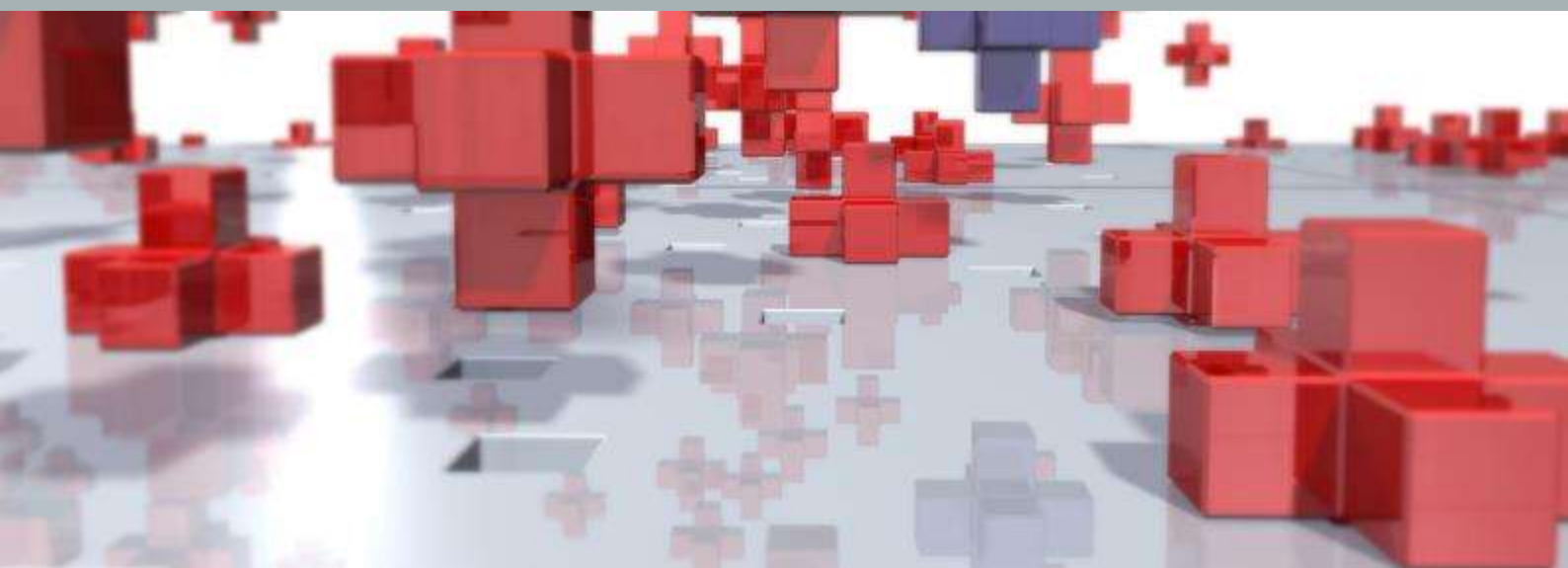


Bestemmingsplan Gelderakkers 2

Gemeente Hilvarenbeek

Vastgesteld



Bestemmingsplan Gelderakkers 2

Gemeente Hilvarenbeek

Vastgesteld

Rapportnummer:	P03247_9
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0798.Gelderakkers2-VG01
Datum:	December 2021
Opdrachtgever:	Gemeente Hilvarenbeek
Projectteam BRO:	TA, AD, RG
Voorontwerp:	5 februari 2021
Ontwerp:	mei 2021
Vaststelling:	9 december 2021
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor de ontwikkeling van maximaal 84 woningen op de locatie van Gelderakkers 2 te Hilvarenbeek.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1Aanleiding	4
1.2Ligging plangebied	5
1.3Vigerend bestemmingsplan	5
1.4Leeswijzer	6
2.PLANBESCHRIJVING	6
2.1Landschappelijke context, -inpassing en stedenbouwkundig plan	7
2.2Programma	10
3.BELEIDSKADER	12
3.1Rijksbeleid	12
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	12
3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2Provinciaal beleid	17
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	17
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	18
3.3Gemeentelijk beleid	25
3.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek	25
3.3.2 Woonvisie 2020-2030	28
3.3.3 Nota Dorps bouwen	30
3.3.4 Parkeerbeleidsplan 2015-2020	30
3.3.5 Nota energietransitie	31
4.PLANOLOGISCHE ASPECTEN	32
4.1Luchtkwaliteit	32
4.1.1 Toetsingskader	32
4.1.2 Onderzoek	32
4.1.3 Conclusie	34
4.2Geluid	34
4.2.1 Toetsingskader	34
4.2.2 Onderzoek	35
4.2.3 Conclusie	35
4.3Bodem	35
4.3.1 Toetsingskader	35
4.3.2 Onderzoek	36
4.3.3 Conclusie	36
4.4 Externe veiligheid	36
4.4.1 Toetsingskader	36
4.4.2 Onderzoek	37

4.4.3 Conclusie	39
4.5Bedrijven en milieuzonering	39
4.5.1 Toetsingskader	39
4.5.2 Onderzoek	40
4.5.3 Conclusie	40
4.6Geur	40
4.6.1 Toetsingskader	40
4.6.2 Onderzoek	41
4.6.3 Conclusie	42
4.7Water	42
4.7.1 Toetsingskader	42
4.7.2 Onderzoek	43
4.7.3 Conclusie	45
4.8Ecologie	45
4.8.1 Toetsingskader	45
4.8.2 Onderzoek	47
4.8.3 Conclusie	49
4.9Cultuurhistorie	50
4.9.1 Toetsingskader	50
4.9.2 Onderzoek	50
4.9.3 Conclusie	52
4.10Archeologie	53
4.10.1 Toetsingskader	53
4.10.2 Onderzoek	54
4.10.3 Conclusie	56
4.11Verkeer en parkeren	56
4.11.1 Parkeren	56
4.12 Duurzaamheid	60
4.13Vormvrije m.e.r.-beoordeling	60
4.13.1 Toetsingskader	60
4.13.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.	61
 5.JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	 62
5.1Algemene opzet	62
5.2Toelichting op de regels	62
 6.FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 67
 7.MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	 68
7.1Wettelijk (voor)overleg	68
7.2Inspraak	68
7.3Terinzagelegging	68

SEPARATE BIJLAGEN	1
Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking	1
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	1
Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek	1
Bijlage 4: Onderzoek geurhinder veehouderijen	1
Bijlage 5: Watertoets	1
Bijlage 6: Quicksan flora en fauna	1
Bijlage 7: Stikstofdepositie onderzoek	1
Bijlage 8: Archeologisch onderzoek 2010	1
Bijlage 9: Archeologisch onderzoek 2012	1
Bijlage 10: Archeologisch onderzoek 2014	1
Bijlage 11: Programma van Eisen opgraving	1
Bijlage 12: Verkeersonderzoek ontsluiting	1
Bijlage 13: Bijlage Verkeersonderzoek ontsluiting	1
Bijlage 14: Aanvullend verkeersonderzoek	1
Bijlage 15: Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling	1
Bijlage 16: Inspraaktabel voorontwerpbestemmingsplan Gelderakkers 2	1
Bijlage 17: Beeldkwaliteitplan Gelderakkers 2	1
Bijlage 18: Zienswijzentabel ontwerpbestemmingsplan Gelderakkers 2	1
Bijlage 19: Tabel ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Gelderakkers 2	1

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Om te kunnen voldoen aan de woningbouwbehoefte voor de gemeente Hilvarenbeek, en met name voor de kern Hilvarenbeek, is de gemeente Hilvarenbeek voornemens om aan de zuidzijde van de kern Hilvarenbeek een nieuwe woonwijk te realiseren door middel van uitbreiding. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'Gelderakkers' opgesteld. Dit bestemmingsplan is op 27 juni 2013 vastgesteld. De totale ontwikkeling Gelderakkers bestaat uit 1 bestaande woning, 80 direct te realiseren woningen, een brede school en 84 woningen door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Fase 1 (80 woningen en een brede school) is inmiddels (deels) gerealiseerd. Voor fase 2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van maximaal 84 woningen.

Inmiddels zijn de plannen voor Gelderakkers 2 verder uitgewerkt en is duidelijk dat aan niet alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan. Het gaat onder andere om:

- *De inhoud van het hoofdgebouw dient ten minste 350 m³ te bedragen:* de inhoud van de kleinere rij- en patio-woningen voldoet hier niet aan.
- *Er zijn maximaal 2 verkeersaansluitingen toegestaan. De ene verkeersontsluiting dient aan te sluiten op de Bolakker, de andere verkeersontsluiting dient aan te sluiten op de van Ryckelstraat.* Ter plaatse van de Langecruisstraat is er voor gekozen geen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te realiseren vanwege de extra verkeersbewegingen die hier niet gewenst zijn. Wel worden aan de Langecruisstraat parkeervakken gerealiseerd. Ter hoogte van de Willem Bonnaertsstraat wordt wel een langzaam verkeerontsluiting gerealiseerd.
- *Er zijn volgens de wijzigingsbevoegdheid 84 woningen toegestaan: 24 vrijstaande, 10 twee-aaneengebouwde en 50 aaneengebouwde woningen.* Aan het aantal woningen wordt voldaan. Voor het noordelijk deel van Gelderakkers 2 is het stedenbouwkundig plan reeds uitgekristalliseerd. Het zuidelijk deel dient nog verder uitgewerkt te worden. Hier zullen grondgebonden woningen komen, maar de onderverdeling in woningtypologieën is nog niet duidelijk. Het is gewenst hier enige flexibiliteit in te hebben en niet de aantallen per typologie exact vast te leggen.
- *Parkeren is niet mogelijk binnen de bestemming 'Wonen'.* In het stedenbouwkundig plan zijn parkeerplaatsen aan de achterzijde van de woningen voorzien. Binnen de bestemming Wonen van het vigerend bestemmingsplan zijn geen parkeervoorzieningen toegestaan.

Om deze reden is ervoor gekozen om een bestemmingsplan op te stellen in plaats van een wijzigingsplan. Voorliggend bestemmingsplan biedt het benodigde juridisch-planologisch kader om de ontwikkeling van de locatie mogelijk te maken.

De Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing op de bestemmingsplan procedure. Wanneer de Chw wordt toegepast kunnen belanghebbenden in beroep geen pro-forma beroep meer indienen. Daarnaast stelt de Chw dat de behandeling bij de Afdeling maximaal 6 maanden mag duren.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat de locatie Gelderakkers 2, gelegen tussen de Bolakker, Langecruisstraat (woonwijk 'De Drie Eilanden') en Wagenmaker (Gelderakkers fase 1). Aan de zuidzijde grenst het gebied aan het buitengebied van Hilvarenbeek. Op navolgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.

Het plangebied staat kadastraal bekend als Hilvarenbeek, sectie P, nummers 1742, 1743, 2425, 2572 (ged.) en 2906 (ged.) en kent een totaal oppervlak van circa 3,2 hectare. Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als grasland.



Figuur 1.1 Globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Gelderakkers', vastgesteld door de gemeenteraad van Hilvarenbeek op 27 juni 2013. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' en de gebiedsaanduidingen 'milieuzone – geurzone' en 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'. Binnen deze laatste gebiedsaanduiding is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.3.1 van het vigerend bestemmingsplan) opgenomen voor het realiseren van maximaal:

- 24 vrijstaande woningen;
- 10 twee-aaneengebouwde woningen;
- 50 aaneengebouwde woningen.

De bestemming mag binnen het wijzigingsgebied gewijzigd worden naar de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Wonen'. Er dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden zoals geen belemmeringen vanuit het aspect geur, zoveel mogelijk aansluiten op het stedenbouwkundig plan van fase 1, een maximale goot- en bouwhoogte van 6 meter, respectievelijk 10 meter, milieuhygiënisch aanvaardbaar en het plan dient in overeenstemming te zijn met de geldende regionale woningbouwafspraken. Zoals reeds in paragraaf 1.1 aangegeven wordt niet aan alle wijzigingsvoorwaarden voldaan en daarom is ervoor gekozen een bestemmingsplan op te stellen.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Gelderakkers'

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. In de laatste hoofdstukken komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

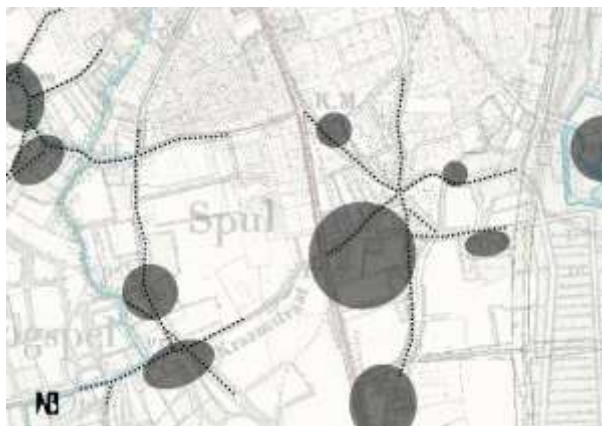
2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Landschappelijke context, -inpassing en stedenbouwkundig plan

Het verkavelingsplan van Gelderakkers 2 is een uitbreiding aan de zuidelijke rand van Hilvarenbeek. De verkaveling en bebouwing sluiten aan op de bestaande verkaveling en bebouwing ten noorden van het plangebied, op de Bolakker aan de westzijde aan op Gelderakkers fase 1 aan de oostzijde. Het plan zorgt voor een duurzame afronding van het stedelijk gebied, aansluitend op Gelderakkers fase 1, passend in massa en dichtheid bij de omgeving.

Om de overgang van stad naar land geleidelijker te laten verlopen is een aantal maatregelen toegepast. Aan de noordzijde, tegen de bestaande dorpskern aan, is de bebouwing het meest geconcentreerd. Aan de zuidzijde, tegen het landelijk gebied, zijn de percelen groter en er is veel ruimte voor groen. De sloot die door het plangebied heen loopt is als natuurlijke drager door het plan verwerkt.

