

Bestemmingsplan

Akkerstraat 10, Biest-Houtakker

Gemeente Hilvarenbeek

Datum: 5 februari 2015
Projectnummer: 130315
ID: NL.IMRO.0798.BPAkkerstraat10-VG01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Bestaande en toekomstige situatie	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleid en regelgeving	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Flora en fauna	19
4.3	Bedrijven en milieuzonering	20
4.4	Geur	21
4.5	Geluid	22
4.6	Luchtkwaliteit	23
4.7	Externe veiligheid	25
4.8	Water	27
4.9	Archeologie	29
4.10	Cultuurhistorie	30
4.11	Verkeer en parkeren	31
4.12	Kabels en leidingen	31
5	Plansystematiek	32
5.1	Algemeen	32
5.2	Dit bestemmingsplan	33
6	Economische uitvoerbaarheid	35
7	Procedure	36
7.1	Inspraak	36
7.2	Overleg	36
7.3	Zienswijzen	36

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: HNO-tool
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voor de locatie aan de Akkerstraat 10 te Biest-Houtakker bestaat het voornemen om een seniorenwoning te realiseren. De realisatie van een woning past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het plan.

1.2 Plangebied

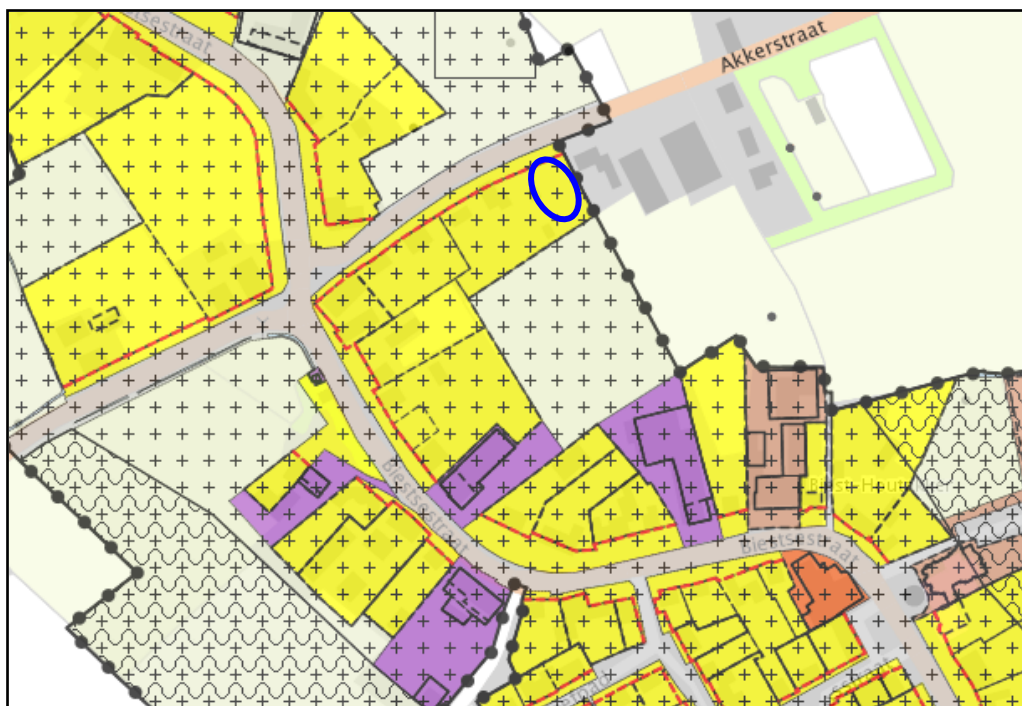
Biest-Houtakker ligt in het noorden van de gemeente Hilvarenbeek. De kern bestaat voornamelijk uit woningen, maar er komen ook andere functies voor, zoals agrarische bedrijvigheid, sport, horeca en maatschappelijke voorzieningen. Het plangebied ligt aan de Akkerstraat 10. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Globale ligging plangebied (rood, bron: Google Earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Kern Biest-Houtakker'. Binnen dit bestemmingsplan heeft het gebied de bestemming 'Wonen'. In die bestemming is bepaald dat uitsluitende de bestaande woningen zijn toegestaan. De realisatie van een nieuwe woning is niet mogelijk. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Biest-Houtakker' met globale aanduiding plangebied (blauw)

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk (Hoofdstuk 2) beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. De toelichting sluit af met hoofdstukken over de opbouw, verantwoording en uitleg van de planregels (Hoofdstuk 5), de economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6) en het gevoerde overleg en de inspraak op het plan (Hoofdstuk 7).

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 *Biest-Houtakker*

De kern Biest-Houtakker is ontstaan uit de dorpen Biest en Houtakker. Centraal tussen de beide dorpen is een kerk gebouwd en sindsdien zijn de dorpen naar elkaar toe gegroeid. Als gevolg daarvan is er geen sprake van een historisch centrum. Rondom de kerk is ook de basisschool te vinden en de enige horecavestiging die de kern rijk is.

Biest-Houtakker bestaat hoofdzakelijk uit lintbebouwing aan de Biestsestraat en kruisende wegen als de Akkerstraat en het Vossenhol. De linten kenmerken zich door een divers bebouwingsbeeld met historische langgevelboerderijen, eenvoudige woningen van voor en na de oorlog, traditionele nieuwbouw, functiemenging en doorzichten naar het landschap. De dichtheid van het lint neemt, verder van het centrum van de kern, steeds meer af.

Op de navolgende afbeelding is een deel van de huidige bebouwing aan de Akkerstraat weergegeven.



Huidige bebouwing Akkestraat (bron: Google Earth)

2.1.2 *Plangebied*

Het plangebied ligt aan een van de bebouwingslinten van Biest-Houtakker, namelijk aan de Akkerstraat. Op dit moment is het plangebied in gebruik als tuin bij de woning aan de Akkerstraat 10. Aan de achterzijde van het perceel staat een schuur. Het plangebied wordt ontsloten op de Akkerstraat.



