

Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
076 - 5225262
076 - 5213812
info@c5s.nl
www.c5s.nl
20083802

telefoon
fax
email
internet
kvk Breda

Gemeente Hilvarenbeek

Bestemmingsplan

"Leeuwerik 3", Esbeek



datum: 2 mei 2013
projectnummer: 01400.019

Gemeente Hilvarenbeek

Bestemmingsplan

“Leeuwerik 3”, Esbeek

Inhoud

1. toelichting
2. regels
3. verbeelding

id-nr : NL.IMRO.0798.BPLEEUWERIK3ESBEEK-VG01

d.d. : 11-06-2012

gew. : 02-05-2013

projectverantwoordelijke : mevr. ir. C.L.J.C. Hagnaars

referentie : 01400.019bp16

status : vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plangebied	9
1.3	Leeswijzer	9
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	Esbeek	11
2.2	Plangebied	13
3	PROJECTBESCHRIJVING	15
3.1	Algemeen	15
3.2	Stedenbouwkundig plan	15
3.3	Bebouwingsstructuur	17
3.4	Beeldkwaliteit	17
3.5	Openbare ruimte	18
4	BELEIDSKADER	21
4.1	Provinciaal beleid	21
4.2	Gemeentelijk beleid	25
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE ASPECTEN	31
5.1	Wegverkeerslawaaï	31
5.2	Waterhuishouding	32
5.3	Cultuurhistorie en archeologie	33
5.4	Bedrijven en milieuzonering	34
5.5	Externe veiligheid	35
5.6	Luchtkwaliteit	36
5.7	Bodem	37
5.8	Flora en fauna	38
5.9	Kabels en leidingen	39
6	JURIDISCHE ASPECTEN	41
6.1	Algemene opzet	41
6.2	Toelichting op de verbeelding	41
6.3	Toelichting op de bestemmingsplanregels	41
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	45
8	OVERLEG EN INSPRAAK	47
8.1	Vooroverleg	47
8.2	Inspraak	47
8.3	Zienswijzen	47

Bijlagen

Bijlage 1	Beeldkwaliteitplan
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Waterhuishoudkundig onderzoek
Bijlage 4	Archeologisch bureauonderzoek + PvE
Bijlage 5	Onderzoek milieuzonering
Bijlage 6	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 7	Quickscan flora en fauna + nader onderzoek steenuilen
Bijlage 8	Nota inspraak en vooroverleg



Ligging plangebied Leeuwerik 3 met aanduiding eerste fase

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Hilvarenbeek heeft het voornemen om, in samenwerking met Bouwvereniging Esbeek en Coöperatie Esbeek, te komen tot uitbreiding van het woongebied Leeuwerik aan de noordwestzijde van Esbeek. Het gaat hierbij om de eerste fase van Leeuwerik 3 waarbij ruimte is voor maximaal 30 grondgebonden woningen in diverse typen. 12 van deze woningen worden in de vorm van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) gerealiseerd.

De ontwikkeling is echter strijdig met het vigerende bestemmingsplan, waarin het plangebied grotendeels een agrarische bestemming heeft. Om een juridische basis te krijgen voor de ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan benodigd.

1.2 Plangebied

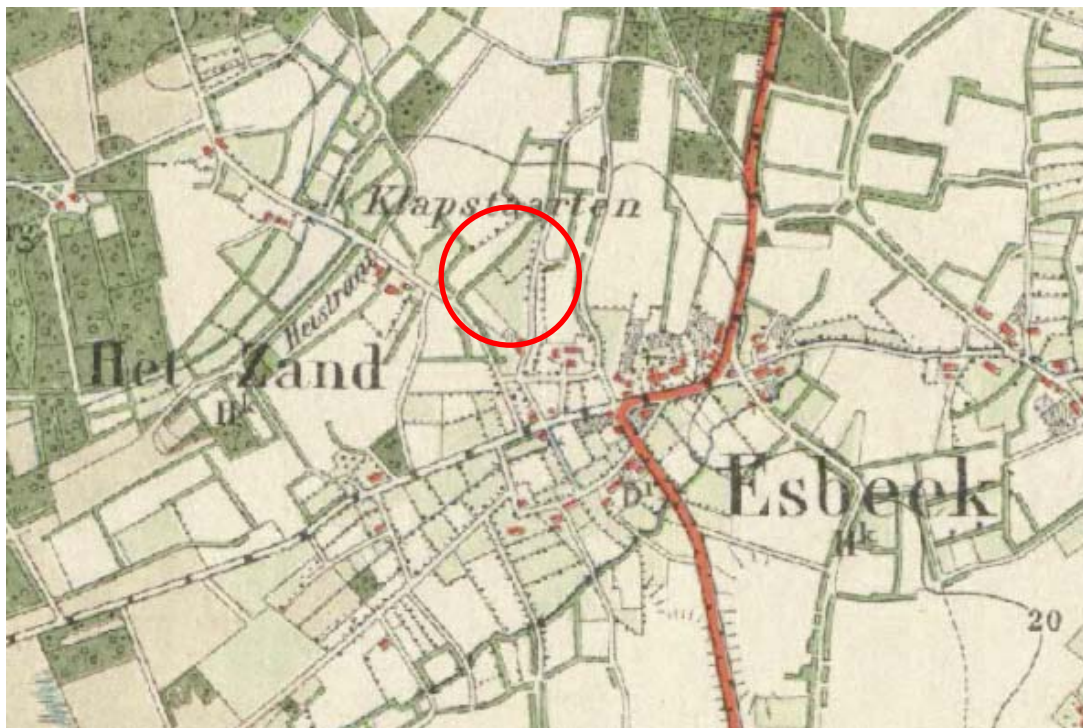
Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan omvat het gehele gebied dat gereserveerd is voor woongebied Leeuwerik 3. Dit is circa 3,1 hectare groot. In paragraaf 4.2 wordt bij de beschrijving van het vigerende bestemmingsplan nader ingegaan op de begrenzing van het plangebied.

Vanwege de gefaseerde uitvoering wordt slechts een gedeelte, ongeveer een derde als woonbestemming opgenomen. Het betreft een gebied van ongeveer 1,3 hectare groot. Op het resterende gedeelte wordt de bestaande juridische regeling toegepast.

1.3 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt een omschrijving gegeven van de bestaande situatie en in rond het plangebied.
- In hoofdstuk 3 wordt de gewenste ontwikkeling beschreven.
- Hoofdstuk 4 geeft een samenvatting van het vigerende provinciale en gemeentelijke beleid.
- Hoofdstuk 5 toont aan of er planologische belemmeringen zijn te verwachten.
- In hoofdstuk 6 volgt een toelichting op de juridische regeling.
- Hoofdstuk 7 gaat in op de economische uitvoerbaarheid.
- In hoofdstuk 8 zijn de resultaten van inspraak en overleg opgenomen.



Historische kaart Esbeek met aanduiding plangebied



Uitsnede topografische kaart met aanduiding plangebied (een deel van het bestaande woongebied Leeuwerik ontbreekt nog op de kaart)

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Esbeek

Esbeek ligt ten zuiden van Hilvarenbeek en heeft ongeveer 1.200 inwoners. Het is een kransakkerdorp dat ontstaan is door het bouwen van buurtschappen rondom de bolle akkers. De ringvormige structuur is gecombineerd met de verbindingsweg naar Hilvarenbeek en De Mierden. De Esbeekseweg liep via de Oude Trambaan en de Dorpsstraat naar Lage Mierde. Later is de verbindingsweg rechtgetrokken. Hierdoor werd de oorspronkelijke ringstructuur van Esbeek doorbroken. De Oude Trambaan verloor hiermee haar doorgaande route. Met de aanleg van de N269 werd de ringstructuur ter hoogte van de Groenstraat en de Oude Groenstraat verder verstoord. De velden ten noorden en zuiden van de Oude Trambaan zijn als woongebied ontwikkeld. Dit lag voor de hand omdat met de N269 een eventuele oostelijke ontwikkeling van Esbeek was voorkomen. Het resterende deel van de Groenstraat heeft daardoor haar oorspronkelijke karakter grotendeels kunnen behouden. De zone tussen de N269 en de Esbeekseweg is recent ontwikkeld tot bedrijventerrein. De goede bereikbaarheid van de locatie is een van de oorzaken geweest.

De grootste planmatige uitbreiding van Esbeek bevindt zich ten noorden van de Oude Trambaan. Het betreft het woongebied Leeuwerik dat vanaf de jaren '90 gefaseerd ontwikkeld is. De wijk wordt gekenmerkt door korte en informeel ingerichte straten en de woningen zijn allen grondgebonden. De meeste woningen zijn van het type vrijstaand en twee-onder-één-kap maar op enkele plaatsen komen ook clusters met aaneengebouwde woningen voor. De woningen hebben een traditionele dorpse uitstraling en zijn opgebouwd in één tot twee bouwlagen met kap. De eerste woningen van deze wijk werden direct achter de Dorpsstraat en de Esbeekseweg opgericht en vervolgens is stapsgewijs verder uitgebreid in noordwestelijke richting. De meest recent gebouwde woningen zijn gesitueerd aan de Hofstad en georiënteerd op het landelijke gebied: de locatie waar de volgende fase van het woongebied Leeuwerik is voorzien.



Laatst gerealiseerde fase van woongebied Leeuwerik



Ligging plangebied in het noordwesten van Esbeek



Recent gerealiseerde woningen aan de Hofstad



Spaaneindsestraat

2.2 Plangebied

Het plangebied waar de woningen van Leeuwerik 3 gesitueerd worden ligt in de overgangszone van het stedelijke naar het landelijke gebied aan de noordwestzijde van Esbeek.