Ook zorgt deze groenstrook voor een verbinding tussen de Bolakker in het westen van het plangebied enerzijds, en de Schoenmaker/Wagenmaker (fase 1) aan de oostzijde anderzijds. Centraal binnen fase 2 komt in noord-zuid richting een groenzone met een wadi te liggen. Tenslotte ligt er een brede groenstrook tussen fase 1 en fase 2. Op deze manier blijft een zichtrelatie bestaan tussen de bestaande woonwijk 'De Drie Eilanden' en het buitengebied. Het groen in de wijk wordt richting het buitengebied groter en breder en vormt op deze manier de verbinding met het groene, open landschap. Positionering van de groene wiggen is zodanig gekozen dat een visuele relatie vanuit de bestaande kern op het landschap gewaarborgd is. Het plan versterkt de ruimtelijke kwaliteit en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.



Historische context: versterken en leesbaar houden van de buurtschappen en gehuchten



Visie zuidrand Hilvarenbeek: een kwalitatieve, rafelige dorpsrand, een groen kralensnoer dat de buurtschappen en gehuchten verbindt en robuuste groene inprikkers tot aan de bestaande bebouwing



Landschappelijke randvoorwaarden: Voorkomen harde bebouwingswanden als rand van het dorp, lange zichtlijnen noordzuid tot aan de bestaande bebouwing, handhaving en opnemen bestaande sloten, beekdal versterken



Een patchwork van bebouwing en landschap. Wonen vloeit over in agrarische landschap door middel van inzet boerentypologie en geclusterd parkeren. Groen loopt tot aan de voordeur.

Figuur 2.1: Landschappelijke context en inpassing Gelderakkers 2 (bron: NieuwBlauw)

Het geconcentreerde noordelijk deel van het plangebied bestaat uit hoofdzakelijk rijwoningen (aaneengesloten woningen) en sluit aan bij de bestaande woonwijk. Naar het zuiden en naar de randen toe, wordt de bebouwingsconcentratie minder, dat wil zeggen dat hier meer twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen zijn gelegen, waarmee de overgang naar het open buitengebied wordt gemaakt. In het zuidelijk deel van het plan komen voornamelijk levensloopbestendige (patio)woningen.

In fase 2 zijn 84 woningen voorzien: vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen, patiowoningen en rijwoningen in maximaal 2 lagen met kap. De bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 10 meter met een goothoogte van 7 meter, met uitzondering van de patiowoningen.

Om sturing te geven aan de beeldkwaliteit van het plan Gelderakkers 2 is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage en gelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Na vaststelling wordt het beeldkwaliteitplan toegevoegd aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit.



Figuur 2.2: Stedenbouwkundig plan Gelderakkers 2 (indicatief, bron: NieuwBlauw)



Figuur 2.3: Beplanting- en inrichtingsplan (indicatief, bron: NieuwBlauw)

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van Gelderakkers 2 vindt plaats via de Bolakker en via Gelderakkers fase 1 op de Gelderstraat. Ter plaatse van de Langecruisstraat is er voor gekozen geen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te realiseren vanwege de extra verkeersbewegingen die hier niet gewenst zijn. Wel worden aan de Langecruisstraat parkeervakken gerealiseerd. Ter hoogte van de Willem Bonnaertsstraat wordt wel een langzaam verkeerontsluiting gerealiseerd.

Het parkeren zal voornamelijk plaatsvinden uit het zicht, in een tweetal parkeerkoffers aan de achterzijde van woningen. De toegang van de westelijke parkeerkoffer geschiedt via de Langecruisstraat en de toegang van de oostelijke parkeerkoffer vindt plaats via de Wagenmaker. Tevens zijn er parkeerplaatsen voorzien aan de Langecruisstraat.

2.2 Programma

Onderstaande figuur toont het woningbouwprogramma van Gelderakkers 2 en de locatie van de te realiseren woningen. Het betreft koop- en huurwoningen in diverse prijssegmenten. Naast koopwoningen worden er ook koopwoningen voor starters gerealiseerd (CPO). Daarnaast worden er ook levensloopgeschikte woningen gerealiseerd. Woningcorporatie Leystromen zal een aantal woningen in de sociale huursector realiseren.



Figuur 2.4: Programma Gelderakkers 2 (indicatief, bron: NieuwBlauw, bewerkt BRO)

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de nationale omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden. In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking plangebied

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijk verantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Hieronder zijn deze weergegeven.

- een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- efficiënt gebruik van de ondergrond;
- een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
- het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
- ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Doorwerking plangebied

Het project behoort niet tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake het mogelijk maken nieuwe woongebieden wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is voor de volledigheid nog toegevoegd aan dit bestemmingsplan, gezien de korte tijd tussen de inwerkingtreding van de NOVI.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavige ontwikkeling is dus in overeenstemming met het Barro.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe wooneenheden mogelijk gemaakt. Gezien het in dit initiatief om de toevoeging van maximaal 84 woningen gaat, is een toetsing van het initiatief aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk.

Er is door BRO een onderbouwing Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld.² In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling van 84 woningen betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Passend binnen beleidskaders

Geconcludeerd kan worden dat het beoogde initiatief past binnen de beleidskaders en tevens bijdraagt aan de beleidsdoelen van de provincie, regio en de gemeente.

- Het provinciale en gemeentelijke beleid zet in op het realiseren van vraaggerichte woningbouwplannen, die aansluiten op de vraag van huishoudens.
- Regionaal wordt ingezet op zowel inbreidingsmogelijkheden als uitbreidingsplannen. In de gemeente Hilvarenbeek kunnen enkel de inbreidingslocaties niet voorzien in de behoefte. Er wordt daarom ingezet op en niet-traditioneel ingevulde, kwalitatieve afronding van de dorpsranden, zoals Gelderakkers 1 en 2. Ook het gemeentelijke beleid geeft ruimte aan woningbouw aan de randen van de kernen, in het bijzonder ook voor plannen die een programma met betaalbare woningen realiseren (omdat inbreidingslocaties daarvoor over het algemeen te klein zijn).
- Door de gemeente wordt niet geënt op kwantiteit, maar op kwaliteit. De gemeente wil zich in de toekomst meer richten op onder meer ouderen en starters. Daarnaast wil de gemeente meer en gedifferentieerd aanbod in de sociale sector (huur en koop) en betaalbare woningen. Door het realiseren van een woningbouwprogramma bestaande uit woningen in het huur- en koopsegment en in diverse prijsklassen wordt met het planinitiatief een diversiteit aan type woningen gerealiseerd, aansluitend bij de woningbehoefte van onder andere starters en ouderen.
- Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om bij nieuwe initiatieven aan te sluiten op het streefwoningbouwprogramma van de Woonvisie 2020-2030. De verhouding koop- en huurwoningen en de verschillende segmenten binnen het planinitiatief voldoen aan het streefprogramma.
- Ten aanzien van sociale huurwoningen ambieert de gemeente vooral grondgebonden, levensloopbestendige woningen te realiseren. Daarnaast dient bij een project van meer dan 20 woningen minimaal 15% in het sociale segment te worden gebouwd. Bij het planinitiatief is dit het geval.
- Daarnaast worden nieuwe woningbouwinitiatieven (kwalitatief) getoetst aan de beoordelingscriteria uit de Woonvisie 2020-2030. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlagen.

Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om het primaire verzorgingsgebied gemeente Hilvarenbeek en secundaire verzorgingsgebied regio Midden-Noord-Brabant. Op dit niveau worden tevens afspraken gemaakt over de woningbouwprogramma's.

² BRO, Ladder Duurzame Verstedelijking 84 woningen Hilvarenbeek, d.d. 1 december 2020

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in de bijlage.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 84 grondgebonden woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte.

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Hilvarenbeek en de regio Midden-Noord-Brabant toe. Dit vraagt om een groei van de woningvoorraad.
- Als afgeleide van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling kan een raming worden gemaakt van de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente Hilvarenbeek van 570 woningen tot 2030. In de regio Midden-Noord-Brabant ligt de woningbehoefte in het landelijk gebied van de regio tot 2030 op 1.365 woningen, in de gehele regio zijn dat 21.595 woningen.
- Op dit moment is er onvoldoende harde plancapaciteit om in de groeiende woningbehoefte te voorzien. Dit is ook het geval wanneer het beleidsmatige streven van 70% van de woningbehoefte als harde plancapaciteit wordt meegenomen. Dit betekent dat er ruimte is voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. De beoogde ontwikkeling van Gelderakkers 2 voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte binnen verzorgingsgebied.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 84 grondgebonden woningen, waarbij wordt ingezet op een programma van koop- en huurwoningen in diverse prijssegmenten, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de regio Midden-Brabant bestaat er een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Dure segmenten blijven overheersen, terwijl de markt om meer goedkope(re) koop- en huurwoningen vraagt. Het initiatief speelt hierop in door sociale en middeldure huurwoningen en middeldure koopwoningen te realiseren.
- Er is in zowel de sociale huursector als in de koopsector behoefte aan meer kleinere woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens, geschikt voor zowel starters en jongeren als ouderen. Het initiatief speelt daarop in doordat specifiek gericht wordt op onder andere op starters en ouderen. Ook wordt met het initiatief ingespeeld op de vraag naar levensloopgeschikte woningen (minimaal 17 woningen).
- Daarnaast bestaat er vraag eengezinswoningen voor jongeren. In het bijzonder is er in de kern Hilvarenbeek een gebrek aan goedkope koopwoningen tot € 200.000. Door het realiseren van 24 (CPO-)woningen voor starters (goedkope koop, tot € 200.000) wordt in deze behoefte voorzien.
- Het realiseren van twee-onder-een-kapwoningen is gewenst om doorstroming te bevorderen. De beoogde ontwikkeling voorziet in de toevoeging van minimaal 10 twee-onder-een-kapwoningen.
- In het woonbehoefteonderzoek van de gemeente Hilvarenbeek blijkt dat ca. 6% van de respondenten behoefte heeft aan zelfbouw in de vorm van CPO. De beoogde ontwikkeling geeft hieraan gehoor door de realisatie van 24 CPO starters woningen.
- Het planinitiatief kan worden aangemerkt als een combinatie van een dorps en landelijk woonmilieu. Naar beide woonmilieus is veel vraag, waarbij het accent qua vraag ligt bij het landelijke woonmilieu.

Geen onaanvaardbare effecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van 84 woningen onaanvaardbare effecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon- en leefklimaat in de gemeente Hilvarenbeek.

Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Gelderakkers' (vastgesteld op 27-06-2013) de bestemming 'Agrarisch'. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft.
- Het plangebied vormt met aan de noordzijde voornamelijk woonbebouwing en aan de andere zijden vrijstaande woningen en agrarische gronden een overgang tussen het dorp en het landelijk gebied. Het plan is aan weerszijden omringd door de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Agrarisch'.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Hilvarenbeek zijn geen andere locaties in het stedelijk gebied beschikbaar waar ruimte is voor de maximaal 84 grondgebonden woningen, die gerealiseerd worden om te voorzien in de woningbehoefte in Hilvarenbeek. In de gemeente Hilvarenbeek zijn nog twee woningbouwlocaties aangewezen, maar hebben een aanzienlijk kleinere omvang dan Gelderakkers 2³. Het plangebied biedt de meest geschikte mogelijkheid om te voldoen aan de woningbehoefte in Hilvarenbeek, omdat er fysiek ruimte is en deze locatie aansluit aan andere woningen en daarmee aansluit aan het stedelijk gebied.
- Beleidsmatig wordt ruimte geboden om, naast woningbouw op inbreidingslocaties, ook woningbouw aan de randen van de kernen te realiseren. In de gemeentelijke Woonvisie 2020-2030 wordt het afronden van het project Gelderakkers 2 als belangrijk onderdeel gezien in het realiseren van deze ambitie.
- Gelet op de huidige ruimtelijke structuren, bebouwing rondom het plangebied en alternatieve bouw mogelijkheden binnen de kern Hilvarenbeek, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. Hoewel de planlocatie officieel niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, wordt de locatie deels omringd door bestaande stedelijke functies (o.a. basisschool en kinderopvang) wat de keuze voor deze locatie toch geschikt maakt.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de

³ Perspectief op Wonen en Woningbouw 2020, Hart van Brabant (2019)

ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: 'wat moeten we nog toevoegen', ombuigen naar het gesprek over: 'welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande gebouwenvoorraad?'

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete markt vraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw! De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. We brengen met onze partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe we deze opgaven kunnen aanpakken. We dragen bij aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de herontwikkeling van agrarische gronden op de grens van bestaand stedelijk gebied en het buitengebied en borduurt voort op de ontwikkeling van Gelderakkers fase 1. Met de voorgestane ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit in het gebied verbeterd. Het woongebied presenteert zich naar de al bestaande woonwijk ten noorden van het plangebied. Het gebied wordt ontwikkeld tot een aantrekkelijk, groen- en blauwstedelijke woonomgeving met een eigen karakter voor alle groepen in de samenleving, redelijk dicht bij het centrum van Hilvarenbeek. Ook is er sprake van een grote vraag naar woningen (zie gemeentelijk beleid). Deze ontwikkeling is dan ook in de geest van de provinciale omgevingsvisie.

Ook moet de ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is vastgesteld op 25 oktober 2019, de laatste wijziging dateert van 8 december 2020. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen (Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte,

Verordening water en Verordening wegen). De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale omgevingsvisie en structuurvisie.

De onderwerpen die in de Verordening Ruimte stonden en nu dus in de Interim omgevingsverordening, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik moeten toepassen. Hiermee wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat de realisering van woningbouw, bedrijventerreinen, overige stedelijke voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering in bestaand stedelijk gebied niet tot de mogelijkheden behoren.

Zorgvuldig ruimtegebruik is dat als basisprincipe is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit, is hierbij uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera.

Het realiseren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient binnen het 'Stedelijk gebied' plaats te vinden (artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling). In afwijking hierop geldt dat op gronden die zijn aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar', voorzien kan worden van de nieuwvesting van een duurzame stedelijke ontwikkeling, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden (artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar).

Artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar

Het plangebied is in de IOV opgenomen als 'Landelijk gebied' met de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. De voorwaarden die in artikel 3.43 worden genoemd zijn:

- a) binnen Stedelijk Gebied is er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar;
- b) transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed behoort niet tot de mogelijkheden;
- c) de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d) de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Voor een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen Landelijk Gebied mogelijk maakt, geldt ook artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap uit de IOV. Tevens dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6).