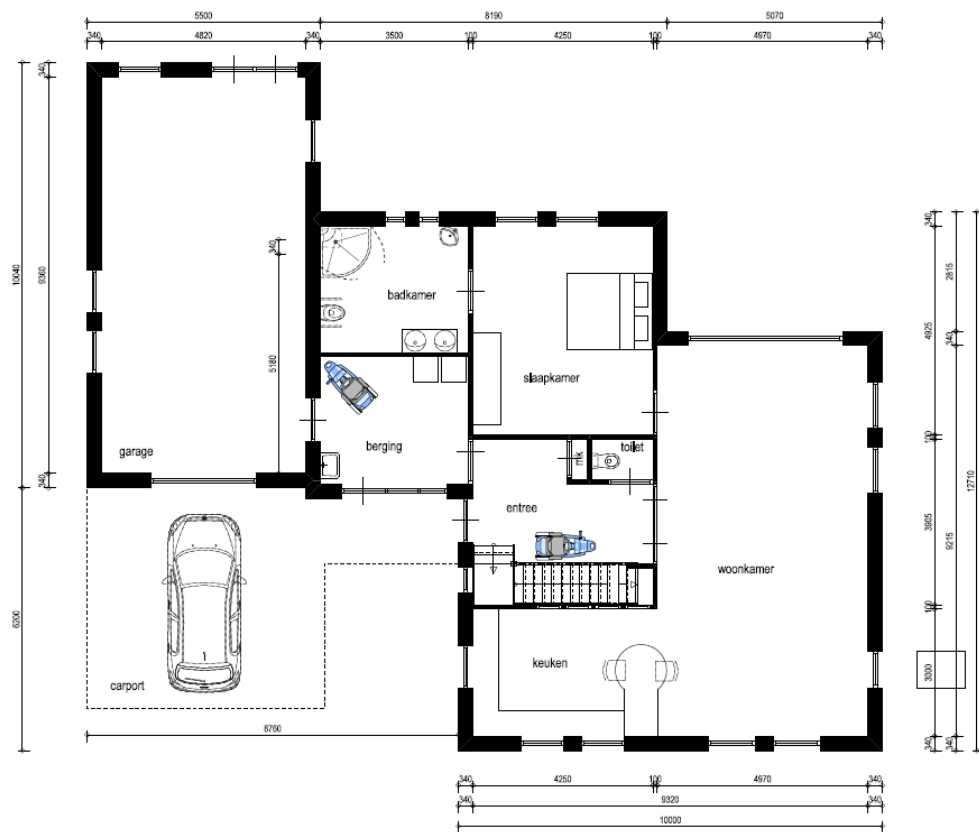
Zicht op het plangebied vanaf de Akkerstraat (bron: Google Earth)

2.2 Toekomstige situatie

In het plangebied wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Hiertoe wordt de bestaande achtergelegen schuur gesloopt. De nieuwe woning betreft een seniorenwoning in de categorie 'verzorgd wonen'. De te realiseren woning is levensloopbestendig. Zowel de badkamer als de slaapkamer bevinden zich op de begane grond. Bij de bouw wordt aangesloten op de bestaande bebouwingsstructuur aan de Akkerstraat. De voorgevel van de nieuwe woning wordt in de bestaande rooilijn gerealiseerd. Het gebouw heeft een breedte van maximaal 10 meter en een diepte van maximaal 13 meter. Ten westen van de woning wordt een garage gerealiseerd. De tussenbouw verbindt de woning en de garage. De woning bestaat evenals de omliggende woningen uit 1 bouwlaag met een kap en heeft een inhoud van circa 625 m³. De garage heeft oppervlakte van circa 50 m² een inhoud van circa 250 m³. Bij de woning mag maximaal 100 m² aan bijgebouwen worden opgericht.

Het plangebied met de nieuwe seniorenwoning wordt in de toekomstige situatie ontsloten op de Akkerstraat. Op het eigen terrein worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd.

Op de navolgende afbeelding is een plattegrond van de nieuwe woning weergegeven.



Plattegrond seniorenwoning

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de partiële herziening 2014 vastgesteld. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

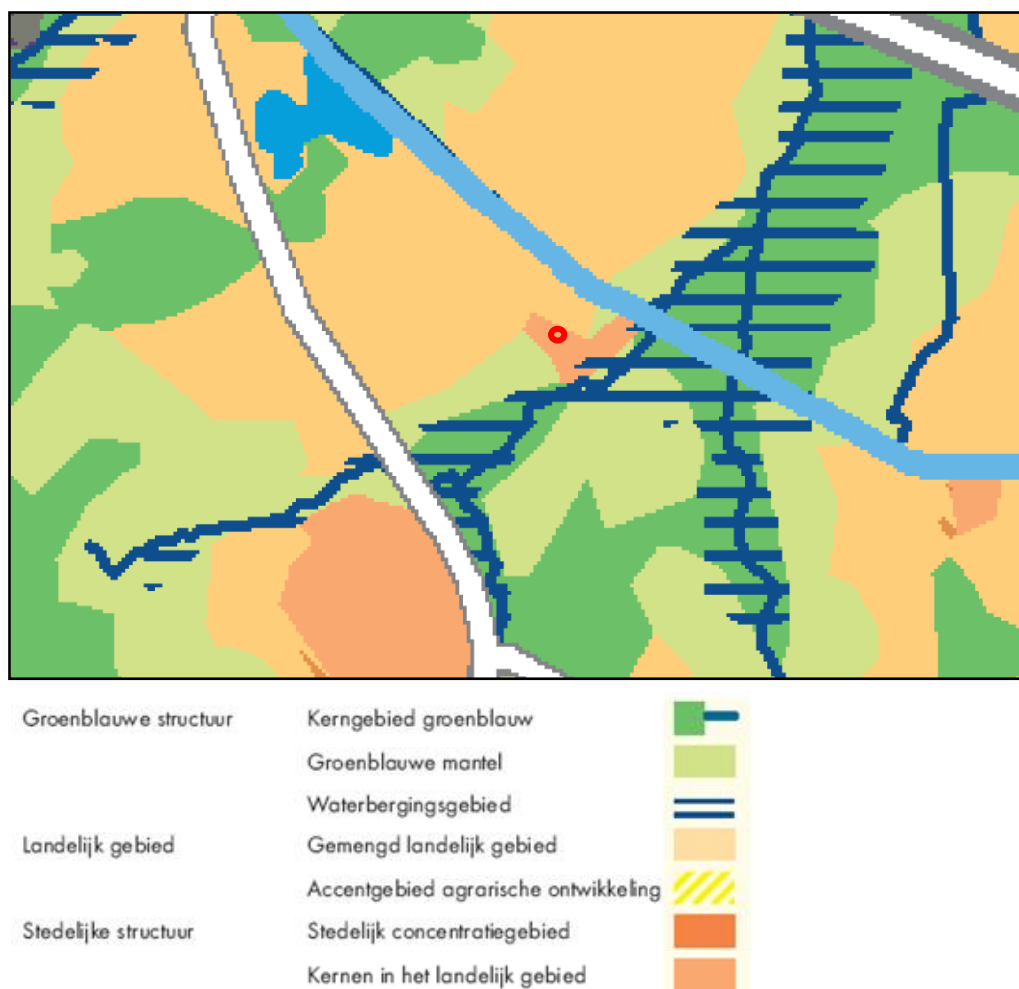
Op basis hiervan heeft de provincie gebiedsopgaves geformuleerd. Deze gebiedsopgave houdt onder andere in dat de nieuwe verstedelijking optimaal moet worden verweven met de aanwezige oost-west georiënteerde infrastructuur, en tegelijkertijd oplossingen moeten worden gezocht voor knelpunten in de noord-zuid lopende water- en groenstructuren. De afstemming tussen enerzijds ontwikkelingen in de grootschalige (intensieve) landbouw en duurzame energieproductie uit agrarische productieprocessen en anderzijds kleinschalige landbouw en de bescherming en inrichting van natuur en landschap is essentieel. De ruimtelijke kwaliteit en bereikbaarheid van de regio moet worden gewaarborgd.

Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. De 13 provinciale ruimtelijke belangen zijn:

- regionale contrasten;
- een multifunctioneel landelijk gebied;
- een robuust en veerkrachtig water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn vertaald in vier concrete ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. De structuren geven een integrale hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de structurenkaart te zien.



Uitsnede structurenkaart met globale aanduiding plangebied (rood)

Het plangebied ligt binnen de stedelijke structuur en valt net binnen de kernen in het landelijk gebied. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Deze afnemende woningbehoefte biedt kansen voor verbetering van de kwaliteit, door gerichte ingrepen als verdunning en vergroening.