Het plangebied grenst direct aan de Hofstad. Hierlangs zijn recentelijk de laatste woningen van woongebied Leeuwerik gesitueerd. Deze woningen vormen een ruimtelijke begeleiding van de iets gebogen Hofstad. Het betreft clusters van drie à vier aaneengebouwde woningen in één tot twee bouwlagen met een kap. In de opbouw van de volumes is variatie aangebracht door toepassing van kapverdraaiingen. Het profiel van de Hofstad is eenvoudig vormgegeven met een trottoir en langsparkeerplaatsen aan de zijde van de woningen en een doorlopende strook met parkeergelegenheid aan de andere zijde.

Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd in het verlengde van de achterzijde van de woonpercelen aan de Lowerik. Deze grens ligt door agrarisch gebied en is niet in het landschap zichtbaar.

Aan de westzijde ligt een onverhard pad waarlangs diverse agrarische percelen ontsloten worden. Het pad is goed herkenbaar in het open landelijke gebied door de situering van een beeldbepalende bomenrij als karakteristiek landschapselement.

Aan de zuidzijde ligt de Spaaneindsestraat, één van de oude bebouwingslinten van Esbeek. Het bebouwingslint transformeert geleidelijk van vrijstaande woningen op regelmatige afstand naar verspreid gesitueerde (boeren)erven op grotere afstand van de weg.

Het gebied zelf heeft een agrarische functie en is momenteel in gebruik als gras- en akkerland. In het oostelijke deel van het gebied is een kleinschalige speelvoorziening gesitueerd.



Zandpad langs westzijde plangebied



Zicht op het plangebied vanaf zandpad



Indicatief stedenbouwkundig plan voor de eerste fase van Leeuwerik 3 met een doorkijk naar de vervolgfases



3 Projectbeschrijving

3.1 Algemeen

De wens om te komen tot ontwikkeling van een volgende fase in het woongebied Leeuwerik is een initiatief van de gemeente Hilvarenbeek, Bouwvereniging Esbeek en Coöperatie Esbeek. Uitgangspunt is de realisatie van maximaal 30 grondgebonden woningen in verschillende typen, waarbij aangesloten wordt op de bestaande structuur van het huidige woongebied Leeuwerik.

Uit onderzoek van de Coöperatie Esbeek is gebleken dat de behoefte voor een tweede CPO-project voor starters in Esbeek opnieuw groot is. Ook uit gemeentelijk gebied, zoals de woonvisie en de structuurvisie, blijkt dat behoefte is aan nieuwe woningen in Esbeek. Uitgangspunt van de structuurvisie is het bevorderen van de diversiteit van het woningaanbod door onder meer een gedifferentieerd aanbod in de sociale sector, meer aanbod voor senioren en door te bouwen voor de behoefte. Uit de woonvisie blijkt dat in Esbeek in de periode 2010-2030 behoefte is aan in totaal 105 woningen, waarvan 34 starterswoningen, 32 doorstroomwoningen en 39 seniorenwoningen. Aan deze behoefte wordt in onderhavig plan tegemoet gekomen.

De locatie aan de noordwestzijde van Esbeek is zowel in provinciaal als gemeentelijk gebied aangeduid als zoekgebied voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De logische aansluiting op bestaand stedelijk woongebied is hierbij een belangrijk ruimtelijk argument. Invulling van dit zoekgebied betekent dat Esbeek op een compacte wijze verder wordt uitgebreid.

Het plangebied Leeuwerik 3 is in meerdere fases gedeeld. Onderhavig bestemmingsplan biedt een juridische basis voor de eerste fase. De overige gronden zijn vooralsnog agrarisch bestemd conform het huidige gebruik.

3.2 Stedenbouwkundig plan

Voor het gehele plangebied van Leeuwerik 3 is een stedenbouwkundige visie opgesteld ter afronding van de dorpskern aan de noordwestzijde. Daarbij staat de verweving tussen dorp en landschap centraal en wordt tegelijkertijd de bestaande structuur van Leeuwerik voortgezet.

Deze verweving wordt enerzijds bewerkstelligd door de wegenstructuur van het bestaande woongebied voort te zetten en ook in bebouwingstypologie aansluiting te zoeken op het bestaande architectuurbeeld. Anderzijds wordt het landschap in het nieuwe woongebied geïntegreerd door het realiseren van een sterke groenstructuur.

Aanknopingspunten voor de groenstructuur zijn het open landelijke gebied aan de noordzijde en de beeldbepalende bomenrij aan de westzijde. In de groenstructuur van Leeuwerik 3 is ervoor gekozen om twee groene wiggen te introduceren waarop bebouwing wordt georiënteerd. Bij de meest oostelijk gelegen groene wig ligt de nadruk op de kansen voor spelen op een centrale plaats in de wijk. De westelijke wig dient naast groenbeleving ook als zichtlijn naar het open landelijke gebied. Tezamen met de groenstrook langs het zandpad met de beeldbepalende bomenrij ontstaat een evenwichtige en goed herkenbare groenstructuur en krijgt de buurt een transparante en heldere opbouw.



3D-impressie eerste fase van Leeuwerik 3



Impressie van de openbare ruimte

De bebouwing van Leeuwerik 3 bestaat uit grondgebonden woningen in diverse typen. Flexibiliteit in het woningbouwprogramma is gewenst om goed in te kunnen spelen op marktontwikkelingen, maar daarmee wordt tevens een gevarieerd bebouwingsbeeld gerealiseerd, vergelijkbaar met het bestaande gedeelte van het woongebied Leeuwerik.

In onderhavig bestemmingsplan worden een deel van de groene wiggan en drie bouwvlakken nader uitgewerkt, waarmee, ook tussentijds, een afgerond woongebied ontstaat. In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op deze eerste fase.

3.3 Bebouwingsstructuur

De woningen zijn georiënteerd op de openbare ruimte en begeleiden daardoor de woonstraten en de groenvoorzieningen. De bebouwingswand langs de Lowerik wordt verder voorgezet en de Hofstad maakt een knik in de richting van het zandpad.

Diverse grondgebonden woningtypes wisselen elkaar af, waardoor, evenals in de eerdere fases van Leeuwerik, een gevarieerd en dorps bebouwingsbeeld ontstaat.

In het indicatieve verkavelingsvoorstel voor het plangebied is het volgende programma opgenomen:

- 6 tussenwoningen
- 12 hoek-/ eindwoningen
- 8 twee-onder-één-kap woningen
- 2 vrijstaande woningen

In onderhavig bestemmingsplan is enige flexibiliteit in het woningbouwprogramma gewenst om daarmee zo goed mogelijk in te kunnen spelen op marktomstandigheden. Daarom is een maximum gesteld van 30 woningen en zijn enkele woningtypes uitwisselbaar.

3.4 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de uitwerking van het architectuurbeeld en de inrichting van de openbare ruimte is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan bijgevoegd. Uitgangspunt hierbij is een groene landelijke sfeer van de buitenruimte en de dorpse uitstraling van de huidige woningen. Aangezien deze dorpse uitstraling zich kenmerkt in een ruime variatie in verschijningsvormen wordt dit ook in het plangebied mogelijk gemaakt. Om de nieuwe wijk echter als geheel herkenbaar te maken is het van belang dat er ondanks de mogelijkheid tot diversiteit tevens een duidelijke samenhang is.

Daarom is gekozen de architectuur de sfeer uit te laten stralen van de traditionele jaren '30 stijl. Op hoofdlijnen betekent dit dat de volgende ontwerp-principes leidend zijn:

- In de gevels is sprake van een grote plasticiteit;
- Gevelcomposities zijn asymmetrisch;
- Overwegend horizontale geleding;
- Bij het gebruik van een kap wordt een grote dakoverstek toegepast;
- Overwegend gebruik van bakstenen.

Het beeldkwaliteitplan vervangt het geldende welstandsregime ter plaatse en wordt als onderdeel van dit bestemmingsplan vastgesteld.

3.5 Openbare ruimte

De openbare ruimte is globaal in een aantal gebieden op te delen. Belangrijk voor de ruimtelijke structuur en de groene kwaliteiten van het plangebied is de groene wig die reeds grotendeels in deze eerste fase van Leeuwerik 3 ontwikkeld wordt. Deze groenvoorziening vormt een belangrijke speelgelegenheid voor de gehele wijk en wordt geheel omgeven door bebouwing, waaronder de reeds bestaande woningen aan de Hofstad.

Aan de noordelijke rand van het plangebied wordt een voorziening ten behoeve van waterberging gesitueerd.

Met de inrichting van de (woon)straten wordt aangesloten op de principes zoals deze in eerdere fases zijn toegepast. Deze bestaan uit een rijbaan met aan weerszijden ruimte voor langspaarkeerplaatsen en een trottoir.

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Hofstad/Lowerik/Vaarakker waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande wegenstructuur. De toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de woningen (maximaal 30) in de eerste fase kan opgevangen worden door de bestaande straten Lowerik, Vaarakker en Dorpsstraat. Naar schatting rijden er maximaal 500 tot 700 motorvoertuigen per etmaal door deze straten, terwijl deze wegen een capaciteit hebben van 3.000 tot 5.000 motorvoertuigen per etmaal.

Ten behoeve van bouwverkeer wordt een tijdelijke aansluiting gerealiseerd vanaf de Spaaneindsestraat via het onverhard pad. Daartoe worden het pad en de haaks hierop gesitueerde nieuwe bouwstraat van een halfverharding voorzien.