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a) dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b) de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a) de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b) het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c) het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d) het wegnemen van verharding;
- e) het slopen van bebouwing;
- f) de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g) het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Doorwerking plangebied

In de onderbouwing aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking (zie hiervoor paragraaf 3.1.4) komt de toetsing aan deze voorwaarden van artikel 3.43 IOV (afwijkende regels verstedelijking afweegbaar) aan bod. Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Hilvarenbeek zijn geen andere locaties in het stedelijk gebied beschikbaar waar ruimte is voor de maximaal 84 grondgebonden woningen, die gerealiseerd worden om te voorzien in de woningbehoefte in Hilvarenbeek. In de gemeente Hilvarenbeek zijn nog twee woningbouwlocaties aangewezen, maar hebben een aanzienlijk kleinere omvang dan Gelderakkers 2⁴. Het plangebied biedt de meest geschikte mogelijkheid om te

⁴ Perspectief op Wonen en Woningbouw 2020, Hart van Brabant (2019)

voldoen aan de woningbehoefte in Hilvarenbeek, omdat er fysiek ruimte is en deze locatie aansluit aan andere woningen en de ontwikkeling Gelderakkers 1 en daarmee aansluit aan het bestaand stedelijk gebied.

Beleidsmatig wordt ruimte geboden om, naast woningbouw op inbreidingslocaties, ook woningbouw aan de randen van de kernen te realiseren. In de gemeentelijke Woonvisie 2020-2030 wordt het afronden van het project Gelderakkers 2 als belangrijk onderdeel gezien in het realiseren van deze ambitie. De beoogde woningbouwontwikkeling past binnen de regionale afspraken die gemaakt zijn over woningbouw.

Omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik

In hoofdstuk 2 (planbeschrijving) wordt onderbouwd hoe de ontwikkeling invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5 IOV) en hoe de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het stedelijk gebied (artikel 3.43, sub d IOV). Er wordt een onderbouwing gegeven van de stedenbouwkundige opzet, de geleidelijke overgang van stad naar land, hoe dit plangebied aansluit op het bestaand stedelijk gebied van Hilvarenbeek en de ontwikkeling Gelderakkers fase 1 en hoe de gemeente aankijkt tegen het zoekgebied, hoe deze ontwikkeling daarin past en hoe de ontwikkeling voorziet in de afronding van het stedelijk gebied. Hieruit blijkt dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6 IOV).

Kwaliteitsverbetering landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Ter uitwerking van het vereiste tot kwaliteitsverbetering van het landschap ex artikel 3.9 IOV zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Ten aanzien van planmatige stedelijke ontwikkelingen in het zoekgebied voor verstedelijking is vastgelegd dat de kwaliteitsverbetering, een vaste afdracht per m², 1% van de uitgifteprijs betreft. Deze regeling is in de regio uitgewerkt in de “Werkafspraken kwaliteitsverbetering van het landschap Hart van Brabant, actualisering 2015”.

In overleg met de provincie is besloten de kwaliteitsverbetering in het plan toe te voegen. De provincie heeft aangegeven dat er gemotiveerd dient te worden wat normaal gesproken geïnvesteerd wordt in (stedelijk) groen in een plan en wat nu extra geïnvesteerd wordt (in robuust groen) en dat hiermee een goede overgang van stad naar land gemaakt wordt. Ook dient er een financiële onderbouwing over het geheel te liggen.

Om inzicht te geven in de bedragen die worden besteed aan de landschappelijke inpassing is onderstaande berekening opgesteld. Eerst wordt aangegeven wat normaliter in een wijk als Gelderakkers als basisinpanning voor groen opgenomen wordt. Hiervoor is (de eerste fase van) het plan Gelderakkers als voorbeeld genomen. In de grondexploitatie van het plan Gelderakkers is een bedrag opgenomen van ca. € 63.000,- voor openbaar groen. Per hectare exploitatieplangebied van 5,05 hectare (excl. Gelderakkers 2) gaat het dan om ca. € 12.500,-. Het plangebied Gelderakkers 2 is

3,25 hectare groot. Uitgaande van het niveau in het plan Gelderakkers zou je in Gelderakkers 2 een totaalbedrag van (3.25 ha X € 12.500,- =) ca. € 41.000,- aan basisinvulling met groenelementen mogen verwachten.

Op basis van de regionale werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap moet bij planmatige stedelijke ontwikkeling zoals woongebieden worden uitgegaan van een minimumbijdrage per vierkante meter uit te geven grond. De minimum bijdrage is 1% van de uitgifteprijs. Hierbij wordt rekening gehouden met het verschil in kosten en opbrengsten van verschillende bestemmingen. 1% komt voor het plan Gelderakkers 2 neer op een bedrag van € 56.000,-. In potentie loopt dit bedrag nog iets op als de grondprijzen in 2022 verhoogd zouden worden.

In de begroting van het plan Gelderakkers 2 is een bedrag van ca. € 173.000,- opgenomen voor de landschaps- en groenelementen binnen het exploitatiegebied van Gelderakkers 2. Per hectare plangebied komt dit neer op een bedrag van ca. € 53.000.

Wanneer het begoote bedrag van € 173.000,- verminderd wordt met de eerder genoemde basisinvulling van € 41.000,-, resteert een bedrag van € 132.000,- dat als extra groeninvestering beschouwd kan worden. Dat is ruim tweemaal de opgave die er ligt op basis van de werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap.

Een kwalitatieve, rafelige dorpsrand, een groen kralensnoer dat de buurtschappen en gehuchten verbindt en robuuste groene inprickers tot aan de bestaande bebouwing, dat is de visie voor de zuidrand van Hilvarenbeek. Bij de totstandkoming van het plan Gelderakkers is nauwkeurig gekeken naar de inpassing in het omringende landschap. Daarbij wordt een doorkijk gegeven naar een verdere uitbreiding in zuidelijke richting, dat nu nog geen onderdeel is van het bestemmingsplan Gelderakkers 2. Er wordt opnieuw betekenis gegeven aan wonen in het agrarisch landschap. Groene wiggen vanuit het buitengebied tot aan de Langecruisstraat benadrukken deze relatie.



Figuur 3.1: Visie zuidrand Hilvarenbeek: een kralensnoer en groene inprickers maken een kwalitatieve, rafelige dorpsrand (bron: NieuwBlauw)

Het groen in de wijk wordt richting het buitengebied groter en breder en vormt op deze manier de verbinding met het groene, open landschap. De positionering van de groene wiggen is zodanig gekozen dat een visuele relatie vanuit de bestaande kern op het landschap gewaarborgd is. Het plan versterkt de ruimtelijke kwaliteit en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het omringende groen, nu in gebruik als grasland, krijgt ook ecologische kwaliteit. Door de inrichting wordt een oostwest lopende ecologische verbinding gemaakt. Naast het toevoegen van natuurwaarde, waaronder het verbinden van de waterlopen krijgt deze ook een recreatieve meerwaarde. De nieuwe bewoners leven letterlijk in het landschap en zien de koeien voorbijlopen. Door op een zorgvuldige wijze het omringende 'kale' grasland op deze wijze om te vormen wordt op een duurzame wijze een kwalitatieve afronding van de zuidrand van Hilvarenbeek gemaakt, waar rood en groen hand in hand gaan.



Figuur 3.2: Zonerings Gelderakkers (bron: NieuwBlauw)



Figuur 3.3: Groene zone met ecologische kwaliteiten (links) en verbinden van waterlopen (rechts, bron: NieuwBlauw)



Figuur 3.4: Creëren van plekken (links) en Openen naar landschap (rechts, bron: NieuwBlauw)

De eerste stappen daartoe worden gezet met de inrichting van Gelderakkers 2. De groene inprikkers vanuit het buitengebied worden ingericht met inheemse beplanting, bestaande uit bomen en heesters. Samen met hoogteverschillen (wadi's) zorgt dit voor een toename van biodiversiteit in het plangebied. Daarnaast worden de nu nog kale wadi's op de overgang naar Gelderakkers 1 groen ingericht, zodat ook hier de relatie met het omringende landschap wordt versterkt en de overgang naar Gelderakkers 2 wordt verbeterd.



Figuur 3.5: Beplantingsplan (bron: NieuwBlauw)

De landschappelijke inpassing is opgenomen in het stedenbouwkundig plan (zie paragraaf 2.1) en het beplantings- en inrichtingsplan. Het beplantingsplan is tot stand gekomen met behulp van adviezen van het lokale Biodiversiteitsteam en de Vereniging Natuur en Milieu Hilvarenbeek. Deze partijen zijn nauw betrokken bij de ontwikkeling van Gelderakkers 2. De landschappelijk inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in overeenstemming is met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek

Alle dorpen hebben, historisch bepaald, een directe ruimtelijke en functionele relatie met het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek. De dorpen kenmerken zich hierdoor als onderdeel van het landschap, niet als bebouwd gebied in het landschap. Een belangrijk aspect van het ruimtelijk karakter is de visuele relatie die de dorpen op veel plaatsen met het landschap hebben. Het behoud van deze relatie is een kerntaak van de gemeente. Het kleinschalig en divers karakter van de verschillende dorpen, komt uit het oorspronkelijk gebruik (agrarisch) van het landschap en is zelfs voor de grootse kern (Hilvarenbeek) nog steeds goed te herkennen. Het behoud van dit kleinschalig en divers karakter van de dorpen is een kerntaak van de gemeente. De gemeente ziet het als haar basisverantwoordelijkheid voor het behouden van de ruimtelijke karakteristiek van haar gemeente. Hierbij hanteert zij onderstaande criteria voor de dorpen:

- Behoud van de waarden die kenmerkend zijn voor het ontstaan van de gemeente en specifiek zijn per kern. Van belang hierbij is de ruimtelijke structuur, beeldbepalende elementen, routing, zichtlijnen en cultuurhistorie. Uitgangspunt hierbij is onder andere het hanteren van een maximale bouwhoogte van 2,5 laag bij nieuwe initiatieven. Slechts onder voorwaarden, kan hiervan worden afgeweken. Van deze mogelijkheid is sprake indien dit bij de toetsingscriteria bij de zone benoemd is;
- 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 de inwoners van Hilvarenbeek als ook recreatieve bezoekers.

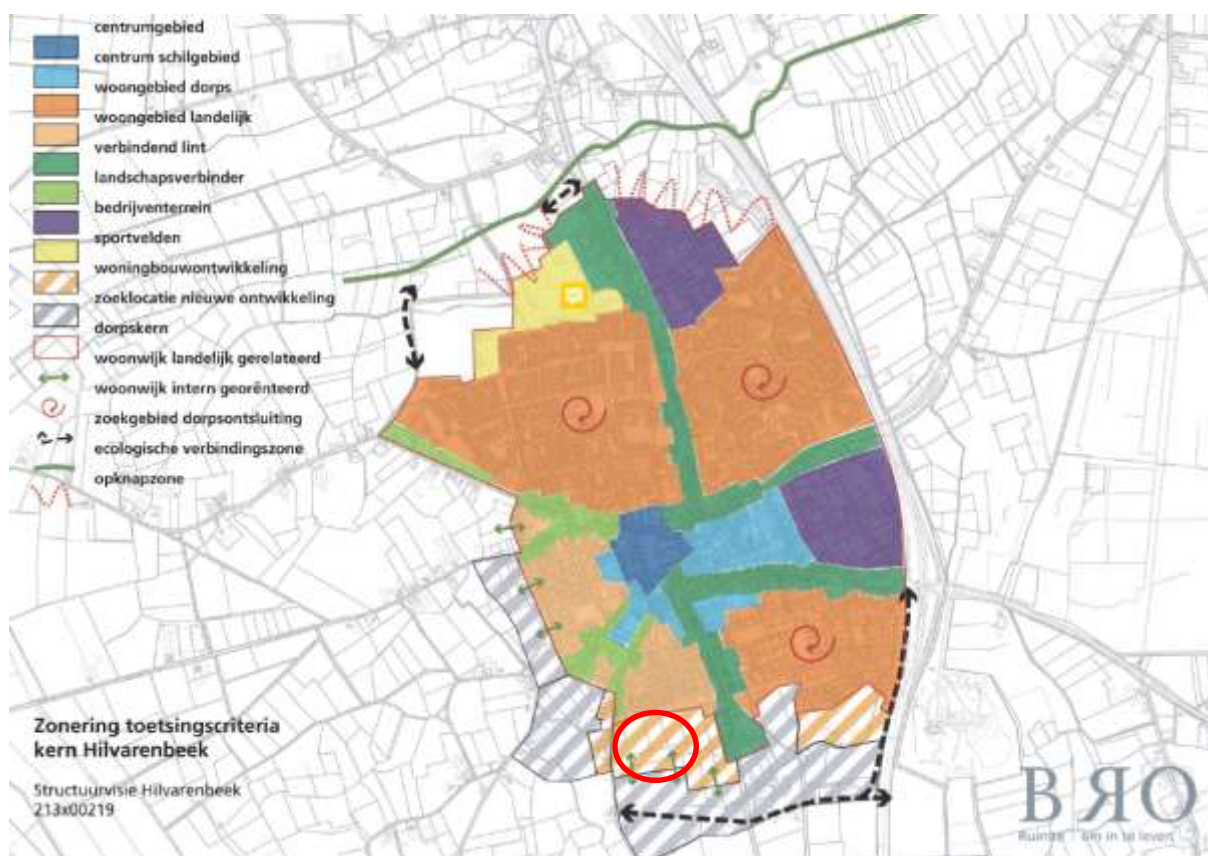
Het moet voor iedereen fijn wonen zijn in Hilvarenbeek. Een leefbare en fijne woonomgeving betekent een goede balans tussen woningvoorraad en woningbehoefte.

Daarnaast is kwaliteit van de woning en de woonomgeving van groot belang. De huidige woningmarkt van de gemeente Hilvarenbeek is voornamelijk gericht op gezinshuishoudens. De gemeente wil zich in de toekomst meer toespitsen op drie specifieke doelgroepen, te weten ouderen, zorgbehoevenden en starters. Het huidige woningaanbod biedt voor deze doelgroepen onvoldoende mogelijkheden een goede positie op de woningmarkt te verwerven; de gemeente wil hen daarbij ondersteunen.

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

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

Het vergroten van de diversiteit van het aanbod van de wijken draagt bij aan het stimuleren van de doorstroming. Ten aanzien van CPO-projecten heeft de gemeente de ambitie om het CPO te stimuleren om starters meer mogelijkheden te bieden voor een betaalbare woning.



