

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

# Gemeente Hilvarenbeek

## *Bestemmingsplan*

## Johanna van Brabantlaan, Hilvarenbeek



datum: 3 maart 2011

projectnummer: 01400.007



# **Gemeente Hilvarenbeek**

## *Bestemmingsplan*

### **Johanna van Brabantlaan, Hilvarenbeek**

#### **Inhoud**

1. toelichting
  2. bestemmingsplanregels
  3. verbeelding
- identificatienummer: NL.IMRO.0798.BPjvbrabantlaan-OH01

referentie: 01400.007bp15

status: onherroepelijk



**Toelichting**



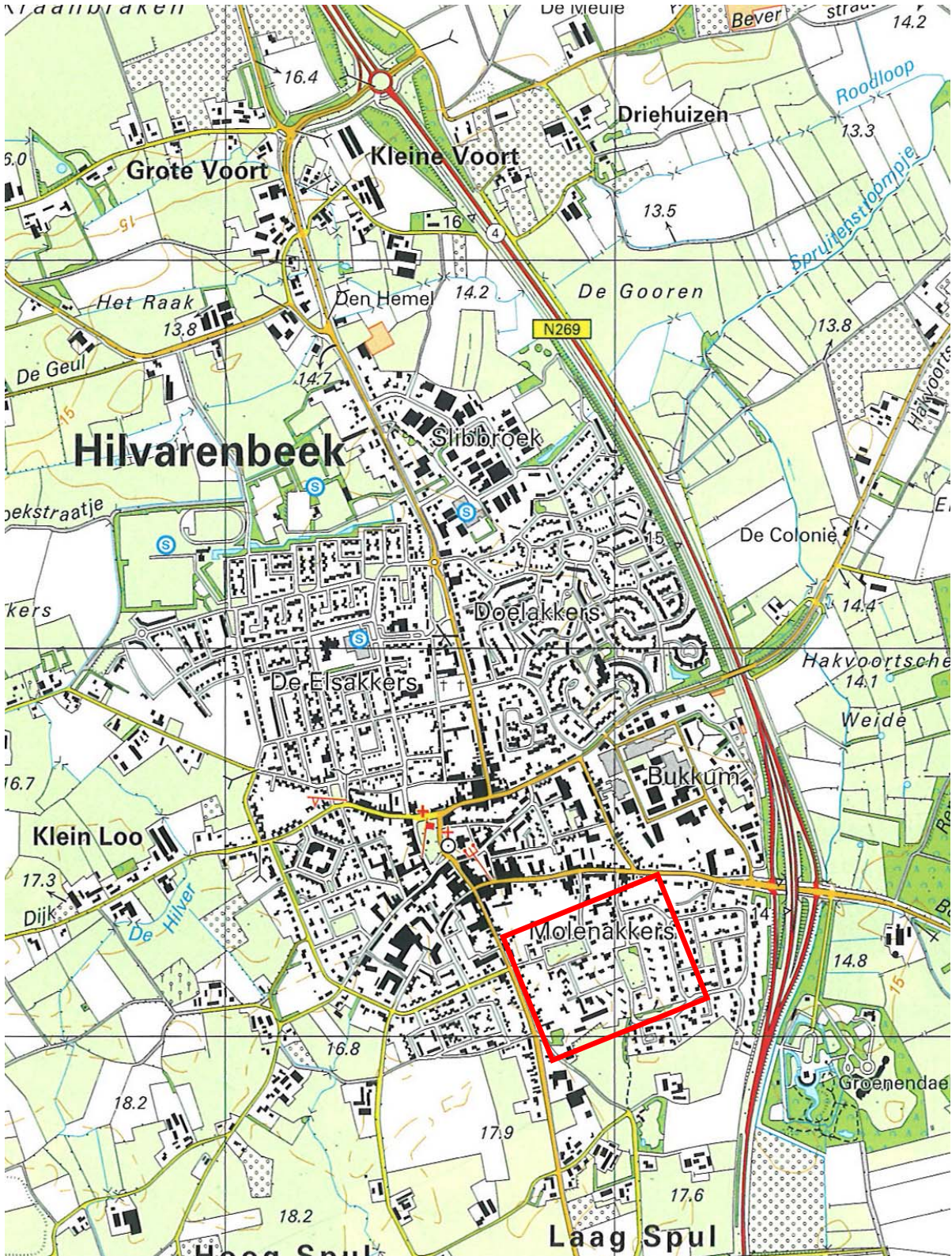
## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1	Aanleiding .....	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied .....	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan .....	3
1.4	Opzet van het bestemmingsplan .....	4
<b>2</b>	<b>Het plan</b> .....	<b>5</b>
2.1	Inleiding .....	5
2.2	Historische ontwikkeling .....	5
2.3	Ruimtelijke structuur .....	7
2.4	Toekomstbeeld .....	9
2.5	Beeldkwaliteitskader .....	13
2.6	Beheer van de ruimtelijke situatie .....	15
<b>3</b>	<b>Wijze van bestemmen</b> .....	<b>17</b>
3.1	Algemeen .....	17
3.2	Het instrumentarium bestemmingsplan .....	17
3.3	Inleidende regels .....	18
3.4	De bestemmingen .....	18
3.5	Overige regelingen .....	19
<b>4</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b> .....	<b>21</b>
4.1	Inleiding .....	21
4.2	Beleid .....	21
4.3	Milieu .....	26
4.4	Ecologie .....	29
4.5	Water .....	29
4.6	Leidingen .....	31
4.7	Archeologie en cultuurhistorie .....	32
4.8	Verkeer en parkeren .....	34
4.9	Economische haalbaarheid .....	34
4.10	Handhaafbaarheid .....	34
<b>5</b>	<b>De procedure</b> .....	<b>35</b>
5.1	Inspraak .....	35
5.2	Vooroverleg .....	35
5.3	Zienswijzen .....	35
5.4	Ambtshalve aanpassingen bij vaststelling .....	35

Bijlage 1: Toekomstbeeld Johanna van Brabantlaan, schaal 1:1.000

Bijlage 2: Inspraakverslag en -tabel

Bijlage 3: Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen



Ligging plangebied op topografische kaart



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Hilvarenbeek heeft recentelijk het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Hilvarenbeek geactualiseerd. Het woongebied aan de Johanna van Brabantlaan is hier buiten gelaten vanwege de specifieke stedenbouwkundige situatie. Daarnaast wijkt de huidige situatie in het woongebied sterk af van het verouderde vigerende bestemmingsplan (1959). Vergunningen zijn in afwijking van bestemmingsplan en op basis van vrijstellingen verleend en er zijn nog onbebouwde bouwblokken aanwezig. Momenteel is geen duidelijk toetsingskader aanwezig en wordt veelvuldig afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Om de onduidelijkheid weg te nemen zijn een toekomstbeeld en een beeldkwaliteitskader opgesteld die als basis dienen voor voorliggend bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande planologische situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend was, is vastgelegd. Wel zijn ontwikkelingen als uitbreidingen van bestaande bebouwing, het mogelijk maken van aan huis verbonden beroepen en herinrichting van de openbare ruimte binnen het bestemmingsplan mogelijk.

## 1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt in de kern Hilvarenbeek ten zuidoosten van het centrum. Het wordt aan de noordwestzijde grofweg ingesloten door lintbebouwing aan de Gelderstraat en de Diessenseweg, twee doorgaande wegen door Hilvarenbeek. Aan de oostzijde bevindt zich de wijk Molenakkers (waarvan ook het plangebied deel uitmaakt) en aan de zuidzijde grenst het plangebied aan het landelijke gebied.

De exacte begrenzing van het plangebied is gebaseerd op de contouren van de aangrenzende bestemmingsplannen. Om deze reden is ook het perceel Anton van Duinkerkenlaan 2 in het bestemmingsplan opgenomen.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt de vigerende regelingen uit het bestemmingsplan 'Kom 1959', vastgesteld door de gemeenteraad op 13 augustus 1959 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29 januari 1963.

#### 1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het toekomstbeeld voor het plangebied en het beeldkwaliteitskader.