Wat betreft de parkeerbalans dient voldaan te worden aan de CROW-parkeernormering. Per woningtype dienen de volgende parkeernormen te worden toegepast.

Parkeernormen		<i>Parkeernorm per woning</i>	
<i>Te realiseren woningen</i>	<i>Aantal</i>	<i>minimaal</i>	<i>maximaal</i>
Vrijstaand	2	1,9	2,7
Twee onder een kap	8	1,8	2,6
Tussenwoning	6	1,6	2,4
Hoekwoning	12	1,6	2,4

Voor het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan kan de parkeerbehoefte dan als volgt bepaald worden.

Parkeerbehoefte		<i>Aantal parkeerplaatsen</i>	
<i>Te realiseren woningen</i>	<i>Aantal</i>	<i>minimaal</i>	<i>maximaal</i>
Vrijstaand	2	3,8	5,4
Twee onder een kap	8	14,4	20,8
Tussenwoning	6	9,6	14,4
Hoekwoning	12	19,2	28,8
TOTAAL		47	69,4

De volledige parkeerbehoefte dient in het plangebied te worden gerealiseerd. Daarbij kunnen tevens de bestaande parkeerplaatsen aan de westzijde van de Hofstad meegeteld worden. Deze parkeerplaatsen zijn destijds extra aangelegd en zijn niet toe te bedelen aan de bestaande woningen. Een deel van de parkeerbehoefte wordt op eigen terrein gerealiseerd middels opritten en garages.

Op basis van het verkavelingsvoorstel kan de parkeercapaciteit als volgt bepaald worden.

Aantal opgenomen parkeerplaatsen in het plan

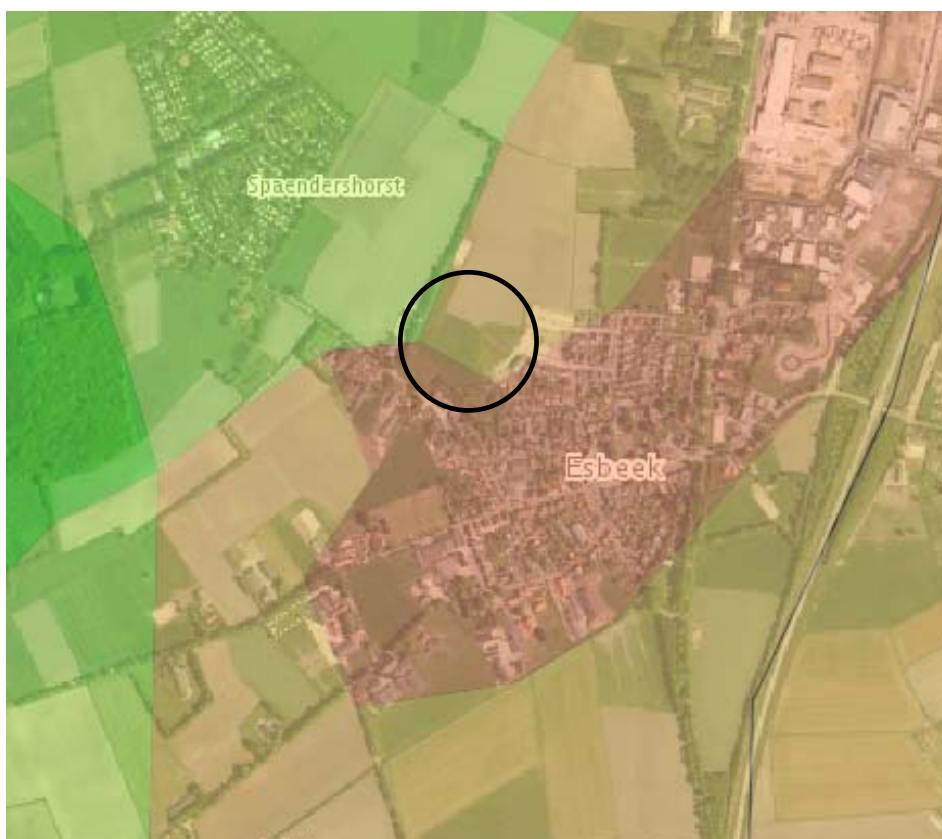
	<i>Aantal</i>	<i>Correctiefactor</i>	<i>Aantal na correctie</i>
Openbaar	50	1	50
Eigen terrein - garage met oprit	14	1	14
Eigen terrein - enkele oprit	2	0,8	1,6
TOTAAL	66		65,6



Verbeelding van parkeerbalans behorende bij de indicatieve verkaveling met in oranje de parkeerplaatsen op eigen terrein en in blauw de parkeerplaatsen in de openbare ruimte

Met een parkeerbehoefte van minimaal 47 tot maximaal 69,4 parkeerplaatsen en 65,6 parkeerplaatsen in het verkavelingsvoorstel kan geconcludeerd worden dat ruim aan de gestelde normen voldaan kan worden.

Ook met de flexibiliteit die onderhavig bestemmingsplan biedt (maximaal 30 woningen en diverse woningtypes) kunnen de parkeernormen gehaald worden. Bij wijzigingen in het verkavelingsplan dienen altijd de in deze paragraaf genoemde parkeernormen en correctiefactoren gehanteerd te worden.



*Uitsnede uit Structurenkaart van Structuurvisie RO Noord Brabant met het plangebied
deels als 'kern in het landelijk gebied' en deels in 'gemengd landelijk gebied'*

4 Beleidskader

4.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De provinciale structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit het verleden blijft actueel.

De provincie streeft naar een zorgvuldig ruimtegebruik met als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Dat betekent dat initiatieven in eerste instantie een plek krijgen binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek om nieuwe ruimte aan te snijden.

Esbeek is aangeduid als een kern in het landelijke gebied. In deze gebieden wordt voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De ontwikkelingen die voorzien zijn passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historisch gegroeide identiteit van de kern en het omliggend landschap.

Wat betreft woningbouw bouwt men er voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied. Leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.

Een deel van het plangebied ligt in de zone 'gemengd landelijk gebied'. In dit gebied worden verschillende functies in evenwicht met elkaar ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving.

Het beleid van de Structuurvisie RO is in de Verordening ruimte nader uitgewerkt in een juridische regeling.



Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

Stedelijk concentratiegebied

Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied verstedelijking:

Stedelijk concentratie gebied

Kernen in landelijk gebied

Gebied integratie stad-land

Regionaal bedrijventerrein

Uitsnede uit Verordening ruimte 2012 met aanduiding plangebied



Overige agrarische ontwikkeling en windturbines

Teeltgebied Zundert

Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw

Vestigingsgebied glastuinbouw

Agrarisch gebied

Gebied Teeltondersteunende kassen toegestaan

Zoekgebied voor windturbines

Uitsnede uit Verordening ruimte 2012 met aanduiding plangebied

Verordening ruimte 2012

In de Verordening ruimte 2012 heeft de provincie Noord-Brabant regels opgesteld waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De regels zijn een directe vertaling van het voormalige provinciale beleid en de structuurvisie.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het agrarisch gebied. Hierin wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. Gemeenten hebben daarbinnen de mogelijkheid om op grond van lokale ruimtelijke afwegingen een eigen beleid te voeren. Stedelijke ontwikkelingen zoals de realisatie van een nieuw woongebied zijn in principe uitgesloten.

Het plangebied ligt daarnaast echter ook in een 'zoekgebied verstedelijking' behorende bij een kern in het landelijke gebied. Binnen deze gebieden is verstedelijking, zoals de realisatie van een woongebied, mogelijk mits dit verantwoord kan worden (artikel 3.3). Uit de verantwoording moet blijken:

- dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van één van de kernen binnen de gemeente te situeren;
- dat de ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- dat bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en de naaste omgeving.

De ontwikkeling van het plangebied naar woningbouw is grotendeels ingegeven door de lokale behoefte aan starterswoningen en komt daarnaast voort uit de woonvisie, waarin voor de kern Esbeek een woningbehoefte tot 2030 is bepaald. Deze woningbehoefte is specifiek toegespitst op de kern Esbeek en is niet binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. De ontwikkelingsmogelijkheden binnen de kern zijn beperkt en locaties die (op termijn) eventueel in aanmerking komen zijn te kleinschalig om een dergelijke behoefte te kunnen realiseren.

Met de uitbreiding van Leeuwerik wordt aangesloten op een woongebied in ontwikkeling en kan op een goede wijze invulling gegeven worden aan een programma van maximaal 30 grondgebonden woningen.

In de stedenbouwkundige opzet van het woongebied wordt rekening gehouden met specifieke kwaliteiten. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten op de bestaande bebouwings- en verkeersstructuur en landschappelijke kwaliteiten worden gerespecteerd en in het gebied zichtbaar gemaakt. Een voorbeeld hiervan zijn de groene wiggen in het gebied. Eén van deze wiggen reikt tot ver in het open landelijke gebied. Hierdoor is sprake van interactie tussen en verweving van rode en groene kwaliteiten. Een karakteristiek landschapselement is de bomenrij langs het zandpad. Deze bomenrij blijft gehandhaafd en wordt door de situering van de ontsluitingsweg en de oriëntatie van woningen hierop (in een latere fase) beter beleefbaar en ruimtelijk begeleid.

Op basis van deze uitgangspunten kan voldaan worden aan de eisen zoals geformuleerd in artikel 3.3.