Figuur 3.6: Ligging plangebied in Structuurvisie kaart wonen

Doorwerking plangebied

Het plangebied is in de kaart wonen van de structuurvisie aangeduid als zoekgebied voor woningbouwontwikkeling. De nieuwbouw voorziet doormiddel van een landschappelijke inpassing in de versterking van de visuele relatie met het buitengebied waarbij de groene, kleinschalige en diverse uitstraling wordt behouden en versterkt. De openbare ruimte zal eveneens worden ingericht met groen en blauwe structuren. Deze maatregelen zorgen ervoor dat het plangebied een leefbare en fijne woonomgeving wordt waarbij ook een goede balans wordt geboden tussen woningvoorraad en woningbehoefte.

Door de gemeente wordt niet geënt op kwantiteit, maar op kwaliteit. De gemeente wil zich in de toekomst meer richten op onder meer ouderen en starters. Daarnaast wil de gemeente meer en gedifferentieerd aanbod in de sociale sector (huur en koop) en betaalbare woningen. Door het realiseren van een woningbouwprogramma bestaande uit woningen in het huur- en koopsegment en in diverse prijsklassen wordt met het planinitiatief een diversiteit aan type woningen gerealiseerd, aansluitend bij de woningbehoefte van onder andere starters (CPO) en ouderen.

3.3.2 Woonvisie 2020-2030

De gemeente Hilvarenbeek wil ervoor zorgen dat Hilvarenbeek een woongemeente voor alle doelgroepen is. Het is van belang om de woningproductie te versnellen en te vergroten. De gemeente richt zich met name op de betaalbare woningen voor starters en levensloopbestendige woningen. De gemeente stelt een aantal ambities:

- De gemeente wil de komende jaren vooral woningen toevoegen in marktsegmenten die nu nog te beperkt aanwezig zijn. Het gaat hierbij om starterswoningen die structureel in het betaalbare segment blijven. Het gaat om kleine woningen.
- Ook richt de gemeente zich op middeldure koopwoningen voor doorstromers. Het gaat vooral om grondgebonden woningen in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 350.000.
- Verder wordt ingezet op kleine, levensloopbestendige woningen, zowel in de koop- als huursector.
- Er dient ruimte te zijn om woningen aan de randen van de kern toe te voegen om in te kunnen spelen op de behoefte.
- Er wordt ruimte geboden om woningbouw op inbreidingslocaties en woningbouw aan de randen van de kernen te realiseren. Het afronden van Gelderakkers 2 vormt een belangrijk onderdeel in het realiseren van deze ambitie.

Daarnaast streeft de gemeente Hilvarenbeek ernaar dat nieuwe plannen inspelen op de marktsegmenten die nu nog (te) beperkt aanwezig zijn in de gemeentelijke woningvoorraad. Nieuwe plannen worden getoetst aan het streefwoningbouwprogramma.

Eigendom	Woningtype	Prijsklasse	%
Koop	Eengezins- / meergezinswoning	< € 200.000	15-20%
	Eengezinswoning	€ 200.000-€ 350.000	15-20%
	Levensloopgeschikt (EGW of MGW)	< € 300.000	20-25%
	Overig	Overig	10-15%
	Totaal		75%
Huur	Alle woningtypen	< € 720	15-20%
	Alle woningtypen	> € 720	5-10%
	Totaal		25%
Totaal			100%

Figuur 3.7: Streefwoningbouwprogramma gemeente Hilvarenbeek

Nieuwe woningbouwinitiatieven worden daarnaast (kwalitatief) getoetst aan de volgende beoordelingscriteria:

- *Locatiecriteria*: levert het initiatief een bijdrage aan het oplossen van leegstand of een ander ruimtelijk knelpunt, versterkt het initiatief de ruimtelijke kwaliteit en voorziet het initiatief in zorgvuldig ruimtegebruik?
- *Stedenbouwkundige criteria*: passen massa en dichtheid bij de omgeving, voorziet het initiatief in voldoende parkeermogelijkheden, een duurzame invulling van de ruimte en voldoet het initiatief aan de nota Dorps Bouwen?
- *Invulling kwalitatieve behoefte*: voldoet het initiatief aan de geïnventariseerde behoefte uit de woonvisie, worden woningen levensloopgeschikt gerealiseerd en is er sprake van een vernieuwend/actueel woonconcept

Ten aanzien van sociale huurwoningen neemt de gemeente Hilvarenbeek de volgende maatregelen:

- De komende jaren worden 80 sociale huurwoningen gebouwd.
- De gemeente richt zich vooral op het realiseren van (grondgebonden) levensloopbestendige woningen.
- Bij woningbouwprojecten met meer dan 20 woningen moet minimaal 15% in het sociale segment worden gebouwd.

Doorwerking plangebied

In de gemeente Hilvarenbeek kunnen enkel de inbreidingslocaties niet voorzien in de behoefte. Er wordt daarom ingezet op en niet-traditioneel ingevulde, kwalitatieve afronding van de dorpsranden, zoals Gelderakkers 1 en 2. Ook het gemeentelijke beleid geeft ruimte aan woningbouw aan de randen van de kernen, in het bijzonder ook voor plannen die een programma met betaalbare woningen realiseren (omdat inbreidingslocaties daarvoor over het algemeen te klein zijn).

Door het realiseren van een woningbouwprogramma bestaande uit woningen in het huur- en koopsegment en in diverse prijsklassen wordt met het planinitiatief een diversiteit aan type woningen gerealiseerd, aansluitend bij de woningbehoefte van onder andere starters en ouderen.

Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om bij nieuwe initiatieven aan te sluiten op het streefwoningbouwprogramma van de Woonvisie 2020-2030. De verhouding koop- en huurwoningen en de verschillende segmenten binnen het planinitiatief voldoen aan het streefprogramma.

Ten aanzien van sociale huurwoningen ambieert de gemeente vooral grondgebonden, levensloopbestendige woningen te realiseren. Daarnaast dient bij een project van meer dan 20 woningen minimaal 15% in het sociale segment te worden gebouwd. Bij het planinitiatief is dit het geval.

Nieuwe woningbouwinitiatieven worden (kwalitatief) getoetst aan de beoordelingscriteria uit de Woonvisie 2020-2030:

- *Locatiecriteria:* De verkaveling en bebouwing sluiten aan op de bestaande verkaveling en bebouwing ten noorden van het plangebied, op de Bolakker aan de westzijde ten noorden van het plangebied en op Gelderakkers 1 aan de oostzijde. Hiermee voorziet het plan in zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan versterkt de ruimtelijke kwaliteit doordat de sloot die door het plangebied heen loopt als natuurlijke drager door het plan is verwerkt.
- *Stedenbouwkundige criteria:* De bebouwing is in massa, dichtheid en karakteristiek passend bij de omgeving en in relatie met het landschap. Om de overgang van stad naar land geleidelijk te laten verlopen is de bebouwing aan de noordzijde, tegen de bestaande bebouwing het meest geconcentreerd. Aan de zuidzijde, tegen het landelijk gebied, zijn de percelen groter en is er veel ruimte voor groen. Door het realiseren van drie typen grondgebonden woningen (rijwoningen, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen) die in verschillende bouwblokken ten opzichte van elkaar gepositioneerd zijn, is er sprake van afwisseling. Het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Uitgangspunt is dat het parkeren grotendeels buiten zicht plaatsvindt in de vorm van parkeerkoffers tussen de woningen. Hiermee is er sprake van een duurzame invulling van de ruimte en voldoet het planinitiatief aan de nota Dorps Bouwen.

- *Invulling kwalitatieve behoefte:* Uit de Woonvisie 2020-2030 blijkt dat in de kern Hilvarenbeek een gebrek is aan goedkope koopwoningen (tot €200.000). Ook dienen er twee-onder-een-kapwoningen te worden toegevoegd. Het planinitiatief realiseert onder andere (goedkope) starterswoningen en twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast voorziet het planinitiatief in de toevoeging van minimaal 17 levensloopgeschikte woningen. Door de mix van huur- en koopwoningen in diverse prijssegmenten, gericht op diverse doelgroepen, waaronder ook CPO-woningen, is er sprake van een actueel woonconcept.

3.3.3 Nota Dorps bouwen

In de gemeente Hilvarenbeek moeten onder meer de volgende regels van de Nota Dorps Bouwen (2013) in acht worden genomen:

- Iedere plek heeft zijn eigen karakteristiek. Het initiatief moet passen in de omgeving.
- De maat en schaal van de bouwplannen zijn van belang. In bestemmingsplannen is geregeld welke massa is toegestaan.
- In dorpen vindt weinig herhaling plaats. Afwisseling van bebouwing is van belang.
- De woningen zijn in beginsel grondgebonden.
- Er is een sterke relatie met het landschap.

Doorwerking plangebied

De bebouwing is in massa, dichtheid en karakteristiek passend bij de omgeving en in relatie met het landschap. Om de overgang van stad naar land geleidelijk te laten verlopen is de bebouwing aan de noordzijde, tegen de bestaande bebouwing het meest geconcentreerd. Aan de zuidzijde, tegen het landelijk gebied, zijn de percelen groter en is er veel ruimte voor groen. Door het realiseren van drie typen grondgebonden woningen (rijwoningen, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen) die in verschillende bouwblokken ten opzichte van elkaar gepositioneerd zijn, is er sprake van afwisseling. Hiermee is er sprake van een duurzame invulling van de ruimte en voldoet het planinitiatief aan de nota Dorps Bouwen.

3.3.4 Parkeerbeleidsplan 2015-2020

De gemeente Hilvarenbeek hanteert het 'Parkeerbeleidsplan 2015-2020' welke zich richt op de parkeernormen. Dit document geldt als basis voor de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen dat een bepaald ruimtelijk initiatief behoeft.

Ook dient de hoeveelheid aan extra verkeersbewegingen vastgesteld te worden. Hiervoor hanteert de gemeente de kencijfers uit de CROW publicatie 317, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling Gelderakkers 2 dient te voorzien in voldoende parkeerplaatsen, conform de gemeentelijke parkeernormen. De toetsing aan deze normen is beschreven in paragraaf 4.12.

3.3.5 Nota energietransitie

Hilvarenbeek wil een duurzame gemeente zijn. Maar duurzaamheid is een veelsoortig begrip, duurzaamheidsdoelen kunnen divers zijn en op verschillende manieren worden nagestreefd. In het vorige duurzaamheidsbeleid “Duurzaam Hilvarenbeek 2014-2015” koos de gemeente ervoor om op uiteenlopende terreinen doelen, acties en resultaten te benoemen. Onze ervaring bij de uitvoering daarvan is dat als gevolg van die diversiteit de aandacht versnipperde en daardoor het resultaat op onderdelen achterbleef. Focus op het terugdringen van de uitstoot van CO₂. We sluiten daarbij aan bij de Europese, landelijke en provinciale doelen. Waarbij we ons realiseren dat die doelen, zeker op de langere termijn, zeer ambitieus zijn: ten opzichte van 2014 40% minder CO₂-uitstoot in 2030 en 80% minder in 2050. Onze nota Energietransitie kijkt minder ver vooruit en beslaat de periode 2017-2020. In die periode streven we twee hoofddoelstellingen na:

- minder gebruik van energie door besparingsmaatregelen;
- meer duurzame energie opwekken.

Het gecombineerde resultaat van deze twee doelstellingen moet zijn dat in 2020 van de totale hoeveelheid energie die we in Hilvarenbeek gebruiken, 14% duurzaam opgewekte (en dus hernieuwbare) energie is.

Ook worden nieuwbouwplannen getoetst aan het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit schrijft onder meer voor aan welke maat voor energiezuinigheid een nieuwbouwwoning moet voldoen. Die maat wordt uitgedrukt in een zogenoemde Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hoe lager de coëfficiënt is, hoe duurzamer de woning is. Bij het verlenen van vergunningen wordt een norm van 0,4 gehanteerd wat betreft de EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt). Hierdoor ligt de lat voor duurzaamheid via het bouwbesluit al hoog. Het rijk is voornemens om vanaf eind 2020 ‘bijna energie neutraal’ tot norm te verheffen, wat neerkomt op een coëfficiënt dicht bij nul.

Voor nieuwbouw worden geen eisen gesteld aan het opwekken van duurzame energie. Wel is er voor bewoners van bestaande woningen postcoderoosproject waarbij er geïnvesteerd wordt in de opwekking van duurzame energie op locaties van derden.

Doorwerking plangebied

In het plangebied worden 84 nieuwe woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Hilvarenbeek. Deze zullen allen gasloos worden gerealiseerd. De woningen zullen voldoen aan de duurzaamheidseisen zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Luchtkwaliteit

4.1.1 Toetsingskader

Hoofddijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is. In de Regeling NIBM is met betrekking tot woningen het volgende opgenomen:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

4.1.2 Onderzoek

Onderzoek NIBM toets

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). Desondanks is in het kader van dit bestemmingsplan een luchtkwaliteitsonderzoek in de vorm van een 'NIBM' toets uitgevoerd. Hiermee is bepaald in hoeverre de ontwikkeling in betekenende mate zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Als basis voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten genomen:

- 628 motorvoertuigen per etmaal (gebaseerd op paragraaf 4.11 Verkeer en parkeren).
- Aandeel vrachtverkeer van 2%.

Met deze uitgangspunten is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij is uitgegaan van realisatie in 2021 (worstcasescenario):

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	628
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,54
PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.1: NIBM-tool: worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer

Berekend is dat de bijdrage van het plan aan de concentraties voor NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) mogelijk in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het plan maximaal 0,54 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂. Voor de concentratie PM₁₀ zal het verkeer maximaal 0,11 µg/m³ bijdragen.

Onderzoek NSL-Monitoringstool 2019

Om te beschouwen of de gecumuleerde concentraties voldoen aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit wordt het planeffect opgeteld bij de heersende concentraties. Dit is inzichtelijk gemaakt door middel van de NSL-Monitoringstool 2019. De beschouwde rekenpunten zijn weergegeven in onderstaande tabel en geven de totale concentratie in de nabije omgeving van het plangebied. Voor het jaartal 2020 bedraagt de hoogste totale concentratie NO₂ 16,8 µg/m³ en voor PM₁₀ 17,9 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt een hoogste totale concentratie van 11,0 µg/m³.