In hoofdstuk 3 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Van de verschillende haalbaarheidsaspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend bestemmingsplan uitvoerbaar is.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedure die voorliggende bestemmingsplan heeft doorlopen.



Historische kaart Hilvarenbeek omstreeks 1900

## **2 Het plan**

### **2.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat het plan is. Hiertoe wordt kort de historische ontwikkeling van Hilvarenbeek en het plangebied omschreven. Vervolgens wordt nader ingegaan op de huidige ruimtelijke structuur van de Johanna van Brabantlaan. In paragraaf 2.4 en 2.5 worden achtereenvolgens het toekomstbeeld en het beeldkwaliteitskader beschreven. Deze visie vormt de basis van het voorliggende bestemmingsplan.

### **2.2 Historische ontwikkeling**

Hilvarenbeek is ontstaan als een esdorp ter plaatse van het Vrijthof en de Varkensmarkt. In de Romeinse tijd is hier reeds een bebouwingsvorm aanwezig rondom een zogenaamde merovingische of frankische plaats. Tot de Eerste Wereldoorlog behoudt Hilvarenbeek de oude structuur, maar daarna wordt op grotere schaal nieuwbouw gepleegd: de Bloemenstraat wordt aangelegd en bebouwd. De nijverheid in de schoenenindustrie breidt zich uit tot fabrieksvorm. Een aantal nieuwe voorzieningen wordt aangelegd, zoals electriciteit, bestrating en verbetering van de wegen naar Tilburg en het achterland. Van belang was met name de tramverbinding Tilburg-Turnhout door het dorp, waarbij Hilvarenbeek een beperkte overslagfunctie krijgt.

Na de tweede wereldoorlog zijn de functie, de structuur en het aanzicht van het dorp sterk veranderd. De leder-, schoen-, en sigarenindustrie en de vele ambachtelijke bedrijfjes zijn verdwenen. De gesloten dorpse situatie wordt geleidelijk opengebrouwen. De jongeren gaan naar school in Tilburg en de ouderen vinden elders werk, veelal ook in Tilburg. Er vindt als gevolg van suburbanisatie een instroming plaats van nieuwkomers, vooral uit de zogenaamde middengroepen. De nieuwbouw wordt afgestemd op de vaak individuele woonwensen van deze nieuwkomers.

In deze periode vinden ook de grote uitbreidingen plaats en daarmee worden de structuur en het aanzien van Hilvarenbeek gewijzigd. Na de kleinschalige, nog op de plaatselijke behoefte, afgestemde uitbreidingsplannen achter "De Valk" en "'t Loo" verrijzen in de zestiger jaren de suburbane woonbuurten. Deze woonbuurten sluiten steeds aan op twee oudere structuurwegen, waardoor het dorp Hilvarenbeek een concentrische opbouw verkrijgt met het Vrijthof als middelpunt. Achtereenvolgens worden het industrieterrein Bukkum en de woonbuurten Elsackers, De Elst, Molenakkers en Doelakkers ontwikkeld. In de laatste jaren wordt de woonbuurt Loosche Akkers ontwikkeld.



*Bouwingsbeeld Johanna van Brabantlaan*



*Impressie van de openbare ruimte*

### 2.3 Ruimtelijke structuur

Alle woongebieden van Hilvarenbeek liggen concentrisch rondom het centrum van het dorp en hebben allen aansluiting op de oude lintstructuur. Het plangebied maakt deel uit van de woonwijk Molenakkers die wordt ingesloten door de Diessenseweg en de Gelderstraat. Molenakkers is een zeer royaal opgezette villawijk met rustige straatjes en een aantal groene parken waar rondom woningen zijn gesitueerd. Het oostelijk deel van de wijk heeft een royale opzet met villa's met één laag plus een kap uit de jaren '70.

Het westelijke deel betreft het plangebied en is het oudste deel van de wijk Molenakkers. De woonbuurt bestaat uit bungalows in één tot twee bouwlagen met plat dak en dateert uit de jaren '60. Dit deel heeft een erg ruime opzet, zowel door de grote kavels als door de maat van de openbare ruimte. De woningen zijn gesitueerd rond grote groene pleinen. Kenmerkend is de variërende ligging van de woningen op de percelen. De woningen aan de oostzijde van het plangebied hebben allen een gedraaide rooilijn, waardoor woningen diagonaal op de kavel staan. Anderen zijn weer ver achter op het perceel gesitueerd met een hoge haag ervoor, zodat deze niet of nauwelijks zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Opvallend is ook het grote woonoppervlak, veelal op de begane grond. Het bebouwde oppervlak per perceel overstijgt op enkele plaatsen de 350 m<sup>2</sup>.

De architectuur van de woningen varieert. Rond het oostelijk gelegen plein zijn de meeste woningen vormgegeven als 'kajuit'-woningen, bestaande uit wit geschilderd metselwerk en een houten afwerking, soms met ronde ramen. Rond het westelijke plein is meer verscheidenheid aanwezig, zowel in kleurgebruik, materialisering als architectuurstijl.



*Huidige situatie plangebied met onderscheid in bouwhoogte (roze = één bouwlaag, rood = twee bouwlagen)*



*Toekomstbeeld*



*Luchtfoto van het plangebied*

## LEGENDA

-  voorgevelrooilijn
-  bebouwingsvrije zone
-  bebouwingszone 2e bouwlaag
-  te bebouwen zone
-  kap toegestaan
-  rioolpersleiding
-  plangrens

## 2.4 Toekomstbeeld

Doel van het toekomstbeeld is het bieden van een ruimtelijk kader, waarbinnen de kwaliteiten van het woongebied versterkt kunnen worden en tegelijkertijd de basis wordt gelegd voor een helder juridisch toetsingskader. Het toekomstbeeld is schaal 1:1.000 opgenomen als bijlage 1.

Eén van de grootste kwaliteiten van het woongebied is de groene uitstraling. Er zijn twee grote groene pleinen aanwezig (elk ruim 4.000 m<sup>2</sup>) met vele grote bomen en enkele bossages. Door de veelvuldige toepassing van groene erfafscheidingen en een groene inrichting van de tuinen wordt het groene karakter van de wijk versterkt.

Een andere kwaliteit ligt in de woningtypologie, waardoor sprake is van een unieke buurt in Hilvarenbeek. De vrijstaande woningen kennen een sterke samenhang in vormgeving door de opbouw in één laag met plat dak. Differentiatie is daarentegen aanwezig in de positionering van de woning op de kavel en de architectonische vormgeving. In het algemeen zijn de woningen opgetrokken in baksteen en vindt een afwerking in hout plaats, maar hierop zijn regelmatig uitzonderingen door afwijkend kleur- en materiaalgebruik. Deze afwisseling biedt variatie in het straatbeeld.

Met het toekomstbeeld dient een eenduidige ruimtelijke regeling opgesteld te worden met als uitgangspunten:

- behoud van het groene karakter van de wijk;
- versterken van de ruimtelijke samenhang in massaopbouw;
- behoud van de differentiatie in het architectuurbeeld.

Om de samenhang in situering van de woningen en daarmee het straatbeeld te vergroten is een voorgevelrooilijn geïntroduceerd die de huidige positionering van de gevels bepaalt. Deze voorgevelrooilijn legt de richting van de rooilijn van de huidige woningen vast. Hierdoor blijft de reeds aanwezige structuur gehandhaafd. Kenmerkend is bijvoorbeeld de gedraaide rooilijn (diagonaal verloop) van de woningen aan de oostzijde van het plangebied (nr. 15 t/m 29). Ook aan de zuid- en de westzijde komt deze draaiing voor (nr. 33 t/m 43 en nr. 51 t/m 55). Op andere plaatsen, zoals bij het centrale cluster (nr. 28 t/m 42) en aan de noordzijde (nr. 46 t/m 54), ligt de voorgevel evenwijdig aan de weg, maar is wel sprake van een herkenbare en soms regelmatige verspringing.

Om het huidige straatbeeld te behouden dient alle bebouwing achter de voorgevelrooilijn opgericht te worden. Vanwege het riante woonoppervlak van de woningen geldt dat het gedeelte van het perceel achter de voorgevelrooilijn voor maximaal 50% bebouwd mag worden. In de onbebouwde zone voor de woningen staat een open en groene uitstraling centraal.