Daarnaast is bij elke ruimtelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied sprake van een zorgplicht. Conform artikel 2.1 van de Verordening ruimte dienen alle ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

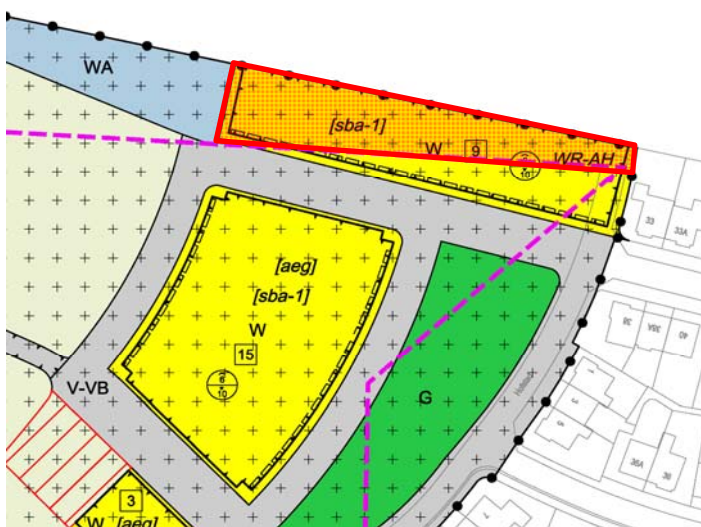
In onderhavig te ontwikkelen woongebied wordt voor de korte en lange termijn invulling gegeven aan het woningbouwprogramma. Diverse typen grondgebonden woningen worden op een zorgvuldige wijze ingepast met respect voor bestaande waarden. Het landelijke gebied wordt zichtbaar gemaakt in het woongebied en waardevolle landschapselementen worden gehandhaafd. Er wordt een duurzaam woonmilieu nagestreefd met voldoende ruimte voor groen en water. De groene ruimte wordt geconcentreerd in de centrale parkzone zodat er een robuuste groenstructuur ontstaat die in directe verbinding staat met het landelijke gebied. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit zijn voor het project diverse planologische onderzoeken uitgevoerd. In hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan is beschreven dat rekening wordt gehouden met onder andere bodemkwaliteit, waterhuishouding, ecologische en archeologische waarden.

Conform artikel 2.2 van de Verordening ruimte moet het bestemmingsplan ook een verantwoording bevatten van de wijze waarop is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, dient een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te worden gestort.

Om aan deze regeling te kunnen voldoen wordt met onderhavig project een beroep gedaan op het gemeentelijke groenfonds. Dit fonds is ontstaan naar aanleiding van de provinciale rood-met-groen koppeling. Het fonds wordt gevuld met een heffing van € 5,- per m² uitgeefbaar terrein van stedelijke uitbreidingen in het buitengebied. In onderhavig plangebied wordt 7.525 m² grond uitgegeven. Er zal dan ook € 28.940,- in het groenfonds gestort worden.

Een klein deel van het plangebied voor de eerste fase ligt buiten het zoekgebied voor verstedelijking. Het betreft een gebied van circa 1.291 m² waarin een gedeelte van de percelen voorzien is. Het is van belang dat dit gebied met een beperkt oppervlak deel uitmaakt van de stedelijke ontwikkeling, omdat op deze wijze tot een passende afronding van het woongebied gekomen kan worden. Achtererven liggen hiermee in het verlengde van de bestaande woonpercelen en er ontstaat hierdoor een plan met een heldere opzet en een logische maatvoering.



Uitsnede verbeelding met het deel buiten zoekgebied verstedelijking in rood aangeduid

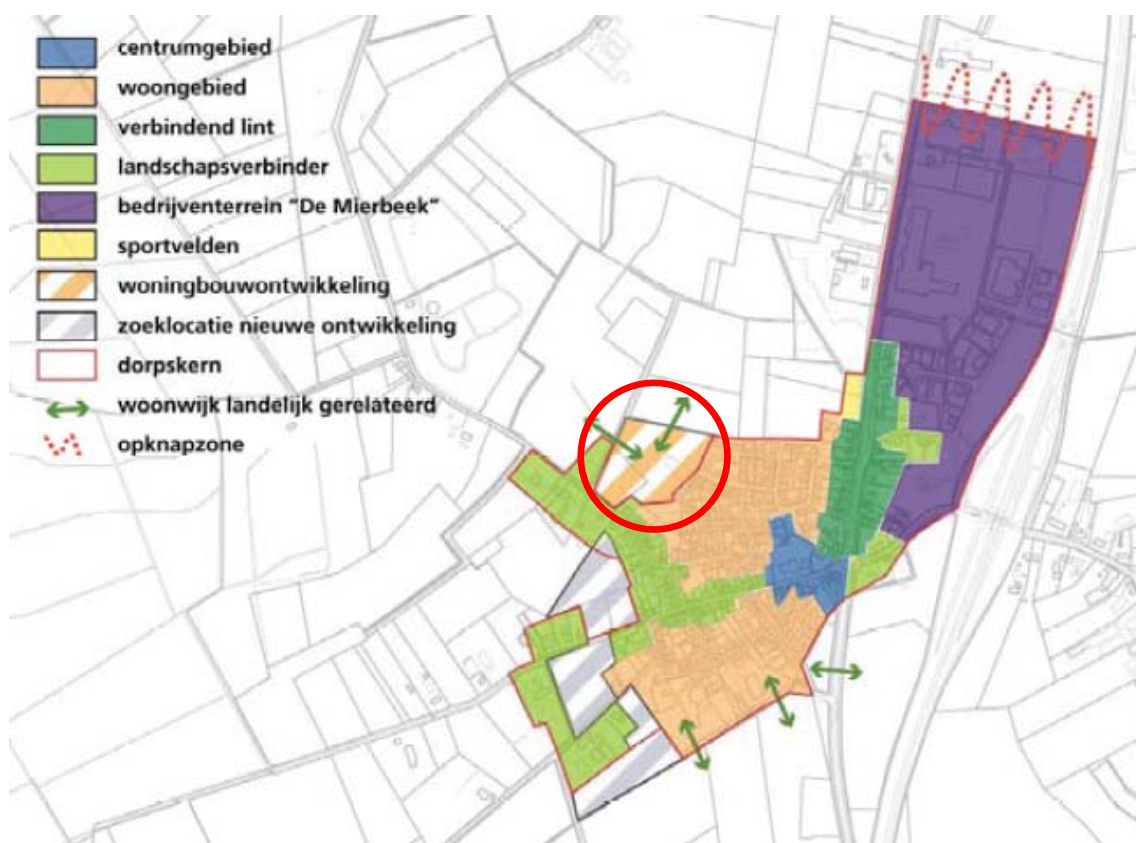
De in de Verordening opgenomen aangeduide gebieden zijn met een nauwkeurigheid van 25 meter vastgelegd, vergelijkbaar met een schaalniveau van 1:50.000. De geconstateerde afwijking is daardoor te beperkt (kleiner dan 25 meter) om een procedure voor herbegrenzing te doorlopen.

4.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

In 2009 heeft de gemeente Hilvarenbeek een structuurvisie opgesteld. Hierin zijn voor de kernen beleidsuitgangspunten geformuleerd voor behoud van het ruimtelijk karakter van de dorpen. Het betreft:

- Behoud van de waarden die kenmerkend zijn voor het ontstaan van de gemeente en specifiek zijn voor de kern (ruimtelijke structuur, beeldbepalende elementen, routing, zichtlijnen en cultuurhistorie). Uitgangspunt is onder andere het hanteren van een maximale bouwhoogte van 2,5 bouwlaag bij nieuwe initiatieven;
- Behouden en versterken van de groene, kleinschalige en diverse uitstraling;
- Sterke groene/blauwe randen rondom het bebouwd gebied en met een visuele relatie (openheid) met het buitengebied;
- Openbare ruimte die recreatief/functioneel bruikbaar is voor inwoners en recreatieve bezoekers.



Zonering Esbeek uit gemeentelijke structuurvisie

Esbeek is in zones verdeeld, zodat per gebied bij nieuwe initiatieven specifieke toetsingscriteria van toepassing zijn. Het plangebied is aangeduid als 'woningbouwontwikkeling'. Uitgangspunten voor deze uitbreidingslocatie zijn:

- Nieuwbouw mag de ruimtelijke structuur niet verstoren. Grote schaalverschillen in bouwhoogte en bouwmassa met de directe omgeving moeten worden voorkomen;
- Nieuwe woningen dienen grondgebonden te zijn;
- De bestaande visuele relatie met het buitengebied dient gerespecteerd te blijven of opnieuw opgenomen te worden;
- Er dient in algemene zin voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;
- Er dient voldaan te worden aan de CROW-normering voor parkeren.

Met het stedenbouwkundig plan zoals toegelicht in hoofdstuk 3 kan aan bovengenoemde uitgangspunten worden voldaan.

Woonvisie

In 2009 heeft de gemeente Hilvarenbeek een woonvisie opgesteld. De gemeente kiest hierin voor het scenario met de "Provincie als kaderstellend programma". Dat betekent dat ze kiest voor de bouw van circa 1.130 woningen in de periode 2010-2030. Het programma zal naar beneden worden bijgesteld als de markt daar aanleiding toe geeft. Bijstelling wordt afgestemd op de werkelijke ontwikkeling. Het 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.