Tabel 4.1: NSL Monitoringstool: rekenpunten met bijbehorende concentraties

	Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
Rekenpunt	15857681	16.1	17.9	6.3	11.0	2020
Rekenpunt	15857666	15.8	17.8	6.2	11.0	2020
Rekenpunt	15857662	16.8	17.7	6.2	10.8	2020
Rekenpunt	15857682	16.0	17.9	6.3	11.0	2020
Norm		40	40	35	25	

Wanneer het planeffect hierboven op wordt geteld worden de totale concentraties voor NO₂ en PM₁₀ respectievelijk 17,3 µg/m³ en 18,0 µg/m³. Deze concentraties blijven met de bijdrage van de ontwikkeling, ruim beneden de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Op grond van de gebleken samenhang tussen de concentraties voor PM₁₀ (fijn stof) en PM_{2,5} (fijn stof) kan het volgende worden gesteld: vanwege het feit dat de concentratie voor PM₁₀ voldoet aan de grenswaarde kan in voldoende mate aangenomen worden dat ook voor PM_{2,5} de ontwikkeling niet in betekenende mate zal bijdragen.

en dat de geldende grenswaarde niet zal worden overschreden. Ook in het prognosejaar 2030 zal worden blijven voldaan aan de grenswaarden.

4.1.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd met gebruikmaking van de NSL-Monitoringstool. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden geboden in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbepalingen.

Wegverkeerslawaai

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;

- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

4.2.2 Onderzoek

Er is door De Roever een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁵ uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï op de gewenste woningen binnen het plan Gelderakkers 2 in Hilvarenbeek berekend. Het plangebied valt binnen de zone van de Bolakker. In de directe omgeving zijn verder een aantal wegen binnen de 30 km/uur zone gelegen (inclusief wegen binnen het plangebied). Deze wegen zijn meegenomen in het kader van de cumulatieve geluidbelasting.

Hogere waarden

Het volgen van een hogere waarde procedure is niet aan de orde. De berekende waarden liggen ruim onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de Bolakker.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 5 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $53 - 33 = 20$ dB. Dit is gelijk aan de standaard gevelwering uit het Bouwbesluit (2012). Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'zeer goed' tot 'redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat (wegverkeer) ter plaatse van de gewenste woningen binnen het gehele plangebied wordt als acceptabel aangemerkt.

4.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.3 Bodem

4.3.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en

⁵ De Roever, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Gelderakkers II, d.d. 12 november 2020

moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.3.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een verkennend bodemonderzoek⁶ uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal van de bovengrond en ondergrond zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en de ondergrond geen gehalten gemeten zijn verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met zware metalen en xylenen en naftaleen.

De resultaten van het bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor het voorgenomen nieuwbouwplan.

4.3.3 Conclusie

Vanuit het aspect bodem zijn geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen (Bevi);

⁶ Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Gelderakkers te Hilvarenbeek, d.d. 4 december 2020

- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (Bevb);
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor en water (Bevt).

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens tegenwoordig ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Afhankelijk van de ruimtelijke ontwikkeling en beschikbare gegevens is deze beperkt of ruim van opzet.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is. Het PR kan op de kaart van een gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Via het PR wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Bij het GR wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het GR geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Voor het bevoegd gezag geldt een verantwoordingsplicht, wanneer binnen het invloedsgebied van een risicobron kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten via het bestemmingsplan worden toegelaten. Dit betreft ook de al bestaande (beperkt) kwetsbare objecten, zoals al gebouwde woningen. Een risicobron is bijvoorbeeld een buisleiding die wordt gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen. Met het invloedsgebied wordt bedoeld op het gebied waarbinnen minimaal 1% van de aanwezige personen overlijdt als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen ter plaatse van de risicobron. Het invloedsgebied van een risicobron is soms vastgelegd in de wet. In de andere gevallen kan het worden berekend aan de hand van vastgelegde rekenregels. De verantwoording van het groepsrisico is één van de onderdelen van een goede ruimtelijke ordening. De omvang en diepgang van de verantwoording is daarbij afhankelijk van de gevolgen voor het groepsrisico. Dit wordt per ruimtelijk plan beoordeeld.

4.4.2 Onderzoek

De externe veiligheidsrisico's voor het plangebied zijn met behulp van de risicokaart geïnventariseerd.



Figuur 4.2: Ligging plangebied in relatie tot risicobronnen in de omgeving (Bron: Risicokaart)

Risicovolle inrichtingen

Ten oosten van het plangebied ligt aan de Gelderstraat 89 een LPG-tankstation volgens de risicokaart. Dit LPG-tankstation zit hier inmiddels niet meer, volledigheidshalve is deze inrichting wel getoetst in het kader van externe veiligheid. Het LPG-tankstation bevindt zich op een afstand van circa 240 meter van het plangebied. Het tankstation kent een PR 10-6 contour van 45 meter vanaf het vulpunt. De afstand tot de grens van het invloedsgebied voor de verantwoording van het groepsrisico bedraagt 150 meter. Gelet op de afstand tussen het plangebied en het LPG-tankstation is nader onderzoek en verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk.

Buisleidingen

De hogedruk aardgasleiding (transportroutedeel A-525) van de Gasunie is gelegen op een afstand van circa 1 km ten westen van het plangebied. De betreffende leiding kent geen plaatsgebonden risicocontour buiten de leiding. Wat betreft het groepsrisico zijn de 1% en 100% letaliteitsgrens van belang. De 1% letaliteitsgrens bepaalt het invloedsgebied voor het groepsrisico. Binnen de 100% afstand is de invloed van de leiding zodanig groot dat toename van bebouwing en bewoning bijdraagt aan een verhoging van het groepsrisico. De betreffende leiding heeft een maximale werkdruk van 66 Bar en een uitwendige diameter van 914 millimeter (36 inch) wat betekent dat de 100% letaliteitsgrens van de

leiding is gelegen op een afstand van 180 meter uit het hart van de leiding. De 1% letaliteitsgrens is gelegen op een afstand van 430 meter uit het hart van de leiding. Gezien het feit dat het plangebied ruimschoots is gelegen buiten de 1% letaliteitsgrens, wordt geconcludeerd dat een verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

De DPO-buisleiding is gelegen op een afstand van circa 1,25 km ten noorden van het plangebied. De betreffende leiding kent geen plaatsgebonden risicocontour buiten de leiding. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied voor het groepsrisico.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

De Provinciale weg (N269) is op de risicokaart niet aangeduid als route voor transport van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁷

Twee omgevingstypen

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met func-

⁷ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

tiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoe-gangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en an-dere bedrijvigheid.

4.5.2 Onderzoek

Het plangebied kan worden getypeerd als een 'rustige woonwijk'. In de directe omgeving van het plan-gebied komen – naast woonfuncties – de volgende functies voor:

- Molenstraat 15: bestemming Bedrijf (Renco Speciaalvoerders, productie en verkoop speciaalvoe-ders voor grote en kleine dieren). Milieucategorie 2, tevens is een veevoederhandel toegestaan. De afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 200 meter.
- Molenstraat 89a, bestemming Bedrijf (machinefabrikant lasergraaf.nl) Milieucategorie 2, tevens is een garagebedrijf met verkoop van motorbrandstoffen inclusief de verkoop van lpg toegestaan. De afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 200 meter.
- Diverse veehouderijen ten zuiden en westen van het plangebied.
- Maatschappelijke bestemming Gelderakkers fase 1 (brede school) op een afstand van 30 meter.

De bedrijfsbestemmingen aan de Molenstraat liggen op voldoende afstand van het plangebied. Voor de agrarische bedrijven wordt verwezen naar de volgende paragraaf 'Geur'.

Binnen de maatschappelijke bestemming van Gelderakkers fase 1 zijn maatschappelijke voorzienin-gen, waaronder een basisschool, een peuterspeelzaal, een gymzaal en een multifunctionele accom-modatie toegestaan. Deze maatschappelijke voorzieningen vallen onder milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

4.5.3 Conclusie

Er wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Omgekeerd wordt er geen milieubelastende in-richting in het plangebied mogelijk gemaakt. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belem-meringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geur

4.6.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omlig-gende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend.

De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Bij de ontwikkeling van een woning is sprake van een geurgevoelig object. Derhalve dient gekeken te worden naar de geurhinder veroorzaakt door omliggende veehouderijen. De geurhinder wordt bepaald op basis van de achtergrondbelasting en de voorgrondbelasting. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij die de meeste geurbelasting op een voor geurhinder gevoelig object veroorzaakt. De achtergrondbelasting wordt veroorzaakt door alle veehouderijen die rondom een geurgevoelig object zijn gelegen. De achtergrondbelasting is een goede maat om de effecten van geurhinder op het woon- en leefmilieu te kunnen beoordelen.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. Het plangebied ligt in een gebied waarvoor de gemeente Hilvarenbeek in haar Verordening geurhinder en veehouderij d.d. 17 december 2015 een geurnorm van 7 ouE/m³ heeft vastgesteld.

4.6.2 Onderzoek

Er is door De Roever een onderzoek geurhinder veehouderijen⁸ uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit het geuronderzoek blijkt dat ter plaatse van het hoogst belaste punt op de rand van een bouwvlak binnen het plangebied:

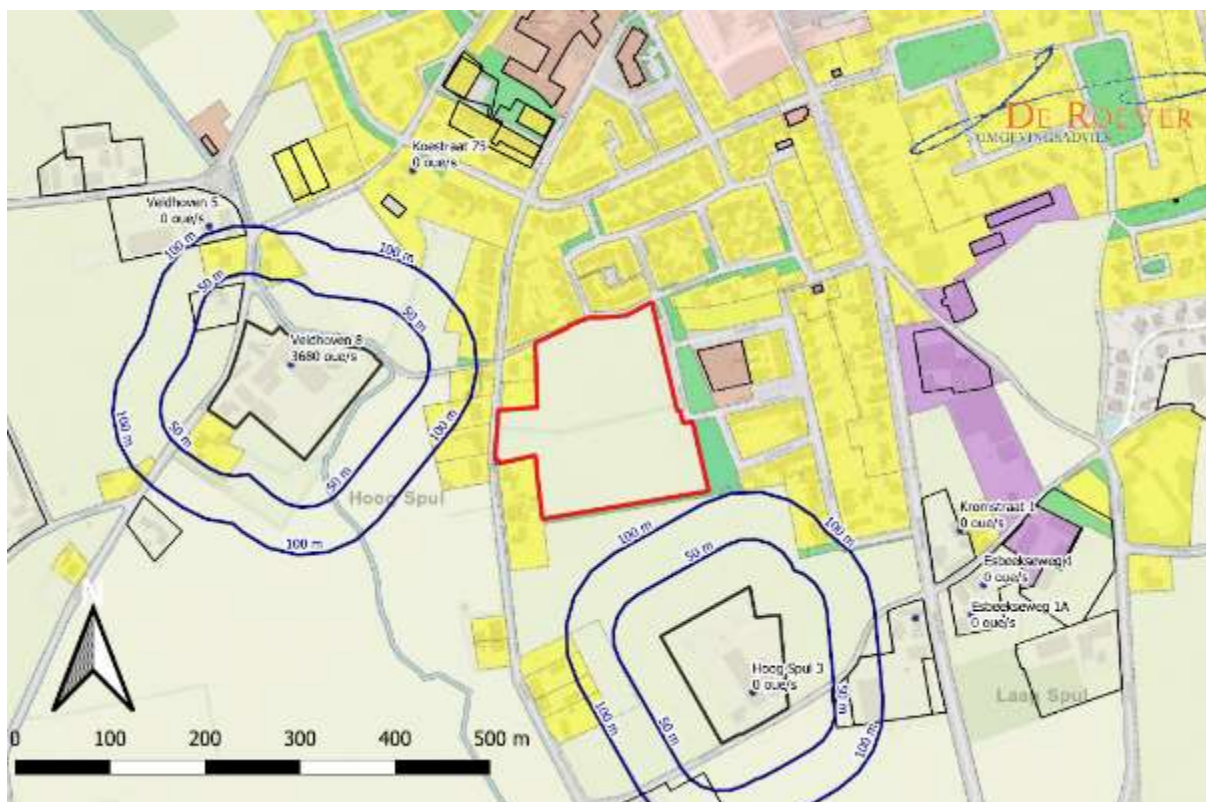
- ruimschoots wordt voldaan aan de afstandseis van 100 meter;
- de voorgrondbelasting op zijn hoogst ongeveer 1,9 ouE/m³ bedraagt;
- de achtergrondbelasting op zijn hoogst ongeveer 3,1 ouE/m³ bedraagt.

Omdat veehouderijen op grote afstand van het plangebied zijn gelegen (meer dan 100 meter) kan worden gesteld dat ten aanzien van afstanden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De hoogst berekende voorgrondbelasting binnen het plangebied bedraagt 1,9 ouE/m³. Deze waarde voor de voorgrondbelasting komt overeen met een 'goed' woon- en leefklimaat. In paragraaf 3.3.1 van het onderzoek is toegelicht dat de geurnorm voor geurgevoelige objecten binnen het plangebied 7,0 ouE/m³ bedraagt. Aan deze geurnorm wordt ruimschoots voldaan.

De hoogst berekende waarde voor de achtergrondbelasting van 3,1 ouE/m³ komt eveneens overeen met een 'goed' woon- en leefklimaat.

⁸ De Roever, Onderzoek geurhinder veehouderijen Gelderakkers II Hilvarenbeek, d.d. 19 november 2020



Figuur 4.3: Kaart afstandscontouren

In het onderzoek is toegelicht dat bestaande woningen maatgevend zijn voor de mogelijkheden van de betrokken veehouderijen. Bestaande woningen (in dezelfde windrichting) liggen op kortere afstand van de veehouderij dan de te realiseren woningen. De belangen van de veehouderijen worden door deze ontwikkeling niet geschaad.

4.6.3 Conclusie

Vanuit het aspect geur zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.7 Water

4.7.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2022-2027. Het programma is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's:

- droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Een goede regulatie van het beschikbare water is hierin belangrijk;
- schoon water: dit behelst het voorkomen dat relatief schoon regenwater vermengd raakt met "vries" water waardoor het onbruikbaar is voor hergebruik.

Voor het beheer van de waterhuishouding hebben de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken. Bij voldoen aan de Algemene Regel is geen vergunning noodzakelijk (wel meldingsplichtig). Indien niet voldaan wordt, is een watervergunning benodigd voor de voorgenomen werkzaamheden.