Wat betreft de vormgeving is bij veel woningen op de verdieping sprake van een opbouw met plat dak waarin bijvoorbeeld een slaapkamer en/of badkamer is gesitueerd. Daarom is bij elke woning één opbouw toestaan in de daarvoor in de tekening aangegeven bebouwingszone met een maximum oppervlak van 100 m<sup>2</sup>.



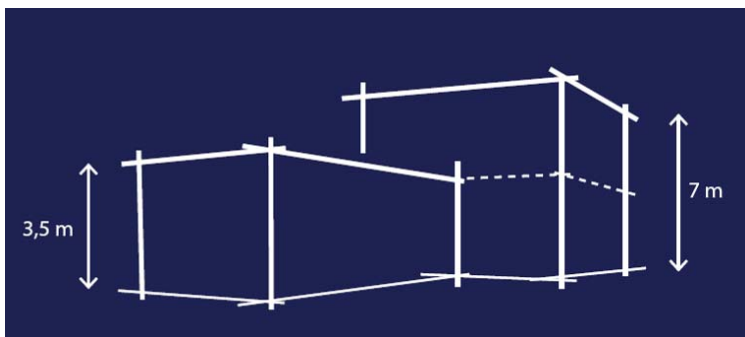


In dakvorm geldt een plat dak als uitgangspunt, omdat dit één van de onderscheidende kwaliteiten van het plangebied is. Alleen voor woningen waar nu reeds een kap aanwezig is geldt een uitzondering.

Uitgangspunt is dat geen nieuwe woningen worden toegestaan. Alleen op het perceel bij nr. 56 zal één nieuwe woning mogelijk gemaakt worden. Hiervoor is in 1987 een vrijstellingsprocedure gevoerd. In stedenbouwkundig oogpunt versterkt deze woning de uitstraling van de entree van het plangebied vanaf de Gelderstraat en vormt deze een reactie op de reeds aanwezige woning met nr. 61 aan de overzijde. Door de beperkte relatie met de bebouwing aan de Johanna van Brabantlaan en de directe relatie met de huidige woning aan de overzijde is hier een kap toegestaan.



Beeldkwaliteitskader



Maximaal toegestane bouwhoogtes

LEGENDA

-  voorgevelrooilijn
-  bebouwingsvrije zone
-  bebouwingszone 2e bouwlaag
-  te bouwen zone
-  bij voorkeur lage erfafscheiding max. 1,0 m
-  hoge erfafscheiding toegestaan max. 2,0 m
-  tweezijdige oriëntatie
-  rioolpersleiding
-  plangrens

## 2.5 Beeldkwaliteitskader

Aanvullend op het toekomstbeeld is een beeldkwaliteitskader opgesteld. Daar waar het toekomstbeeld de situering en vormgeving regelt concentreert het beeldkwaliteitskader zich op de architectonische uitstraling van de panden en de vormgeving van de erafscheidingen. De basis voor het beeldkwaliteitskader wordt gevormd door de uitgangspunten van het toekomstbeeld en de gemeentelijke welstandsnota. De welstandsnota behandelt het plangebied als onderdeel van de wijk Molenakkers. Deze wijk wordt getypeerd als 'individuele woningbouw, wonen in samenhang' en uitgangspunt is behoud van de huidige situatie.

Omdat de woning aan de Anton van Duinkerkenlaan 2 en de te realiseren woning bij de entree van het plangebied vanaf de Gelderstraat geen onderdeel uit maken van de typerende en eigen verschijningsvorm van de villa's aan de Johanna van Brabantlaan gelden voor deze woningen de criteria uit de welstandsnota.

Het beleid in het beeldkwaliteitskader is erop gericht de aanwezige samenhang tussen de woningen aan de Johanna van Brabantlaan te versterken. Er dient een goede mix gevonden te worden tussen enerzijds een eenduidige verschijningsvorm van het woongebied en anderzijds het bieden van voldoende ruimtelijke en architectonische vrijheden per perceel. Daarom is het belangrijk om per beeldkwaliteitsaspect concrete criteria te formuleren die beter toegespitst zijn op deze specifieke locatie dan de criteria uit de welstandsnota.

Voor het plangebied zijn onderstaande criteria geformuleerd. De onderdelen 'Plaatsing' en 'Massa en vorm' zijn afgeleid van het toekomstbeeld en komen terug in de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

### *Plaatsing*

- Het hoofdgebouw dient centraal op het perceel gesitueerd te worden binnen de op de kaart aangegeven 'te bebouwen zone';
- De voorgevel van het hoofdgebouw dient in de op de kaart aangegeven 'voorgevelrooilijn' gesitueerd te worden of in een evenwijdige lijn hierachter;
- Voor de voorgevelrooilijn, in de op de kaart aangegeven 'bebouwingsvrije zone', mogen geen hoofd- en bijgebouwen opgericht worden.

### *Massa en vorm*

- Hoofdgebouwen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 meter;
- Aanvullend is in de op de kaart aangegeven 'bebouwingszone 2e bouwlaag' een maximale goot- en bouwhoogte van 7 meter toegestaan, aaneengesloten en over een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>;
- Als dakvorm mag zowel op de hoofd- als bijgebouwen alleen een plat dak toegepast worden;
- Een samengesteld bouwvolume is toegestaan mits in een eenduidige architectuur en met voldoende samenhang.

*Gevelkarakteristiek*

- De voorgevel dient op de openbare ruimte georiënteerd te zijn;
- Bij de op de kaart aangegeven aanduiding 'tweezijdige oriëntatie' is sprake van een hoeksituatie en dient de bebouwing op twee zijden georiënteerd te worden;
- In het gevelvlak dient een horizontale geleiding toegepast te worden;
- Er dient sprake te zijn van een evenwichtige gevelindeling door passende verhoudingen tussen gesloten en open vlakken;
- Er zijn beperkte mogelijkheden voor dieptewerking (terugliggende bouwdelen, overstekken, etc.).

*Detailering, kleur- en materiaalgebruik*

- Gevels dienen te bestaan uit baksteen metselwerk, eventueel geschilderd of gestuct;
- In de afwerking kan houtwerk toegepast worden of andere in kleur en vormgeving passende materialen;
- Het kleurgebruik in de gevels dient eenduidig te zijn en niet contrasterend. Toegestane kleuren zijn wit, lichtgrijs en lichte aardetinten.

*Erfafscheidingen grenzend aan openbaar gebied*

- Erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte dienen groen vormgegeven te worden (middels een haag of begroeid raster/hekwerk);
- Daar waar op de kaart een lage erfafscheiding is aangeduid geldt voor begroeide rasters een maximale hoogte van 1,0 meter;
- Daar waar op de kaart een hoge erfafscheiding is aangeduid geldt voor begroeide rasters een maximale hoogte van 2,0 meter;
- Bij een haag zijn bovengenoemde hoogtes ook van toepassing;
- Ook het achterwege te laten van een fysieke erfafscheiding behoort tot de mogelijkheden;
- Over een breedte van maximaal 4 meter is één (open) hekwerk toegestaan.

*Zonnecollectoren en –panelen*

- De collector of het paneel dient ten minste net zo ver verwijderd te blijven van de dakrand als die hoog is. Is het hoogste punt van de collector bijvoorbeeld 50 centimeter, dan moet de afstand tot de dakrand(en) ook minimaal 50 centimeter bedragen;
- De hellingshoek van de collector of het paneel mag niet meer bedragen dan 35°.

*Overig*

- Huidige afwijkende situaties kunnen worden toegestaan vanuit het behoud van de architectonische variatie;
- Van bovenstaande criteria mag in overleg worden afgeweken. Het betreft uitzonderlijke gevallen waarbij sprake is van een bijzondere architectuur met goede argumenten om van de regels af te wijken.

## 2.6 Beheer van de ruimtelijke situatie

### 2.6.1 Algemeen

Voorliggend plan is in principe consoliderend van aard. Dit houdt in dat nieuwe ontwikkelingen slechts beperkt mogelijk zijn. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen en veranderingen binnen de bestaande functie zijn mogelijk. Binnen het bestemmingsplan zijn heldere en eenduidige regels opgesteld ten behoeve van de uitbreidingsmogelijkheden per woning.