De geldende regionale woningbouwafspraken gaan voor Hilvarenbeek (nog) uit van 860 woningen voor de periode 2012-2022. Vanwege de geactualiseerde bevolkings- en woningbehoefteprognoses ligt er een voorstel om dit aantal aan te passen naar 680 woningen. Naar verwachting wordt dat voorstel medio 2013 vastgesteld. De spelregels die aan de regionale woningbouwafspraken gekoppeld zijn, geven aan dat maximaal 100% van het aantal woningen uit de afspraak in harde plancapaciteit vvat mag worden.

De informatie over de plancapaciteiten wordt geregistreerd in de jaarlijkse "matrix woningbouwcapaciteiten". Hieronder het deel van de cijfers voor Esbeek opgenomen uit de matrix per 05-03-2013. Deze is aangevuld met de cijfers voor 01-01-2013 en 01-01-2014.

OVERZICHT WONINGBOUWCAPACITEIT					
GEMEENTE: HILVARENBEEK					
kern / locatie	bestemmingsplan				
		wijk	buurt	inbreiding/uitbreiding (I/U)	
Esbeek totaal					
Harde capaciteit					
Zachte capaciteit					
Kom Esbeek	Kern Esbeek	01	00	I	
De Kok Oude Trambaan		01	00	I	
P. Jurgensstraat		01	00	U	
Esbeekseweg	Esbeekseweg ongenummerd	01	09	U	
Buitengebied Esbeek	Buitengebied Esbeek	01	09	U	
Leeuwerik	Leeuwerik 3, 1e fase	01	09	U	
Leeuwerik	Leeuwerik 3, vervolg	01	09	U	

2012						2013						2014			
capaciteit 1-1-2012	Buiten contingent 1-1-2012	Capaciteit 1-1-2012 gecorrigeerd	procedurafase 1-1-2012	gereed 2012	capaciteitswijziging 2012	capaciteit 1-1-2013	Buiten contingent 1-1-2013	Capaciteit 1-1-2013 gecorrigeerd	procedurafase 1-1-2013	gereed 2013	capaciteitswijziging 2013	capaciteit 1-1-2014	Buiten contingent 1-1-2014	Capaciteit 1-1-2014 gecorrigeerd	procedurafase 1-1-2014
16	1	15		1	71	86	1	85		1	2	87	1	86	
3	0	3		1	0	3	1	2		1	0	32	1	31	
13	1	12		0	71	83	0	83		0	2	55	0	55	
1	0	1	ONH	1	0	0	0	0	ONH	0	0	0	0	0	ONH
12	0	12	POC	0	0	12	0	12	PLV	0	0	12	0	12	PLV
0	0	0	POC	0	5	5	0	5	PLV	0	0	5	0	5	PLV
1	1	0	PLV	0	0	1	1	0	VST	0	0	1	1	0	ONH
2	0	2	ONH	0	0	2	0	2	ONH	1	0	1	0	1	ONH
0	0	0	PLV	0	26	26	0	26	OTW	0	4	30	0	30	VST
0	0	0	POC	0	40	40	0	40	POC	0	-2	38	0	38	POC

Tabel woningbouwcapaciteit Esbeek

Bij deze cijfers is enerzijds rekening gehouden met de voortschrijdende procedurefasen van de plannen, anderzijds met de woningen die opgeleverd worden en daarmee uit de plancapaciteit verdwijnen. De uitkomsten laten zien dat de gemeentelijke harde plancapaciteit blijft binnen het 100%-maximum van de bijgestelde regionale afspraken van 680 woningen. Daarmee is aangetoond dat de regionale woningbouwafspraken en de geactualiseerde behoefteprognoses geen belemmering vormen voor dit bestemmingsplan.

Specifiek voor het plangebied is in de eerste fase rekening gehouden met 30 woningen tot 2014. Dit komt overeen met het aantal woningen dat met dit bestemmingsplan maximaal wordt mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij in ieder geval om 12 starterswoningen.

Welstandsnota

In 2004 heeft de gemeente een welstandsnota opgesteld met als doel meer transparantie te bieden in de welstandstoetsing. Het beleid is geconcretiseerd en geobjectiveerd door het formuleren van criteria en beoordelingsaspecten. Er worden algemene criteria, objectgebonden criteria, gebiedscriteria en criteria voor specifieke bouwwerken onderscheiden.

Het plangebied ligt in het agrarische buitengebied en heeft welstandsniveau 3. Dit houdt in dat op hoofd- en deelaspecten kritische toetsing plaatsvindt en op detailspecten lichte toetsing. De criteria voor het buitengebied zijn echter niet relevant voor een planmatige ontwikkeling zoals voorgesteld. Daarom kan beter aansluiting gevonden worden op het aangrenzende gebiedstype 'thematische uitbreiding'. Binnen deze uitbreidingen zijn verschillende woonmilieus te onderscheiden waarbinnen onder andere de gevelopbouw en dakvorm voor samenhang in het bebouwingsbeeld zorgen. De woningen hebben in het algemeen een frisse en gevarieerde uitstraling.

Vanwege het thematische karakter van de uitbreiding en het ontbreken van specifieke gebiedsgerichte criteria is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan toegevoegd. Na vaststelling van het beeldkwaliteitplan (als onderdeel van onderhavig bestemmingsplan) zal deze voor de welstandscommissie het toetsingskader voor bouwplannen vormen.

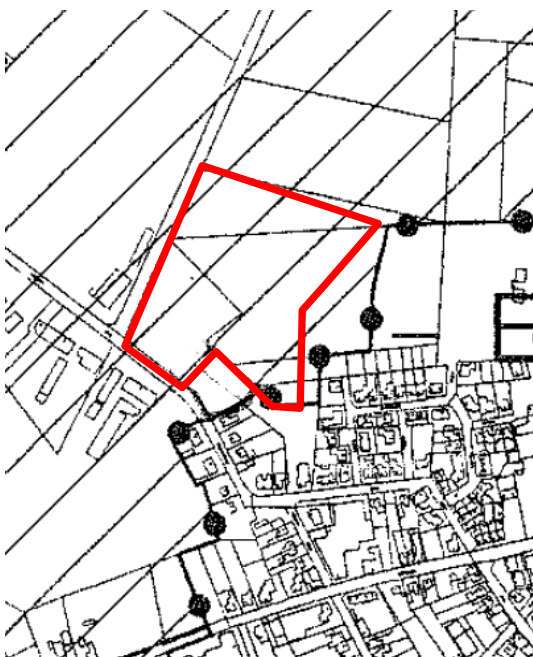


Gebiedsindeling en welstandsregime met aanduiding plangebied

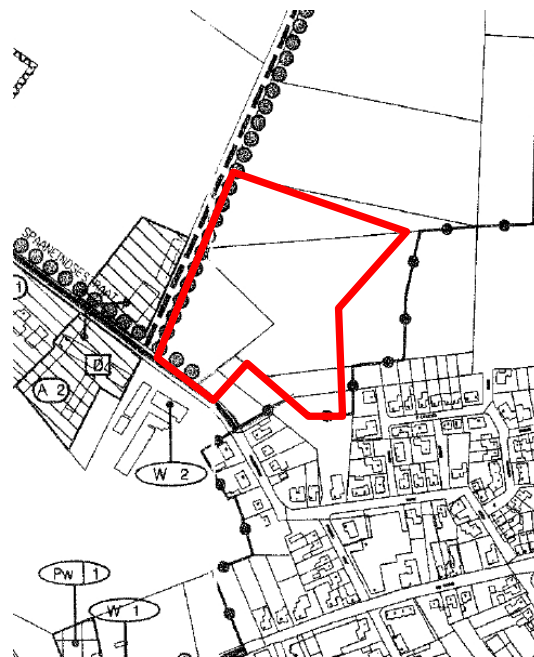
Vigerend bestemmingsplan

Het noordelijke deel van het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 26 november 1998, goedgekeurd op 29 juni 1999 en onherroepelijk sinds 2 januari 2002. Het plangebied is daarin bestemd als "Agrarisch gebied met landschapswaarden" met differentiatie "cultuurhistorisch waardevol open akkerlandcomplex". Deze gronden zijn bedoeld voor een duurzame agrarische bedrijfsvoering met bijbehorende voorzieningen en daarnaast voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden en van cultuurhistorisch waardevolle open akkercomplexen.

Daarnaast is het zandpad aangeduid als 'landbouw-onverhard' en zijn de bomen langs het zandpad bestemd als 'landschapselement'. Deze aanduidingen hebben als doel om specifieke kwaliteiten te beschermen.