Het waterbeleid van de gemeente Hilvarenbeek is onder andere vastgelegd in het "Verbreed Gemeentelijk RioleringsPlan" (vGRP) 2017-2021 en het hemel- en grondwaterbeleid Hilvarenbeek dat als bijlage 1 bij het vGRP is bijgevoegd. In het vGRP is schoon water schoon houden één van de belangrijkste pijlers binnen het hemelwaterbeleid. Vertrekpunt in nieuwe situaties is het principe dat stedelijk afval- en hemelwater gescheiden worden ingezameld en dus niet wordt aangekoppeld.

Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten moeten in principe waterneutraal worden uitgevoerd. Hierbij dient voorkomen te worden dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater optreden. Verhard oppervlak mag dan ook niet (meer) worden aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds geborgen en geïnfiltreerd. In een waterparagraaf moet worden nagegaan waar hemelwater kan worden ingezet voor de lokale waterhuishouding of voor infiltratie en aan welke eisen daarbij moet worden voldaan. Hiermee wordt het afstromend hemelwater behandeld in de voorkeursvolgorde en worden kansen op klimaatadaptatie ingevuld.

Voor een verdere beschrijving van het beleidskader wordt verwezen naar de watertoets in de bijlage.

4.7.2 Onderzoek

Er is door Milon een watertoets⁹ uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

⁹ Milon, Watertoets t.p.v Gelderakkers te Hilvarenbeek, d.d. 7 mei 2021

Regionale bodemopbouw

De onderzoekslocatie heeft een globale hoogteligging van 18 m+ NAP. De gegevens van de bodemsamenstelling en de hydrologische gegevens zijn verkregen uit DINOloket. Vanaf maaiveld tot circa 7 m-mv is een matig doorlatende deklaag aanwezig, hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand, weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind (formatie van Boxtel). Onder de deklaag tot circa 21 m-mv bevindt zich eveneens een zandige eenheid, hoofdzakelijk bestaande uit grof en midden zand, met weinig zandige klei, fijn zand en grind en een spoor klei. (formatie van Sterksel) Onder de formatie van Sterksel is tot 29 m-mv een kleiige eenheid aanwezig, hoofdzakelijk bestaande uit zandige klei, klei en midden zand, met weinig veen, fijn en grof zand en een spoor bruinkool (Formatie van Stramproy).

Geohydrologie

Naar opgave van de provincie Noord-Brabant ligt het onderzoeksgebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Op de onderzoekslocatie wordt voor zover bekend geen grondwater onttrokken. Het aanwezig zijn van ongeregistreerde onttrekkingen in de directe omgeving is niet bekend en wordt derhalve niet uitgesloten.

Kwel en infiltratie

In de digitale Wateratlas is te herleiden dat de locatie zich in een infiltratiegebied bevindt.

Oppervlakte water in de omgeving

Uit de waterkaart van waterschap de Dommel is gebleken dat nabij de onderzoekslocatie geen A- en B watergangen zijn gelegen van het waterschap zijn gelegen. Er is in het plangebied een (zak)sloot aanwezig die niet in het beheer is van het waterschap.

Regenwater en overige neerslag

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Hilvarenbeek. Hemelwater dat op de onderzoekslocatie valt infiltreert in de bodem gezien er in de huidige situatie nog geen verharding aanwezig is. Zover bekend is er doorgaan geen sprake van wateroverlast op of in de omgeving van de onderzoekslocatie.

Gemiddelde grondwaterstand

In de digitale Wateratlas van provincie Noord-Brabant is de gemiddelde grondwaterstand aangegeven door middel van zogenaamde grondwatertrappen. De onderzoekslocatie bevindt zich voornamelijk in grondwatertrap VII, dat wil zeggen dat het grondwater zich vaak bevindt tussen de 0,8-1,4 m-mv en dieper dan 1,4 m-mv. (conform indeling provincie Noord-Brabant). De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse wordt aangegeven tussen de 1,0 en 1,2 m-mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is dieper gelegen dan 2,5 m-mv.

Afvalwater

Binnen het plangebied komt in de huidige situatie geen afvalwater vrij. Voor de nieuwbouwwijk zal nieuwe riolering aangelegd moeten worden.

Watertoets

Voor het toekomstige verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m^3). De benodigde compensatie bedraagt 1.235 m^3 ($20.584 \text{ m}^2 \times 0,06 \times 1$).

De initiatiefnemer heeft in het ontwerpplan al rekening gehouden met de bergingsopgave door ruimte te reserveren voor wadi's. Daarnaast wordt de reeds aanwezige (zak)sloot in het plangebied verbreed. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich op 1,2 m-mv. Geadviseerd wordt om de bergingsvoorzieningen tot 1 meter diepte aan te leggen. Tevens wordt geadviseerd om de groenvoorzieningen lager aan te leggen dan de woningen en de openbare wegen op één oor aan te leggen, zodat bij extreem weer het hemelwater naar het groen stroomt.

Door ervoor te zorgen dat er in de wadi's 1.235 m^3 hemelwater geborgen kan worden wordt voldaan aan de bergingseis en is sprake van hydrologisch neutrale ontwikkeling. Mocht het aantal te bergen m^3 's niet bereikt kunnen worden met het verbreden van de zaksloot en het aanleggen van wadi's dan wordt geadviseerd aanvullende bergingsvoorzieningen aan te leggen. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld grindkoffers of infiltratiekratten.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Quickscan flora en fauna

Er is door BRO een quickscan flora en fauna¹⁰ uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

¹⁰ BRO, Quickscan flora en fauna Gelderakkers II te Hilvarenbeek, d.d. 21 oktober 2020

Tabel 4.2. Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten/gebieden en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van overtreding	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Te voorkomen	Plan gebied buiten broedseizoen bouwrijp maken of controle vooraf	Globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarlijkse bescherming	Nee	Nee		
Vleermuizen	Vertrijfpulsen	Nee	Nee	-	-
	Fransgemaalstijf	Nee	Nee	-	-
	Vliegmuizen	Nee	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht voldoende	I heeft betrekking op een soort als de egel
Reptielen		Nee	Nee	-	-
Amfibieën		Ja	Te voorkomen	Zorgplicht voldoende	I heeft betrekking op een soort als de gewone pad
Vissen		Nee	Nee		
Ongevoerde		Nee	Nee	-	-
Vaartplanten		Nee	Nee		

Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervolgtraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	Ca. 1,4 km	Mogelijk	AERIUS-berekening	Uitvoering mogelijk indien uitkomst onder 0,00 mol/ha/j
Natuurnetwerk Nederland	Ca. 807 m	Nee	-	Ecologische waarde en kenmerken blijven gelijk
Houtopstanden	-	Nee	-	Niet van toepassing

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Daarnaast zal met betrekking tot het onderdeel Natura 2000, middels een enkelvoudige AERIUS-berekening, inzichtelijk moeten worden gemaakt of er sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden. Vervolgonderzoek ten behoeve van het NNB en/of toetsing aan het onderdeel houtopstanden (voormalige Boswet) is bij dit plan verder niet aan de orde.

Stikstofdepositie

Er is door NIPA milieutechniek een stikstofdepositie onderzoek¹¹ uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

¹¹ NIPA milieutechniek, Rapport stikstofdepositie locatie Gelderakkers II Hilvarenbeek, d.d. 2 december 2020

De afstanden tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Kempenland- West, bedraagt ca. 1,4 km. Uit de rekenresultaten blijkt dat er in de realisatiefase een gemiddelde stikstofdepositie optreedt van 0,02 mol/ha/jaar. In de gebruiksfase is er geen sprake van depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar.

Hoewel de gemiddelde depositie in de realisatiefase $< 0,05$ mol/ha/jr, is de periode waarin de depositie plaatsvindt 3 jaar. Het is hierdoor onzeker of aangesloten kan worden bij de beleidslijn dat geen sprake is van significant negatieve effecten indien de depositie gedurende twee jaar gemiddeld kleiner is dan 0,05 mol/ha/jr.

Er is geen mogelijkheid tot intern salderen. Op grond van de beoordelingssystematiek voor nieuwe activiteiten dient nu eerst op basis van een ecologische voortoets bepaald te worden of significant effecten op het Natura 2000-gebied kunnen worden uitgesloten. Indien dat het geval is dan is een vergunning in het kader van de Wnb niet nodig.

Indien significante effecten niet kunnen worden uitgesloten dan is het mogelijk een aanvraag in te dienen in het kader van het 'Woningbouw Stikstofregistratiesysteem'. Als hierin geen ruimte meer beschikbaar kan worden gesteld dan moet gekeken worden naar mogelijkheden van extern salderen of het doorlopen van een ADC-toets.

Wet stikstofreductie en natuurverbetering

Ten tijde van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan Gelderakkers 2 werd uitgegaan van een aanvraag in het stikstofregistratiesysteem voor woningbouw en infrastructuur (SSRS) van de provincie. Met de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering (Wsn) en het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering (Bsn) per 1 juli 2021 heeft de wetgever een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk gemaakt van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. Deze vrijstelling geldt voor bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waarvan de emissies tijdelijk en beperkt zijn.

Uit de uitgevoerde berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

4.8.3 Conclusie

Uit het uitgevoerde stikstofdepositie onderzoek voor Gelderakkers 2 blijkt dat enkel in de aanlegfase een stikstofdepositie optreedt. Voor de aanlegfase wordt verwezen naar de vrijstelling uit de Wet stikstofreductie en natuurverbetering. Een vergunning Wet natuurbescherming is niet nodig en vanuit het aspect stikstof zijn er geen belemmeringen.

Vanuit beschermde soorten zijn er geen belemmeringen.

4.9 Cultuurhistorie

4.9.1 Toetsingskader

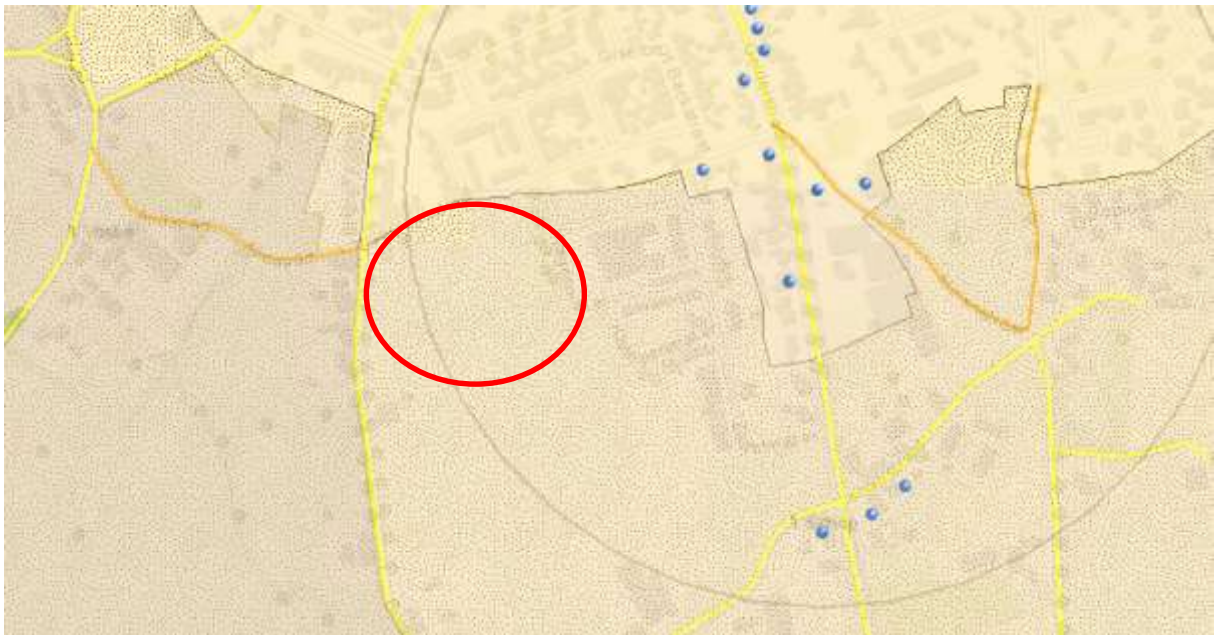
Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.9.2 Onderzoek

De provincie Noord-Brabant hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (CHW)”. De cultuurhistorische kaart van Noord-Brabant geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten. De cultuurhistorische kaart kent vier verschillende thema's: complex van cultuurhistorisch belang, archeologische landschappen, cultuurhistorisch waardevol gebied en cultuurhistorische landschappen.



Figuur 4.4: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Volgens de CHW geldt voor het plangebied het volgende:

- historische geografie – lijnen (lijn van redelijk hoge waarde): Bolakker;
- historische zichtrelaties vlak: molenbiotoop;
- cultuurhistorische landschappen: landgoederen ten zuiden van Tilburg;
- regio (provinciaal cultuurhistorisch belang): Kempen, dekzandlandschap;
- archeologische landschappen: dekzandeiland Moergestel-Hilvarenbeek;
- indicatieve archeologische waarden met een hoge trefkans.

Bolakker

Het plangebied grenst aan de Bolakker welke wordt aangeduid als 'redelijk hoge' cultuurhistorische waarde. De weg bevindt zich echter buiten in het plangebied. Tevens worden er geen wijzigingen aangebracht die de cultuurhistorische waarde van de weg aantast.

Molenbiotoop

Over het plangebied bevindt zich de molenbiotoop. Het betreft de (voormalige) Molen van Rijswijk, gelegen aan de Molenstraat. Ten behoeve van deze molen wordt geen molenbiotoop op de verbeelding opgenomen. Een molenbiotoop is namelijk van belang voor de vrije windtoetreding tot en windafvoer van (en het zicht tot) de molen. Van de Molen van Rijswijk is echter alleen nog maar een restant aanwezig. 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 mogelijkheden bij instellen van een molenbiotoop.

Rijksmonumenten en overige bouwkunst

Binnen het plangebied bevinden zich geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten of overige waardevolle panden.

Kempen, Landgoederen te zuiden van Tilburg en dekzandeiland Moergestel-Hilvarenbeek

Het plangebied is gelegen binnen de regio 'Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen.