### 2.6.2 Wonen

#### **Aan huis verbonden beroep**

Binnen de woonfunctie worden bij recht zogenaamde “aan huis verbonden beroepen” mogelijk gemaakt. Dit komt tegemoet aan de wens van veel mensen om op kleine schaal voor zichzelf te beginnen. Dergelijke aan huis verbonden beroepen zijn niet milieuhinderlijk voor de omgeving. De verkeersaantrekkende werking is beperkt. Dit extra verkeer valt weg tegen het overige verkeer dat het plangebied kent. Belangrijk is wel dat de bewoner van de woning de beroepsuitoefenaar is.

#### **Aan huis verbonden bedrijf**

Dit plan biedt ook de mogelijkheid om “aan huis verbonden bedrijven” toe te staan. Gedacht zou bijvoorbeeld kunnen worden aan een elektricien die zelfstandig opereert. In de garage bij de eigen woning is een kleine voorraad aan spullen gelegen welke voor het werk nodig zijn. Voorts bezit deze bedrijfsvoerder ook een busje waarmee hij/zij naar de klant toegaat en waar de werkzaamheden worden verricht. Een dergelijk bedrijf kan (onder specifieke voorwaarden en omstandigheden, en mits deze is opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten) best gevoerd worden in een woongebied. Omdat bij aan huis verbonden bedrijven de risico's voor de inpasbaarheid in de omgeving groter zijn dan bij aan huis verbonden beroepen, is er voor gekozen deze bedrijvigheid pas toe te staan na een afwegingsproces. Dit proces vindt plaats via een binnenplanse ontheffing ex. artikel 3.6 van de Wro. Op één locatie in het plangebied is reeds een bedrijf aan huis aanwezig (bij nr. 56). Dit bedrijf is ook als zodanig bestemd in onderhavig bestemmingsplan.

### 2.6.3 Openbare ruimte

De openbare ruimte in het plangebied (wegen, pleinen, parkeerterreinen, groenvoorzieningen, water en dergelijke) is bestemd overeenkomstig de bestaande situatie.



### **3 Wijze van bestemmen**

#### **3.1 Algemeen**

Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Verder gaat het bestemmingsplan uit van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) waarin richtlijnen worden gegeven over de presentatie van de plannen.

Voor dit plan is de systematiek gebruikt van het bestemmingsplan 'Woongebieden en bedrijventerreinen, Hilvarenbeek'. Dit bestemmingsplan is vigerend voor de gehele bebouwde kom van Hilvarenbeek, met uitzondering van onderhavig plangebied. Het op elkaar afstemmen van de bestemmingsplannen voor de kernen binnen de gemeente komt de bruikbaarheid en het hanteergemak van de plannen ten goede, het voorkomt onbedoelde (rechts)verschillen tussen de verschillende gebieden en stimuleert de handhaafbaarheid. Omdat voorliggend bestemmingsplan echter geldt voor een woongebied met een eigen karakter is de systematiek waar nodig afgestemd op de specifieke situatie.

Het bestemmingsplan heeft een consoliderend karakter en vertaalt de stedenbouwkundige uitgangspunten van het toekomstbeeld. Het bestemmingsplan heeft een bepaalde mate van flexibiliteit in zich, waardoor bijvoorbeeld verschillende functies onderling uitwisselbaar zijn. Uitgangspunt bij het ontwerpen van de planmethodiek is deregulering, dat wil zeggen dat alleen het noodzakelijke wordt geregeld.

#### **3.2 Het instrumentarium bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

##### *Verbeelding*

De verbeelding kent een analoge en digitale versie. Op de verbeelding (schaal 1:1.000) zijn bestemmingen en aanduidingen opgenomen. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. Een deel van de informatie op de verbeelding heeft juridisch gezien geen enkele betekenis in het kader van het bestemmingsplan en is uitsluitend aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens). Deze zijn weergegeven bij de verklaring.

##### *Regels*

De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. Het is van belang om naast de regels die specifiek bij een bepaalde bestemming horen, ook kennis te nemen van de algemene regels die betrekking hebben op alle bestemmingen.

De regels van het bestemmingsplan bestaan, conform de SVBP2008, uit 4 hoofdstukken: inleidende regels, regels per bestemming, algemene regels en de overgangs- en slotregels.

### 3.3 Inleidende regels

In de begripsbepalingen 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 SVBP2008 omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Om op een eenduidige manier 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 grotendeels zijn overgenomen in dit plan.

### 3.4 De bestemmingen

Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen: “Groen”, “Verkeer – verblijfsgebied” en “Wonen”.

#### *Bestemming “Groen”*

Grotere groengebieden zijn opgenomen in de bestemming “Groen”. Structurele waterelementen zijn binnen het plangebied niet aanwezig. De gronden met de bestemming “Groen” zijn onder meer te gebruiken voor speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### *Bestemming “Verkeer – verblijfsgebied”*

De bestemming “Verkeer – verblijfsgebied” is gegeven aan wegen met een functie voor doorgaand verkeer alsmede aan de overige straten.

#### *Bestemming “Wonen”*

Binnen deze bestemming zijn vrijstaande woningen mogelijk. De maximale goot- en bouwhoogten zijn opgenomen op de verbeelding en in de regels.

In principe zijn alleen de woningen die aanwezig zijn, qua aantal, positief bestemd. Er is één uitzondering voor een nieuw te bouwen woning op het perceel bij nr. 56 waarvoor reeds een vrijstellingsprocedure doorlopen is.

De verbeelding is globaal van opzet: er zijn gevellijnen aangegeven waarachter de woningen en bijbehorende vrijstaande bouwwerken (bijgebouwen) kunnen worden opgericht, achtererven zijn daarbij niet expliciet bestemd.

Bij het formuleren van de (bouw)regels ten aanzien van woningen en bijbehorende bouwwerken is het volgende onderscheid gemaakt:

- Hoofdgebouw: het gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmasse, ruimtelijke uitstraling en/ of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk is aan te merken;
- Bijbehorend bouwwerk: een op zichzelf staand, vrijstaand gebouw dat door zijn vorm en situering onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in bouwkundig, ruimtelijk, functioneel, architectonisch of stedenbouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.



Dit onderscheid geldt specifiek voor de juridische regeling van onderhavig bestemmingsplan, omdat bij de bungalows in het plangebied nauwelijks verschil te maken is tussen hoofdgebouw en aanbouw.

Voor hoofdgebouwen geldt in principe een maximale goot- en bouwhoogte van 3,5 meter. Daarnaast is bij elke woning een vlak opgenomen waarbinnen een verhoogde bouw- en goothoogte van 7 meter is toegestaan. Uitgangspunt is om, conform het toekomstbeeld, alleen platte daken toe te staan. Uitzondering hierop vormen de nog te realiseren woning nabij Johanna van Brabantlaan 56 en de percelen Anton van Duinkerkenlaan 2 en Johanna van Brabantlaan 30. Deze zijn op de verbeelding voorzien van de bouwaanduiding "kap".

Door de verhoogde goot- en bouwhoogte wordt het mogelijk om een opbouw te realiseren met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>. Deze juridische regeling komt voort uit het toekomstbeeld en het beeldkwaliteitskader en is daarmee een regeling die toegespitst is op de typerende (steden)bouwkundige situatie van de Johanna van Brabantlaan. Aanvullend is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het vergroten van het bebouwd oppervlak op de verdieping tot 120 m<sup>2</sup> indien dit uit architectonisch en/of constructief oogpunt noodzakelijk is en dit geen afbreuk doet aan het straatbeeld.

Het oppervlak aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken (het totaal bebouwd oppervlak) mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen tot een maximum van 50% van het deel van het perceel achter de gevellijn.

Naast de woonfunctie zijn aan huis verbonden beroepen zonder meer toegestaan. Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd dient te blijven. Voorts is er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen teneinde een aan huis verbonden bedrijf toe te staan. Ter plaatse van de aanduiding "bedrijf aan huis" is reeds een aan huis verbonden bedrijf toegestaan.