Aangrenzend aan de stedelijke structuur waarin het plangebied valt, ligt het landelijk gebied. De omgeving van het plangebied is hierbinnen aangeduid als gemengd landelijk gebied. In het gemengd landelijk gebied dienen verschillende functies in evenwicht met elkaar te worden ontwikkeld. Er kan worden voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken.

Toetsing

In het plangebied wordt één nieuwe woning toegevoegd. Deze woning wordt binnen de stedelijke structuur in de kernen in het landelijk gebied gerealiseerd. Op basis van

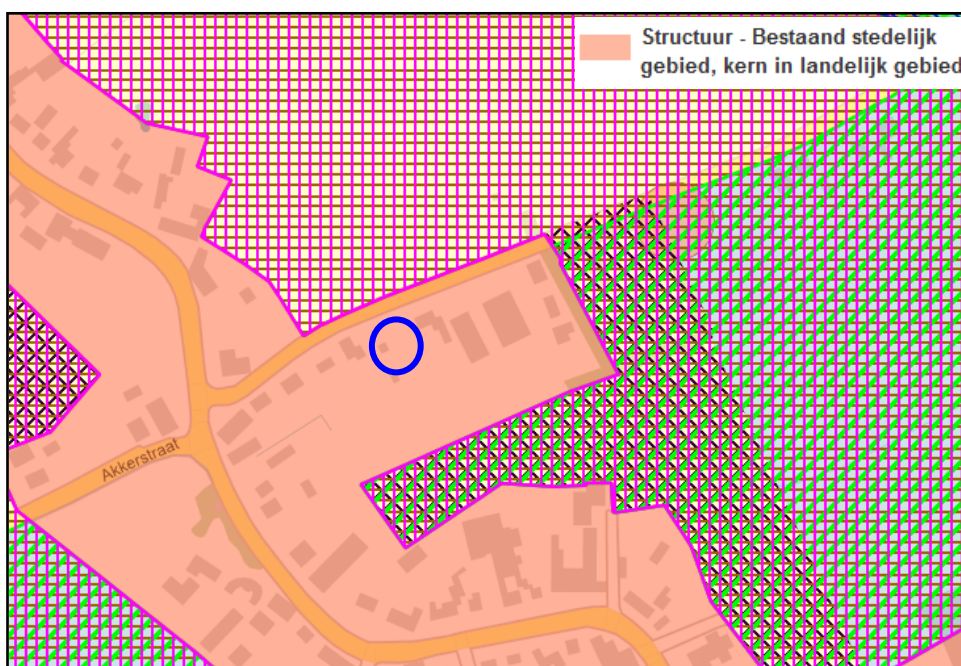
de structuurvisie is een dergelijke ontwikkeling mogelijk. Door de bouw van een seniorwoning in de categorie 'verzorgd wonen' wordt namelijk tegemoet gekomen aan een specifieke vraag vanuit de woningmarkt. Door de vergrijzing is er een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen. Bij de ontwikkeling wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingsstructuur van de Akkerstraat. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt versterkt.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart treedt deze in werking. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de Verordening ruimte 2014 diverse wijzigingen. Deze betreffen voornamelijk een vereenvoudiging en verduidelijking en betreffen wijzigingen vanwege:

- het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen.
- het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking.
- het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid.
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de integrale plankaart met structuren en aanduidingen weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied is aangemerkt als gemengd landelijk gebied met daarop de aanduiding 'beperkingen veehouderij'.



Uitsnede 'integrale plankaart met structuren en aanduidingen' Verordening Ruimte 2014 met globale aanduiding plangebied (blauw)

Op de voorgaande afbeelding is een uitsnede van de integrale plankaart met structuren en aanduidingen weergegeven. Hierop is te zien dat het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied in een kern in het landelijk gebied ligt. In de verordening ruimte staat aangegeven dat plannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied (artikel 4.2).

Nieuwbouw van woningen (artikel 4.3)

Voor de nieuwbouw van woningen geldt dat de toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 en 3.2)

Voor onderhavig plan zijn artikel 3.1 en artikel 3.2 uit de Verordening Ruimte van toepassing. In artikel 3.1 wordt de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behandeld. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. Iedere gemeente is in beginsel vrij om haar eigen invulling te geven aan de verschillende elementen van ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten. Voortdurend past de gebruiker het landschap aan zijn wensen aan. Deze continue ontwikkeling is inherent aan een levend landschap.

Artikel 3.2 gaat in op de kwaliteitsverbetering van het landschap. De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het leggen van nieuwe bestemmingen met bouwmogelijkheden (nieuwvestiging) niet gewenst zijn. Er is voldoende ruimte voor hergebruik op bestaande, vrijkomende locaties, bijvoorbeeld door herstructurering van stedelijk gebied. Maar ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik, als gevolg van de verwachting dat een aanzienlijk deel van de agrarische bedrijven in de nabije toekomst hun bedrijfsvoering beëindigen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wil de provincie voorts dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Zorgvuldig omgaan met de ruimte in Noord-Brabant heeft dus als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Initiatieven krijgen in eerste instantie een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hiervoor geen mogelijkheden zijn of de geplande ontwikkeling hier niet inpasbaar is, wordt gezocht naar de best mogelijke plek in het buitengebied om nieuwe ruimte aan te snijden. Dit is het principe van de zogenaamde SER-ladder die de provincie hanteert bij ontwikkelingen in het stedelijk gebied.

Toetsing

In het plan is sprake van de realisatie van een seniorenwoning in de categorie 'verzorgd wonen' binnen de bestaande kern Biest-Houtakker. Deze woning past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente Hilvarenbeek. Voor een nadere toetsing aan het woningbouwprogramma wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3 en 3.3.4. Bij de ontwikkeling wordt gezorgd voor een goede inpassing in de bestaande bebouwingsstructuur van de Akkerstraat. De ontwikkeling past daarmee binnen het beleid van de Verordening Ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek

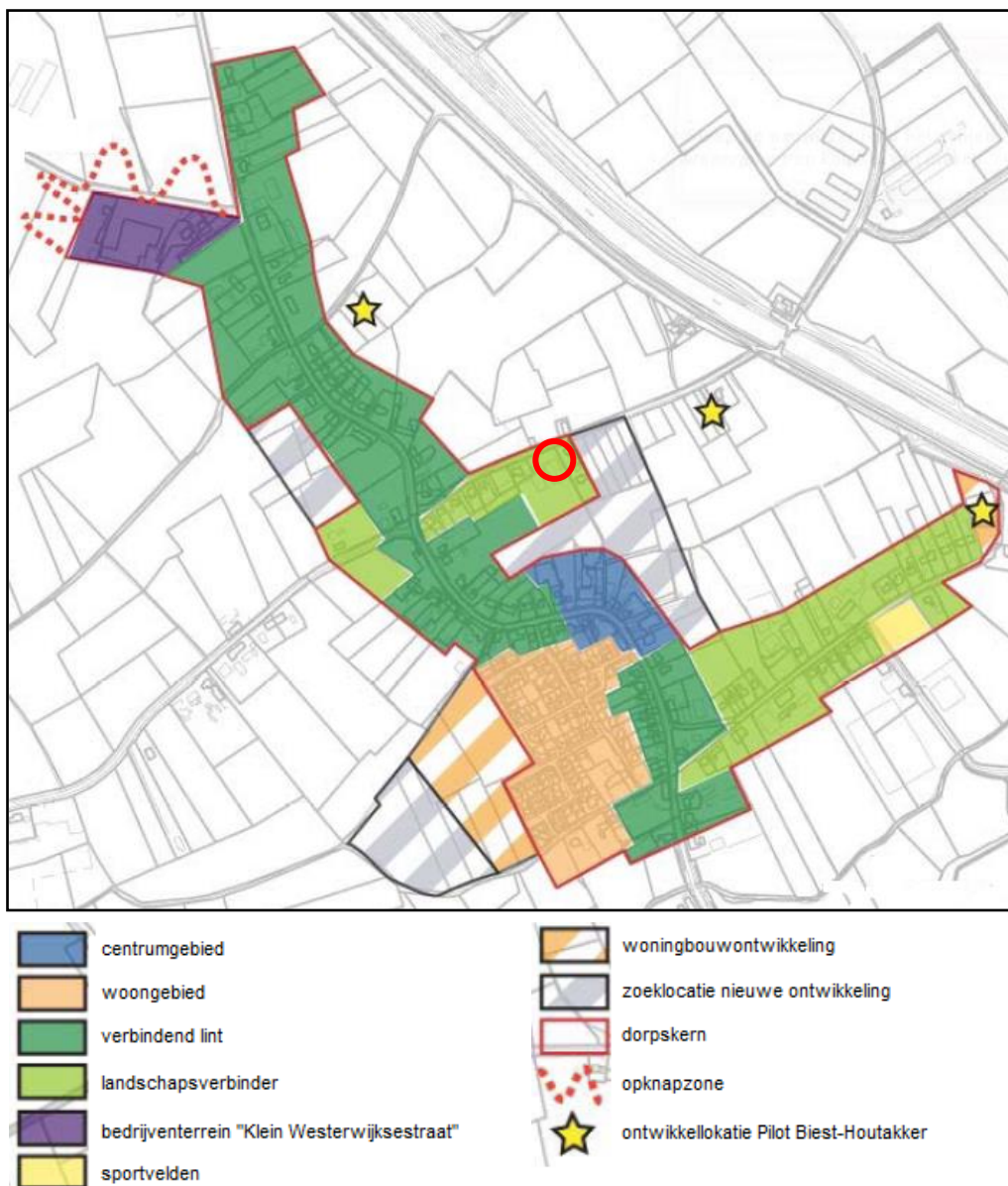
Op 25 februari 2010 heeft de gemeente de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. In de structuurvisie geeft de gemeente haar visie op de toekomst op het gebied van de ruimtelijke ordening. Met deze structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Hilvarenbeek van belang zijn. De gemeente wil ontwikkelingen kunnen faciliteren en stimuleren die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren.

Het beleid ten aanzien van de woonomgeving en het woningaanbod is gericht op het kunnen bieden van een leefbare en fijne woonomgeving. Dit betekent dat er een goede balans gevonden moet worden tussen de woningvoorraad en de woningbehoefte. Daarnaast is kwaliteit van de woning en de woonomgeving van groot belang. De huidige woningmarkt van de gemeente Hilvarenbeek is voornamelijk gericht op gezins-huishoudens. De gemeente wil zich in de toekomst meer toespitsen op drie specifieke doelgroepen, te weten ouderen, zorgbehoevenden en starters. De provinciale bevolkingsprognose laat een tendens zien dat het aantal inwoners in de gemeente de komende 20 jaar marginaal groeit; er is dus sprake van consolidatie. Het beleid van de gemeente is er dan ook op gericht om de bestaande bewoners te behouden en een goede wooncarrière te bieden voor alle doelgroepen.

Gelet op de demografische cijfers en het woonbeleid zijn de speerpunten van het 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. Dit is vertaald in de woonvisie.

Op de navolgende afbeelding is de zoneringskaart met toetsingscriteria van de kern Biest-Houtakker weergegeven.



Zoneringskaart toetsingscriteria Baarschot met globale aanduiding plangebied (rood)

Op de voorgaande afbeelding is te zien dat het plangebied ligt binnen een zone die is aangeduid als 'landschapsverbinder'. Biest-Houtakker kent 3 linten die haaks zijn gelegen op de Biestsestraat. Deze linten zijn de Bosscheweg, de Akkerstraat en de Vossenhol. De oorspronkelijke functies van deze linten wijken af van die van de Biestsestraat. De Bosscheweg is een oude handelsroute met Den Bosch, De Akkersstraat diende voor de ontginning en gebruik van het agrarisch landschap. Aan het Vossenhol zijn de eerste nederzettingen gelegen voor het gebruik van de houtakker. De drie linten hebben hierdoor, meer dan Biestsestraat een relatie met het landschap. Dit verschil tussen Biestsestraat en de landschapsverbinders van Biest-Houtakker is nog steeds in grote mate aanwezig. Met betrekking tot het ruimtelijke karakter van de landschapsverbinder zijn er enkele belangrijke aandachtspunten:

- 1 de initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;

- 2 in het geval van sloop en nieuwbouw moet voorkomen worden dat er aan de linten grote aaneengesloten gebouwen worden gerealiseerd. Aaneengesloten bebouwing moet zich beperken tot de maat van de gevellengtes in de directe omgeving. Ontwikkeling van achtererven dient voorkomen te worden;
- 3 indien er sprake is van initiatieven (functieverandering) op de overgang naar het buitengebied moet veel aandacht worden geschonken aan behoud van openheid. Toename van bouwmassa moet voorkomen worden;

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de toevoeging van één woning aan de Akkerstraat. Met de bouw van deze woning wordt aangesloten op de bestaande bebouwingstructuur van de Akkerstraat. Dit wordt bewerkstelligd door de woning in dezelfde rooilijn als de naastgelegen woningen te realiseren en door de woning uit te voeren in één bouwlaag met een kap. Dit zorgt ervoor dat de ruimtelijke structuur niet wordt verstoord. Het plan sluit aan bij de toetsingscriteria uit de structuurvisie.

3.3.2 Dorpsontwikkelingsplan Biest-Houtakker

Op dit moment wordt een dorpsontwikkelingsplan voor Biest-Houtakker ontwikkeld. De inwoners willen met het integraal dorpsontwikkelingsplan de leefbaarheid in hun dorp verbeteren. Een nieuwe accommodatie waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten speelt hierin een belangrijke rol. Dit gebouw wordt gerealiseerd bij Basisschool Antonius. Het project draagt bij aan een vitaal, mooi en schoon Brabants platteland en wordt gesubsidieerd door de provincie Noord-Brabant.

Toetsing

In het plangebied wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Dit betreft een seniorenwoning in de categorie 'verzorgd wonen'. Door de bouw van deze woning wordt ervoor gezorgd dat de bewoners (van dit nieuwe pand) langer in Biest-Houtakker kunnen verblijven. Dit komt de vitaliteit en leefbaarheid van de kern ten goede. Het plan sluit hiermee aan op het in ontwikkeling zijnde dorpsontwikkelingsplan voor Biest-Houtakker.

