemengde riolering zal gebeuren over het straatoppervlak van de Koestraat middels twee straatkolken.

### **6.1.6 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen bestaan vanuit het aspect water ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

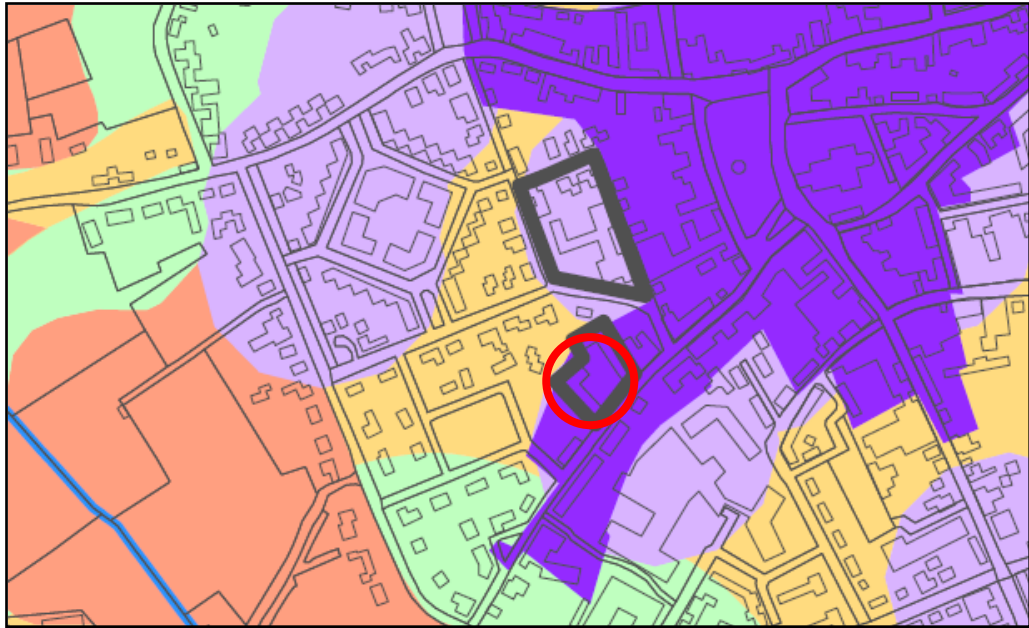
## **6.2 Archeologie en cultuurhistorie**

### **6.2.1 Archeologie**

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in de bodem bewaard blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarde op de locatie te behouden. Indien dit niet mogelijk is, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden opgegraven, uit de bodem gehaald en elders bewaard worden.

De gemeenteraad heeft op 27 september 2012 het archeologiebeleid voor de gemeente Hilvarenbeek vastgesteld en op 12 oktober 2012 is dit beleid in werking getreden. Het archeologiebeleid heeft betrekking op de bescherming van de in de bodem aanwezige archeologische waarden. Op de beleidskaart is opgenomen waar mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn in de bodem. In het archeologiebeleid is opgenomen hoe de gemeente omgaat met deze waarden, die opgeslagen liggen in de bodem. Het archeologiebeleid geeft onder meer aan:

- hoe archeologie in de verschillende bestemmingsplannen wordt opgenomen;
- wanneer archeologisch onderzoek wel en niet verplicht is;
- in welke gebieden wel of niet archeologisch onderzoek nodig is.



*Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart met globale aanduiding plangebied (rood)*

Op basis van de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Hilvarenbeek geldt voor het plangebied de categorie 'historische kern'. Voor deze gebieden geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De historische bewoningskernen kunnen als grote archeologische vindplaats worden beschouwd, gezien deze gebieden al heel lang bewoond zijn. Derhalve is voor onderhavig plangebied (en drie andere locaties) een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Op basis van de geraadpleegde historische en archeologische gegevens kan worden gesteld dat de trefkans op archeologische vondsten en sporen in het onderhavige plangebied waarschijnlijk groot is, maar zekerheid hierover ontbreekt. Waarnemingen en vondsten uit de onmiddellijke omgeving hebben prehistorische aanwezigheid aangetoond. Op de Bodemkaart is te zien dat Hilvarenbeek gelegen is op een groot esdek. Esdekken hebben zich ontwikkeld vanaf de late Middeleeuwen. Vooral vanaf de 16de eeuw zijn er grote arealen mee bedekt geraakt. Onderliggende archeologische resten zijn daardoor goed beschermd gebleven. De esdekken en de grenzen ervan waren meer geschikt voor bewoning door hun hogere en drogere ligging. Deze mogelijk sporen en vondsten vertalen zich dan in bewonings- of ophogingslagen, funderingen van gebouwen, vondsten van huishoudelijke en ambachtelijke aard: aardewerkfragmenten en glas, die gezien de goede conserverende omstandigheden onder esdekken waarschijnlijk goed bewaard zijn gebleven. Vondsten van organische aard alsmede metalen zullen naar verwachting in beperkte mate worden aangetroffen op de dekzandgronden van Zuid-Nederland, al zijn ze niet uitgesloten dankzij de bovengenoemde conserverende werking van esdekken.