Uitsnede plankaart 1 (bestemmingen) met plangebied in de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' en met aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol open akkercomplex'



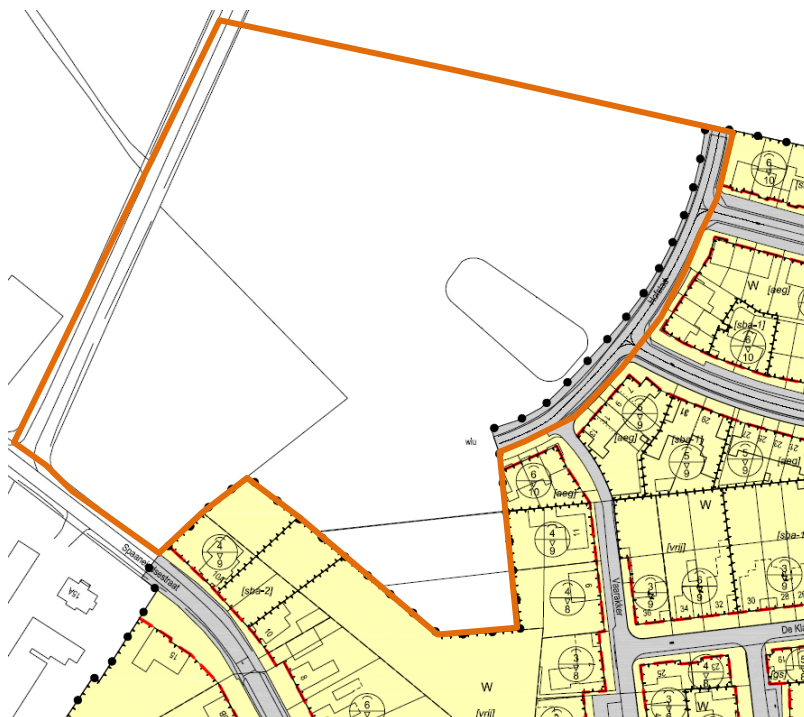
Uitsnede van plankaart 2 (detailfuncties) met daarop de bomenrijen mede bestemd als 'landschapselementen'

Het zuidelijke deel van het plangebied ligt in het bestemmingsplan 'Leeuwerik 2', vastgesteld op 24 januari 2002 en gedeeltelijk goedgekeurd op 23 april 2002. De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch gebied', 'Wonen' en 'Verkeersdoeleinden'. Gronden bestemd als 'Agrarisch' zijn bedoeld voor een agrarische bedrijfsvoering. De overige twee bestemmingen zijn benodigd voor de realisatie van het woongebied.



Uitsnede plankaart 'Leeuwerik 2' met bestemmingen 'Agrarisch gebied', 'Wonen' en 'Verkeersdoeleinden'

Kleine delen van het plangebied liggen tenslotte in het bestemmingsplan 'Kern Esbeek', vastgesteld op 18 december 2008 en onherroepelijk worden op 2 september 2009. Het gaat om de bestaande weg Hofstad, waarop de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied' van toepassing is. Dit bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en vorm een samenvoeging van eerder opgestelde bestemmingsplannen voor de kern van Esbeek.



Uitsnede verbeelding Kern Esbeek met bestemmingen 'Verkeer – verblijfsgebied' en 'Wonen'

De ontwikkeling is strijdig met deze bestemmingen. Daarom is een nieuw bestemmingsplan benodigd.

De begrenzing van onderhavig bestemmingsplan is afgestemd op de begrenzing van de volgende twee plannen:

- het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied';
- het bestemmingsplan 'Kern Esbeek'.

Hiermee komen de oude vigerende bestemmingsplannen ('Buitengebied' uit 1998 en 'Leeuwerik 2') volledig te vervallen en ontstaat een overzichtelijke planologische situatie.

De gronden binnen het plangebied die in de eerste fase niet ontwikkeld worden behouden hun bestemming en daarmee de bestaande rechten.

5 Planologisch relevante aspecten

5.1 Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer woningen of andere geluidgevoelige objecten worden gesitueerd binnen de aangewezen geluidzone van een weg. Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de Spaaneindsestraat en om deze reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 2. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

De woningen liggen op meer dan 75 meter uit de as van de Spaaneindsestraat. Deze weg kent buiten de bebouwde kom een maximum snelheid van 60 km/u en heeft daarmee een geluidzone in de zin van de Wet geluidhinder. Binnen de bebouwde kom is geen geluidzone aanwezig omdat de maximum snelheid daar 30 km/u bedraagt. De overige wegen in de omgeving zijn eveneens 30 km/u-wegen en zijn door de lage verkeersintensiteit akoestisch niet relevant.

De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de gemeente Hilvarenbeek.

De 48 dB contour van de geluidbelasting na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh ligt op 18 meter uit de as van de Spaaneindsestraat. Indien een afstand van tenminste 18 meter wordt aangehouden tot de as van de weg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de woningen niet overschreden. Voor de woningen hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. Indien een afstand van tenminste 18 meter wordt aangehouden tot de as van de weg wordt een geluidbelasting van 53 dB zonder aftrek op de woningen niet overschreden. De benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A,k}$ bedraagt dan 20 dB, dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Er zijn voor de gevels van de woningen geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.



Kaartbeeld met de 48 dB-contour op circa 18 meter uit de as van de weg (gemeten op 1,5 m hoogte)

5.2 Waterhuishouding

Aan de hand van waterhuishoudkundig onderzoek wordt de gewenste waterhuishoudkundige situatie in beeld gebracht. Het onderzoek voor onderhavige planontwikkeling is als bijlage 3 bijgevoegd. In het onderstaande volgt een samenvatting van het onderzoek.

Ten behoeve van de ontwikkeling in het plangebied dient een bergingsvoorziening gerealiseerd te worden. Daarin dient tevens het water afkomstig van Leeuwerik 2 geborgen te worden, omdat hiervoor momenteel een voorziening in het plangebied aanwezig is. Het watersysteem dient de neerslag in een situatie die eenmaal per 10 jaar voorkomt adequaat te kunnen verwerken. Hierbij moet rekening worden gehouden met een toeslag van 10% in verband met mogelijke klimaatverandering. Daarnaast dient het systeem getoetst te worden aan een neerslagstatistiek die eenmaal per 100 jaar voorkomt, eveneens met een toeslag van 10%. In deze situatie mag het watersysteem optimaal benut worden.

Op basis van de hoeveelheid verhard oppervlak is bepaald hoe groot de bergingsopgave is. Het maaiveld ter plaatse ligt op 20,50 m + NAP. Bij een bergende waterschijf van 0,55 m, een slopop op 0,10 m-mv en de bodem van de voorziening boven GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) is de bodemhoogte van de voorziening 19,85 m + NAP. Voor de T=10 situatie voldoet een voorziening met een berging van circa 293 m³ en een oppervlak (op insteeekniveau) van 638 m² met een talud van 1:3. De ledigingstijd van het systeem bedraagt circa 41 uur.

Voor Leeuwerik 2 dient 90 m³ te worden geborgen. Hiertoe wordt de bodem van de voorziening met 0,20 m verdiept tot 19,65 m + NAP. In totaal wordt dan 415 m³ geborgen en de ledigingstijd bedraagt 51 uur.

Voor de T=100 situatie is het systeem tot aan maaiveld gevuld (415 m³). In deze situatie voldoet het systeem, waarbij rekening is gehouden met 10 mm berging op het wegoppervlak. In de praktijk is dit minder omdat er ook water op de groenstroken staat.

De bergingsvoorziening kan via een stuwconstructie en doorlaat, voor de landelijke afvoer, afvoeren naar het oppervlaktewatersysteem ten noordwesten van de ontwikkeling.

In het stedenbouwkundig plan is voldoende capaciteit om in de waterberging van Leeuwerik 2 en onderhavig plangebied te voorzien.

Wat betreft het rioleringsstelsel is gekozen voor een gescheiden stelsel, zodat de hemelwater- en afvalwaterriolering aansluit op de riolering van Leeuwerik 2.

Bij afkoppeling van wegen en daken naar een buffer/infiltratievoorziening moet worden voorkomen dat de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt beïnvloed. Enkele aandachtspunten zijn het voorkomen van uitloogbare materialen, toepassen van bladvangsters en het voldoende reinigen van kolken.

5.3 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Het plangebied grenst aan één van de oude bebouwingslinten van Esbeek. De Spaaneindsestraat wordt gekenmerkt door individueel vormgegeven lintbebouwing die richting het buitengebied een meer open karakter krijgt en verder van de weg gesitueerd is. Met de ontwikkeling van de eerste fase van Leeuwerik III, zoals in onderhavig bestemmingsplan opgenomen, blijft de bebouwingsstructuur van de Spaaneindsestraat ongewijzigd. In de tweede fase worden woningen aan het bebouwingslint toegevoegd. Deze dienen zich in vormgeving en architectuur te voegen naar de karakteristieken van het bebouwingslint.

Archeologie

De archeologische verwachtingswaarde in het plangebied is hoog. Daarnaast zijn bij het proefsleuvenonderzoek en een opgraving in 2004 (voor het reeds ontwikkelde woongebied) sporen aangetroffen van gebouwen uit de Vroege Middeleeuwen. Om deze reden is ook voor het plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen in bijlage 4. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

Op basis van het bureauonderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied relatief hoog is gelegen op de flanken van een dekzandrug binnen een zone waar hoge zwarte enkeerdgronden voorkomen. Dergelijke relatief hooggelegen gebieden waren tot in de Late Middeleeuwen aantrekkelijke plaatsen van bewoning. De aanwezigheid van hoge zwarte enkeerdgronden heeft ervoor gezorgd dat archeologische grondsporen goed zijn geconserveerd.

Proefsleuvenonderzoek nabij en deels in het plangebied heeft diverse huisplattegronden uit de Late Middeleeuwen en een “kerkepad” aan het licht gebracht. In de sleuf die binnen het plangebied is gegraven zijn enkele paalgaten en –kuilen die niet direct aan een structuur zijn gerelateerd aangetroffen.

In het plangebied worden vooral archeologische resten verwacht uit de Late Middeleeuwen. Resten uit de overige archeologische perioden tot en met de Late Middeleeuwen zijn ook mogelijk. Het vondstniveau wordt verwacht onderin het plaggendeek en in de top van de oorspronkelijke C-horizont. Hier wordt ook wel van ‘cultuurlaag’ gesproken: een doorwerkte oude bodem tussen het plaggendeek en de ongeroerde ondergrond met kleine fragmenten aardewerk, natuursteen, vuursteen of houtskool. Archeologische sporen zullen zich naar verwachting bevinden tot ongeveer 25 cm in de top van de C-horizont. Organische resten (zoals bot, hout, leder en textiel) zullen door de relatief droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd. Het is waarschijnlijk dat nederzettingsresten worden aangetroffen, maar overige complextypes zijn niet uit te sluiten.