Tenslotte is op de verbeelding de aanduiding "specifieke vorm van leiding – riool" opgenomen ter bescherming van de ter plaatse aanwezige rioolpersleiding. Hiermee wordt het bebouwen van deze zone voorkomen.

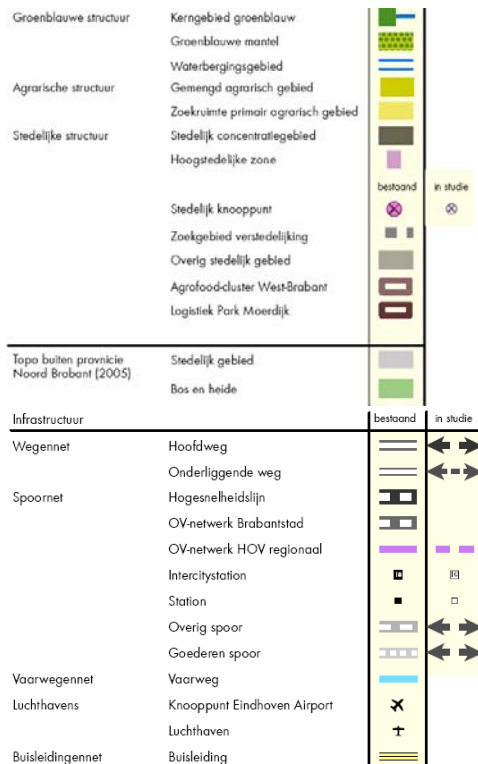
### 3.5 Overige regelingen

Naast bovengenoemde aan specifieke bestemmingen gekoppelde regels bevat het plan algemene regels die niet op één specifieke bestemming betrekking hebben. Het gaat hier om algemene bouw- en gebruiksregels en overgangs- en slotregels.

Er zijn gebiedsaanduidingen op de verbeelding opgenomen die beperkingen stellen aan bestemmingen. Het gaat in dit plangebied om een "veiligheidszone – lpg". Deze ligt in een zone van 150 meter om het LPG-station aan de Gelderstraat 89a. Deze zone is aangebracht in verband met de externe veiligheid. De zones zijn als gebiedsaanduiding op de verbeelding aangegeven, overeenkomstig de eisen die volgen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Bepaald is dat binnen de veiligheidszone geen nieuwe gebouwen kunnen worden toegestaan mits dit voldoet aan het voornoemde Bevi. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de veiligheidszone van de verbeelding kan worden verwijderd indien het gebruik van de LPG-installatie definitief wordt beëindigd.



Uitsnede uit Structurenkaart van ontwerp structuurvisie met ligging Hilvarenbeek



Uitsnede uit kaart 'Bestaande stedelijk gebied' uit Verordening Ruimte met ligging Hilvarenbeek

**1: Bestaand stedelijk gebied**

Bestaand stedelijk gebied

## 4 Uitvoerbaarheid

### 4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf en milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven en archeologie. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

### 4.2 Beleid

Alvorens een bestemmingsplan te kunnen opstellen is het noodzakelijk te bekijken welke beleidslijnen zowel de gemeente als ook andere overheden uitgestippeld hebben.

#### 4.2.1 Provinciaal beleid

##### *Ontwerp structuurvisie*

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. De provincie kiest daarin voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendige en duurzame provincie. Ruimtelijke keuzes die invulling geven aan de ruimtelijke kwaliteit en van provinciaal belang zijn, zijn onder meer:

- regionale contrasten;
- concentratie van verstedelijking;
- vitaal en divers platteland;
- ruimte voor duurzame energie;
- groene geleidingszones tussen steden.

Leidende principes zijn zorgvuldig ruimtegebruik (inbreiden, herstructurering en landschapsinvestering) en regionale afstemming.

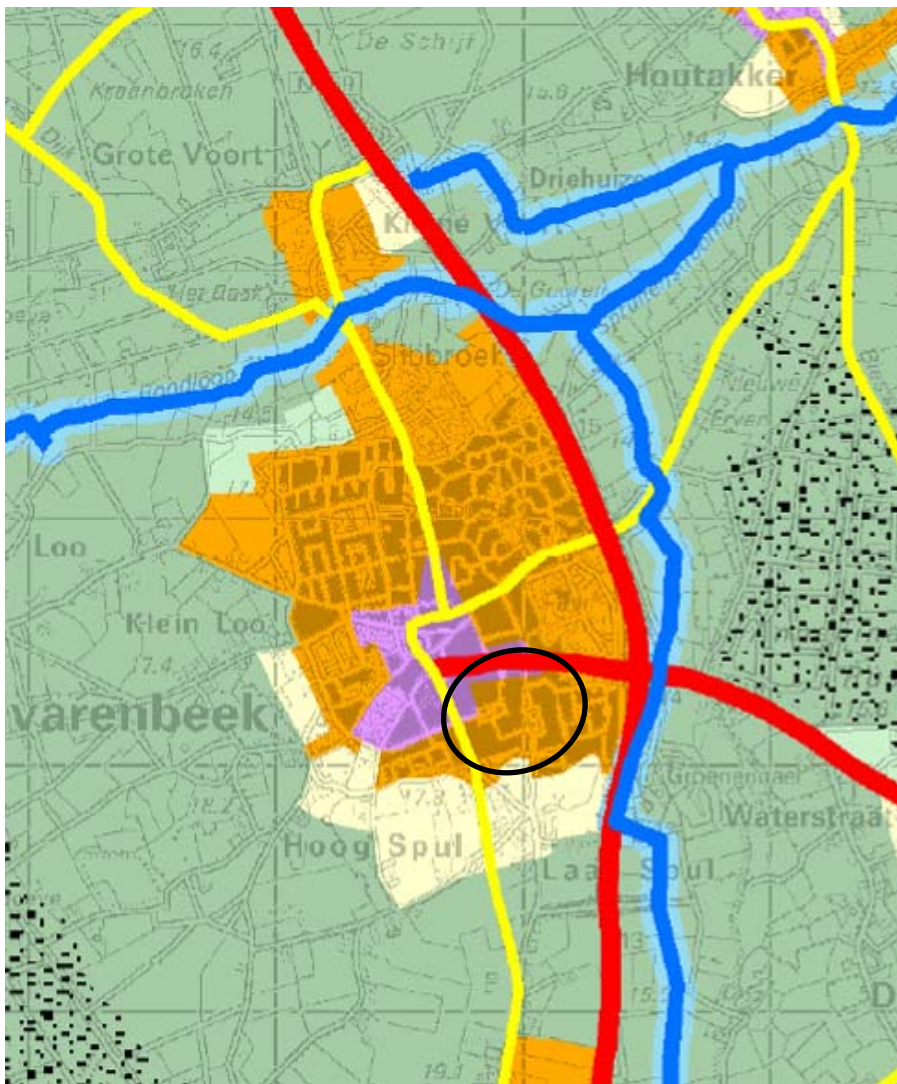
Op de structurenkaart ligt het plangebied in de stedelijke structuur en meer specifiek in 'overig stedelijk gebied'. Deze gebieden voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte.

##### *Verordening Ruimte, 1<sup>e</sup> fase*

In de Verordening Ruimte heeft de provincie regels opgesteld waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. Deze regels zijn een directe vertaling van het huidige provinciale beleid. In de 2<sup>e</sup> fase zal het beleid uit de structuurvisie in regels vertaald worden.

Hilvarenbeek ligt in een landelijke regio. Voor de landelijke regio's geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul).

Het plangebied ligt in 'bestaand stedelijk gebied'. Binnen dit gebied is de gemeente in het algemeen vrij, binnen de grenzen van andere wetgeving, om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Onderhavig plan heeft een conserverend karakter er voorziet dan ook niet in de toevoeging van woningen of andere functies.



Uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Hilvarenbeek-Oisterwijk met aanduiding plangebied

<b>Infrastructuur</b> <i>bestaand/besloten te ontwikkelen/in studie</i>		<b>Stedelijk gebied</b>	<b>Landelijk gebied</b>
(inter)nationale wegverbinding		beheer en intensivering	<b>landschappelijk raamwerk:</b>
regionale wegverbinding		stedelijk groene drager	beheer beekdalsysteem
dorpsverbindingsweg		herstructurering	landschapsbeheer
spoorlijn		centrumontwikkeling	zoekgebieden verstedelijking
stoptreinstation		bovenregionaal attractiepark	transformatie afweegbaar
			integratie stad-land

### **Interim-structuurvisie “Brabant in ontwikkeling” en “Paraplunota ruimtelijke ordening”**

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft de provincie de interim-structuurvisie “Brabant in ontwikkeling” vastgesteld, en de “Paraplunota ruimtelijke ordening” die op sommige punten meer gedetailleerd is dan de structuurvisie. Het beleid van de provincie Noord-Brabant ten aanzien van de ruimtelijke ordening maakt een onderverdeling tussen landelijke en stedelijke regio's. Verstedelijkingsopgaven met een bovenregionaal karakter worden geacommodeerd in de stedelijke regio's. De landelijke regio's hebben een functionele oriëntatie op het vlak van wonen en werken op een stedelijke regio. Het provinciale beleid laat het niet toe om kernen als Hilvarenbeek fors te laten groeien; iets wat met voorliggend bestemmingsplan ook niet beoogd wordt.

Daarnaast is één van de belangrijkste pijlers van het provinciale beleid zuinig gebruik van de ruimte. Dit betekent dat inbreiding voor uitbreiding gaat en dat zorgvuldig omgegaan dient te worden met nieuw stedelijk ruimtebeslag.

### **Uitwerkingsplan Hilvarenbeek-Oisterwijk**

Het door Gedeputeerde Staten op 21 december 2004 vastgestelde uitwerkingsplan voor de landelijke regio Hilvarenbeek-Oisterwijk geeft de ruimtelijke ontwikkelingen aan voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar 2020. Het vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld, waaronder de goedkeuring van bestemmingsplannen. Het uitwerkingsplan geeft inzicht in onder andere het programma voor woningbouw en bedrijventerreinontwikkeling, alsmede welke locaties worden ontwikkeld.

Het plangebied aan de Johanna van Brabantlaan heeft de aanduiding ‘beheer en intensivering’. Dit zijn die delen van het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van stadsdelen of wijken.

#### *4.2.2 Gemeentelijk beleid*

##### **Welstandsnota**

Op 27 mei 2004 is de “Welstandsnota Hilvarenbeek” vastgesteld. In deze nota wordt verwoord hoe de gemeente omgaat met haar welstandstoezicht en de toets aan redelijke eisen van welstand. Door het ontwikkelen van een samenhangend stelsel van beleidsregels voor de welstandsadviesing, legt de gemeente haar visie op het ruimtelijke kwaliteitsbeleid en de rol van de welstandszorg vast. De nota geeft de bouwende burger vooraf op een adequate wijze inzicht in de manier waarop de welstandscommissie zijn bouwvoornemen zal beoordelen.

Het beleid is geconcretiseerd en geobjectiveerd door het formuleren van criteria en beoordelingsaspecten. De criteria zijn zoveel mogelijk toegesneden op categorieën bouwwerken en standplaatsen. Dit heeft ertoe geleid dat diverse soorten criteria zijn onderscheiden, namelijk algemene welstandscriteria, objectgebonden criteria, gebiedscriteria en criteria voor specifieke bouwwerken. De beoordelingsaspecten hebben betrekking op de relatie vorm – gebruik - constructie, relatie bouwwerk - omgeving, vorm in relatie tot sociaal - culturele



### Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de Johanna van Brabantlaan is het plan 'Kom 1959', vastgesteld door de gemeenteraad op 13 augustus 1959 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29 januari 1963. Het plan is sterk verouderd en wijkt daarnaast sterk af van de bestaande situatie. De situering van de openbare gebieden komt overeen met de plankaart, maar de bouwvlakken vertonen een zeer groot verschil met de gerealiseerde situatie. Daarnaast zijn meer woningen gerealiseerd dan er bouwvlakken in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Reden hiervoor is dat vergunningen in afwijking van bestemmingsplan op basis van vrijstellingen zijn verleend.

Doel van het nieuwe bestemmingsplan is de onduidelijkheid omtrent de bouw mogelijkheden weg te nemen op basis van een ruimtelijk toekomstbeeld.



*Bouwvlakken uit bestemmingsplan op huidige situatie geprojecteerd*

## 4.3 Milieu

### 4.3.1 Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken verstaan.

In het plangebied is geen sprake van bedrijvigheid waardoor de woningen gehinderd kunnen worden. Daarnaast worden bedrijven in de omgeving niet gehinderd omdat in het bestemmingsplan geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt worden. Er zijn dus geen belemmeringen op het gebied van milieuzonering.

### 4.3.2 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een bestemmingsplan van belang, indien er sprake is van functieveranderingen of een ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Een eventuele verontreiniging dient milieutechnisch opgeruimd te kunnen worden en dit dient financieel haalbaar te zijn. In onderhavig bestemmingsplan worden huidige situaties vastgelegd. De functie is daarmee reeds gerealiseerd. Daarom is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan geen milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd.

### 4.3.3 Geluid

#### **Wegverkeerslawaai**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag aantasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. Wegen met een maximale snelheid van 50 km/uur of meer hebben een wettelijke onderzoekszone waarbinnen de geluidsbelasting op de gevel van woningen in beginsel niet de 48 dB mag overschrijden (voorkeursgrenswaarde). Voor 30 km-zones gelden geen onderzoekszones.

Voor de wegen in en direct om het plangebied geldt allen een maximum snelheid van 30 km/u, waardoor geen onderzoeksverplichting vanuit de Wet geluidhinder aanwezig is. Daarnaast worden binnen het bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt, zodat geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor uitvoering van het bestemmingsplan.

#### **Industrielawaai**

Bedrijven waarvoor een geluidszone ingesteld moet worden op basis van de Wet geluidhinder zijn in Hilvarenbeek niet aanwezig en worden in het plangebied ook niet toegestaan.



#### 4.3.4 Externe veiligheid

##### **Algemeen**

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. Het gaat bij externe veiligheid om de inrichtingen (locaties) waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn en daarnaast ook om het transport van gevaarlijke stoffen.

##### **Inrichtingen met gevaarlijke stoffen**

Buiten het plangebied ligt aan de Gelderweg een LPG-tankstation op een dusdanige afstand van het plangebied dat deze van invloed is op het plangebied. Het zogenaamde effectgebied van de LPG-tankstations bedraagt 150 meter. Dit invloedsgebied is op de verbeelding aangeduid om de vestiging van nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) daar te reguleren. Het LPG-tankstation is door VROM als voortvloeiende uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen aangewezen als risicovol bedrijf in de bebouwde kom met een saneringsplicht. VROM heeft een financiële toezegging gedaan voor de urgente saneringen bij LPG-tankstations. Vooralsnog zijn geen gelden beschikbaar gesteld voor de sanering van de LPG-installatie. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het effectgebied in verband met de externe veiligheid.

##### **Transport gevaarlijke stoffen**

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg vindt plaats via de Gelderstraat, Diessenseweg, Tilburgseweg (vanaf het noorden tot aan Van Rijn), en buiten de kern op de Provinciale weg. Het gaat hier in ieder geval om het transport van lpg (in verband met het tankstation). Omdat in onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden treden er geen belemmeringen op in het kader van externe veiligheid.

#### 4.3.5 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 de 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 de grenswaarden voor luchtkwaliteit die uiterlijk in 2010 moeten worden bereikt. 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 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. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor  $N_{O_2}$  en  $PM_{10}$ .

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekende 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 de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1.500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3.000 woningen van toepassing.

Voor dit consoliderende bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. De functie is daarmee reeds gerealiseerd. De ontwikkelingen die in dit plan mogelijk worden gemaakt, zijn uitsluitend ontwikkelingen waarvan de juridische planvorming reeds achter de rug is. Daarom is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan geen onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd.

