



## **Betreft: Schriftelijke terugkoppeling n.a.v. vragen CDA-fractie over bestemmingsplan Beverakkers V**

Geachte raads- en commissieleden,

Via deze memo geef ik een nadere toelichting op de vragen van CDA Hilvarenbeek die op 8 april 2026 zijn gesteld.

1. 14 woningen zullen binnen de categorie 'sociale huur' vallen (ca. 20%), 26 woningen binnen de categorie 'betaalbaar' (ca. 38%) en 28 in de categorie 'overig' (ca. 41%). Met onderhavig bestemmingsplan wordt daarnaast planologisch de mogelijkheid geboden om maximaal 70 woningen binnen het plangebied te realiseren. Is in dit plan geen behoefte of ruimte voor een CPO voor Starters?

*Het college is vanwege de Regionale Woondeal (mei 2023) met de ontwikkelaar de inspanningsverplichting aangegaan om het woningbouwprogramma in de richting van de differentiatie in Woondeal te bewegen. Dat heeft geleid tot de huidige verdeling die ook in een anterieure overeenkomst (dec. 2023) is vastgelegd. De initiatiefnemers hebben op dat moment niet aangegeven ook CPO te willen ontwikkelen.*

2. Agrarische grondeigenaren die worden benadeeld kunnen gebruik maken van planschade en/of nadeelcompensatie regelingen die voor rekening van de ontwikkelaars komen. Is de gemeente inmiddels overtuigd dat een spuitzone alleen met planschade regeling af te doen?

*Planschade en nadeelcompensatie zijn wettelijke regelingen om een planologisch nadeel te compenseren. Het college is van mening dat deze regelingen ingezet kunnen worden om de omliggende grondeigenaren te compenseren, mits uit een planschaderisicoanalyse volgt dat er recht is op compensatie. In een anterieure overeenkomst heeft het college met de initiatiefnemers van Beverakkers V afgesproken dat de compensatie volledig voor rekening komt van de initiatiefnemers. Parallel heeft de gemeente de initiatiefnemers de opdracht gegeven om ook minnelijk overleg te voeren met de betrokkenen om er samen uit te komen en een eventuele beroepsgang te voorkomen. Minnelijk overleg vergroot de haalbaarheid van Beverakkers V en vergroot ook de kans op succes bij een eventuele beroepsprocedure.*

3. V.w.b. de spuitzones' lijkt e.e.a. geregeld. Dit wordt vastgelegd in het plan, maar zijn de afspraken ook met de stakeholders op papier gezet? Zijn er financiële consequenties, en zo ja kunnen deze kosten dan op de initiatiefnemer verhaald worden onder de noemer planschade in de anterieure overeenkomst?

*Met het vaststellen van het bestemmingsplan Beverakkers V stelt de gemeenteraad eveneens een spuitvrije zone vast van 50 meter. Deze zone leidt tot een gebruiksbeperving. Daarom kan er aanspraak worden gemaakt op de wettelijke planschaderegeling. Zoals in het vorige antwoord aangegeven, zijn de financiële consequenties volledig voor rekening van de initiatiefnemers van het plan. De initiatiefnemers zullen daarvoor een planschaderisicoanalyse maken en onderhandelen met de betrokken partijen.*

4. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 november 2023 tot en met 3 januari 2024, volgens de Wro, voor 6 weken ter inzage gelegen. Was in 2024 al duidelijk hoe de spuitzone toegepast wordt en had het plan daarom niet opnieuw ter inzage moeten liggen ?'

*In het ontwerpbestemmingsplan werd nog ingestoken op het aanbrengen van een vanggewas om drift, afkomstig van het spuiten van de agrarische gronden te beperken. Zienswijzen en nieuwe deskundige adviezen geven aanleiding om deze insteek te herzien. Uiteindelijk hebben nieuwe inzichten in 2025 geleid tot het aanbrengen van een spuitvrije zone van 50 meter, zonder de aanplant van een vanggewas. Deze methode is juridisch het meest zeker en waarborgt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Ook is dit in lijn met de recentelijk vastgestelde Omgevingsvisie, waarin staat genoemd dat een spuitvrije zone van 50 meter aangehouden moet worden bij nieuwe woongebieden. De wijzigingen zijn als ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Een nieuw ontwerp en daarmee een nieuwe ter visielegging is daarom niet nodig.*

5. De berekende kosten voor de realisatie van de landschappelijke kwaliteitsverbetering bedragen voor Beverakkers V ruim € 26.000,-. Dat is te weinig om aan deze 1% norm te kunnen voldoen. Daarom wordt in afstemming met de provincie Noord-Brabant een aanvullend bedrag van ruim € 27.000 geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing buiten dit plangebied. Is dit bedrag een post die in de voorjaarsnota wordt opgenomen of is deze voor de ontwikkelaar?

*De initiatiefnemers van Beverakkers V zijn verantwoordelijk voor goede landschappelijke kwaliteitsverbetering op basis van de 1%-norm. Het bedrag dat overblijft en niet geïnvesteerd kan worden binnen Beverakkers V zal door initiatiefnemers worden gestort in het groenfonds van de gemeente. De gemeente zal dit bedrag vervolgens elders binnen de gemeente besteden aan landschappelijke kwaliteitsverbetering. Op dit moment is nog niet duidelijk op welke specifieke locatie het aanvullende bedrag ingezet kan worden.*

6. In de anterieure overeenkomst zijn bepalingen opgenomen m.b.t. schade aan het wegennet en openbare eigendommen a.g.v. de ontwikkeling. Geldt dit ook voor de te maken kosten voor aanpassingen zoals rotondes en voetpaden als gevolg van wijzigingen in het bestemmingsplan?