Het plangebied is tevens gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap 'Landgoederen ten zuiden van Tilburg' en het archeologisch landschap 'Dekzandeiland Moergestel – Hilvarenbeek'. Het gebied 'landgoederen ten zuiden van Tilburg' bestaat uit een ensemble van oude en jongere landgoederen. Bijzonder voor dit gebied zijn de middeleeuwse hoeves en buurtschappen (met kleine akkercomplexen) die de kern vormden van de landgoederen of die daarin zijn opgenomen.

In een gebied aangeduid als 'cultuurhistorisch landschap' moeten regels in acht genomen worden met betrekking tot inrichting en behoud van cultuurhistorische elementen. Deze regels schrijven voor:

- het behoud en beter beleefbaar maken van sporen van deels verdwenen hoeves, buurtschappen en akkercomplexen;
- het versterken van het contrast tussen oude ontginningen met akkers enerzijds en voormalige woeste gronden anderzijds;
- het versterken van het natte karakter van beekdalen en (voormalige) vennen;
- de natuurontwikkeling, waterberging en economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit;
- het vergroten van de cultuurhistorische waardering door de vergroting van de beleving.

De beoogde herontwikkeling van Gelderakkers 2 tast de te behouden cultuurhistorische waarden niet aan.

Archeologie

Voor de kans op archeologische sporen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie volgende paragraaf).

4.9.3 Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.10 Archeologie

4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vervat in een archeologische verwachtingskaart en beleidskaart, vastgesteld op 27 september 2012. Conform de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Hilvarenbeek geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. Een deel van het plangebied is aangeduid als archeologische vindplaats. Het plangebied is tevens aangeduid als ‘onderzoeksgebied: AMZ niet afgerond of onbekend’.



omschrijving	categorie	beleidsdoel	ondergrens omvang	ondergrens diepte
AMC-klein archeologisch monument kern van hoge archeologische waarde	1	Behoud in situ, indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-uvoering	50 m²	Beschermtaangebied: 10 cm Buiten beschermtaangebied: 45 cm
Industriële kern	2	Behoud in situ, indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-uvoering	100 m²	Beschermtaangebied: 10 cm Buiten beschermtaangebied: 45 cm
archeologische vindplaats	3	Behoud in situ, indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-uvoering	100 m²	Beschermtaangebied: 10 cm Buiten beschermtaangebied: 45 cm
hoge archeologische verwachting (m.u.v. categorie 1)	4	Behoud in situ, indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-uvoering	500 m²	Beschermtaangebied: 10 cm Buiten beschermtaangebied: 45 cm
hoge archeologische verwachting voor uitbreiding van bestaande of nieuwe vestigingen	5	Behoud in situ, indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-uvoering	Bestand totaalgrootte: 500 m² Buiten bestand: 500 m²	Beschermtaangebied: 10 cm Buiten beschermtaangebied: 45 cm
middelgrote archeologische verwachting	6	Behoud in situ, indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-uvoering	2500 m²	Beschermtaangebied: 10 cm Buiten beschermtaangebied: 45 cm
lage archeologische verwachting	7	Behoud in situ, indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-uvoering. De omvang van 2500 m² geldt alleen bij de realisatie van de afwijking van het bestemmingsplan.	25.000 m²	Beschermtaangebied: 10 cm Buiten beschermtaangebied: 45 cm
ondergrondgebied AOT afgevoerd negatieve grondgebied	8	In gebied geen realisatie van aanvullende ontwikkelingen	Geen realisatie	Geen realisatie
omvang minimumgebied AOT niet afgevoerd of afgevoerd metrische omvang gebied rooster gemeentegrens				

Versie september 2012

Figuur 4.5: Uitsnede archeologische beleidskaart Hilvarenbeek

4.10.2 Onderzoek

Voor het plangebied zijn diverse archeologische onderzoeken uitgevoerd. Gezien de archeologische verwachtingswaarde van de onderhavige planlocatie is een archeologisch vooronderzoek in de vorm van een bureauonderzoek en een inventariserend booronderzoek uitgevoerd door BAAC BV. Uit de resultaten van dit onderzoek bleek een hoge verwachtingswaarde op het aantreffen van archeologische resten in het plangebied. Naar aanleiding hiervan is door ADC ArcheoProjecten de eerste fase van het veldonderzoek in de vorm van proefsleuven uitgevoerd in 2010 en gerapporteerd in 2012 en de tweede fase van het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in 2014.

Tijdens fase 1 van het proefsleuvenonderzoek zijn 16 werkputten aangelegd en gedocumenteerd waarbij is aangetoond dat het terrein gedurende diverse periodes bewoond was. Verspreid over het

terrein zijn diverse plattegronden aangetroffen die wellicht te dateren zijn in de IJzertijd en de Vroege Middeleeuwen. Maar overige sporen en het vondstmateriaal lijken ook te wijzen op de aanwezigheid van mogelijk oudere sporen (Prehistorie) en eventueel (inheems-)Romeinse en resten uit de Late Middeleeuwen binnen het onderzoeksgebied. Bijzonder is een grafveld in het westen van het gebied waarbij zowel inhumaties en crematies, beide wellicht uit de Vroege Middeleeuwen, zijn aangetroffen. Het grafveld is gewaardeerd als behoudenswaardig.

In fase 2 van het proefsleuvenonderzoek zijn nog eens 20 werkputten aangelegd. In verschillende werkputten werden verspreid over het plangebied sporenclusters, losse sporen en structuren aangetroffen die in de late prehistorie te dateren zijn. De aangetroffen structuren en clusters zijn vermoedelijk slechts een fractie van de aanwezig sporenbestand in de bodem. In een laagte van het plangebied is nog een klein cluster van middeleeuwse sporen aangetroffen evenals een waterput.

Uit de proefsleuvenonderzoeken blijkt dat het plangebied archeologisch waardevol is. De resten in het plangebied maken deel uit van verschillende nederzettingen die er door de tijd heen gelegen hebben. Tijdens fase 2 zijn er echter geen begravingen meer gevonden.

Selectieadvies

Uit de synthese en de beantwoording van de verschillende onderzoeksvragen is reeds gebleken dat een selectie binnen het onderzoeksgebied moeilijk te maken valt. Op basis van de proefsleuvenonderzoeken van fase 1 en fase 2 kan het volledige onderzoeksgebied bijna als 'vindplaats' worden beschouwd.

In het gebied zijn vier afzonderlijke vindplaatsen aangeduid. Vindplaats 1 betreft meerdere structuren en sporenclusters en strekt zich uit over een grote oppervlakte. De sporen in deze vindplaats zijn alle in de late prehistorie te dateren. Vermoed wordt dat op de hogere delen binnen het plangebied verschillende erven uit de late prehistorie aanwezig zijn. De bewoningssporen zijn eveneens aanwezig in de lagere delen van het terrein, dus zelfs de depressies kunnen niet met zekerheid als grens van de vindplaats(en) worden aangehouden. Tot slot kan vermeld worden dat er aanwijzingen zijn voor meerdere bewoningsfasen binnen deze vindplaats en deze periode (de late prehistorie).

Vindplaats 2 betreft een grafveld uit de Vroege Middeleeuwen. Het betreft vermoedelijk geen uitgestrekt grafveld, al kan een begrenzing momenteel nog niet met zekerheid gemaakt worden. Wel is duidelijk dat het grafveld zich binnen de grenzen van de werkputten 3, 4, 7, 11, 16, 17 en 36 bevindt. Het grafveld omvat zowel (rijke) inhumatiegraven als crematiegraven. Grafvelden uit deze periode zijn zeldzaam en archeologisch zeer waardevol. Vindplaats 3 betreft een kleine sporencluster in werkput 30; de sporen in deze cluster worden alle in de Volle Middeleeuwen gedateerd. Een waterput in werkput 23 wordt als vindplaats 4 benoemd. De waterput heeft een voorlopige datering in de Middeleeuwen-Nieuwe tijd gekregen.

Vindplaatsen 1, 2 en 3 worden als behoudenswaardig beschouwd. Vindplaats 4 niet, aangezien het deel met sporen van onvoldoende omvang is om van een representatief deel van een erf of nederzetting te spreken.

Uitgangspunt van de Nederlandse regelgeving in navolging van het Verdrag van Malta voor archeologisch hoog gewaardeerde terreinen is behoud in situ. Aangezien in het plangebied de aanleg van een

woonwijk is voorzien, zal dit moeilijk te realiseren zijn, mede gezien de verspreiding van de vindplaatsen over het terrein.

Behoud ex situ, in de vorm van een archeologische opgraving, is de enige manier om de archeologische waarden te vrijwaren van beschadiging of vernietiging door de grondwerkzaamheden. De behoudenswaardige vindplaatsen (1, 2 en 3) zullen daarom nader onderzocht dienen te worden.

4.10.3 Conclusie

De gemeente Hilvarenbeek heeft besloten een opgraving uit te laten voeren. Hiervoor is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Dit PvE is opgenomen als bijlage.

De start van deze opgraving staat vooralsnog gepland voor maart 2022. Omdat deze opgraving dus niet voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan is afgerond is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan, waarmee het uitvoeren van de opgraving geborgd is, alvorens de gronden in gebruik kunnen worden genomen.

4.11 Verkeer en parkeren

De beoogde ontwikkeling dient niet te leiden tot verkeerskundige knelpunten en er dient in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. Hierbij wordt voor het aspect parkeren getoetst aan het gemeentelijk Parkeerbeleidsplan. De verkeersaantrekkende werking wordt beoordeeld aan de hand van CROW-kengetallen.

4.11.1 Parkeren

Parkeernormen

Op basis van het gemeentelijke Parkeerbeleidsplan 2015-2020 (vastgesteld 16 juli 2015) is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied bepaald. Hierbij is uitgegaan van de stedelijke zone 'rest bebouwde kom' en de maximale norm. Binnen deze norm is het aandeel parkeerplaatsen voor bezoekers opgenomen. Dit is gesteld op 0,3 parkeerplaatsen per woning.

De woningtypologie van het zuidelijk deel van het plangebied ligt nog niet vast. Voor de parkeerberekening is uitgegaan van een eerste schets die voor dit zuidelijk deel gemaakt is met voornamelijk levensloopbestendige rijwoningen. Op basis van de normen zal het plan 202 parkeerplaatsen nodig hebben (zie onderstaande tabel). Dit is inclusief het aandeel parkeerplaatsen voor bezoekers.

Tabel 4.3: Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

Woningtype conform Parkeerbeleidsplan	Aantal	Parkeernorm	Benodigd aantal parkeerplaatsen
Koopwoning, vrijstaand	13	2,7	35,1
Koopwoning, twee-onder-een-kap	8	2,6	20,8
Koopwoning, tussen/hoek	50	2,4	120
Huurhuis, sociale huur	13	2,0	26
	84		202

Parkeren op eigen terrein

Als bij een bouwplan sprake is van woningen met een eigen garage of oprit waarin/ waarop de eigen auto geparkeerd kan worden, gelden andere rekenaantallen dan het aantal aanwezige plaatsen. Een garage namelijk niet altijd gebruikt voor de auto en op een oprit wordt om verschillende redenen niet altijd geparkeerd.

Tabel 4.4: Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	1	Oprit min 5,0m diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	
Dubbele oprit zonder garage	2	2	Oprit min. 4,5m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,5	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,5	Oprit min 5,0m diep
Garage met lange oprit	3	1,5	
Garage met dubbele oprit	3	2,5	Oprit min. 4,5m breed

Parkeren in plan

Het parkeren zal voornamelijk plaatsvinden uit het zicht, in een tweetal parkeerkooffers aan de achterzijde van woningen. De toegang van de westelijke parkeerkooffer geschiedt via de Langecruisstraat en de toegang van de oostelijke parkeerkooffer vindt plaats via de Wagenmaker. Tevens zijn er parkeerplaatsen voorzien aan de Langecruisstraat en de Wagenmaker. Bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen zijn er parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt nog verder uitgewerkt en de invulling wat betreft parkeren is hier nog onbekend, maar hier zal het parkeren naar verwachting ook plaatsvinden in parkeerkooffers aan de achterzijde van de woningen.

In het plangebied is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt dit verder uitgewerkt. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de berekeningsaantallen voor parkeren op eigen terrein.

In de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat de omgevingsvergunning voor het bouwen pas verleend kan worden als er sprake is van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende parkeernormen.

Vanuit het aspect parkeren worden daarom geen belemmeringen verwacht.

4.11.2 Verkeer

Verkeersgeneratie

De verkeersgeneratie voor het plangebied is berekend volgens de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' conform het Parkeerbeleidsplan 2015-2020 van de gemeente Hilvarenbeek en de ligging 'rest bebouwde kom'. Ook is er uitgegaan van de gemiddelde normen, aangezien er geen aanleiding is om juist voor de minimale of maximale normen te kiezen.

De woningtypologie van het zuidelijk deel van het plangebied ligt nog niet vast. Voor de verkeersgeneratieberekening is daarom uitgegaan van het worst-case scenario dat alle maximaal 27 woningen in dit blok vrijstaande woningen zijn omdat vrijstaande woningen de hoogste verkeersgeneratie hebben. Op basis van de normen zal het nieuwbouwplan 628 motorvoertuigen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag.

Tabel 4.5: Berekening verkeersgeneratie

Woningtype conform CROW	Aantal woningen	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	36	8,2	295,2
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2	7,8	15,6
Koop, huis, tussen/hoek	33	7,4	244,2
Huur, huis, sociale huur	13	5,6	72,8
	84		627,8

Ontsluiting en verkeersafwikkeling

De ontsluiting van Gelderakkers 2 vindt plaats via de Bolakker en via Gelderakkers fase 1 (Wagenmaker, Schoenmaker en Zadelmaker) op de Gelderstraat. Als de 'nieuwe' verplaatsingen worden toegevoegd aan de Bolakker en de Gelderstraat dan wordt verwacht dat deze wegen dit extra verkeer goed kunnen verwerken, zeker omdat het verkeer verdeeld wordt over twee ontsluitingen.

Ter plaatse van de Langecruisstraat is er voor gekozen geen ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer te realiseren vanwege de extra verkeersbewegingen die hier niet gewenst zijn. Wel worden aan de Langecruisstraat parkeervakken gerealiseerd. Ter hoogte van de Willem Bonnaertsstraat wordt wel een langzaam verkeerontsluiting gerealiseerd.