Daarnaast heeft de gemeente Hilvarenbeek in juni 2007 als gevolg van mogelijke knelpunten gerapporteerd over het jaar 2006 met betrekking tot de provinciale wegen. Conclusie van deze rapportage is dat de provinciale wegen geen knelpunt vormen in relatie tot gevoelige bestemmingen. Als gevoelige bestemming worden bestemmingen aangemerkt waar personen langer dan 12 uur verblijven, waar gevoelige groepen zoals kinderen, bejaarden en zieken aanwezig zijn en waar fysieke inspanning (werk, sport) wordt verricht.

Gesteld kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

## 4.4 Ecologie

### 4.4.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied zelf bevindt zich niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn danwel de ecologische hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Grenzend aan de bebouwde kom van Hilvarenbeek zijn wel enkele natuurgebieden aanwezig. Desondanks is gebiedsbescherming niet aan de orde aangezien het een consoliderend plan betreft dat geen (of slechts zeer ondergeschikt) nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt.

### 4.4.2 Soortbescherming

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantsoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd.

Omdat het plan een consoliderend karakter heeft, is de verwachting dat er geen sprake kan zijn van negatieve effecten op leefgebieden en daarmee op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er beredeneerd vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van werkzaamheden.

## 4.5 Water

### 4.5.1 Provinciaal beleid

#### **Provinciaal waterplan 2010-2015**

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan is opgesteld als structuurvisie voor het aspect water.

Het Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Op Europees niveau is in dat verband de Kaderrichtlijn Water belangrijk. Daarin is aangegeven hoe we met waterkwaliteit en ecologische waterdoelstellingen moeten omgaan. Ook het Europese natuurbeleid en zwemwaterbeleid zijn van invloed op dit waterplan. Op Rijksniveau speelt vooral de Waterwet een rol, omdat die wet de verantwoordelijkheden regelt in het waterbeheer en de hoofdrichting bepaalt van het waterbeleid. Op provinciaal niveau geeft de Interimstructuurvisie (2008) de kaders voor het ruimtelijke beleid, zoals bijvoorbeeld voor de Ecologische of de Agrarische Hoofdstructuur.

In het plan wordt rekening gehouden met de specifieke kenmerken van Noord-Brabant. Het grootste deel van de provincie bestaat uit hellend zandgebied. Dat betekent, dat bijvoorbeeld de beken en het grondwater in dit plan een belangrijke plaats hebben gekregen. Beide vormen de basis van de Brabantse watersystemen. Kennis daarover geeft ons inzicht in de oorzaken van problemen en in oplossingsmogelijkheden.

Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, worden de principes van de people-planet-profit-benadering gehanteerd. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare openbare watervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede

watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van onze watersystemen.

Hoewel er in de afgelopen decennia al veel is verbeterd, blijkt de toestand van ons oppervlakte- en grondwater nog steeds niet aan onze doelstellingen te voldoen. Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, zoals vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en verdrogingsbestrijding. Ook de inrichting van beken en kreken en de aanleg van Ecologische verbindingzones langs waterlopen vragen om een impuls.

### **Verordening waterhuishouding**

In 2009 heeft de provincie de Verordening Water vastgesteld. In de Verordening water Noord-Brabant zijn regels opgenomen als uitwerking van het Waterplan. Zo worden normen gesteld voor de regionale waterkeringen en voor wateroverlast. Het waterschap moet ervoor zorgen dat de keringen en de afvoer- en bergingscapaciteit van het watersysteem daaraan voldoen. Daarnaast staat er in de verordening voor welke waterschapsprojecten de nieuwe projectprocedure uit de Waterwet wordt toegepast.

#### *4.5.2 Waterschapsbeleid (Waterschap De Dommel)*

### **Waterbeheerplan 2010-2015**

Waterschap De Dommel heeft het Waterbeheerplan 2010-2015 vastgesteld. In dit plan legt het waterschap het accent op het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van waternatuur.

Beleidsuitgangspunten zijn:

- Aanleg van gestuurde waterbergingsgebieden, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast.
- Maatregelen tegen de verdroging van natuurgebieden door een passend grond- en oppervlakteregime.
- Doorzetten van beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.
- Verbeteren van rioolwaterzuiveringen.
- Aanpak vervuilde waterbodems in samenhang met beekherstel.
- Vergroten van de waarde van water bij inrichtingsprojecten (recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie).

De prioriteiten liggen bij het voorkomen van wateroverlast in het stroomgebied van de Dommel, waarbij we ons vooral richten op de gebieden die bescherming bieden voor het bebouwd gebied. Ook heeft het herstellen en de bescherming van leefgebieden voor zeldzame planten- en diersoorten in Natura 2000-gebieden aandacht.

### 4.5.3 Plangebied

De waterhuishouding in een bepaald gebied is een complex systeem en de kwaliteit ervan is voor veel functies essentieel. Daarnaast is de kwaliteit van water echter sterk afhankelijk van de wijze waarop de verschillende functies hier mee omgaan.

Maatregelen om de waterhuishouding te verbeteren, vragen vaak om een aanpassing van het gehele systeem. Het is de vraag of dit in het plangebied haalbaar is, omdat het voorliggende bestemmingsplan consoliderend van aard is. Technisch gezien zijn er toch mogelijkheden om met relatief kleine aanpassingen bijvoorbeeld de infiltratie van regenwater te bevorderen en verontreiniging van grondwater en oppervlaktewater (verder) te reduceren. De gemeente zal zowel bij eventuele nieuwe bouwplannen als bij ingrepen in de openbare ruimte aandacht besteden aan de belasting en de eventuele verbeteringsmogelijkheden van de waterhuishouding ter plaatse.

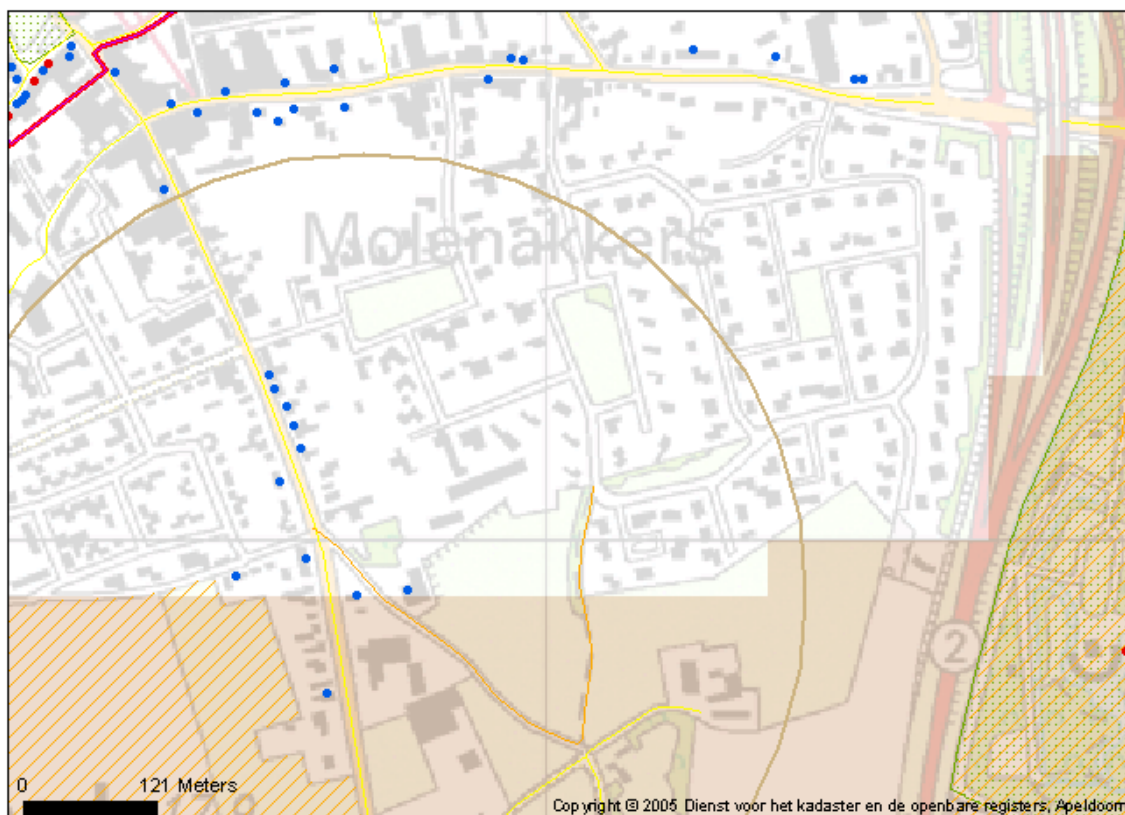
Het plangebied is op de bodemkaart van Nederland (uitgave Stichting voor Bodemkartering, Wageningen, 1984) aangegeven als bebouwd gebied zonder bodemaanduiding. De omliggende gronden bestaan uit hoge zwarte enkeerdgronden met lemig fijn zand. Wegens de goed doorlatende zandgrond kent het gebied goede infiltratiemogelijkheden. In de zomer kan het grondwater diep wegzakken. In de winter daarentegen kunnen relatief hoge grondwaterstanden optreden.