*Alle boven- en ondergrondse voorzieningen en aanpassingen in het openbare gebied (buiten het plangebied) die ten gevolge van of in relatie tot dit initiatief moeten worden getroffen, komen voor rekening van de initiatiefnemers. Het aanleggen van een trottoir en het verplaatsen van de entree van de speeltuin komen wel voor rekening van de gemeente.*

*Het optreden van schade aan de bestaande omgeving (bebouwing en/of infrastructuur) als gevolg van de realisatie van het ontwikkelingsplan is voor rekening en risico van de initiatiefnemers, voor zover de schade een gevolg is van werkzaamheden waarvoor initiatiefnemers opdracht hebben gegeven. Hieronder ook begrepen bouwverkeer van en naar het plangebied.*

*Daarnaast dragen initiatiefnemers bij de uitvoering er ook zorg voor dat de reeds ingerichte openbare ruimte, welke grenst aan het plangebied en de daarin reeds aangelegde riolering, intact en onbeschadigd blijven. Hiertoe wordt voorafgaand aan de uitvoering van het slopen, het bouwrijp maken en het woonrijp maken een vooropname van het openbaar gebied en de infrastructuur aansluitend op het plangebied uitgevoerd. Bij de fases bouw- en woonrijp maken bestaan de vooropnames ook uit rioolinspecties.*

*De kosten voor het bepalen van de schade en het schadebedrag komen voor rekening van Initiatiefnemers.*

7. Er zijn meerkosten te voorzien in de verkeersafwikkeling, tijdelijke bouw weg, meer ambtelijke kosten vanwege lange procedure. Zijn deze kosten allemaal gedekt in de anterieure overeenkomst?

*In de anterieure overeenkomst is een vaste exploitatiebijdrage overeenkomstig de gemeentelijke "Verordening op de heffing en de invordering van leges" vastgelegd. Daarnaast zijn de initiatiefnemers op grond van de legesverordening onder andere leges verschuldigd voor advieskosten en beoordelen van de bij het bestemmingsplan Beverakkers V benodigde onderzoeken, leges voor omgevingsvergunning of anderszins.*

*Mocht er evenwel sprake zijn van extra kosten voor de ambtelijke organisatie vanwege langere doorlooptijd, dan zijn deze niet door te rekenen naar de initiatiefnemers.*

8. Er zijn diverse vragen gesteld en opmerkingen gemaakt over de verkeersafwikkeling tijdens en na de bouwfase. Worden de wijzigingen in het plan ook tijdens de bouwfase gemonitord? Is er bv een mogelijkheid voor een klankbordgroepje?

*Voor aanvang van de bouwfase brengen de initiatiefnemers de omwonenden op de hoogte met een brief. Hierin staan de contactgegevens, alsmede de gegevens van de contactpersoon van de uitvoerende partij, zodat omwonenden initiatiefnemers/uitvoerende partij kunnen bereiken met vragen en opmerkingen.*

*Het instellen van een klankbordgroep behoort tot de mogelijkheden, bijvoorbeeld kan worden gedacht aan de werkgroep Wonen van de Coöperatie Biest-Houtakker, aangevuld met enkele bewoners in de wijk.*

9. Is er met de ontwikkelaar gesproken over een bijdrage in een Fonds Bovenwijkse Voorzieningen die zeker ook nodig zijn in dit plan met 70 woningen?

*Binnen de gemeente is er geen fonds bovenwijkse voorzieningen. De (afspraken over) kosten die aan de ontwikkelaar voor voorbereiding en realisatie van Beverakkers V worden doorberekend, liggen vast in de anterieure overeenkomst van december 2023.*

10. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een van de pompen indertijd in strijd met de APV is verplaatst. Waarom is hier toen niet op gehandhaafd? Gaat de eigenaar maatregelen treffen, en voor wiens rekening gaat dat gebeuren? (in de zienswijze wordt gevraagd om een financiële bijdrage).

*Handhaving heeft destijds niet plaatsgevonden omdat gemeente géén klachten over geluidsoverlast heeft ontvangen. Initiatiefnemers waren en gaan na raadsvaststelling van het bestemmingsplan wederom in gesprek met de eigenaar van de beregeningsinstallatie over de te treffen voorzieningen en de vervanging van de beregeningsinstallatie. Initiatiefnemers zijn na eerdere financiële voorstellen niet tot overeenstemming met de eigenaar gekomen. Bovendien zijn in het bestemmingsplan gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de beregeningsinstallatie door eigenaar en een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van geluidwerende voorzieningen door initiatiefnemers. Dit biedt uiteindelijk de basis voor een eventueel handhavingstraject.*

## Piet Machielsen | Wethouder Ruimtelijke ontwikkeling, wonen, economie & financiën



Vrijthof 10 | 5081 CA Hilvarenbeek  
Postbus 3 | 5080 AA Hilvarenbeek  
(013) 505 83 00 | [www.hilvarenbeek.nl](http://www.hilvarenbeek.nl) | @gemeenteHbeek

*gemeente* Hilvarenbeek