Verkeersonderzoek ontsluiting

Naar aanleiding van de inspraakprocedure is er door Goudappel een verkeersonderzoek naar de ontsluiting van Gelderakkers¹² uitgevoerd. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

¹² Goudappel, Verkeersonderzoek ontsluiting Gelderakkers Hilvarenbeek, d.d. mei 2021

In het verkeersonderzoek zijn de verkeerseffecten van de vier mogelijke ontsluitingsvarianten van de woningbouwontwikkeling van Gelderakkers 2 en 3 inzichtelijk gemaakt. Voor de ontsluitingsvarianten wordt verwezen naar de bijlage. De ontwikkeling Gelderakkers 2 en 3 zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen op nabijgelegen wegvakken in het plangebied. Afhankelijk van de ontsluitingsvariant zijn deze toenames verdeeld over de noordelijke, westelijke, oostelijke en zuidelijke zijde van het plangebied.

Verkeerskundig is het wenselijk dat vanwege calamiteiten een wijk minimaal 2 ontsluitingen heeft. Dit zorgt tevens voor een betere spreiding van het verkeer over het wegennet. Variant 1 (ontsluiting via Gelderstraat) heeft daardoor niet de voorkeur. Variant 2, 3 en 4 hebben wel 2 ontsluitingen.

Echter, is het onwenselijk dat een nieuwe ontsluiting extra doorgaand verkeer aantrekt, doordat er een route ontstaat door de wijk heen. Bij variant 4 (ontsluiting via Gelderstraat en Langecruysstraat) neemt het aantal verkeersbewegingen door de wijk het meeste toe ten opzichte van de referentiesituatie en de andere varianten. Vanwege het risico op doorgaand verkeer wat bij deze variant ontstaat, is deze variant niet wenselijk. Tevens nemen in deze variant de intensiteiten dusdanig toe, dat dit problemen oplevert met het verwerken van de intensiteiten op de straat waar deze nieuwe ontsluiting is aange-takt.

In variant 2 (ontsluiting via Gelderstaat en Bolakker) is de spreiding van verkeer over het wegennet meer in balans dan in variant 3 (ontsluiting via Gelderstraat en Hoog Spul). Gezien de oriëntatie op het noorden zorgt zowel de aansluiting in variant 2 als in variant 3 voor een toename van verkeer op de Bolakker. Dit is in beide varianten een aandachtspunt. Doordat het verkeer zich grotendeels richting het noorden afwikkelt, is een aansluiting aan de zuidzijde minder logisch.

Aanvullend verkeersonderzoek

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is er door Goudappel een aanvullend verkeersonderzoek¹³ uitgevoerd, waarin de vragen vanuit bewoners beantwoord wordt. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Het onderzoek gaat in op de volgende vragen:

- Gemotoriseerd verkeer: Welke aanpassing aan de huidige structuur van eenrichtingswegen wordt doorgevoerd? Door de ontwikkeling van het westen van Gelderakkers is het wenselijk dat het gemotoriseerde verkeer zich kan verplaatsen via de oostelijke ontsluiting richting het westen van de wijk.
- Langzaam verkeer: Wat is het effect van de aanpassingen van de structuur van eenrichtingswegen op het langzame verkeer in de wijk? En met name, wat betekent dit voor de schoolgaande kinderen, bij Kindcentrum De Driehoek?
- Gemotoriseerd verkeer: In het plan is een parkeercoffer voorzien in het noordwesten van het plangebied, deze wordt ontsloten op de Langecruysstraat. De gemeente is voornemens om mitige-

¹³ Goudappel, Gelderakkers – beantwoording aanvullende verkeerskundige vragen, d.d. 11 november 2021

rende maatregelen te nemen om het aantal verkeersbewegingen op het kruispunt Lange-cruysstraat – Bolakker te beperken. Wat zijn de verkeerseffecten van de mitigerende maatregelen?

In het onderzoek worden bovengenoemde vragen beantwoord. Om de verbinding voor het noordwestelijke wijkdeel van oost naar west voor gemotoriseerd verkeer eenvoudiger te maken en rekening te houden met de school, zijn een tweetal oplossingsrichtingen mogelijk. Deze worden in het onderzoek besproken.

Het ontsluiten van de parkeerkoffer op de Lange-cruysstraat en het instellen van eenrichtingsverkeer aldaar zorgt niet voor een afname van het aantal verkeersbewegingen op de Bolakker (noord) - Lange-cruysstraat. Het aantal verkeersbewegingen neemt daar juist licht toe. Door de parkeerkoffer volledig op de Lange-cruysstraat te ontsluiten neemt het verkeer op de Bolakker (noord) af en het verkeer op de Hendrik Pannecoeckstraat toe.

4.12 Duurzaamheid

In het plangebied worden 84 nieuwe woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente Hilvarenbeek. Deze zullen allen gasloos worden gerealiseerd. De woningen zullen voldoen aan de duurzaamheidseisen zoals deze zijn gesteld in het Bouwbesluit en voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

De woningbouwontwikkeling wordt landschappelijk ingepast met de bestaande sloot als natuurlijke draager met een groenzone hier omheen en groene wiggen richting het landelijk gebied.

4.13 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.13.1 Toetsingskader

Bij het besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D-lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.(beoordeling). Hierbij is (onder meer) de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

4.13.2 Aanmeldingsnotitie m.e.r.

Voor de beoogde ontwikkeling is een aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling¹⁴ opgesteld. Het bevoegd gezag beslist of er een m.e.r.-plicht geldt.

De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het plan geen belangrijke negatieve gevolgen zal hebben voor de kenmerken van het gebied en voor het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er worden geen negatieve effecten verwacht vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van gevoelige gebieden. Geconcludeerd wordt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen worden verwacht en dat het opstellen van een MER niet noodzakelijk wordt geacht.

In de notitie wordt het bevoegd gezag geadviseerd te besluiten dat er geen MER hoeft te worden vastgesteld.

¹⁴ BRO, Aanmeldingsnotitie en vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Gelderakkers 2, d.d. 10 mei 2021

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels). Bij het opstellen van de regels is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Gelderakkers'.

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

De regels geven aan wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn binnen het plangebied. Uitgegaan is van de standaarden, die de gemeente hanteert.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemming(en) en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 5.2.

5.2 Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

- in hoofdstuk 1 zijn de inleidende regels opgenomen;
- hoofdstuk 2 omvat de bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 omvat de algemene regels en het overgangsrecht.

Hierna wordt een toelichting gegeven op de voornoemde hoofdstukken en daarin opgenomen artikelen.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Groen

De bestemming Groen is gegeven aan die gronden, welke onderdeel uitmaken van de groenstructuur van het gebied. Binnen deze bestemming zijn eveneens parkeervoorzieningen, in- en uitritten en voet- en fietspaden toegestaan. Binnen de bestemming 'Groen' zijn ook water(lopen) toegestaan, alsmede de voorzieningen om de waterlopen te overbruggen.

Verlichting en speelvoorzieningen mogen een maximale hoogte van 6 meter hebben. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 2 meter hoog zijn.

Verkeer-Verblijfsgebied

De wegen ten behoeve van de afwikkeling van het verkeer hebben de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' gekregen. Dit betreffen met name de wegen die een ontsluitingsfunctie hebben. Niet alleen wegen hebben deze bestemming, ook andere openbare gronden die in eerste instantie een verblijfsfunctie hebben, zijn onder deze bestemming ondergebracht.

Op de gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming. De beperking in omvang blijkt uit de bouwregels.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan die gronden waarop ingevolge dit bestemmingsplan direct woningen kunnen worden gebouwd. In totaal zijn binnen het plangebied, binnen de bestemming 'Wonen', 84 woningen toegestaan. Hierbij zijn verschillende type woningen toegestaan; vrijstaande-, twee-aaneen- (halfvrijstaande), aaneengebouwde- en patiowoningen. De maximale bouw- en goothoogte zijn opgenomen op de verbeelding.

Er is gekozen voor een flexibele planregeling voor Gelderakkers 2, waarbij zoveel mogelijk is aangesloten op de bouwregels van het bestemmingsplan 'Gelderakkers'. Binnen de bestemming 'Wonen' wordt niet gewerkt met bouwvlakken, maar met gevellijnen (met uitzondering van het woonvlak ten zuiden van het plangebied, het stedenbouwkundig plan voor dit deel van het plan is nog niet uitgewerkt). De voorgevel van het hoofdgebouw dient op de gevellijn te worden gebouwd of maximaal 3 meter achter de voorgevellijn. Diepte van hoofdgebouwen mogen maximaal 13 meter bedragen, maar voor patiowoningen is hierop een uitzondering gemaakt. Voor patiowoningen geldt eveneens dat minimaal 20% van de breedte van de voorgevel in of maximaal 3 meter achter de gevellijn dient te worden gebouwd. Dit betekent dat ook maximaal 100% van de voorgevel van patiowoningen in de voorgevellijn mag worden gebouwd. Voor de gewenste flexibiliteit is voor de bouwdiepte van de hoofdgebouwen een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, mits de afstand tot de achterste grens van het bouwperceel

niet minder dan 5 meter bedraagt, en de omliggende bouwpercelen niet onevenredig worden geschaad in hun belangen.

De afstand van vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen aan de niet aangebouwde zijde tot de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 2,5 meter te bedragen. Voor eindwoningen bij aaneengebouwde woningen is dit ten minste 1 meter. Ook voor deze regeling is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, mits de afstand tussen hoofdgebouwen 3 meter bedraagt.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat deze uitsluitend op een afstand van ten minste 1 meter achter de voorgevellijn van hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Hierbij bedraagt het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf; dit tot een maximum van 100 m², met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn naast woningen ook wegen en voet- en fietspaden toegestaan, alsmede parkeervoorzieningen in bijvoorbeeld de vorm van parkeerkofters zoals beschreven in het stedenbouwkundig plan.

Naast woningen met bijgebouwen worden erven en tuinen en beroepen aan huis toegestaan. Door middel van een afwijking van de gebruiksregels kan het bevoegd gezag tevens bedrijven aan huis toe te staan, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Er zijn een paar specifieke regelingen opgenomen:

- Voor het perceel aan de Bolakker is de aanduiding 'specifieke – bouwaanduiding 1' opgenomen., waarmee een tweezijdige oriëntatie gewaarborgd wordt.
- Voor het perceel aan de Bolakker is het stedenbouwkundig niet wenselijk vanuit de tweezijdige oriëntatie op de oost-west straat en de Bolakker dat er (al dan niet vergunningsvrije) bijgebouwen gerealiseerd kunnen worden aan de strook grenzend aan de Bolakker. Om deze reden is hier de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn:
 - geen gebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan;
 - erfafscheidingen parallel ten opzichte van de westelijke perceelsgrens toegestaan, mits niet hoger dan 1 m;
 - vergunningsvrije gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals bedoeld in artikel 2 bijlage II Bor niet toegestaan.
- Voor de patiowoningen aan de zuid- en oostkant is een regeling toegevoegd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' geldt dat de maximum bouwhoogte voor de eerste 2 meter van de diepte vanaf de voorgevel van het hoofdgebouw, niet meer dan 3,5 meter mag bedragen. Een verdieping van een patiobungalow moet daar ten opzichte van de voorgevel twee meter naar achter verspringen. Daarmee wordt de bebouwingsrand verzacht.

Tevens is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen ter borging van de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing dient naar rato van de te realiseren woningen te worden aangelegd. Concreet betekent dat dit de landschappelijke inpassing inherent is aan de voortgang van de

bouw. Een voorbeeld: indien 50% van de woningen zijn gerealiseerd, dient ook binnen 5 jaar dat deel van de landschappelijke inpassing gerealiseerd te zijn en in stand te worden gehouden. Hiermee wordt voorkomen dat de volledige landschappelijke inpassing gerealiseerd dient te zijn binnen een bepaalde termijn, wanneer een deel van de ontwikkeling nog niet is gerealiseerd.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

Anti-dubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan. Specifiek is een regeling opgesteld voor erkers.

Algemene gebruiksregels

In deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.

Omdat de archeologische opgraving niet voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan is afgerond, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee het uitvoeren van de opgraving geborgd is, alvorens de gronden in gebruik kunnen worden genomen.

Algemene afwijkingsregels

Deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

Deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overige regels

In deze regels is opgenomen welke parkeernormen gelden en dat voldoende parkeerruimte dient te worden gerealiseerd en in stand moet worden gehouden. Onder voorwaarden is het mogelijk om van de parkeernormen af te wijken, mits voldaan wordt aan de gestelde criteria.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

6. FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De gemeente Hilvarenbeek is eigenaar van alle gronden in het plangebied en is ook de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten verbonden aan de planvorming worden verrekend in de verkoopprijs. Dit geldt ook voor de kosten van bouw- en woonrijp maken van het plangebied en eventuele planschade.

7. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID

7.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Waterschap De Dommel heeft een reactie ingediend. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

7.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

Het voorontwerpbestemmingsplan “Gelderakkers 2” heeft van 28 januari t/m 10 maart 2021 ter visie gelegen in het gemeentehuis van Hilvarenbeek. Het voorontwerpbestemmingsplan is tevens sinds 28 januari 2021 digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de inzage termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar inspraakreactie mondeling of schriftelijk in te dienen. Er zijn 12 inspraakreacties ingediend. In de Inspraaktabel voorontwerpbestemmingsplan Gelderakkers 2 welke is opgenomen als bijlage, worden deze inspraakreacties samengevat en beantwoord. Tevens wordt aangegeven of de inspraakreactie gegrond is verklaard en of er naar aanleiding hiervan aanpassingen aan het plan zijn gedaan.

7.3 Terinzagelegging

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken, van 27 mei 2021 tot en met 7 juli 2021, ter inzage gelegen voor zienswijzen. Het ontwerpbestemmingsplan is tevens sinds 27 mei 2021 digitaal raadpleegbaar via de www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk in te dienen. Er zijn 10 zienswijzen ingediend. In de zienswijzentabel, welke opgenomen is als bijlage, worden deze zienswijzen samengevat en beantwoord. Tevens wordt aangegeven of de zienswijze gegrond is verklaard en of er naar aanleiding hiervan aanpassingen aan het plan zijn gedaan. Drie zienswijzen zijn gegrond verklaard.

Tevens zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn opgenomen in de Tabel ambtshalve wijzigingen, welke opgenomen is als bijlage.

Het bestemmingsplan Gelderakkers 2 is op 9 december 2021 gewijzigd vastgesteld.

