

Ruimtelijke onderbouwing

“Gelderakkers” Hilvarenbeek
Gemeente Hilvarenbeek

9 februari 2021

www.burogkracht.nl

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging plangebied
- 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Beoogde ontwikkeling

Hoofdstuk 3 Planologisch beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

- 4.1 Bodem
- 4.2 Geluid
- 4.3 Milieuzonering
- 4.4 Externe veiligheid
- 4.5 Luchtkwaliteit
- 4.6 Archeologie en cultuurhistorie
- 4.7 Flora en fauna
- 4.8 Kabels en leidingen
- 4.9 Water
- 4.10 Parkeren en verkeersgeneratie

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

- 5.1 Omgevingsvergunning

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de straat Zadelmaker in de woonwijk Gelderakkers in Hilvarenbeek is een nieuw woningbouwproject in voorbereiding. Dit project bestaat uit de bouw van 15 woningen geschikt voor starters en senioren. De ontwerpen voor deze woningen voldoen niet aan alle bouwregels uit het bestemmingsplan. Het aantal woningen dat op basis van het bestemmingsplan gerealiseerd kan worden voldoet wel. Er is sprake van de volgende strijdigheden:

- Doordat één zijde van het dak een knik heeft wordt de knik beschouwd als maximale goothoogte. De hoogte van de knik is hoger dan de toegestane maximale goothoogte.
- De woningen dienen een zadeldak te hebben. Door de knik in één zijde van het dak wordt hier niet aan voldaan.
- De woningen zijn geschikt voor kleine huishoudens (starters en senioren). Hierdoor is gekozen voor een inhoudsmaat van circa 210 m³ en 300 m³. Hierdoor wordt niet voldaan aan de eis dat woningen een minimale inhoudsmaat van 350 m³ moeten hebben.
- Doordat het aantal woningen ten opzichte van wat op basis van het bestemmingsplan is toegestaan niet zal toenemen en de inhoudsmaat wordt verkleind ontstaat de mogelijkheid om een deel van het tot wonen bestemde grondgebied te gaan gebruiken voor parkeren. Het geplande openbare parkeerhof is binnen de bestemming niet toegestaan.

De bestemming van het terrein is vastgelegd in het bestemmingsplan "Gelderakkers" vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hilvarenbeek op 27 juni 2013. De bestemming is "Wonen". Binnen deze bestemming zijn 15 aaneengebouwde woningen toegestaan. Binnen het bestemmingsvlak is een gevellijn aanwezig. De goot-, en bouwhoogte zijn bepaald op 4 en 9 meter. Het college van de gemeente Hilvarenbeek is voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen om binnen dit bestemmingsvlak de 15 rijwoningen toe te staan en af te wijken van de regels zoals hierboven is beschreven (strijdig gebruik regels bestemmingsplan, artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3).

1.2 Ligging plangebied

Het plan bevindt zich aan Zadelmaker in de nieuwbouwwijk "Gelderakkers" in Hilvarenbeek.



Situering locatie in het zuiden van Hilvarenbeek (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het initiatief en worden de exacte strijdigheden met de regels uit het bestemmingsplan behandeld. Hoofdstuk 3 is een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het voornemen zelf beschreven.

2.1 Huidige situatie

Het plan voor de realisatie van de 15 aaneen gebouwde woningen vindt plaats in een deel van de nieuwbouwwijk Gelderakkers. Het gebied is op dit moment nog onbebouwd. In het bestemmingsplan zijn 15 aaneen gebouwde woningen toegestaan. In rood is het grondgebied aangeduid waarop het voorgenomen besluit betrekking (projectgebied) op heeft.



Uitsnede uit het bestemmingsplan 'Gelderakkers'. (bron ruimtelijkeplannen.nl)

2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in het bouwen van 15 aaneen gebouwde woningen. Het aantal woningen en woningtype past binnen het bestemmingsplan. Ook voor wat betreft de regels met betrekking tot de positie van de woningen en afstanden tot perceelgrenzen wordt voldaan aan de regels.

De woningen zijn specifiek bedoeld voor kleine huishoudens (starters en senioren). Hiermee wil het college van de gemeente Hilvarenbeek inzetten in een actuele woningbehoefte binnen de gemeente. Woningen voor kleine huishoudens hebben door het kleine woonprogramma een relatief kleine inhoudsmaat. De geplande woningen hebben een inhoud variërend tussen 210 m³ en 300 m³.