3.3.3 Woonvisie Hilvarenbeek

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 10 december 2009 de 'Woonvisie gemeente Hilvarenbeek' vastgesteld. De woonvisie kijkt terug op de demografische ontwikkelingen en de ontwikkeling van de woningvoorraad vanaf 1997. Aan de hand van prognoses en kengetallen rond de ontwikkeling van het aantal huishoudens en de bevolkingsopbouw is de hoeveelheid en het type woningen bepaald die in de periode 2010 tot 2030 voor elke doelgroep aan de woningvoorraad toegevoegd zouden moeten worden. Dit leidt tot een woningbouwprogramma, onderverdeeld naar doelgroepen en woningtypen. Dat programma geeft richting aan de woningbouw voor de toekomstige jaren.

Kwantitatieve woningbouwopgave

Uit de kwantitatieve woningbouwopgave van 2010-2030 komt dat het aantal inwoners voor de komende 20 jaar beperkt groeit. Daarna is er geen sprake van krimp, maar van stabilisatie. De gemiddelde woningbezetting neemt tot en met 2030 af.

	Woningvoor- raad 2009	toevoegen in 2010-2019 bij scenario Provincie	toevoegen 2020-2030 bij scenario Provincie	totaal 2010-2030 bij scenario Provincie
Gemeente Hilvaren- beek	5.804	650	426	1.076
kern Hilvarenbeek	3.419	247	239	486
kern Esbeek	424	89	35	124
kern Biest-Houtakker	300	68	25	93
kern Diessen	1.368	178	103	281
kern Haghorst	293	68	24	92

Kwantitatief woningbouwprogramma 2010-2030 scenario 'Provincie' (bron: gemeente Hilvarenbeek cijfers 2009, aangepast aan de geactualiseerde bevolkings- en woningbehoefteprognoses van de provincie Noord-Brabant 2011)

Indien uitgegaan wordt van het scenario Provincie voor de afname van de gemiddelde woningbezetting, zoals in bovenstaande tabel weergegeven, dienen in de periode 2010-2030 1.076 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd te worden om de gevolgen van de huishoudenverdunning bij een gelijkblijvend aantal inwoners op te vangen. Voor de kern Biest-Houtakker bedraagt het aantal woningen 92.

Kwalitatieve woningbouwopgave

Uit de kwantitatieve woningbouwopgave blijkt dat bij een gelijkblijvend aantal inwoners het bouwen van woningen toch nog aan de orde is. Hierbij moet het aanbod van de nieuwe woningen wel meer specifiek op een doelgroep zijn gericht. De komende 20 jaar komt de toename van de vraag naar woningen met name van de groep 65 jaar en ouder. Deze groep is de groeiemarkt. Een deel van deze groep vraagt om een specifieke ouderenwoning. Uit de kwalitatieve woningbouwopgave blijkt dan ook dat de opgave voor specifieke ouderenwoningen voor de periode 2010-2030 in de gemeente circa 293 woningen bedraagt. Voor de kern Biest-Houtakker geldt een opgave van 30 ouderenwoningen.

Toetsing

Met de bouw van de seniorenwoning in de categorie 'verzorgd wonen' wordt tegemoet gekomen aan de woningbehoefte van senioren in de kern Biest-Houtakker. Voor Biest-Houtakker geldt voor de periode 2010-2030 een opgave van 30 ouderenwoningen. De nieuwe seniorenwoning aan de Akkerstraat 10 past binnen deze opgave.

3.3.4 Actieplan Wonen 2013

Op 26 juni 2013 heeft de gemeente Hilvarenbeek het Actieplan Wonen 2013 vastgesteld. Het actieplan brengt het woningbouwprogramma van de gemeente in beeld en toetst dit zowel kwantitatief als kwalitatief aan de opgave op het gebied van wonen in de gemeente Hilvarenbeek op dit moment. Daarnaast gaat het actieplan in op stimuleringsmaatregelen die kunnen bijdragen aan het beter functioneren van de lokale woningmarkt. Doel is om beweging op de woningmarkt te creëren en woningbouw te stimuleren. Toevoegen van woningen aan de woningvoorraad is daarbij een middel om voor voldoende woonmogelijkheden te zorgen voor een verscheidenheid aan doelgroepen en om impulsen te geven aan de leefbaarheid van de kernen doordat alle

doelgroepen er een plek kunnen vinden. In het Actieplan Wonen 2013 is ingegaan op het woningbouwprogramma van de gemeente Hilvarenbeek in vergelijking met de opgave en op instrumenten om de woningmarkt te stimuleren. Uit het actieplan volgt een actieprogramma dat een aantal uit te werken acties omvat, waaronder de herprogrammering, fasering en prioritering woningbouwprogramma en de heroverweging en aanpassing woningbouwprojecten. Voor de prioriteitstelling worden toetsingscriteria uitgewerkt, die onder andere betrekking hebben op de marktkansen op korte termijn, de inpasbaarheid in de woonvisie op lange termijn, de maatschappelijke urgentie en de toekomstgerichtheid.

Toetsing

Onderhavig plan betreft de realisatie van één seniorenwoning in Biest-Houtakker. Bij de ontwikkeling van de nieuwe woning wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingsstructuur aan de Akkerstraat. Daarnaast past het plan binnen de toetsingscriteria voor prioriteitstelling voor wat betreft de inpasbaarheid op de lange termijn en de toekomstgerichtheid. De ouderenwoning is namelijk levensloopbestendig en sluit goed aan bij de veranderende bevolkingssamenstelling en de vergrijzing van de populatie.

3.3.5 Welstandsnota

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

Het beleid is geconcretiseerd en geobjectiveerd door het formuleren van criteria en beoordelingsaspecten. De criteria zijn zoveel mogelijk toegesneden op categorieën bouwwerken en standplaatsen. Dit heeft er toe geleid dat diverse soorten criteria zijn onderscheiden, namelijk algemene welstandscriteria, objectgebonden criteria, gebiedscriteria en criteria voor specifieke bouwwerken. De beoordelingsaspecten hebben betrekking op de relatie vorm-gebruik-constructie, relatie bouwwerk-omgeving, vorm in relatie tot sociaal-culturele context, evenwicht helderheid-complexiteit, schaal- en maatverhouding en materiaal-textuur-kleur-licht. In de beoordeling van het welstandsniveau is de kern Hilvarenbeek globaal ingedeeld in de volgende welstandsniveaus:

- welstandsniveau 1: dorpscentrum en enkele locaties langs de historische dorpslinten;
- welstandsniveau 2: historische dorpslinten;
- welstandsniveau 3: buitengebied rondom de kern Hilvarenbeek;
- welstandsniveau 4: overige woongebieden binnen de kern;
- welstandsniveau 5: bedrijvenlocaties/terreinen
- welstandsvrij: geen

Toetsing

Op basis van de Welstandsnota geldt voor het plangebied welstandsniveau 2 voor de historische dorpslinten. Bij de uitwerking van de plannen wordt hiermee onder andere rekening gehouden door aan te sluiten bij de omliggende bebouwing aan de Akkerstraat.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Algemeen

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

4.1.2 Toetsing

In oktober 2013 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹. Het rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. De slotconclusie in deze paragraaf weer-gegeven.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor de afgifte van de bouwvergunning. Dit dient echter door de gemeente vastgesteld te worden. Aanbevolen wordt om geen grondwater op te pompen. Mochten er eventuele bron-bergingswerkzaamheden worden uitgevoerd, dan dient met de aanwezigheid van de nikkel en barium verontreiniging rekening gehouden te worden. Eventueel vrijkomen- de grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dan moet worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkhe- den die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformu- leerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslo- catie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigin- gen niet zijn ontdekt.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.2 Flora en fauna