Er wordt geadviseerd om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven, teneinde gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken.

De exacte invulling van de werkzaamheden wordt vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Het concept Programma van Eisen is in bijlage 4 achter het verkennende bureauonderzoek bijgevoegd.

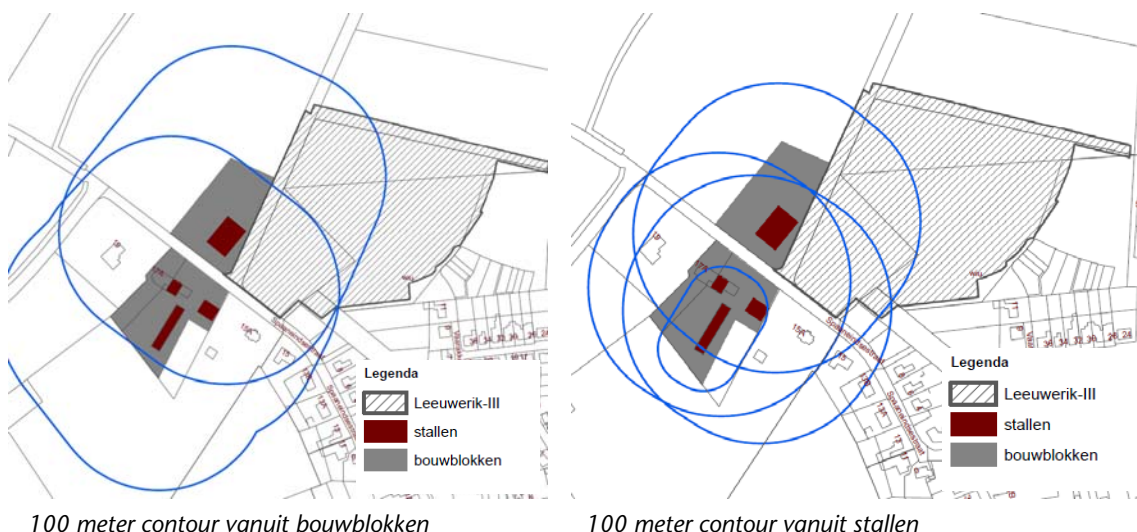
Tot het moment dat het onderzoek volledig is afgerond en de grond vrijgegeven kan worden, worden in onderhavig bestemmingsplan de archeologische waarden beschermd middels een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting hoog'.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van milieuzonering is onderzoek uitgevoerd naar milieubelastende activiteiten in en rond het plangebied. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 5. In het onderstaande volgen de resultaten.

Het onderzoek heeft zich toegespitst op de uitwerking van de omgekeerde werking Wet geurhinder en veehouderij met betrekking tot de veehouderij aan de Spaaneindsestraat 17 en de milieuzone van camping De Spaenderhorst. De omgekeerde werking gaat om het garanderen van de rechten van de veehouder en tegelijkertijd het garanderen van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

Vanwege de vergunde rechten ligt rond het agrarisch bouwblok een contour waarbinnen geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht. Binnen deze contour heeft de agrarische ondernemer het recht om binnen de grenzen van zijn bouwblok uit te breiden.



Een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd als de nieuwe woningen niet binnen de contour worden geprojecteerd. Op de tekening is de vaste afstand van 100 meter weergegeven. Deze ligt voor een klein deel over de eerste fase van Leeuwerik 3 en voor een groot deel over de tweede fase. Voor onderhavig plangebied zijn alleen de contouren over de eerste fase van belang. De contour vanuit de stallen is daarbij bepalend. Daarbinnen zijn enkele woningen geprojecteerd.

De Verordening geurhinder en veehouderij biedt de mogelijkheid om een contour van 50 meter in acht te nemen. Voorwaarde is dan dat de veehouderij een vergunning moet hebben voor het houden van minder dan 50 dieren en dat de locatie in een (huidige) woonkern ligt. Aan de eerste voorwaarden kan misschien worden voldaan, aan de tweede niet, zonder de verordening aan te passen.

Geconcludeerd kan worden dat enkele woningen in het verkavelingsplan binnen deze contour niet mogelijk zijn. Om deze reden is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor deze woningen. Zodra er geen sprake meer is van milieutechnische belemmeringen kunnen middels een wijzigingsplan maximaal 3 woningen worden toegestaan.

De contour van 50 meter rond het terrein van camping De Spaenderhorst blijft op grote afstand van het plangebied en vormt dan ook geen belemmering.



Milieucontour veehouderijbedrijf geprojecteerd op indicatief verkavelingsplan

5.5 Externe veiligheid

Het is van belang om in beeld te brengen of de ontwikkeling voldoet aan het algemene rijksbeleid ten aanzien van externe veiligheid. Dit beleid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
- het gebruik van luchthavens.

Het veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee begrippen:

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de

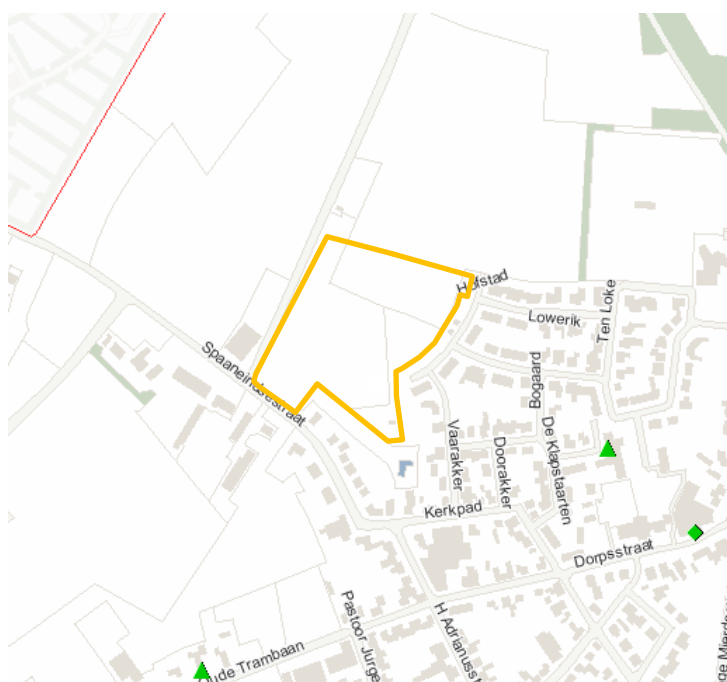
handeling van gevaarlijke stoffen. De omvang van het risico is een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. Voor nieuwe situaties geldt een PR contour van 10^{-6} als grenswaarde.

- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer mensen in de omgeving van de transportroute of inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen.

Uit de beoordeling van de provinciale risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied één inrichting aanwezig is die van invloed kan zijn op het plangebied. Het betreft camping De Spaenderhorst. Rond het terrein ligt een contour van 30 meter in verband met gevaar vanwege de aanwezigheid van een propaantank. Deze contour bevindt zich op ruim voldoende afstand van het plangebied.

Er zijn geen transportroutes van gevaarlijke stoffen of luchthavens in de nabijheid van het plangebied aanwezig.

Op basis van deze inventarisatie kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van externe veiligheid.



Uitsnede risicokaart externe veiligheid met aanduiding plangebied

5.6 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningen wordt hierbij een ondergrens van 1500 woningen aangehouden voor locaties waarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 26 nieuwe woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

5.7 Bodem

Om inzicht te krijgen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en daarmee vast te stellen of er op de locatie verontreinigende stoffen in de grond of het freatisch grondwater aanwezig zijn, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 6. In het onderstaande volgen de onderzoeksresultaten.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "grootschalig onverdacht" (ONV-GR). Bij onverdachte situaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bodem is bovendien tot maximaal 1,5 m-mv zwak tot sterk humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot sterk gleyhoudend. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium. Deze metaalverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

Gelet op het regionale karakter van de lichte metaalverontreiniging in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie als "onverdacht" ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling van woningen.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

5.8 Flora en fauna

Om inzichtelijk te maken of beschermde natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn en welke betekenis deze hebben is een quickscan naar flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 7. In het onderstaande zijn resultaten en conclusies weergegeven.

Gebiedsbescherming

De EHS zal niet worden aangetast door de ontwikkeling in het plangebied. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Waarnemingen te verwachten soorten

Het plangebied kan deel uitmaken van het foerageergebied van de steenuil. Daarnaast kunnen met name in de groenstroken en verruigde delen diverse algemene vogelsoorten broeden en bieden de zomereiken naast het plangebied nestgelegenheid aan soorten als ekster, houtduif en grote bonte specht. Verder kunnen binnen en langs het plangebied diverse soorten vleermuizen foerageren en kunnen binnen het plangebied een aantal soorten algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën voorkomen. Een streng beschermde soort als rugstreeppad is op basis van de bekende verspreidingsgegevens niet te verwachten, echter is de aanwezigheid van deze pionierssoort ten tijde van de werkzaamheden op voorhand niet volledig uit te sluiten. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt het plangebied geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Algemene zorgplicht

Voor de mogelijk aanwezige algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen. Indien noodzakelijk dienen dieren zorgvuldig te worden verplaatst naar geschikt habitat buiten het werkgebied.