Vogelvlucht van het bouwplan. (bron: Cier Architecten)

De volgende strijdigheden van het bouwplan met de regels van het bestemmingsplan zijn aan de orde;

Een inhoudsmaat van een hoofdgebouw kleiner dan 350 m³ is op basis van de regels (artikel 8.2.2, lid d) niet toegestaan. Het college van de gemeente Hilvarenbeek wenst van deze regel af te wijken om een kleiner woningtype, geschikt voor specifieke doelgroepen mogelijk te maken. Daarbij geldt ook dat een kleinere inhoudsmaat niet zal zorgen voor een negatief effect op de omgeving of stedenbouwkundig beeld.

Doordat kleinere woningen worden gebouwd dan aanvankelijk bij het vaststellen van het bestemmingsplan 'Gelderakkers' is voorgesteld, is het mogelijk een deel van het projectgebied in te zetten voor parkeren. Hoewel het stallen van auto's ten behoeve van de woonfunctie wel is toegestaan binnen de bestemming is het plannen van een openbare parkeervoorziening dat niet. Het college van de gemeente Hilvarenbeek is van mening dat het beschikbaar stellen van gronden ten behoeve van parkeren zorgt voor een fraai straatbeeld. Noodzakelijke parkeerplaatsen, die normaal gesproken in de straat zouden moeten worden gerealiseerd zijn op deze manier niet nodig.

Het dakvlak van de woningen aan de straatzijde (zuidzijde) heeft een knik. De onderste dakrand heeft, zowel aan de noord-, - als aan de zuidzijde een hoogte van 3,3 meter. In de regels van het bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 4 meter toegestaan. Op basis van de uitleg van de regels van het bestemmingsplan dient de goothoogte beoordeeld te worden als de onderkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel (artikel 2.2). De volgende afbeelding toont het aanzicht van de voorgevel. De afbeelding daarna het aanzicht van de zijgevel met de beschreven knik in het dakvlak goed zichtbaar.



Gevelbeeld van de voorgevel van het bouwplan. (bron: Cier Architecten)

De hoogte van de knik in het zuidelijk dakvlak is gelegen op maximaal 5,8 meter. Het college van de gemeente Hilvarenbeek is van mening dat een goothoogte van 5,8 meter aan de straatzijde niet zal leiden tot een onaanvaardbaar (negatief) effect op het straatbeeld en de stedenbouwkundige waarden van de omgeving. Een hogere goothoogte aan deze zijde sluit zelfs goed aan op de bouwhoogte van de woningen en school aan de overzijde van de straat. De goothoogte aan de noordzijde van de woningen is met 3,3 meter lager dan wat op basis van de regels uit het bestemmingsplan is toegestaan. Op deze manier wordt een prettige overgang gerealiseerd met de noordelijk gelegen bestaande percelen.



Gevelbeeld van de zijgevel van het bouwplan. (bron: Cier Architecten)

De laatste strijdigheid met de regels uit het bestemmingsplan betreft die van de kapvorm. De woningen dienen een zadeldak te hebben. Door de gekozen knik in het zuidelijk dakvlak is geen sprake van een zadeldak. Het college van de gemeente Hilvarenbeek is van mening dat de gekozen dakvorm geen (nadelig) stedenbouwkundig effect heeft op de kwaliteit van de omgeving. De woningen en school aan de overzijde van de straat hebben ook geen zadeldak waardoor de beoogde nieuwe woningen aansluiten op deze gebouwen. De onafhankelijke Welstandscommissie van de gemeente heeft bovendien positief geadviseerd over de bouwplannen. Het college ziet geen reden om aan de deskundigheid van deze commissie te twijfelen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De beleidscontext voor het plangebied en de beoogde ontwikkeling wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