4.2.1 Algemeen

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Vogel- en/of Habitatricht- lijn, Natuurbeschermingswet 1998 en Flora- en faunawet. Bij de toets van een ruimte-

¹ Rouwmaat. (oktober 2013). Verkennend bodemonderzoek Akkerstraat 10 te Biest- Houtakker, rapportnummer: MT.13299.

lijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.2.2 Toetsing

In oktober 2013 is in het kader van onderhavig bestemmingsplan een quick scan flora en fauna uitgevoerd². Het bijbehorende briefrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. De onderzoeksresultaten zijn hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de omvang van de ingreep, de tussenliggende elementen en afstand niet van toepassing.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet wordt de aanwezigheid van strikt beschermde soorten of broedvogels niet verwacht. Met de beoogde ingrepen is geen sprake van een overtreding ex artikel 75 van de Flora- en faunawet en is nader onderzoek niet noodzakelijk. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de bomen aan de Akkerstraat niet worden gerooid. Mocht dit wel het geval zijn, dan is mogelijk sprake van een overtreding van de Flora- faunawet en dient nader onderzoek uitgevoerd te worden naar vliegroutes van vleermuizen. Dit onderzoek dient plaats te vinden van medio mei tot september.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect flora en fauna geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied, mits de bomen aan de Akkerstraat niet worden gekapt.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk

² SAB. (oktober 2013). Quick scan flora en fauna, projectnummer: 130315.

gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd.

4.3.2 Toetsing

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

In het plangebied wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Woningen zijn geen hinderveroorzakende functies. Woningen vallen wel onder hindergevoelige bestemmingen.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

In de omgeving van het plangebied bevinden zich aan de Biestsestraat enkele hinderveroorzakende bedrijven. Op grond van het vigerende bestemmingsplan geldt voor deze gronden de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven met maximaal milieucategorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' hoort er bij bedrijven in deze milieucategorie een maximale richtafstand van 30 meter. Het dichtstbijzijnde bedrijf bevindt zich op ruim 100 meter afstand van het plangebied. De afstand tussen het plangebied en de omliggende hinderveroorzakende functies valt ruimschoots buiten deze zone.

Voor de gronden aan de Akkerstraat 10a geldt op grond van het bestemmingsplan 'Centrumfunctie Biest-Houtakker' een woonbestemming met de nadere aanduiding 'bedrijf aan huis'. Op deze locatie is een bedrijf met maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Ook hier geldt dat er voor bedrijven met een dergelijke milieucategorie een maximale richtafstand van 30 meter geldt. Tussen het bedrijfsgebouw van het klusbedrijf aan de Akkerstraat 10a en de nieuwe woning in het plangebied is de afstand 30 meter. Deze afstand is voldoende groot. Bovendien vinden de bedrijfsactiviteiten in het kader van het aanwezige klusbedrijf grotendeels elders plaats. De bedrijfshal wordt voornamelijk gebruikt voor opslag. Tot slot, is bij aan huis verbonden beroepen en bedrijven het uitgangspunt dat de woonfunctie moet blijven overheersen. De bedrijfsfunctie is ondergeschikt. Bepalend is daarbij of de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten gezien de aard, omvang en intensiteit een zodanige planologische relevantie hebben dat deze nog verenigbaar zijn met de woonfunctie.

4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.4 Geur

4.4.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings-

en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

4.4.2 Toetsing

Aan de Akkerstraat ligt ten oosten van het plangebied een agrarisch bedrijf. De eigenaren hebben aangegeven met de bedrijfsvoering te willen stoppen. De milieuvergunning wordt binnenkort ingetrokken. Vooruitlopend op deze ontwikkeling heeft het perceel in het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan 'Centrumfunctie Biest-Houtakker' de bestemming 'Wonen'. Dit perceel levert derhalve geen belemmeringen op ten aanzien van de uitvoering van het bestemmingsplan. Bovendien zijn er in de omgeving van het plangebied verder geen agrarische bedrijven gelegen waarvan de geurcontour over het plangebied reikt. De nieuwe woning zorgt daarom niet voor een belemmering van de bedrijfsvoering van in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven.

4.4.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit van het aspect geur geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies binnen de geluidszone van (spoor)wegen en/of industrieterreinen worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting.

In oktober 2013 is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor het plangebied³. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De resultaten zijn in de navolgende paragrafen weergegeven.

4.5.2 Toetsing Wet geluidhinder

Uit het onderzoek naar de geluidsbelastingen blijkt dat het gehele plangebied (en daarmee de nieuwe seniorenwoning) buiten de 48 dB-contouren van de Biestsestraat liggen. Nader onderzoek naar de optredende geluidsbelasting op de woning ten gevolge van de Biestsestraat is daarom niet noodzakelijk.

³ SAB. (oktober 2013). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Akkerstraat 10, Biest-Houtakker, projectnummer: 130315.

Uit het onderzoek naar de geluidsbelastingen blijkt dat bij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Akkerstraat wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Akkerstraat (binnen en buiten de bebouwde kom) bedraagt 55 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Voor deze seniorenwoning kan door de gemeente een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden. De gemeente Hilvarenbeek volgt voorlopig de ontheffingscriteria uit het inmiddels vervallen Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen. Hierin stond het ontheffingscriterium: "door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen". Dit ontheffingscriterium is in deze situatie van toepassing, aangezien de woning wordt gebouwd op het onbebouwde kavel tussen de woningen 10 en 10A. De situatie past daarmee dus in het gemeentelijk beleid. Hierdoor wordt voor deze seniorenwoning een hogere waarde van 55 dB verleend door de gemeente. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure.

4.5.3 Toetsing Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 59 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(59-33=)$ 26 dB worden bereikt. Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

4.5.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied, mits de hogere grenswaarde wordt verleend.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuw vestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.6.2 Toetsing

In het plangebied wordt één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere een woning sprake is van een significante blootsteldingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het voormalig ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg. Daarnaast worden er in het plan geen gevoelige functies beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

4.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijk slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