Overtredingen Flora- en faunawet

Met betrekking tot de voorgenomen plannen kunnen er mogelijk overtredingen plaatsvinden ten aanzien van het verstoren van een leefgebied van de steenuil. Daarnaast kunnen bij werkzaamheden in het broedseizoen overtredingen plaatsvinden ten aanzien van de algemene broedvogels.

Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet

Indien de nestmogelijkheden voor vogels buiten het broedseizoen worden verwijderd of ongeschikt worden gemaakt, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Met betrekking tot de zomereiken en het nieuw te realiseren groen is het van belang dat de aan te leggen verlichting niet op de boomkronen of struiken wordt gericht. Vleermuizen zijn namelijk zeer verstoringgevoelig ten aanzien van verlichting. Indien men kolonisatie van het plangebied door de rugstreeppad voor alle zekerheid wil voorkomen, wordt geadviseerd in de voortplantingsperiode april – augustus geen open water (ondiepe plassen) te laten bestaan.

Nader onderzoek steenuilen

Om inzichtelijk te krijgen in hoeverre en op welke manier de steenuil van het plangebied gebruik maakt, is nader veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als onderdeel van bijlage 7 bijgevoegd. Tijdens één van de drie bezoeken is een steenuil zowel visueel als auditief waargenomen. Het betrof echter geen territoriale roep. Bij de andere twee bezoeken zijn geen steenuilen waargenomen. Het plangebied maakt vermoedelijk onderdeel uit van de rand van een territorium. Echter zou de waarneming ook een zwervend dier kunnen betreffen, zeker doordat geen territoriale roepen zijn gehoord. Er zijn geen nesten aangetroffen binnen een straal van 300 meter van de locatie.

Wat betreft steenuilen zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Wel is het wenselijk de bomenrij aan de westkant van het plangebied te handhaven en hier geen of beperkte straatverlichting aan te brengen. Zo blijft dit deel geschikt als foerageergebied voor steenuilen.

Ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen is dan ook niet aan de orde.

Aanbevelingen

De toekomstige woonwijk is potentieel geschikt voor huismus en gierzwaluw. De soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broedgelegenheid. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het plaatsen van nestkasten of 'vogelvides' en het plaatsen van gierzwaluwnestkasten op de te realiseren nieuwbouw, kan het plangebied deel gaan uitmaken van de broedbiotoop van beide soorten. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broedgelegenheid van deze soorten kan deze relatief eenvoudige maatregel een positief effect op de soorten in de omgeving hebben.

5.9 Kabels en leidingen

Uit de vigerende bestemmingsplannen kan geconcludeerd worden dat in en rond het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn.

6 Juridische aspecten

6.1 Algemene opzet

Het onderhavig bestemmingsplan is vervat in een eenvoudige juridische regeling, waarbij gebruik is gemaakt van zo min mogelijk bestemmingen. Met deze opzet wordt in sterke mate aangesloten bij de bestaande gemeentelijke systematiek en de per 1 juli 2008 inwerking getreden Wro/Bro.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels die vergezeld gaan van deze toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding omvat de gronden die voor de totale ontwikkeling van Leeuwerik 3 van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken zijn gebaseerd op het vervaardigde stedenbouwkundig plan. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

6.3 Toelichting op de bestemmingsplanregels

Inleidende regels

In het eerste artikel, "begrippen", worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP 2008 omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Om op een eenduidige manier maten, afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de "wijze van meten" uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de "wijze van meten" worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Bestemmingsregels

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen "Agrarisch", "Groen", "Verkeer – Verblijfsgebied", "Water" en "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische verwachting hoog".

Agrarisch

In het bestemmingsplan is de bestemming "Agrarisch" opgenomen, waarbinnen geen bebouwing is toegestaan. Wel zijn bouwwerken geen gebouwen mogelijk ten behoeve van agrarische doeleinden. Deze regeling is conform de huidige situatie.

Voor een klein deel van de gronden binnen de bestemming “Agrarisch” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Middels deze wijzigingsbevoegdheid wordt gegarandeerd dat enkele woningen (maximaal 3) pas gerealiseerd kunnen worden als er geen milieubelemmeringen meer aanwezig zijn. Daartoe is het van belang dat de in paragraaf 5.4 omschreven milieucontour weggenomen wordt. Daarnaast zijn eisen opgenomen met betrekking tot de situering en de goot- en bouwhoogte die vergelijkbaar zijn met de overige woningen.

Groen

De centrale parkzone is opgenomen in de bestemming “Groen”. Op gronden met deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Wel is het mogelijk om speelvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen te realiseren. Binnen deze bestemming is een specifieke aanduiding opgenomen ter bescherming van een beeldbepalende bomenrij.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming omvat de wegen in het plangebied, inclusief parkeerplaatsen. Ook is het mogelijk om groen-, speel- en nutsvoorzieningen te situeren. Binnen deze bestemming zijn specifieke aanduidingen opgenomen ter bescherming van een onverhard en een half verhard pad. Het half verharde pad is benodigd voor de bereikbaarheid van het plangebied voor bouwverkeer.

Water

De gronden met de bestemming “Water” zijn primair bedoeld voor de aanleg van waterhuishoudkundige voorzieningen, zodat het plan geohydrologisch neutraal ontwikkeld kan worden. Aanvullend zijn ook groenvoorzieningen en paden toegestaan.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn verschillende woningtypologieën toegestaan, die met een bouwaanduiding specifiek op de verbeelding zijn aangeduid. Het betreft:

- vrijstaande, twee-aaneen gebouwde en geschakelde woningen (sba-1)
- aaneengebouwde woningen (aeg)

Op de verbeelding is tevens aangegeven wat de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is en hoeveel wooneenheden er maximaal zijn toegestaan.

De verbeelding is globaal opgezet. Er zijn gevellijnen aangegeven waarin de hoofdgebouwen dienen te worden opgericht. Daarnaast dient alle bebouwing binnen het bouwvlak te worden opgericht.

Bij het formuleren van de (bouw)regels ten aanzien van woningen en bijgebouwen worden de volgende begrippen gebruikt:

- Hoofdgebouw: het gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;
- Bijgebouw: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig, ruimtelijk, functioneel, architectonisch of stedenbouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwterrein staand hoofdgebouw;

- Aanbouw: een gebouw dat als afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw is gebouwd en daarmee in directe verbinding staat, terwijl het door zijn vorm wel onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, maar in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- Uitbouw: een gebouw dat is gebouwd aan het hoofdgebouw, als vergroting van een bestaande ruimte dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Waarde – Archeologische verwachting hoog

In verband met bepaalde archeologische verwachtingswaarden is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming “Waarde –Archeologische verwachting hoog” opgenomen. Bij het bouwen of uitvoeren van bepaalde werken met een oppervlakte van meer dan 100 m² moet worden bekeken of er geen archeologische waarden in het geding zijn. Het uitvoeren van bepaalde werken is om de archeologische waarden te beschermen gebonden aan een omgevingsvergunning. Door wijzigingsbevoegdheden (in de algemene wijzigingsregels) kan deze dubbelbestemming bij bepaalde gronden worden verwijderd.

Algemene regels

Na de regels voor de bestemmingen volgen een aantal algemene regels, zoals algemene bouw- en gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

Eén van de regels betreft de zogenaamde anti-dubbeltelregel. Deze wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Van belang bij het bepalen van bouwmogelijkheden bij een bepaalde bestemming is om niet alleen de regels over bouwen bij die bepaalde bestemming erop na te slaan, maar tevens de algemene bouw- en gebruiksregels hierbij te betrekken.

In de overgangs- en slotregels is onder meer het overangsrecht, zoals geformuleerd in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

7 Economische uitvoerbaarheid

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Beoordeling

De gronden ten behoeve van de ontwikkeling van de eerste fase van Leeuwerik 3 zijn in eigendom van de gemeente Hilvarenbeek. Omdat op de gronden buiten dit ontwikkelingsgebied de bestemming niet gewijzigd wordt en/of geen bouwactiviteiten zoals genoemd onder 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk worden gemaakt is voor deze gronden geen exploitatieplan nodig. De gemeente heeft op basis van de meest recente uitgifteprijzen en een realistische fasering van de uit te geven gronden een exploitatieopzet gemaakt. Het geraamde resultaat is positief. De kosten voor de ontwikkeling zijn daarmee gedekt door de opbrengsten.

8 Overleg en inspraak

8.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan toegezonden diverse overlegpartners. Dit zijn:

- Waterschap De Dommel
- Provincie Noord-Brabant

De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in de waterparagraaf en de betreffende paragraaf 5.2 van de toelichting. Naar aanleiding van de reactie van de provincie hebben in het bestemmingsplan geen wijzigingen plaatsgevonden. De beantwoording van de ingekomen vooroverlegreacties is verwerkt in de Nota inspraak en vooroverleg. Deze is integraal opgenomen in bijlage 8.

8.2 Inspraak

In het kader van de inspraakverordening heeft het bestemmingsplan vanaf 6 juli 2012 voor een periode van 4 weken ter inzage gelegen. Tevens is op 26 juni 2012 een informatieavond georganiseerd. Er zijn 9 inspraakreacties ingediend.

Deze inspraakreacties zijn in de Nota inspraak en vooroverleg voorzien van een beantwoording. Deze is integraal opgenomen in bijlage 8. Naar aanleiding van de inspraakreacties is het stedenbouwkundig plan aangepast. Er is onder andere sprake van een gewijzigde situering van de centrale groenvoorziening en een gewijzigde ontsluiting.

8.3 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan gedurende een periode van 6 weken (15 maart tot en met 25 april 2013) ter visie gelegd. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