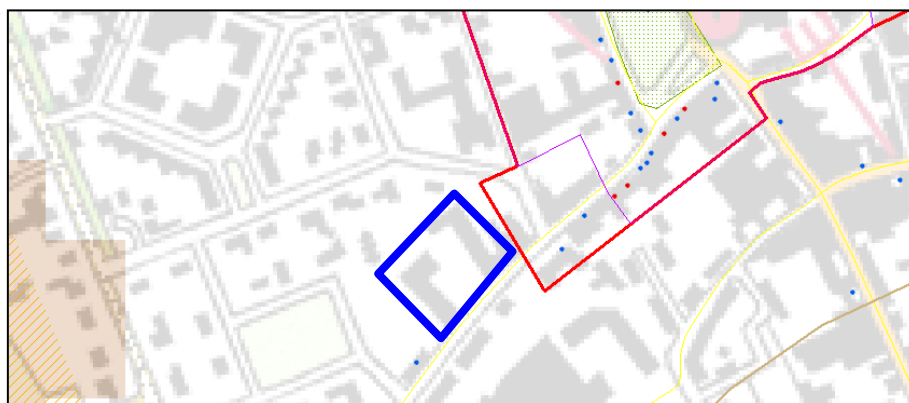
---

<sup>3</sup> Hollandia Archeologie BV. (november 2007). Archeologisch bureauonderzoek voor 4 plangebieden te Hilvarenbeek, Hollandia reeks nummer: 183.

Concluderend dient voor het onderhavige plangebied rekening gehouden te worden met de archeologisch middelhoge tot hoge waarde van het terrein en de hoge archeologische trefkans. Derhalve luidt het advies, in navolging van het huidige beleid, dat de eventuele archeologische resten waar mogelijk door planaanpassing in situ behouden dienen te worden. Dit betekent in de praktijk dat er op het terrein niet dieper dan 0,40 m onder het huidige maaiveld (of niet dieper dan de huidige fundering, op plekken waar op dit moment bebouwing aanwezig is) gegraven kan worden zonder de verplichting tot nader veldonderzoek.

### 6.2.2 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in een historisch bebouwingslint nabij de historische dorpskern van Hilvarenbeek. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven.



*Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met globale aanduiding plangebied (blauw)*

De rood aangegeven grens geeft de oude kern Hilvarenbeek weer. Het plangebied ligt net buiten deze begrenzing. Naast het plangebied, aan de Koestraat nummer 54-60 zijn woonhuizen gelegen die in het kader van het MIP aangewezen zijn als gemeentelijk monument c.q. pand van cultuurhistorische waarde. Ook schuin tegenover het plangebied aan de Koestraat (richting het Vrijthof) zijn enkele panden van monumentale waarde gelegen. Ten tijde van de sloop en nieuwbouw dient zorgvuldig omgegaan te worden met cultuurhistorisch waardevolle objecten in de nabijheid van het plangebied. Met inachtneming van dit advies zijn er geen belemmeringen vanuit cultuurhistorisch oogpunt voor de doorgang van het plan.

### 6.3 Flora en fauna

Om het gewenste bouwplan te kunnen realiseren, zullen grondwerkzaamheden plaats moeten vinden. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de actuele natuurwaarden van de locatie. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Flora- en Faunawet. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. In het kader van onderhavige ontwikkeling is door SAB een quick scan flora en fauna uitgevoerd.



Het plangebied betreft de percelen aan de Koestraat te Hilvarenbeek (gemeente Hilvarenbeek, provincie Noord-Brabant) waar in de huidige situatie het cultureel centrum "Elckerlijc" en een wooncomplex van de Stichting Woningbedrijf Hilvarenbeek zijn gelegen. Op deze locatie is de sloop van de huidige gebouwen beoogd om plaats te maken voor 11 nieuwe woningen. Voor deze ingreep wordt uitgevoerd, dienen de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties in het kader van de geldende natuurwet- en regelgeving in beeld te zijn gebracht.

### **6.3.1 Gebiedsbescherming**

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Gezien de ligging van het plangebied buiten de EHS (750 meter) en beschermde natuurgebieden (1.700 meter) zijn negatieve effecten op dit gebied niet te verwachten.

Voor dit plan is geen sprake van een vergunningsaanvraag in het kader van de Nb-wet.