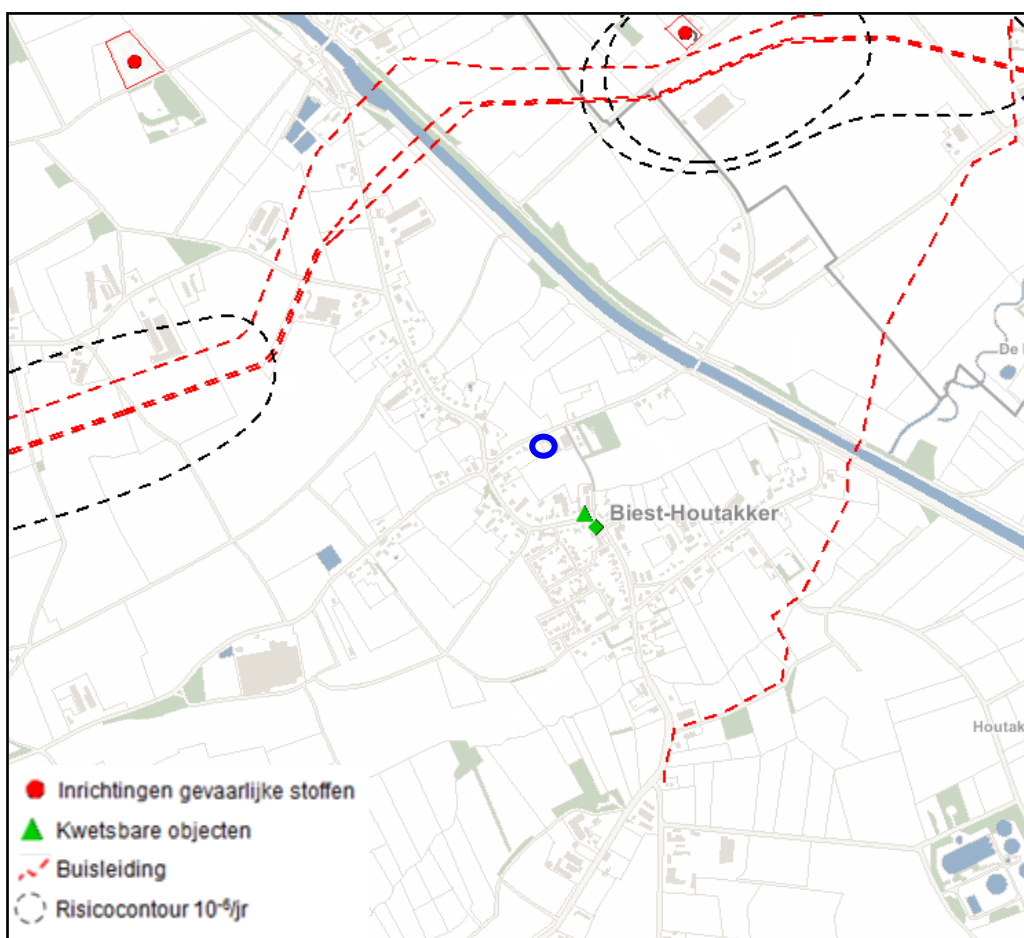
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

4.7.2 Toetsing

Op de navolgende afbeelding wordt een uitsnede van de Risicokaart Nederland weer-gegeven. Hierop is te zien dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen gelegen zijn. Wel liggen er enkele risicovolle transportroutes in de omge-ving van het plangebied. Dit betreffen buisleidingen van de Nederlandse Gasunie. Voor de meeste transportroutedelen geldt dat het plaatsgebonden risico op de leiding ligt. Voor enkele delen is dit niet het geval. Dit wordt aangegeven middels de zwart gestippelde risicocontour. Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour. Bovendien ligt het plangebied buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico (200 meter). De afstand van het plangebied tot aan de dichtstbijzijnde buisleiding bedraagt namelijk circa 600 meter. Een nadere toetsing van het groepsrisico kan daarom ach-terwege blijven. Door de toevoeging van 1 nieuwe woning vindt er overigens ook geen significante toename van het groepsrisico plaats.



Uitsnede Risicokaart Nederland met globale aanduiding plangebied (blauw)

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.8 Water

4.8.1 Algemeen

Het is wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf dient te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

4.8.2 Nationaal beleid

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit. Centraal staat een aanpak die gericht is op het herstel en reactiveren van natuurlijke processen. De biodiversiteit in hoog Nederland dient duurzaam te worden beschermd, vooral in de Natura 2000-gebieden, maar ook daarbuiten.

4.8.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 heeft meerdere doelstellingen. Het Waterplan bevat het strategisch waterbeleid van de provincie. Daarnaast is het Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen en bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

4.8.4 Beleid Waterschap De Dommel

De wateropgave bij nieuwe plannen is door Waterschap De Dommel in het vigerend beleid verwoord in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'. Dit beleid is op 14 november 2007 bestuurlijk vastgesteld. Hierin is het belangrijkste punt dat bij nieuwe ontwikkelingen hydrologisch neutraal gebouwd wordt, wat betekent dat bij een ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Concreet betekent dit dat er voldoende berging wordt gecreëerd om hemelwater te bergen bij een neerslagsituatie $T=10+10\%$ en dat er inzichtelijk wordt gemaakt hoe wordt voorkomen dat er overlast ontstaat bij een extreme neer-

slagsituatie $T=100+10\%$. Hiervoor heeft Waterschap De Dommel, samen met Waterschap Aa en Maas, de 'HNO-tool' ontwikkelt. Deze tool gaat uit Van een afvoercoëfficiënt en mogelijke infiltratie.

4.8.5 Gemeentelijk beleid

Het waterbeleid van de gemeente Hilvarenbeek is afgestemd op het beleid van het waterschap De Dommel. Voor nieuwbouw volgt de gemeente het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Waarbij het vuile afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) van het waterschap. Het regenwater wordt ingezameld en binnen het plangebied geïnfiltreerd naar de bodem met een overloop naar de aangrenzende watergang. In te ontwikkelen stedelijk gebied kan het vasthouden van gebiedseigen water een belangrijke bijdrage leveren aan het behoud van het natuurlijke watersysteem. De aanvulling van het grondwater blijft op deze wijze in takt.

4.8.6 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit tuin behorend bij de woning aan de Akkerstraat 10. Op de achterzijde van dit perceel zijn een kas en een schuurtje gelegen met een oppervlakte van circa 175 m^2 . Er is geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig.

4.8.7 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden in het plangebied een kas en een schuurtje gesloopt. Op de voorzijde van het perceel wordt een nieuwe woning gebouwd. De woning heeft een oppervlakte van maximaal 130 m^2 ($=10 \times 13 \text{ m}$). Daarnaast mag er maximaal 100 m^2 aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Het toekomstige verhard oppervlak komt daarmee op een totaal van 230 m^2 . De toename aan verhard oppervlak bedraagt slechts 55 m^2 , omdat de bestaande kas en het schuurtje op het perceel worden gesloopt.

Op basis van een toename aan verhard oppervlak van 55 m^2 en een afvoercoëfficiënt van 1,67 is de te bergen en/of infiltreren hoeveelheid hemelwater $T10+10\%$ berekend met behulp van de HNO-tool. Uit de berekening blijkt een $T10+10\%$ van 2 m^3 . De HNO-tool is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Deze compensatie wordt gerealiseerd door de bestaande sloot aan de achterzijde van het perceel te verruimen.