Het afwijken van een aantal bouwregels voor een beoogd bouwplan aan Zadelmaker in Hilvarenbeek doet geen afbreuk aan deze uitgangspunten.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Met het beoogde bouwplan en het voornemen om van enkele bouwregels uit het bestemmingsplan af te wijken worden geen nieuwe, nog niet bestemde woningen toegevoegd. Van een stedelijke ontwikkeling is geen sprake. Het beoogde bouwplan is niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transitie. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de Provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de Provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat de woningen op een passende wijze stedenbouwkundig worden ingepast en onderdeel worden van een bestaand stratenpatroon. Bovendien wordt er ingezet op het bedienen van een specifieke doelgroep (senioren en starters) waardoor met het bouwplan sprake is van sociale inclusiviteit. De beoogde ontwikkeling past daarom binnen de kernwaarden voor het handelen van de provincie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2022 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Op basis van kaart 3 voor gemeenten – stedelijke ontwikkeling en erfgoed is duidelijk dat alle delen van het plangebied zijn gelegen in de structuur “Landelijke kern” en dat sprake moet zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hiervoor geldt dat de ontwikkeling moet passen in regionale afspraken en dat invulling moet worden gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en veilige, gezonde woonomgeving.

De bouw van nieuwe woningen past binnen de uitgangspunten van deze structuur.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

- a. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
- b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
- c. *Meerwaardecreatie*

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats in de bestaande bebouwde kom van Hilvarenbeek en de afwijkingen van de bouwregels uit het bestemmingsplan zijn minimaal. Er wordt invulling gegeven aan de bouwmogelijkheden zoals reeds opgenomen in het vigerend bestemmingsplan die passen in het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hilvarenbeek, een hartveroverende heerlijkheid

Op 25 februari 2010 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek de structuurvisie vastgesteld. Met deze structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Hilvarenbeek van belang zijn. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Voor sommige ontwikkelingen zal ze daarbij zelfs initiatiefnemer willen zijn. Voor andere ontwikkelingen is zij ook afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorporaties, instellingen, en burgers. Ontwikkelingen die afbreuk doen aan de toekomst van Hilvarenbeek wil de gemeente waar mogelijk voorkomen. De structuurvisie blikkt vooruit op al deze ontwikkelingen.

De structuurvisie heeft per kern en per deelgebied een aantal uitgangspunten benoemd die gelden voor nieuwe, nog niet bestemde ontwikkelingen. De locatie is aangeduid met de aanduiding "Woningbouwontwikkeling". Voor deze zone geldt met betrekking tot woningbouw het volgende;

"Wonen

De gemeente heeft reeds enkele grootschalige nieuwe woningbouwplannen gepland in deze zone. "Gelderakkers" en "Laag Spul" aan de zuidzijde van Hilvarenbeek, "Vroonakker" bij Diessen, "De Welder" bij Haghorst, "Beverakkers IV" bij Biest- Houtakker, "Leeuwerik" II bij Esbeek en "Brouwershof" bij Baarschot.

De beoogde bouw met de voorgenomen afwijkingen van enkele bouwregels uit het bestemmingsplan voorziet niet in een nieuw wooninitiatief maar een specificatie van een woontype voor een bijzonder doelgroep (starters en senioren). Het bouwplan past binnen de uitgangspunten zoals genoemd in de Structuurvisie.

Volkshuisvesting; Woonvisie Hilvarenbeek

De gemeente Hilvarenbeek heeft in 2009 haar woonvisie vastgesteld. De inhoud en strekking van deze woonvisie is de visie van de gemeenteraad betreffende de gewenste ontwikkelingen op het beleidsterrein wonen. De gemeenteraad geeft daarmee kaders aan voor de beleidsuitvoering op dit terrein. Kort samengevat worden de kernvragen beantwoord, zoals welk type woningen moeten in de sociale of vrije sector worden gebouwd voor welke doelgroepen, in welke aantallen en tegen welke prijs. De gemeenteraad legt hiermee de onderbouwde en beargumenteerde keuzes vast. Dit beleid is het woonbeleid voor de komende 10 jaren met een doorkijk naar de tien jaren daarna. Het is goed periodiek kort stil te staan bij de resultaten van het uitgevoerde beleid en zonodig daarop bij te sturen.

De beoogde afwijkingen van enkele bouwregels uit het bestemmingsplan houden verband met het realiseren van een woningtype van kleinere rijwoningen voor starters en senioren. Het woonbeleid is voor een belangrijk deel gericht op het bieden van voldoende nieuwe koop-, en huurwoningen voor onder andere deze specifieke doelgroepen.