### **6.3.2 Soortenbescherming**

De meeste van de in het plangebied voorkomende soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Met de plannen zijn negatieve effecten op ontheffingsplichtige vleermuizen en de jaar rond beschermde vogelsoorten Huismus en Gierzwaluw niet op voorhand uit te sluiten. Voor deze soorten geldt, bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen, een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet.

Op 3 juni 2013 is een quick scan flora en fauna uitgevoerd door SAB<sup>4</sup>. Uit deze quick scan is naar voren gekomen dat nader onderzoek dient uitgevoerd te worden naar:

- vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen.
- Omvang van de populatie van de Huismus en het aantal aanwezige nesten in het plangebied.
- Aan- of afwezigheid van de Gierzwaluw in het plangebied.

Dit nader onderzoek is uitgevoerd door SAB en heeft geresulteerd in een memo<sup>5</sup>. De conclusie van dit onderzoek is dat bij het uitvoeren van de ontwikkeling is sprake van aantasting en mogelijke verlies van essentiële functies van het leefgebied van de strikt beschermde soorten Laatvlieger, Gewone dwergvleermuis, Huismus en Gierzwaluw. Om overtreding van de Flora- en faunawet (artikel 9, 10 en 11) te voorkomen is een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet noodzakelijk en dienen mitigerende (verzachtende) maatregelen te worden getroffen. Door het treffen van deze maatregelen

---

<sup>4</sup> SAB, quick scan flora en fauna Hilvarenbeek, Koestraat, 4 juni 2013.

<sup>5</sup> SAB, memo nader onderzoek vleermuizen, huismus en gierzwaluw Koestraat te Hilvarenbeek, 22 oktober 2013.

len en het volgen van de richtlijnen, zoals wordt voorgeschreven door Dienst Regelingen, wordt geen afbreuk gedaan aan de instandhoudingsdoelstellingen van de soorten ter plaatse en kan een ontheffing ex artikel 75 Flora- en faunawet worden verleend. Met het verkrijgen van de ontheffing kunnen de beoogde ontwikkelingen aan de Koestraat te Hilvarenbeek doorgang vinden.

Op 1 april 2014 is de ontheffing door het Ministerie van Economische Zaken verleend. Aan de ontheffing zijn voorschriften verbonden. Deze voorschriften moeten worden gevolgd bij de uitvoering van het plan. Dit heeft er toe geleid dat in de regels van voorliggend bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting is opgenomen die inhoudt dat er permanente verblijfsplaatsen moeten worden gecreëerd voor de gewone dwergvleermuis, de gierzwaluw en de huismus voordat de gebouwen in gebruik mogen worden genomen voor bewoning.

Als gevolg van de verlening van de ontheffing en het opnemen van de voorwaardelijke verplichting in de regels vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de doorgang van dit plan.

## 6.4 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor geluidsgevoelige bestemmingen zoals een woning, akoestisch onderzoek te worden verricht indien deze gelegen zijn binnen onderzoekszones van wegen. Op grond van artikel 74 van de Wgh heeft elke weg een onderzoekszone, behoudens (onder andere) wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Voor het gehele centrum van Hilvarenbeek geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Derhalve hoeft geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaaai uitgevoerd te worden. Wel dient in het kader van het Bouwbesluit aangetoond te worden dat voor de woningen voldaan wordt aan de karakteristieke geluidswering van de gevel van minimaal 20 dB(A) (standaard spouwmuur) en dat in de verblijfruimtes een binnenniveau van maximaal 35 dB(A) gehaald wordt.

## 6.5 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit van dien aard is, dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik. In het kader van onderhavige ontwikkeling is door Agel Adviseurs een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>6</sup>.

In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de grond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en zink aangetoond;
- In het grondwater is een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond;

---

<sup>6</sup> Agel Adviseurs, Verkennend bodemonderzoek Koestraat 48-52 te Hilvarenbeek, projectnummer 20130235, 27 juni 2013.

- De resultaten van het verkennend bodemonderzoek vormen geen beletsel voor de voor genomen herontwikkeling;
- De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor het voorgenomen gebruik van de locatie en de voorgenomen bouwactiviteiten;
- De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding
- voor het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de aard, omvang en risico's van de tijdens onderhavig onderzoek aangetoonde verontreinigingen. De aangetoonde verontreinigingen leveren bij het toekomstig en/of huidige gebruik geen beperkingen op.

Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond. Opgemerkt wordt dat dit onderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit voor toepassing van grond elders. Voor de definitieve kwaliteitsbepaling van grond die vrijkomt van de plangebied kan afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond een partijkeuring noodzakelijk zijn (AP04). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor doorgang van dit plan.

## **6.6 Bedrijven en milieuzonering**

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies, zoals woningen, mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven.

Volgens de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden en bedrijventerreinen, Hilvarenbeek' liggen er ten noorden en ten westen van het plangebied enkel woningen en geen bedrijven. Ten zuiden van het plangebied ligt aan de Papenstraat 78 het zorgcentrum De Clossenborch. Hiervoor is geen melding ingediend, maar de inrichting valt waarschijnlijk onder het Besluit Woon- en verblijfsgebouwen. Deze inrichting heeft een geluidsnorm van 50/45/40 dB(A) op de gevel van woningen van derden en andere geluidgevoelige gebouwen en terreinen. De dichtstbijzijnde woningen aan de achterzijde van de inrichting zijn de Koestraat nummer 25 tot 47. Het onderhavige plangebied ligt achter deze reeks huizen en is derhalve geen beperkende factor. Ten aanzien van luchtmissies mag afzuiging van dampen bij bereiding van voedingsmiddelen geen hinder voor de omgeving veroorzaken. Afzuiging dient plaats te vinden via een doelmatige ontgeuringsinstallatie of ten minste 1 meter boven hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen gebouwen.

Ten oosten van het plangebied bevinden zich een huisartsenpraktijk, tandartsenpraktijk, een bank en enkele horecavoorzieningen. Op basis van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is de maatgevende richtafstand voor deze voorzieningen 10 meter. Het plangebied bevindt zich op voldoende afstand van deze functies. Voor verder weg gelegen inrichtingen zijn andere, bestaande woningen in de omgeving van

de betreffende inrichting al bepalend voor begrenzing van geluid en andere milieuaspecten.

Met inachtneming hiervan zijn er geen belemmeringen voortkomend uit de aanwezigheid van bedrijven in de nabijheid van het plangebied. Tevens zijn de woningen niet hinderlijk in de bedrijfsvoering van de aanwezige bedrijven. Er zijn derhalve vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de doorgang van het plan.

## **6.7 Externe veiligheid**

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden. Deze gevaar veroorzakende activiteiten zijn te verdelen in twee categorieën stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour van een Bevi-inrichting. De LPG-tankstations aan de Tilburgseweg 6 en de Geldersestraat 89 liggen op voldoende grote afstand. Bij het zorgcentrum De Clossenborch aan de Papenstraat 78 vindt opslag van schoonmaakmiddelen plaats, maar niet in dusdanige hoeveelheden dat het gevaar voor de omgeving zou kunnen opleveren. Tot slot maakt de Koestraat geen deel uit van de routing van gevaarlijke stoffen. Derhalve zijn er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de doorgang van het plan.

## **6.8 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere

grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m<sup>3</sup>. Hiervan is volgens de ministeriele regeling 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van 1.500 woningen.

Het initiatief betreft de realisatie van 11 grondgebonden woningen. Volgens de nieuwe Wet- en regelgeving leidt dit plan 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Derhalve levert het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen op voor de doorgang van het plan.

## 7 Plansystematiek

### 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:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 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 voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
  - 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 Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

#### 7.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt 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 Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 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 regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is 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.

## **7.2 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.

### **7.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan bestaat uit de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Wonen'.

#### ***Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 3)***

De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is gegeven aan wegen, voet- en fietspaden, pleinen en parkeerterreinen. Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is toegestaan onder de voorwaarde dat er voor verschillende bouwwerken een afwijkende bouwhoogte geldt.

#### ***Wonen (artikel 4)***

De bestemming 'Wonen' is gegeven aan de gronden die voor woningen bedoeld zijn. Hiervoor geldt de specifieke aanduiding 'aaneengebouwd'. Twee delen van de bestemming zijn tevens aangeduid met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - patio'. Hier gelden enkele aangepaste bouwregels om de bouw van patiowoningen mogelijk te maken. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geeft het aantal woningen aan dat ter plaatse van de aanduiding mag worden gebouwd. De hoofdgebouwen moeten ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte staan op de verbeelding aangegeven. Voor het bouwen van overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden specifieke regels voor wat betreft de maximale goot- en bouwhoogte en de plaatsing op het perceel.



## 8 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening en een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

## **9 Procedure**

### **9.1 Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon iedereen schriftelijk of mondeling een inspraakreactie geven. Dit heeft geleid tot één inspraakreactie. De inspraakreactie is door de gemeente beantwoord en geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De tabel met de inspraakreactie en de beantwoording van de gemeente is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

### **9.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 29 januari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn twee zienswijzen ingediend, zie hiervoor de zienswijzentabel die als bijlage 1 bij het vaststellingsbesluit is gevoegd. De zienswijzen zijn ongegrond verklaard.