Ten behoeve van de bestaande bebouwing is in het plangebied een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. In toenemende mate zal regenwater niet meer via de riolering afgevoerd gaan worden, maar middels infiltratie worden toegevoegd aan het grondwater. Op basis van landelijke en regionale doelstellingen ten aanzien van het milieutechnisch functioneren van de riolering en het omgaan met regenwater in stedelijk gebied, worden in Hilvarenbeek regenwaterafvoeren van de riolering ontkoppeld. Hiermee wordt bijgedragen aan vermindering van belasting van het rioolstelsel, de RWZI en de overstorten, en wordt een natuurlijke waterhuishouding zoveel als mogelijk benaderd door het regenwater in het plangebied vast te houden en aan het grondwater toe te voegen. Afkoppelen zal in hoofdzaak plaatsvinden in combinatie met groot onderhoud in de openbare ruimte en middels speciale afkoppelprojecten. Voor infiltratie wordt geen nieuwe ruimte gereserveerd, maar wordt de bestaande openbare ruimte (groenvoorzieningen, ondergrond verhardingen) gebruikt.

Kortom, de waterhuishouding in en rond het plangebied wordt niet verstoord door de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan en de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is dan ook wat dat betreft gewaarborgd.

## 4.6 Leidingen

Voor het bestemmingsplan is relevant dat ter plaatse van de percelen Johanna van Brabantlaan 7, 24 en 26 een rioolpersleiding ligt. Deze leiding dient beschermd te worden door een zone van 2 meter aan weerszijden van het hart van de leiding bebouwingsvrij te houden.



## Legenda

### Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

### Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

### Historische Geografie (vlak)

- ▨ Zeer hoog
- ▨ Hoog
- ▨ Redelijk hoog

### Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

### Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

### Historische Zichtrelaties

- 
- 
- ↔

### Archeologische Monumenten



### Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

### Topografie

*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant*

## 4.7 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.7.1 Archeologie

Archeologie is in het kader van een bestemmingsplan van belang, indien er sprake is van ingrepen in de bodem bij functieveranderingen of een ander gebruik. Aangezien met dit bestemmingsplan de bestaande situatie wordt vastgelegd en er niet direct nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de indicatieve archeologische waarde van de gronden binnen het plangebied niet in beeld gebracht. Over de indicatieve archeologische waarde zijn hierdoor geen gegevens bekend. De bodem van de gronden binnen het plangebied is in de loop der jaren in meer of mindere mate geroerd waardoor eventuele waarden verstoord zijn.

Er zijn geen archeologische monumenten binnen het plangebied.

Op grond van het bovenstaande vormen archeologische aspecten geen belemmering voor de uitvoering van voorliggend bestemmingsplan.

Mochten er tijdens (niet-archeologische) graafwerkzaamheden toch archeologische vondsten worden aangetroffen, dan dient dit conform de Monumentenwet 1988 te worden gemeld bij de overheid.

### 4.7.2 Molenbiotoop

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart is tevens zichtbaar dat het plangebied in een zone van een molenbiotoop ligt. Een molenbiotoop is een cirkelvormige zone rond traditionele molens, met een straal van 400 meter vanaf de molen. Deze zone is van belang voor de vrije windtoetreding tot en windafvoer van (en het zicht tot) de molen.

De molenbiotoop in het plangebied is afkomstig van de (voormalige) Molen van Rijswijk. Deze zal echter niet worden ingesteld, omdat van deze molen alleen nog een restant aanwezig is. Het bovenste deel ontbreekt. Herbouw van de molen, op een wijze dat deze weer als windmolen zal functioneren, is zeer onaannemelijk. Bescherming van windtoetreding en windafvoer is daarom niet nodig. Omwonenden zouden onnodig worden belemmerd in de bouwmogelijkheden bij het instellen van een molenbiotoop. Daarnaast is de bebouwing in het plangebied beperkt tot één bouwlaag met dakopbouw.

### 4.7.3 Monumenten

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten of beeldbepalende panden aanwezig.

#### **4.8 Verkeer en parkeren**

##### *Beheer*

De bestaande infrastructuur wordt in dit plan conform het huidige gebruik van de gronden bestemd. De huidige infrastructuur brengt geen problemen met zich mee. Er is voor gekozen de 30 km/u-zones als verblijfsgebied te bestemmen.

##### *Parkeren*

Het parkeren in het plangebied vindt overwegend op eigen terrein plaats. Door bezoekers wordt ook evenwijdig aan de weg geparkeerd. Dit vindt binnen de verkeersbestemming plaats.

##### *Ontwikkelingen*

De nog op te richten woning die reeds ruimtelijk-juridisch mogelijk is, kan eenvoudig aansluiten op de bestaande weg. Bij het oprichten van een woning dient het parkeren op eigen terrein plaats te vinden.

Gesteld kan worden dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de uitvoering van dit plan.

#### **4.9 Economische haalbaarheid**

Voor de gemeente Hilvarenbeek zijn aan zowel de opstelling als de uitvoering van dit bestemmingsplan, met uitzondering van de kosten voor de planvorming waarvoor budget beschikbaar is gesteld, geen kosten verbonden.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond.

Het plan is een consoliderend bestemmingsplan. Kostenverhaal in de zin van de grondexploitatiewet is niet aan de orde.

#### **4.10 Handhaafbaarheid**

Het opstellen van een eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier.

De regels die voor het plangebied opgesteld worden, zijn ook flexibel en ruim waar mogelijk, en zijn strak en star gesteld waar nodig. Bij de opzet van deze beheersregels is een ruimtelijke motivering opgenomen in de toelichting die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen. In deze motivering wordt ook ingegaan op de mogelijkheden om alsnog af te wijken van dit plan na een ruimtelijk-juridisch afwegingsproces. Zo wordt recht gedaan aan de praktijk dat een bestemmingsplan (ook dit bestemmingsplan) een momentopname is. De mogelijkheden voor een goede handhaafbaarheid van dit bestemmingsplan zijn daarmee gewaarborgd.



## **5 De procedure**

### **5.1 Inspraak**

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 21 mei 2010 voor een termijn van 4 weken ter inzage gelegen (tot en met 17 juni 2010). Op 20 mei 2010 is dit in de Hilverbode en op de website van de gemeente Hilvarenbeek openbaar bekend gemaakt. Gedurende deze termijn zijn er 7 inspraakreacties binnengekomen.

De inspraakreacties zijn samengevat en in een tabel opgenomen waarin ook het standpunt van de gemeente is verwoord. Korthedshalve wordt verwezen naar bijlage 2 voor het inspraakverslag en de tabel.

### **5.2 Vooroverleg**

Ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden. Het voorontwerp bestemmingsplan is ter beoordeling toegezonden aan de overlegpartners (provincie, VROM-inspectie en Waterschap De Dommel). Het vooroverleg heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **5.3 Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 24 september 2010 voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 4 november 2010). Op 23 september 2010 is dit in de Hilverbode en op de website van de gemeente Hilvarenbeek openbaar bekend gemaakt. Gedurende deze termijn zijn 4 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en in een tabel opgenomen waarin ook het standpunt van de gemeente is verwoord. De tabel is opgenomen in bijlage 3.

### **5.4 Ambtshalve aanpassingen bij vaststelling**

Het bestemmingsplan is ambtshalve op vier punten aangepast. Deze wijzigingen zijn weergegeven in bijlage 3.