Woningbouwnotitie "Kiezen én delen"

Op 5 november 2015 heeft de gemeenteraad de notitie "Kiezen én delen" vastgesteld. Op basis van deze notitie heeft de gemeenteraad een keuze gemaakt in de plannen die voorrang krijgen. Gelderakkers is een plan dat voorrang heeft gekregen. De notitie heeft ten aanzien van de doelgroep "starters" nog het volgende bepaald; "De beginners op de woningmarkt hebben het grootste aandeel van de nieuwbouw toebedeeld gekregen. Zij vormen een belangrijke groep voor het behoud van de leefbaarheid in de kernen. Anderzijds ondervinden ze, zeker sinds de crisis, de nodige problemen om binnen de bestaande woningvoorraad terecht te kunnen. Daar zijn te weinig betaalbare woningen te vinden. Het is dan ook belangrijk de voorraad aan te vullen met woningen die voor de starters bereikbaar zijn en blijven."

De beoogde ontwikkeling voorziet door afwijking van enkele in het bestemmingsplan opgenomen bouwregels in een woningtype dat meer dan voorheen bereikbaar is voor starters en voorziet daarmee in een behoefte zoals verwoord in de notitie.

Hemel en grondwaterbeleid

De gemeente Hilvarenbeek heeft als bijlage bij het Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2017-2021 een gemeentelijke hemel en grondwaterbeleid vastgesteld.

Volgens de Nieuwe Waterwet uit 2009 beginnen de nieuwe zorgplichten op hemel- en grondwater bij de perceelseigenaar. Zij moet het in eerste instantie op het eigen perceel verwerken. De gemeente komt in beeld als dit niet redelijkerwijs kan. Met de Nieuwe Waterwet heeft de gemeente nu ook juridische instrumenten om een meer duurzame omgang met water af te dwingen.

Bij de woningbouwontwikkelingen wordt getracht een betere onderbouwing te krijgen van de bouwplannen in relatie tot optredende grondwaterstanden. De laatste jaren streeft de gemeente Hilvarenbeek ook naar het afkoppelen van hemelwater van het vuile rioolwater bij de uitvoering van rioolvervangingen. Om wateroverlast te voorkomen is het ook nodig om op de ontwikkellocatie maatregelen tot het vasthouden van hemelwater te nemen. Om de afkoppelambitie van de gemeente op een doelmatige manier te realiseren is, buiten de aanpassingen in het rioolstelsel en openbare ruimte, de aanscherping ten opzichte van het hydrologisch neutraal bouwen ten opzichte van de Keur nodig. Hierbij moet het afstromend hemelwater worden behandeld volgens een voorkeursvolgorde en worden kansen op klimaatadaptatie ingevuld.

Het hemel en grondwaterbeleid wordt toegepast op de beoogde ontwikkeling. In paragraaf 4.9 wordt dit nader verklaard.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Bij de vaststelling van het vigerend bestemmingsplan zijn de verschillende aspecten reeds gemotiveerd. Met de beoogde vergroting van het aantal woningen spelen deze aspecten opnieuw. In dit hoofdstuk wordt de motivering van de verschillende aspecten herhaald en indien relevant aangevuld. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn hiervan de samenvattingen en conclusies opgenomen.

4.1 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Met de beoogde vergroting van het aantal woningen zal de bestemming niet worden gewijzigd.

Ten tijde van de besluitvorming voor de vaststelling van het vigerend bestemmingsplan is reeds aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de woonfunctie. Sindsdien zijn er geen activiteiten op de locatie geweest die aanleiding geven om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit zou zijn veranderd.

Het aspect "Bodem" is daarom geen belemmering voor het afwijken van enkele bouwregels uit het bestemmingsplan.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Normen met betrekking tot verkeerslawaaï, spoorweglawaaï, luchtvaartlawaaï en industrielawaaï worden thans in Nederland gebaseerd op de "regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder" (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van (spoor)wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende (spoor)weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaï.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat met de beoogde ontwikkeling geen nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) worden bestemd is toetsing aan de Wet geluidhinder niet nodig.

Het aspect 'Geluid' is daarom geen belemmering voor het afwijken van enkele bouwregels uit het bestemmingsplan.

4.3 Milieuzonering

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent onder andere dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven en bedrijfsactiviteiten op de aspecten 'geur', 'stof', 'geluid' en 'gevaar'. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van een toename van het aantal woningen en daarmee een toename van het aantal hindergevoelige objecten verdient het aspect "milieuzonering" aandacht.