4.8.8 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

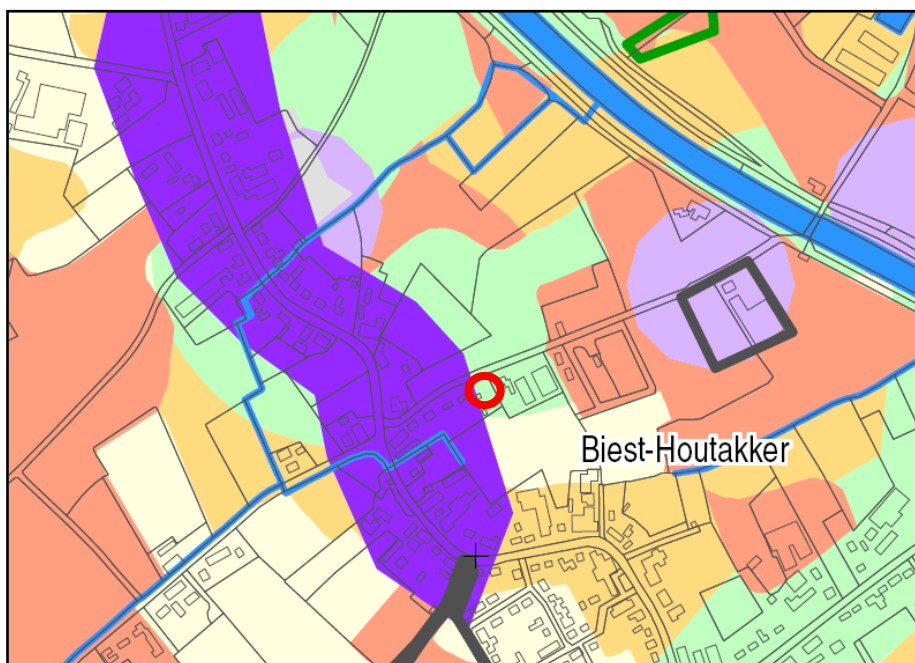
4.9 Archeologie

4.9.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeenteraad heeft op 27 september 2012 het archeologiebeleid voor de gemeente Hilvarenbeek vastgesteld en op 12 oktober 2012 is dit beleid in werking getreden. Het archeologiebeleid heeft betrekking op de bescherming van de in de bodem aanwezige archeologische waarden. Op de beleidskaart is opgenomen waar mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn in de bodem. In het archeologiebeleid is opgenomen hoe de gemeente omgaat met deze waarden, die opgeslagen liggen in de bodem. Het archeologiebeleid geeft onder meer aan:

- hoe archeologie in de verschillende bestemmingsplannen wordt opgenomen;
- wanneer archeologisch onderzoek wel en niet verplicht is;
- in welke gebieden wel of niet archeologisch onderzoek nodig is.



	historische kern	Bestaand natuurgebied: 10 cm	100 m²
		Buiten natuurgebied: 40 cm	
	archeologische vindplaats	Bestaand natuurgebied: 10 cm	100 m²
		Buiten natuurgebied: 50 cm	
	hoge archeologische verwachting (m.u.v. categorie 5)	Bestaand natuurgebied: 10 cm	500 m²
		Buiten natuurgebied: 50 cm	
	hoge archeologische verwachting voor uitsluitend vindplaatsen van jager-verzamelaars	Bestaand natuurgebied: 10 cm	Bestaand natuurgebied: 500 m²
		Buiten natuurgebied: 50 cm	Buiten natuurgebied: 2500 m²

Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidskaart met globale aanduiding plangebied (rood)

Op basis van de archeologische verwachtings- en beleidskaart van de gemeente Hilvarenbeek ligt het plangebied binnen een gebied met een 'hoge archeologische verwachting voor uitsluitend vindplaatsen van jager-verzamelaars', op de grens met het gebied dat is aangewezen als 'historische kern'.

4.9.2 Toetsing

Omdat het plangebied grenst aan een gebied dat is aangewezen als historische kern met een onderzoekseis vanaf 100 m² is een archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd⁴. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. De resultaten zijn in deze paragraaf weergegeven.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het onderzoeksgebied landschappelijk gezien op dekzandwelvingen ligt, waarin zich in de loop der tijd hoge zwarte enkeerdgronden hebben ontwikkeld. Rondom het onderzoeksgebied zijn enkele archeologische vindplaatsen bekend die wijzen op de archeologische rijkdom van het gebied uit de periode Mesolithicum t/m Late Middeleeuwen. Historisch gezien was het onderzoeksgebied in gebruik als akkerland en als weiland. Momenteel bestaat het onderzoeksgebied uit grasland met een serre en een tuinhuis. De resultaten van het veldonderzoek laten zien dat de bodem in het onderzoeksgebied bestaat uit een verstoord ophoogpakket op een natte, ongeroerde C-horizont. Bij het veldonderzoek zijn geen archeologische resten aangetroffen, maar dat was ook niet het doel van het onderzoek.

Uiteindelijk kan geconcludeerd worden dat in het onderzoeksgebied geen (intacte) archeologische resten verwacht worden. Bij de huidige planontwikkeling vindt er dus geen verstoring van (eventuele) archeologische resten plaats.

4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect archeologie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is een korte analyse verricht van de ontstaansgeschiedenis en de mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden in het gebied.

⁴ RAAP. (april 2014). Plangebied Akkerstraat 10 in Biest-Houtakker, gemeente Hilvarenbeek; archeologisch vooronderzoek: een bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek, projectcode: BIEAK.

4.10.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft slechts de bouw van een nieuwe woning aan de rand van de kern Biest-Houtakker. In het plangebied en in de nabije omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Er wordt daarom aangenomen dat geen cultuurhistorische waarden worden aangetast.

4.10.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Verkeer

Het plangebied wordt in de toekomstige situatie ontsloten op de Akkerstraat, evenals in de huidige situatie. De realisatie van de seniorenwoning leidt tot een verkeersaantrekkende werking. Op basis van de kengetallen van het CROW⁵ leidt een vrijstaande koopwoning in de schil van het centrum van een matig stedelijk gebied tot een verkeergeneratie van minimaal 7,6 en maximaal 8,4 voertuigbewegingen per etmaal. De verwachting is dat het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Akkerstraat.

4.11.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is wederom gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. Voor een vrijstaande koopwoning in matig stedelijk gebied in de schil van het centrum wordt een parkeernorm van minimaal 1,5 en maximaal 2,3 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein op te lossen.

4.11.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

4.12 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig waarmee in het plangebied rekening moet worden gehouden.

⁵ CROW publicatie 317, 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', 2012.

5 Plansystematiek

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Wonen

Het hele plangebied is bestemd als 'Wonen'. Binnen deze bestemming is maximaal 1 vrijstaande woning mogelijk met daarnaast aan huis verbonden beroepen, erven en tuinen met daarbij behorende hoofdgebouwen, onderbouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De goot- en bouwhoogte van de woning zijn op de verbeelding weergegeven. Voor wat betreft de bouwregels wordt aangesloten bij de overige bebouwing aan de Akkerstraat.

Waarde - Archeologische verwachting hoog

Op basis van de gemeentelijke archeologische waardenkaart is een beschermende regeling opgenomen voor archeologie. In het plangebied is sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde. Voor bodem verstorende werkzaamheden (groter dan 2.500 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld) die een bedreiging kunnen vormen voor de eventueel aanwezige archeologische waarden is een vergunning verplicht.

6 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Ook is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten waarin deze verklaart de volledige mogelijke planschade voor zijn/haar rekening te nemen. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

7 Procedure

7.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 juli 2014 gedurende 4 weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie naar voren te brengen. Er zijn geen inspraakreacties naar voren gebracht.

7.2 Overleg

Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan aan de verschillende overlegpartners in het kader van het vooroverleg ex art 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verstuurd. In het kader van het vooroverleg zijn geen reacties binnengekomen die tot een wijziging van het bestemmingsplan hebben geleid.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Akkerstraat 10, Biest-Houtakker heeft met ingang van vrijdag 26 september 2014 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Er zijn geen zienswijzen ingediend.