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd.

Geen effecten als gevolg van het bouwplan

Met het voorgenomen besluit worden geen nieuwe gevoelige objecten (woningen) bestemd. De woningen voldoen bovendien aan de afstanden tot perceelgrenzen uit het bestemmingsplan. De woningen worden hierdoor niet dichterbij in de omgeving aanwezige bedrijvigheid gepland dan dat reeds op basis van het bestemmingsplan is toegestaan. De beoordeling ten aanzien van milieuzonering wijzigt niet. Er moet daarom worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en dat belangen van in de omgeving aanwezige bedrijven niet worden geschaad.

Geen effecten als gevolg van inpassen parkeerhof

Het parkeerhof dat is gelegen tussen de woningen is kleinschalig en biedt ruimte voor 14 parkeerplaatsen. Het betreft het stallen van auto's ten behoeve van de woonfunctie. Deze vorm van parkeren is passend bij de lage dynamiek van wonen. Aan de noordzijde is het parkeerhof door middel van een bestaand openbaar pad en tuinmuren van de bestaande woningen afgeschermd. Aan de oost-, en westzijde is openbaar groen gepland tussen het parkeerhof en de nieuwe woningen. Negatieve effecten op bestaande en nieuwe woningen is niet te verwachten.



Vormgeving en inpassing van het parkeerhof. (bron: Cier Architecten)

Het aspect 'Milieuzonering' is daarom geen belemmering voor het afwijken van enkele bouwregels uit het bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Met het bouwplan en de voorgenomen afwijkingen van de bouwregels uit het bestemmingsplan zal het aantal bestemde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten niet toenemen. Dit heeft geen effecten voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het aspect 'Externe Veiligheid' is daarom geen belemmering voor het afwijken van enkele bouwregels uit het bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM₁₀ of NO₂ (max 1,2 µg/m³).

Toetsing initiatief aan 'niet in betekende mate' begrip

Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van "niet in betekende mate" ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van "niet in betekende mate" sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Er worden geen nieuwe woningen bestemd. Daarom wordt vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

Toetsing initiatief aan "goede ruimtelijke ordening"

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD.

Ten behoeve van de locatie is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (nsl-monitoring.nl). Hieruit blijkt dat nabij de Provinciale weg ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 40 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide en PM₁₀ is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) is de waarde gelegen lager 20 µg/m³. Omdat de projectlocatie op basis van de actuele kaartbeelden verder weg is gelegen van de Provinciale weg dan dat de meetpunten van uit de nsl-viewer dat doen, kan worden geconcludeerd dat dit deel van het plangebied niet is gelegen in een gebied met een slechte luchtkwaliteit.



Uitsnede kaart Fijnstof 2017 (pm_{2,5}) met in rood het deel van het plangebied in Gelderackers; bron: nsl-viewer.nl

Het aspect “Luchtkwaliteit” is daarom geen belemmering voor het afwijken van enkele bouwregels uit het bestemmingsplan.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Ten tijde van de vaststelling van het vigerend bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de archeologische verwachtingswaarde. Hieruit bleek dat de locatie bebouwd kan worden en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten voor mogelijke in de bodem aanwezige archeologische waarden.

De positie van de beoogde woningen is op basis van de regels van het bestemmingsplan mogelijk. De beoogde afwijkingen van enkele bouwregels uit het bestemmingsplan treffen geen archeologisch belang.

Verder geldt dat als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

Ter plaatse van de locatie zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Afwijking van enkele bouwregels uit het bestemmingsplan heeft geen invloed op cultuurhistorische waarden.

Het aspect “Archeologie en cultuurhistorie” is daarom geen belemmering voor het afwijken van enkele bouwregels uit het bestemmingsplan.

4.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet Natuurbeheer ligt bij de Provincie.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijnakken (rivieren), de Waddenzee maar ook Kempenland-West). Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Provincies hebben ervoor gekozen om deze gebieden te beschermen via het provinciale beleid. Ook de provincie Noord-Brabant heeft de gebieden in haar verordening toegewezen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Het deel van het plangebied in Gelderakkers ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur. De beoogde woningen worden kleiner dan dat in het vigerend bestemmingsplan is bepaald. Dit betekent dat het bouwproces en de eventueel daardoor vrijkomende depositie van stoffen en trillingen op natuurgebieden lager zal zijn dan dat op basis van het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt. Bovendien meet de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Kempenland-West) circa 1.000 meter. Het is niet aannemelijk dat het plan negatieve effecten heeft op natuurgebieden.

Soortbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden.

Hiervoor verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. Onder de Wet natuurbescherming worden 75 soorten vaatplanten beschermd.

Het plangebied ter plaatse van de locatie in Gelderakkers is braakliggend en heeft geen leegstaande gebouwen of andere gelegenheden die geschikt zijn voor verblijf van beschermde soorten. Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden daarom niet verwacht.

Het aspect "Flora en fauna" wordt niet geschaad als gevolg van de voorgenomen afwijking van enkele bouwregels uit het bestemmingsplan.

4.8 Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig noch komen er straalpaden voor. Dit aspect levert dan ook geen belemmering op voor onderhavig plan.

4.9 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'. Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater". Aanvullend op de beleidsregels is het stuk "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen". Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Bij de planvorming van Gelderakkers, waartoe ook de projectlocatie behoort is een watersysteem vormgegeven dat voorziet in de gehele ontwikkeling van de nieuwe wijk. Het voornemen om af te wijken van enkele bouwregels uit het bestemmingsplan is onder andere nodig om een kleiner woningtype te kunnen realiseren. Dit heeft geen nadelige effecten op de waterhuishouding en het watersysteem voor de wijk.

Hemelwater

Binnen het projectgebied is voldoende ruimte beschikbaar voor de aanleg van een voorziening van de berging en infiltratie van hemelwater. Dit kan in de vorm van een vijver of ondergrondse voorziening. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning zal dit worden uitgewerkt. Bij de bouwplannen zal hier rekening mee moeten worden gehouden. Middels het gemeentelijk waterbeleid is dit geborgd.

Afvalwater

Het afvalwater zal gescheiden van het hemelwater worden aangeboden op het gemeentelijk rioolstelsel.

Het aspect "Water" is daarom geen belemmering voor het afwijken van enkele bouwregels uit het bestemmingsplan.

4.10 Parkeren en verkeersgeneratie

De gemeente Hilvarenbeek streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Hiervoor heeft de gemeente Hilvarenbeek het "Parkeerbeleidsplan 2015-2020" vastgesteld. Dit plan is uitgangspunt voor het parkeerbeleid binnen de gemeente en is gehanteerd bij het samenstellen van de parkeerbalans.

Parkeerbehoefte

Voor elke ontwikkeling speelt de vraag wat de parkeerbehoefte is en of deze parkeervraag kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat deze ruimtebehoefte in principe op het eigen terrein, dus niet in de openbare ruimte wordt opgevangen. Voor een rijwoning in de rest bebouwde kom wordt een norm van minimaal 1,6 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen aangehouden. Dit betekent dat minimaal 24 en maximaal 36 parkeerplaatsen nodig zijn. Gemiddeld genomen betekent dit dat 30 plaatsen nodig zijn. Aangezien het bouwplan voorziet in woningen voor kleine gezinnen is het redelijk om van dit gemiddelde uit te gaan. Vier woningen hebben ruimte om te voorzien in één parkeerplaats. 14 plaatsen worden voorzien in het parkeershof. 12 plaatsen worden langs de weg gerealiseerd. Door te voorzien in 30 parkeerplaatsen is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Ontsluiting en verkeersgeneratie

De ontsluiting van de woningen zal plaatsvinden via bestaande woonstraten. De verkeersgeneratie neemt met het bouwplan en door de afwijking van enkele bouwregels niet toe. De wegcapaciteit van de bestaande woonstraat is gedimensioneerd op het afwikkelen van verkeer ten behoeve van het wonen. Aangenomen mag worden dat ze voldoende groot is het verkeer als gevolg van het bouwplan gemakkelijk te kunnen verwerken.

Het aspect "Parkeren en verkeersgeneratie" is daarom geen belemmering voor het afwijken van enkele bouwregels uit het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Omgevingsvergunning

Voor dit project is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het beoogde initiatief strijdig is met enkele bouwregels uit het geldende bestemmingsplan zal de gemeente Hilvarenbeek een ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning aanleveren. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing.