



Bestemmingsplan “Biestsestraat 26” te Biest-Houtakker

Gemeente Hilvarenbeek



Bestemmingsplan “Biestsestraat 26” te Biest-Houtakker

Gemeente Hilvarenbeek

Toelichting

Aveco de Bondt BV

Boschstraat 35, 4811 GB Breda

Postbus 64, 7450 AB Holten

T +31 88 004 82 12

www.avecodebondt.nl

project Bestemmingsplan Biestsestraat 26 Biest-Houtakker
projectnummer 202023
projectleider Marcel Volbeda

datum 20 april 2023
referentie 202023_AdB_RAP_0001_v6.0

versie 6.0
fase Vastgesteld
auteur Marcel Volbeda

paraaf
gecontroleerd Wilrik Hengstmengel





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Huidige en beoogde situatie	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Beoogde situatie	3
2.3	Verkeer en parkeren	5
3	Beleidskader	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Rijksbeleid	7
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	7
3.2.2	Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)	8
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	9
3.3	Provinciaal beleid	10
3.3.1	Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'	10
3.3.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014	11
3.3.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.3.3.1	Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling	13
3.3.3.2	Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies	14
3.3.3.3	Artikel 3.26: Attentiezone waterhuishouding	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.4.1	Structuurvisie Hilvarenbeek	17
3.4.2	Woonvisie 2020-2030	18
3.4.3	Concept-Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030	19
4	Planologisch relevante (milieu)aspecten	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Bodem	21
4.3	Waterhuishouding	22
4.4	Cultuurhistorie	26
4.5	Archeologie	28
4.6	Ecologie	29
4.6.1	Natuurgebieden	29
4.6.2	Flora en fauna	30
4.7	Wegverkeerslawaaï	32
4.8	Bedrijven en milieuzonering	33
4.9	Externe veiligheid	36
4.9.1	Inrichtingen en externe veiligheid	36
4.9.2	Transport en externe veiligheid	37
4.9.3	Buisleidingen en externe veiligheid	37
4.10	Luchtkwaliteit	37



4.11	Kabels en leidingen	40
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	40
5	Juridische plantoelichting	43
5.1	Inleiding	43
5.2	Opbouw van de regels	43
5.3	Regels	43
5.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	43
5.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	44
5.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	44
5.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	45
6	Economische uitvoerbaarheid	47
6.1	Inleiding	47
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	47
6.3	Economische uitvoerbaarheid	47
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
7.1	Vooroverleg	49
7.2	Omgevingsdialoog	49
7.3	Zienswijzen	49

Bijlagen

Bijlage 1	Historisch bodemonderzoek
Bijlage 2	RCE Preadvies
Bijlage 3	Voortoets stikstof
Bijlage 4	Quickscan Wet natuurbescherming
Bijlage 5	Aanvullend onderzoek Marterachtigen, Uilen en Vleermuizen
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 7	Verslag omgevingsdialoog, 24 februari 2021
Bijlage 8	Verslag omgevingsdialoog, 29 april 2022
Bijlage 9	Tabel zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Biestsestraat 26, Biest-Houtakker'



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De ontwikkeling heeft betrekking op voormalige kerk, de Sint Antonius van Padua kerk, aan de Biestsestraat 26 te Biest-Houtakker. De kerk is aan zijn religieuze functie onttrokken. De initiatiefnemer wenst de functie van de kerk te wijzigen in woonruimten en in de toekomst mogelijk een kantoor/atelier. De kerk is aangewezen als Rijksmonument en de functiewijziging draagt bij aan het behoud van dit cultuurhistorisch waardevol gebouw.



Luchtfoto locatie. Het plangebied is met een rode contour aangegeven. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, 2020

De gemeente Hilvarenbeek heeft in haar brief d.d. 11 december 2019 aangegeven medewerking te willen verlenen aan het veranderen van de functie naar wonen. Medewerking wordt verleend door middel van een herziening van het geldende bestemmingsplan.

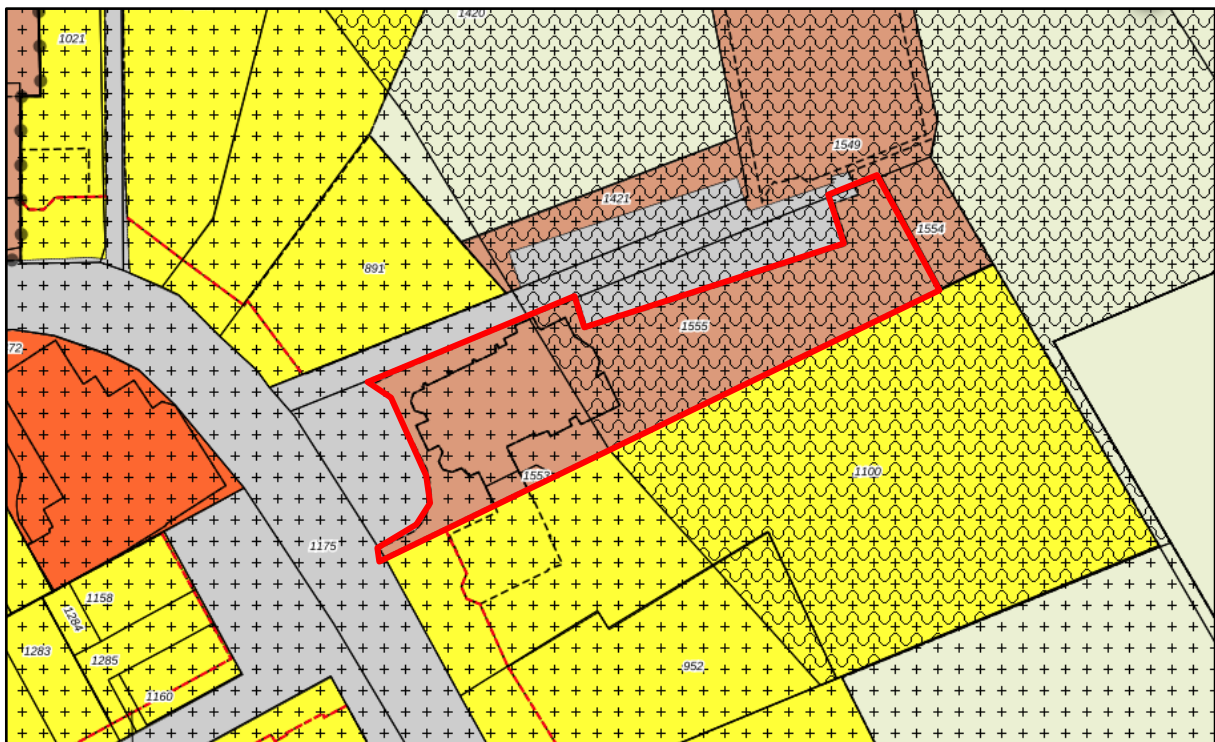
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Biest-Houtakker. De Biestsestraat vormt onderdeel van de hoofdontsluiting van het dorp. De kerk grenst aan de achterzijde aan het buitengebied. Zowel aan de noord- als zuidzijde wordt het plangebied begrenst door woningen. Aan de overzijde van de Biestsestraat liggen ook

woningen alsmede een horecabedrijf. Het plangebied bestaat uit de kadastrale gronden gemeente Hilvarenbeek, sectie B, nummers 1553 en 1555.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan “Kern Biest-Houtakker” en hebben de gronden de bestemming ‘Maatschappelijk’. De kerk is voorzien van een bouwvlak en de functieaanduiding ‘religie’. Het plein voor de kerk en een bestaande parkeervoorziening zijn voorzien van de bestemming ‘Verkeer’. Over de gronden ten oosten van de kerk en over een deel van de kerk ligt een dubbelbestemming ‘Waterstaat – Beschermingszone natte natuurplel’. Verder zijn alle gronden voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting hoog’.



Uitsnede bestemmingsplan. Plangebied is met een rode contour aangegeven. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020

Naast het bestemmingsplan “Kern Biest-Houtakker” vigeert nog een zogenaamd paraplubestemmingsplan. Het betreft hier het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018”. Dit bestemmingsplan verwerkt het gemeentelijk parkeerbeleid en de daarbij behorende parkeernormen in de diverse onderliggende bestemmingsplannen. Verder is het voorontwerp bestemmingsplan “Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek” gepubliceerd. In dit plan is aan de kerk de gebiedsaanduiding ‘overige zone – historische dorpsstructuur’ toegekend. Deze aanduiding richt zich op het behoud, beheer en herstel van de oude historische structuur.

1.4 Leeswijzer

In deze toelichting wordt in hoofdstuk 2 de huidige en de beoogde situatie voor het plangebied toegelicht. In hoofdstuk 3 is het planvoornemen getoetst aan het beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 heeft betrekking op de planologisch relevante (milieu)aspecten. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Tot slot komt in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aan de orde en in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid.



2 Huidige en beoogde situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het oosten van de kern Biest-Houtakker aan de hoofdweg door het dorp. Alle nieuwbouw in het dorp heeft ten westen van de Biestsestraat plaatsgevonden. De hoofdstraat en de kerk ligt daardoor op de oostelijke rand van de kern. In het verleden zouden alle voorzieningen van het dorp zich rond de kerk geconcentreerd hebben. Heden ten dagen zijn er, met uitzondering van een restaurant, alleen woningen in de nabijheid van het plangebied aanwezig. In het noordelijk deel van de kern zijn nog een aantal bedrijven aanwezig alsmede een school.

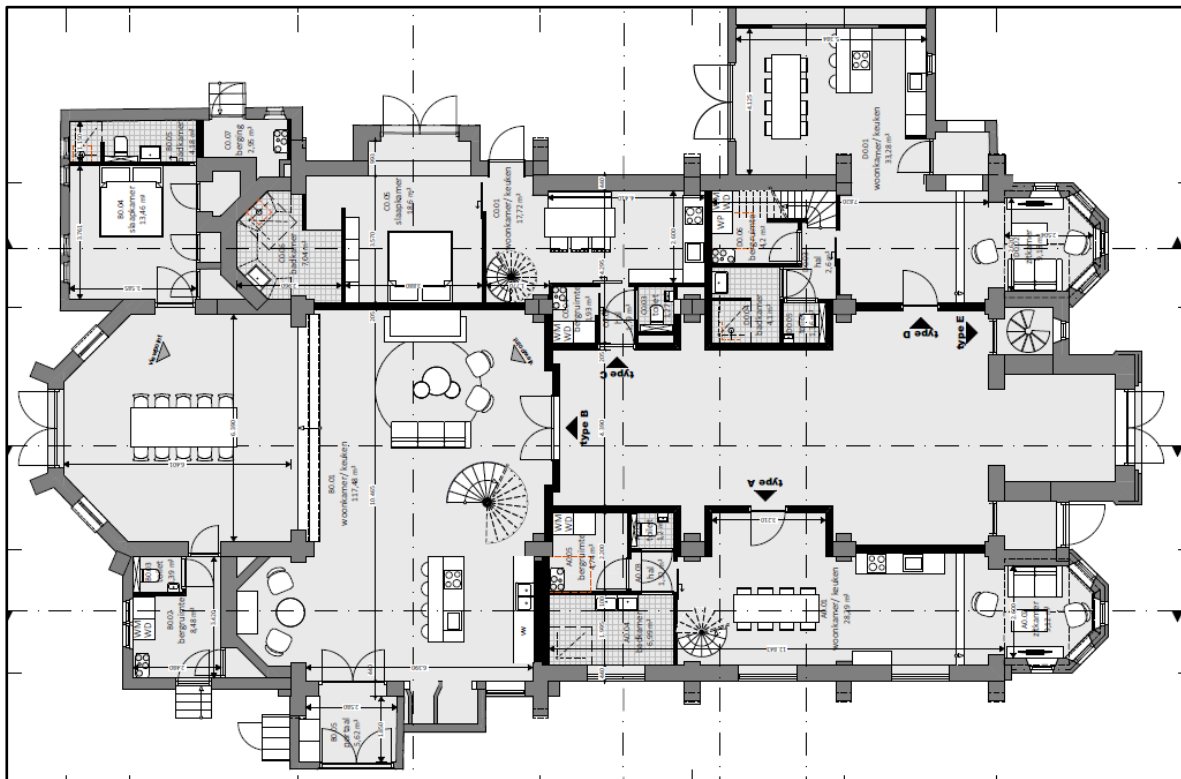
De parochie ontstond in 1913, toen werd ook de kerk gebouwd. In 1922 werd deze ingewijd. Hij was aan Antonius van Padua gewijd omdat het gebouw deels uit het Sint-Antoniusfonds (de Bossche Kerkbouwstichting) was betaald. Het kerkje is gebouwd als een neogotische kruisbasiliek en ontworpen door Jos Margry. De kerk bevat een Sint-Antoniuskapel en een relik van de heilige Antonius. De processie, die ter ere van deze heilige werd gehouden, is afgeschaft in 1972. Op zondag 9 juni 2013 vond de laatste eucharistieviering plaats in deze kerk.

De voormalige rooms-katholieke kerk is aangewezen als een Rijksmonument, evenals de naastgelegen voormalige pastorie (Biestsestraat 24). De monumentale waarde van het gebouw komt nader aan bod in paragraaf 4.4. Ten oosten van de kerk staat nu een vrijstaand bijgebouw van slechte kwaliteit.

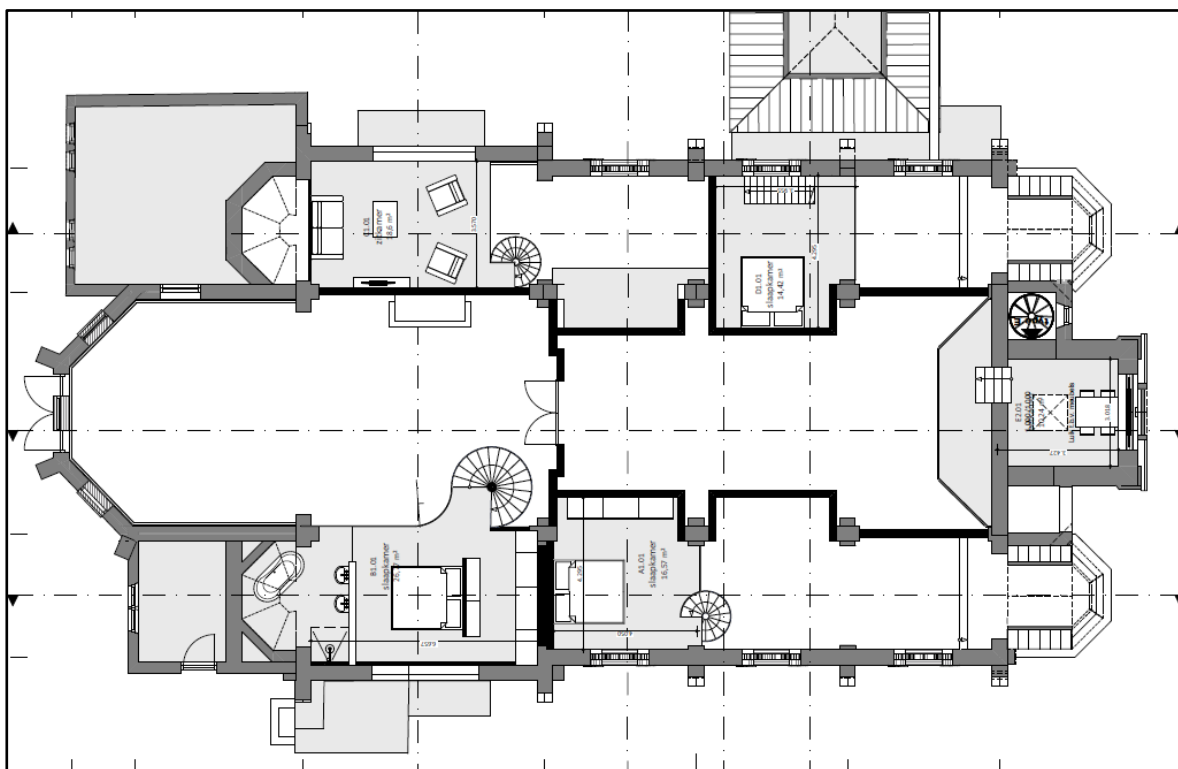
Ten noorden van de kerk ligt een doodlopende afsplitsing van de Biestsestraat. Langs deze aftakking liggen aan weerszijden openbare parkeerplaatsen. In totaal liggen hier 17 parkeerplaatsen op het terrein van de kerk. Aan de overzijde liggen nog eens 13 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen vervullen een rol voor zowel de aanliggende begraafplaats als het restaurant. De kerk zelf is momenteel in gebruik als antiekwinkel.

2.2 Beoogde situatie

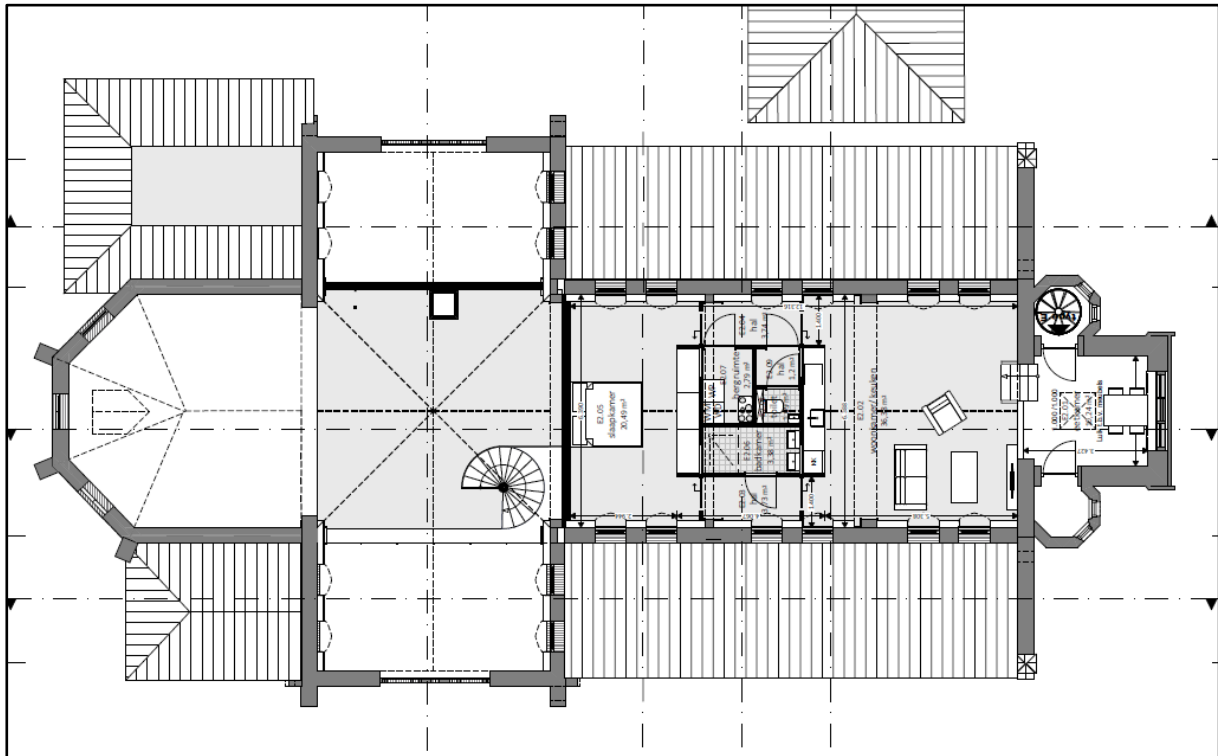
Het planvoornemen voorziet in het realiseren van vijf wooneenheden in de kerk plus de mogelijkheid om een kantoorunit te realiseren. Op de begane grondlaag zijn drie wooneenheden voorzien, op de eerste verdieping twee wooneenheden en nog één wooneenheid op de tweede verdieping. Op de begane grond is ook voorzien in de mogelijkheid om een kantoor/atelier te realiseren. Eén wooneenheid krijgt de beschikking over de tuin behorende bij de kerk. De overige appartementen krijgen de beschikking over een patio/tuin. De bouwwerkzaamheden vinden uitsluitend in de kerk plaats. Het uitwendige van de kerk blijft in principe onaangeroerd tenzij een aanpassing noodzakelijk is in het kader van het geschikt maken van de kerk als woning. Dit aspect wordt nader uitgewerkt bij de bouwvergunning. Dergelijke aanpassingen zijn alleen toegestaan indien deze verenigbaar zijn met de monumentale waarde van de kerk.



Begane grondlaag. Bron: Bureau013, 2022



Eerste verdieping. Bron: Bureau013, 2022



Tweede verdieping. Bron: Bureau013, 2022

In de nieuwe situatie blijft het plein voor de kerk ongewijzigd. Het plein blijft openbaar toegankelijk. Hetzelfde geldt voor de huidige parkeerplaats aan de noordzijde van het plangebied. Het gebruik als antiekwinkeltje is inmiddels beëindigd. De toegang tot de begraafplaats blijft ongewijzigd.

Aan de oostzijde is nog een vrijstaand bijgebouw aanwezig. Dit gebouw is van zeer slechte kwaliteit en zal gesloopt worden. Het voorliggend plan voorziet in de mogelijkheid om één vrijstaand bijgebouw te realiseren ten behoeve van de te realiseren woning.

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, dienen de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom' en te typeren als 'weinig stedelijk' gezien de stedelijkheidsgraad op basis van CBS gegevens.

De te realiseren wooneenheden zijn als volgt gecategoriseerd ter bepaling van hun verkeersgeneratie:

- koop huis tussen/hoek, 7,8 motorvoertuigen per etmaal;
- 2x huur, appartement, duur, 6,4 motorvoertuigen per etmaal;
- 2x huur, appartement, middelduur, 4,5 motorvoertuigen per etmaal;
- kantoor van 50 m² BVO, 9,6 motorvoertuigen per etmaal per 100 m² BVO.

De verkeersgeneratie komt daarmee uit op $7,8 + 12,8 + 9 + (9,6/2) = 34,4$ extra motorvoertuigen per etmaal.



De woningen en het kantoor worden ontsloten via de Biesttestraat, de hoofdontsluiting van de kern Biest-Houtakker. De verkeersgeneratie van de beoogde functies is altijd lager dan het oorspronkelijk gebruik als kerk. Het verwerken van het gegeneerde verkeer zal daarmee geen problemen ondervinden.

Parkeren

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

De gemeente heeft haar parkeerbeleid neergelegd in het Parkeerbeleidsplan 2015-2020. Op grond van dit beleid gelden de volgende normen:

- koop huis tussen/hoek, 2,4 parkeerplaatsen;
- 2x huur, appartement, duur, 2,3 parkeerplaatsen per appartement;
- 2x huur, appartement, middelduur, 1,8 parkeerplaatsen per appartement
- kantoor van 50 m2 BVO, 2,8 parkeerplaatsen per 100 m2 BVO.

De parkeerbehoefte komt daarmee op $2,4 + (2 \times 2,3) + (2 \times 1,8) + (2,8/2) = 12$ parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn reeds 17 parkeerplaatsen aanwezig. Er is daarmee voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de benodigde parkeergelegenheid en het plan is daarmee uitvoerbaar. Verder moet ook het voormalige en officieel bestemde gebruik als kerk in ogenschouw genomen worden. De parkeerbehoefte van de kerk waar naar schatting 200 à 300 personen in aanwezig kunnen zijn vraagt al om een groter aantal parkeerplaatsen. De verplichting om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid is geborgd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan. Eventuele toekomstige ontwikkelingen moeten getoetst worden aan deze regel (artikel 11 van deze regels).



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op onderhavig plan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het Rijk.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

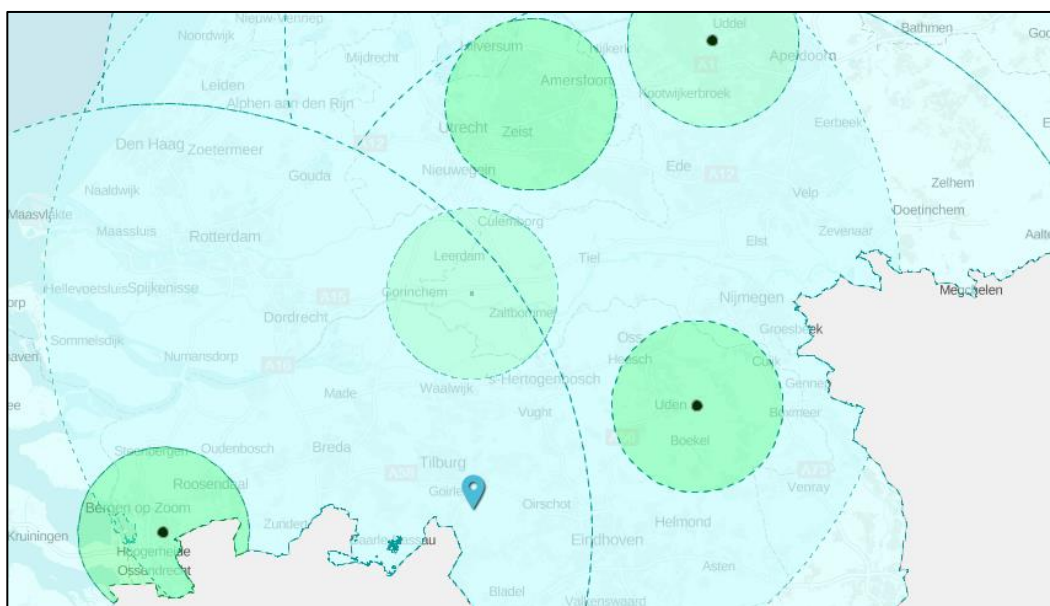
Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. 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. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Voorliggend plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen en het radarstation op vliegbasis Woensdrecht. Rondom deze radarstations mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP.



Ligging van het plangebied binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen en Woensdrecht. De blauwe aanwijzer toont de ligging van het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.



Onderhavig plangebied is daarnaast gelegen in het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht. In het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht geldt ter hoogte van Biest-Houtakker een maximale bouwhoogte van 113 meter voor alle bouwwerken. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en de Rarro van toepassing, aangezien er bij onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels, zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?



a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS (ECLI:NL:RVS:2017:1724) blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige bestemmingsplan voegt ter plaatse van het plangebied vijf extra wooneenheden en de mogelijkheid om een kantoor/atelier te realiseren planologisch toe. De ontwikkeling is reeds gelet op de kleinschalige omvang niet als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' behoeft niet verder te worden doorlopen.

Conclusie

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is doorlopen. De ontwikkeling is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving'

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpunten: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het onderhavige planvoornemen heeft raakvlakken met de ambities uit de Omgevingsvisie. Het ziet op woningrealisatie binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern



Biest-Houtakker. Het waarborgt duurzaam ruimtegebruik door herontwikkeling van een bestaande locatie. Daarmee draagt realisatie van het plan bij aan de totstandkoming van een veilige, gezonde en duurzame leefomgeving en biedt het duidelijk een kwalitatieve verbetering van de leefomgeving. Daarmee is het initiatief passend binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014

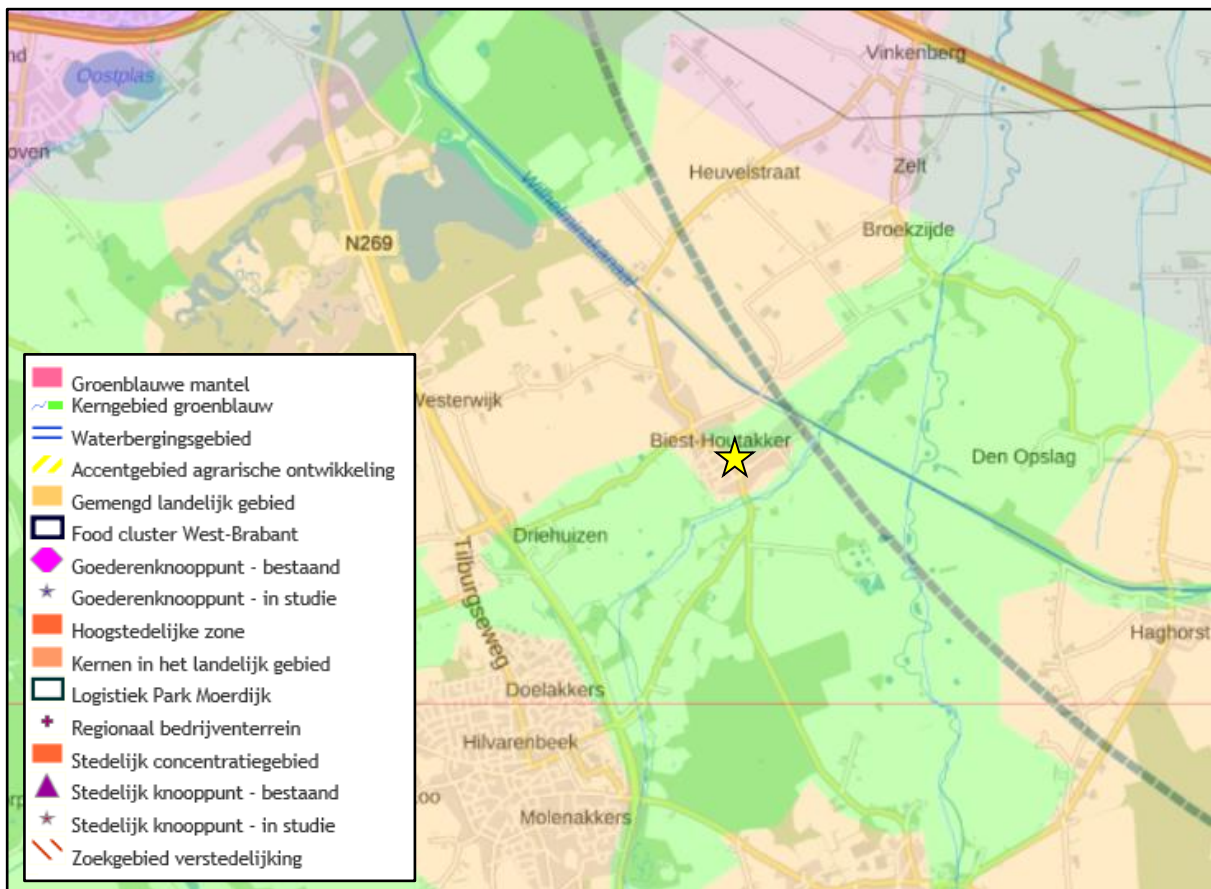
Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

Beoordeling

Het plangebied is in de SVRO gelegen binnen de stedelijke structuur, aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Op de gronden die aangewezen zijn als kern in het landelijk gebied wordt voorzien in de lokale behoefte voor verstedelijking inzake wonen, werken en voorzieningen. De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma. In de kernen in het landelijk gebied worden woningen gebouwd voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo – nul'. De provincie legt de nadruk op zorgvuldig ruimtegebruik waarbij de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag wil afremmen. Dit betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Het accent ligt dan ook op inbreiden en herstructureren.



Uitsnede Structurenkaart uit Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met het plangebied aangeduid met een gele ster.

Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020

Met voorliggend planvoornemen worden vijf extra wooneenheden en een kantoorunit mogelijk gemaakt in een Rijksmonumentale kerk binnen de stedelijke structuur van de kern Biest-Houtakker. Het plan draagt, gezien de ligging van het plangebied, met de voorziene bestemmingsplanwijziging bij aan de concentratie van verstedelijking binnen de bestaande stedelijke structuur alsmede aan het behoud van een cultuurhistorisch waardevol object. Regionale afstemming met betrekking tot het woningbouwprogramma wordt nader getoetst in paragraaf 3.3.3.

Conclusie

Voorliggend initiatief is passend binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant.

3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.



De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze, waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is binnen de Interim omgevingsverordening gelegen binnen het 'Stedelijk gebied' en 'Attentiegebied waterhuishouding'. De tuin behorende bij de kerk ligt in de aanduidingen 'Gemengd landelijk gebied' en 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. In de tuin zijn geen bijzondere ontwikkelingen voorzien en blijft als tuin functioneren. De belangen vertegenwoordigt door deze aanduidingen zijn niet in het geding. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van de toetsing aan de Omgevingsverordening. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor ontwikkeling binnen het 'Stedelijk gebied'. Daarnaast moet worden voldaan aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3.5 t/m 3.8 lov. De toetsing wordt hierna uitgevoerd.

3.3.3.1 Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft het toevoegen van vijf wooneenheden en een kantoorunit in een bestaand Rijksmonumentaal gebouw, de voormalige rooms-katholieke Sint Antonius van Padua kerk in het bestaand stedelijk gebied van Biest-Houtakker. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42 lov, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

De woningbehoefte van de regio 'Hart van Brabant' bedraagt in de periode 2020-2030 in totaal 21.595 woningen. Voor de gemeente Hilvarenbeek bedraagt dit aantal voor deze periode 570 woningen. De planvoorraad van de regio 'Hart van Brabant' bedraagt in de periode 2020-2029 een totaal van 19.875 woningen. Voor de gemeente Hilvarenbeek bedraagt de planvoorraad in dezelfde periode 755 woningen. Voor Hilvarenbeek is de dekking van de planvoorraad met 132% derhalve ruimschoots voldoende, terwijl voor dit voor de regio als geheel met 92% onvoldoende is (idealiter minimaal 130%). Uit onderverdeling van de planvoorraad naar redelijk harde capaciteit (t/m 2024) en de zachte plancapaciteit (2025-2030) blijkt dat de meeste gemeenten vooral in de periode tot 2025 veel plannen in de planvoorraad hebben zitten en de periode daarna beduidend minder. Ook voor Hilvarenbeek



is dit het geval. Voor de gemeente Hilvarenbeek staan, op basis van de aangehaalde “Woonvisie Hilvarenbeek 2020 – 2030”, de volgende vier thema’s centraal:

1. Inspelen op de grote woningvraag: naast inbreiding wordt ook ingezet op uitbreidingslocaties;
2. Voldoende betaalbare (huur)woningen;
3. Aanpak bestaande woningvoorraad;
4. Wonen met zorg.

Met betrekking tot de woningbouwprognose blijkt dat de actualisering van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2020 een lagere behoefte laat zien dan dat in de gemeente Hilvarenbeek als vraag ervaren wordt. De planvoorraad overschrijdt in kwantitatieve zin de provinciale prognoses voor Hilvarenbeek maar kan daarmee wel bijdragen aan de regionale behoefte. Het programma voor de komende 5 jaar komt overeen met de kwalitatieve verdeling van het streefprogramma zoals dat bij de woonvisie is vastgesteld.

		2020	2030	groei totaal	groei per jaar	groei per jaar prognose 2017	verschil
Tilburg	SCG	100.420	114.385	13.965	1.397	788	608
Waalwijk	SCG	21.950	23.995	2.045	205	103	101
Oisterwijk	LG	11.620	12.415	795	80	71	8
Gilze en Rijen	SCG	11.300	12.490	1.190	119	73	46
Dongen	SCG	11.290	12.420	1.130	113	1	112
Loon op Zand	SCG	10.410	11.375	965	97	78	18
Goirle	SCG	10.365	11.300	935	94	89	5
Hilvarenbeek	LG	6.725	7.295	570	57	51	6
regio HvB		184.080	205.675	21.595	2.160	1.255	905

Tabel 1 Overzicht woningbouwprognose. Bron: Perspectief op wonen en woningbouw 2021

Op 4 juli 2019 heeft de gemeente Hilvarenbeek de Woonvisie 2020-2030 vastgesteld. Hiermee heeft de gemeente haar beleid op het brede vlak van ‘wonen’ opnieuw bepaald. De gemeente Hilvarenbeek vindt het belangrijk dat voor alle inkomensgroepen voldoende mogelijkheden zijn om een passende woning te vinden. Voor kleine huishoudens, ouderen en starters (huishoudens met een laag inkomen) is het van belang dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn in de gemeente. Onderhavig initiatief voorziet echter in een niet-traditioneel woonmilieu en is zonder meer uniek te noemen. Het wonen in een kerk voorziet in een nieuw soort woonmilieu. Het initiatief komt eveneens tegemoet aan de kwantitatieve opgave van ongeveer 500 woningen de komende tien jaar. Voor een uitgebreide toetsing aan de Woonvisie 2020-2030 wordt verwezen naar paragraaf 3.4.2. Verder wordt verwezen naar paragraaf 3.4.3 waar ingegaan wordt op het concept-uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030. Het onderhavig plangebied is opgenomen als inbreidingslocatie in het uitvoeringsprogramma.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 3.42 lov N-B.

3.3.3.2 Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov N-B) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.



Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) - meerwaardecreatie

1. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a):

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk Gebied' of een bestaand bouwperceel. De ontwikkeling van de woningen vindt plaats binnen een bestaand gebouw en binnen het bestaand stedelijk gebied, derhalve binnen bestaand ruimtebeslag;
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst.



- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van het beoogde bouwvlakken voor de woningen is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Het planvoornemen heeft geen negatief effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Het planvoornemen ziet toe op woningbouw. Er wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief een belangrijke bijdrage gaat leveren aan het behoud en beschermen van een Rijksmonumentaal gebouw. Door de beoogde functiewijziging wordt verloedering en verpaupering van de fraaie Sint Antonius van Papua kerk voorkomen.

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het plan voldoet aan de regels van artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8 zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

3.3.3.3 Artikel 3.26: Attentiezone waterhuishouding

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt in ieder geval regels over:
 - a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
 - b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
 - c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
 - d. het beperken van het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten.

Het beoogde gebruik van de bouwwerken en gronden gelegen onder deze aanduiding is wonen. Wonen heeft in principe geen negatief effect op de hydrologische instandhoudingsdoelen. De werkzaamheden zoals genoemd onder 2. zijn in de regels behorende bij dit plan niet zonder meer toegestaan. Dergelijke activiteiten zijn alleen met een omgevingsvergunning toelaatbaar conform artikel 5 'Waterstaat – Attentiezone waterhuishouding'.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 3.26 lov N-B.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Hilvarenbeek

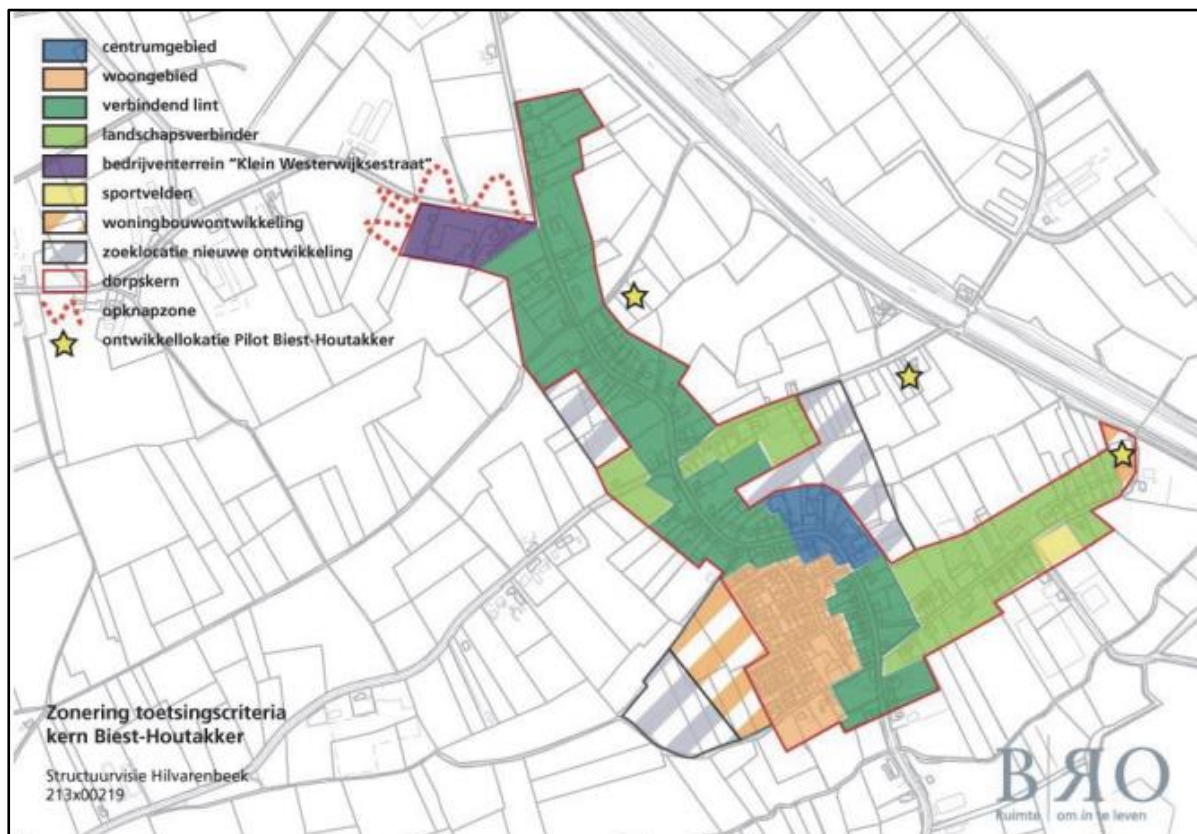
Toetsingskader

Op 25 februari 2010 heeft de gemeente Hilvarenbeek de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Hilvarenbeek van belang zijn. Uiteraard wil de gemeente ontwikkelingen voorkomen die afbreuk doen aan de toekomst van de gemeente. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Bij sommige van deze ontwikkelingen zal de gemeente zelf als initiatiefnemer fungeren, bij andere ontwikkelingen is de gemeente afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorporaties, instellingen en burgers.

In de structuurvisie wordt eerst voor de gehele gemeente een visie gegeven met betrekking tot het ruimtelijke karakter, wonen en de woonomgeving, welzijn en voorzieningen, economie en werken en mobiliteit en bereikbaarheid. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie zijn deze aspecten per kern beschreven.

Beoordeling

Het ruimtelijk karakter van de zes dorpen en het buitengebied van de gemeente vormt een belangrijk onderdeel van een goede woon- en leefomgeving en daarmee van het woongenot in Hilvarenbeek. De gemeente streeft ernaar om het ruimtelijk karakter van de diverse dorpen en het buitengebied te behouden, maar ook daar waar mogelijk te versterken. Voor het beoordelen van initiatieven van derden zijn de beleidsuitgangspunten uitgewerkt in toetsingscriteria per kern. Het plangebied is ingedeeld in de centrum-zone van Biest Houtakker. Voor het centrumgebied dienen woonontwikkelingen passen binnen de algemene woonvisie. Zie hiervoor paragraaf 3.4.2 waar ingegaan wordt op de Woonvisie 2020-2030.



Structuurvisie kern Biest-Houtakker. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020



Conclusie

De ontwikkeling past binnen de kaders van de structuurvisie. Ten aanzien van het wonen is het beleid uit de structuurvisie vervangen door de Woonvisie 2020-2030.

3.4.2 Woonvisie 2020-2030

Op 4 juli 2019 heeft de gemeente Hilvarenbeek de Woonvisie 2020-2030 vastgesteld. Hiermee heeft de gemeente haar beleid op het brede vlak van 'wonen' opnieuw bepaald. De gemeente Hilvarenbeek vindt het belangrijk dat voor alle inkomensgroepen voldoende mogelijkheden zijn om een passende woning te vinden.

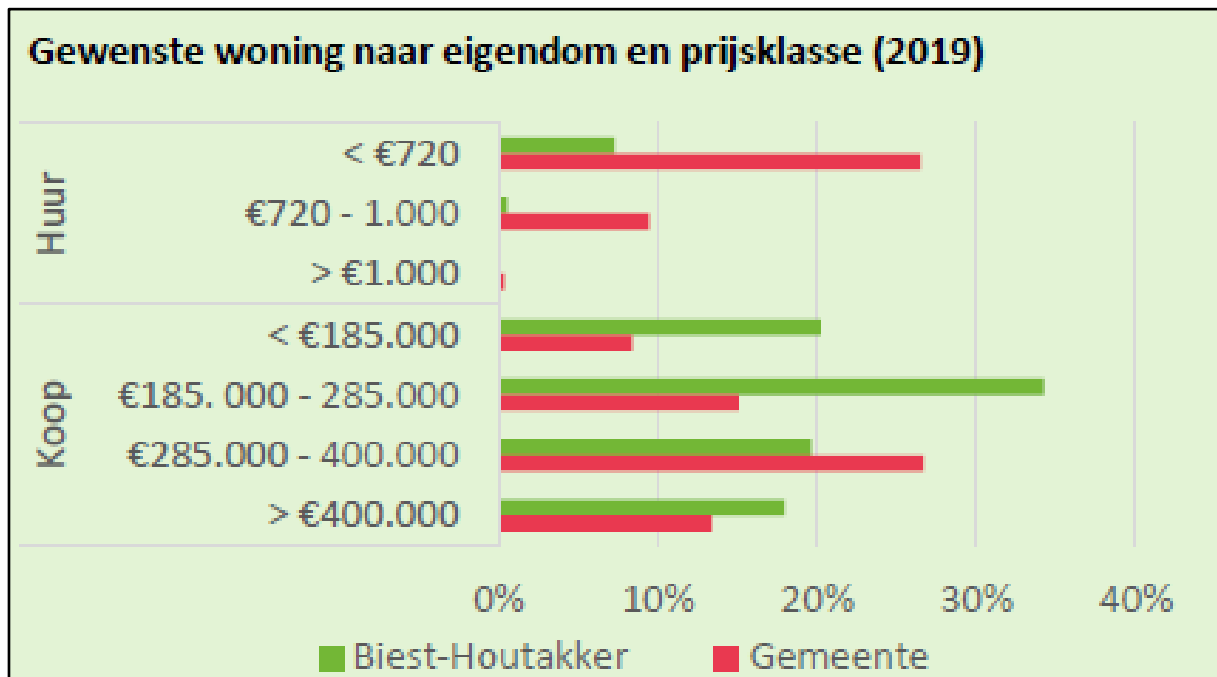
De praktijk van de laatste jaren is dat de gemeente Hilvarenbeek met een sterk vestigingsoverschot te maken heeft. Dit zorgt voor een toenemende druk op de woningmarkt. Het gaat daarbij vaak om kapitaalkrachtige gezinnen. Het gevolg is dat starters hierdoor het onderspit delven. Ze hebben vaak te weinig vermogen om te concurreren op de woningmarkt met doorstromers en gezinnen. Daarnaast constateert de gemeente dat steeds meer senioren overwegen om de komende periode te gaan verhuizen. Daarbij is het wel van belang dat er voldoende passend woningaanbod voor deze doelgroep voorhanden is. Veel ouderen zoeken een kleine, levensloopgeschikte woning. Het liefst een grondgebonden woning met een tuintje. Een groep die vaak tussen wal en schip in valt op zoek naar een betaalbare huurwoning, is de groep spoedzoekers zonder urgentieverklaring. Dit zijn bijvoorbeeld mensen die in een scheiding liggen of jonge starters, die niet lang genoeg ingeschreven staan om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Dit soort spoedzoekers krijgt vaak geen urgentieverklaring, omdat er geen sprake is van een levensbedreigende situatie of acuut probleem. Ook voor deze doelgroep wil de gemeente voldoende geschikte woningen realiseren.

De gemeente Hilvarenbeek vindt het belangrijk dat er voor alle doelgroepen in de samenleving een plek is om te wonen in Hilvarenbeek. Jong, oud, rijk, arm, met of zonder beperkingen moet hier een woning naar zijn of haar wensen en mogelijkheden kunnen vinden. Dit houdt in dat de gemeente de komende jaren vooral woningen willen toevoegen in marktsegmenten die nu nog te beperkt aanwezig zijn. Het gaat dan om kleine woningen met één, hooguit twee slaapkamers, zodat een huishouden de woning ook weer gaat verlaten bij gezinsuitbreiding en de woning weer beschikbaar komt.

Beoordeling

Als onderbouwing voor de woningbouwopgave in de woonvisie is in het voorjaar van 2019 een woningbehoefteonderzoek in de gemeente Hilvarenbeek uitgevoerd. De respons van de enquête in het dorp Biest-Houtakker was 21% onder de zelfstandige huishoudens en 33% onder de starters.

Bewoners geven speerpunten aan voor het woonbeleid van de gemeente. Een daarvan is het gebrek aan goedkope koopwoningen (tot €285.000,-). Dit leidt ertoe dat het voor mensen die uit de sociale huurwoning naar een koopwoning willen verhuizen lastig is om een woning te vinden. Dit belemmert de doorstroming.



Grafiek 'Gewenste woning naar eigendom en prijsklasse (2019). Bron: Woonvisie 2020-2030, gemeente Hilvarenbeek.

In de voormalige kerk worden vier huurappartementen gerealiseerd en één woning voorzien van een riante tuin. Het planvoornemen biedt een uniek woonmilieu daar het gaat om het hergebruik van een bijzonder pand. De ouderdom van de kerk en daarmee de aard van het bouwwerk maakt het pand niet geschikt voor de doelgroep senioren. De ontwikkeling is wel interessant door het aparte woonmilieu. Het behoud van het Rijksmonumentale pand voor toekomstige generaties is van maatschappelijk belang.

Conclusie

Voorliggend planvoornemen biedt een uniek woonmilieu en draagt bij aan het behoud van een cultuurhistorisch waardevol object.

3.4.3 Concept-Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030

Toetsingskader

Bij de vaststelling van de 'Woonvisie 2020-2030' is ook een uitvoeringsprogramma opgesteld. Het Uitvoeringsprogramma legt de wijze uit waarop inbreidings-initiatieven worden beoordeeld. Het Uitvoeringsprogramma geeft nu nog een globaal beeld van het aantal en type woningen per kern. Wat vooral zichtbaar wordt zijn de kansrijke locaties per kern. Kansrijk in die zin dat de locatie geschikt wordt bevonden voor woningbouw en dat de invulling stedenbouwkundig inpasbaar is of inpasbaar kan worden gemaakt.

Beoordeling

In Biest-Houtakker zijn twee locaties ingebracht en beiden zijn positief beoordeeld. Eén van deze locaties betreft het onderhavige plangebied.

Conclusie

De gemeente Hilvarenbeek heeft een afweging gemaakt van geschikte woningbouwlocaties in Hilvarenbeek. Het plangebied is gelegen op een kansrijke locatie voor woningbouw. Voorliggend planvoornemen is passend binnen het 'Concept-Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030'.





4 Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Het plangebied is in de bestaande situatie bestemd voor religieuze maatschappelijke functies. Door de beoogde functiewijziging naar wonen is het noodzakelijk om een historisch vooronderzoek uit te voeren. Door Milon is een Historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport van 14 oktober 2020 is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.



Uit het historisch onderzoek blijkt dat op de locatie geen andere functie aanwezig is geweest. Uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Hilvarenbeek blijkt dat de onderzoekslocatie is gelegen in een gebied waarin de bodemkwaliteit op onbelaste percelen naar verwachting voldoet aan de bodemkwaliteitsklasse wonen. De onderzoekslocatie is gelegen in de bodemfunctieklasse wonen. Naar opgave van de opgevraagde omgevingsrapportage is ter plaatse van de onderzoekslocatie een ondergrondse huisbrandolie-tank aanwezig (geweest). Hierover is navraag gedaan bij de gemeente Hilvarenbeek. Bij de gemeente zijn geen gegevens bekend aangezien deze dateren van voor 1987. Tijdens de inspectie van het terrein zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op de (voormalige) aanwezigheid van een ondergrondse tank.

Voor het overige zijn zover bekend of nabij de onderzoekslocatie geen verdachte locaties aanwezig of aanwezig geweest en zijn geen potentieel bodembelastende activiteiten uitgevoerd. Tevens zijn binnen de onderzoekslocatie geen aanwijzingen waargenomen die kunnen duiden op een verontreiniging met asbest.

Vervolgonderzoek conform NEN 5470 is in principe ter plaatse van de olietank nodig. Echter door het ontbreken van een exacte locatie en het ontbreken van aanwijzingen voor de locatie wordt een verkennend onderzoek niet zinvol geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027 (RWP). Het RWP is de strategische basis voor het Brabantse water- en bodembeleid en -beheer voor de korte en de lange termijn, rekening houdend met Europese, landelijke, provinciale en regionale doelen, duurzaamheid en klimaatveranderingen. Het Regionaal Water en Bodem Programma 2022–2027 integreert de milieu- en de wateropgave. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie. De ambitie van het RWP luidt: ‘Brabant heeft in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem en is bestand tegen extremen’. Om deze ambitie te bereiken werkt het RWP 5 beleidsopgaven uit:

1. Voldoende water (o.a. Europese KRW-doelen);
2. Schoon water (o.a. Europese KRW-doelen);
3. Waterveiligheid;
4. Vitale bodem;
5. Klimaatadaptatie.



Beleid waterschap De Dommel

Bij ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Daarnaast wordt er in het Waterbeheersplan 2022-2027 ingespeeld op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's:

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

Waterschap De Dommel toetst een ruimtelijk plan op 8 onderwerpen de 'uitgangspunten watertoets':

1. Voorkomen van vervuiling.
2. Wateroverlast vrij bestemmen.
3. Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO).
4. Vuil water en hemelwater scheiden.
5. Hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer.
6. Waterschapsbelangen.
7. Meervoudig ruimtegebruik.
8. Water als kans.

In de keur van het waterschap is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van het bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen (Artikel 3.6 'Verbod afvoer door verhard oppervlak').

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord- Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend.

De waterschappen hebben bij de Keurregels enkele hydrologische uitgangspunten opgesteld voor het afvoeren van hemelwater. Het verbod uit artikel 3.6 van de keur is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;



- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Beleid gemeente Hilvarenbeek

Voor het water heeft de gemeente binnen de bebouwde omgeving de zorgplicht voor overtollig hemelwater, afvalwater en grondwater. Daarnaast is zij verantwoordelijk voor het beheer van de overige, niet-primaire watergangen welke tot haar eigendom behoren. De gemeente Hilvarenbeek heeft het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (Vgrp) opgesteld waarin o.a. wordt beschreven hoe de gemeente invulling wil geven aan de zorgplicht en naar welke toekomstige situatie het streeft met betrekking tot de waterhuishouding. Deze situatie heeft de gemeente Hilvarenbeek uitgewerkt in 8 streefbeelden die hieronder worden benoemd.

- oppervlaktewater en grondwater beheren van voldoende goede fysisch/chemische, ecologische en fysieke kwaliteit;
- water in een optimale kwantiteit, niet te veel en niet te weinig;
- veilig water voor de volksgezondheid;
- water dat bijdraagt aan een positieve beleving van de leefomgeving;
- een doelmatig en duurzaam beheer van de afvalwaterketen;
- inzameling en transport van afvalwater en hemelwater (riolering);
- een beïnvloeding van riool en oppervlaktewater (interactie), die niet leidt tot wateroverlast;
- de zuivering van het afvalwater inclusief slibverwerking.

De gemeente schrijft voor dat voor alle ruimtelijke plannen een watertoets uitgevoerd moet worden. Voor het verwerken van hemelwater is de voorkeurvulgorde van toepassing; infiltreren, retentie binnen het plangebied, retentie buiten het plangebied of berging in bestaand watersysteem. Bij uitbreidingen van het woongebied binnen de bebouwde kom eist de gemeente een compensatieberging van minimaal 60 mm bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 250 m². Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 250 m² stelt de gemeente geen compensatieverplichting.

Beoordeling

De Keur kent diverse verbodsbepalingen voor handelingen in het watersysteem. Deze handelingen mogen enkel worden verricht indien een waterwetvergunning is verleend, of indien wordt voldaan aan algemene regels. Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap De Dommel volgt dat de locatie gelegen is binnen een attentiegebied en binnen een invloedsgebied Natura 2000. Het invloedsgebied Natura 2000 betreft een zeer ruim gebied en omvat grote delen van West-Brabant. Dit zijn de gebieden rond Natura 2000-gebieden waar significante effecten van de verruiming van agrarische grondwateronttrekking niet kan worden uitgesloten. Voorliggend initiatief betreft geen grondwateronttrekking. Derhalve is de ligging binnen dit invloedsgebied niet relevant voor het initiatief.



Uitsnede Keurkaart waterschap De Dommel. De planlocatie is met een rode cirkel aangeduid. Bron: Waterschap De Dommel

Voor de attentiegebieden zijn de 'natte natuurparels' geprojecteerd, waaromheen een zone van gemiddeld 500 meter is getekend. Voor zover deze beschermingszones buiten de GHS-natuur zijn gelegen neemt het waterschap voor alle ingrepen ruimte voor maatwerk. Alleen déze beschermingszones worden op de keurkaart aangeduid met de naamgeving: 'attentiegebieden'. In de 'attentiezone waterhuishouding' mogen ingrepen geen negatief hydrologisch effect hebben op de waterhuishouding. Als ingrepen wel een negatief effect hebben, is een vergunning niet mogelijk, tenzij er compensatie plaatsvindt. Het onderhavige initiatief betreft het inpandig verbouwen van een bestaand bouwwerk. Het initiatief zal geen negatief hydrologisch effect hebben op de waterhuishouding.

Hemelwater

Het voornemen bestaat uit het wijzigen van de functie van een voormalige kerk naar wonen. Met uitzondering van de sloop en op termijn herbouw van een bijgebouw zijn geen bouwwerkzaamheden voorzien. Ook wijzigingen in het verharde oppervlak zijn nu niet voorzien. De omvang van de te realiseren verhardingen is daarmee onbekend. Ter borging van de belangen van een goede waterhuishouding is in de regels vastgelegd dat bij het aanbrengen van verhard oppervlak met een omvang van meer dan 250 m² compenserende maatregelen gerealiseerd moeten worden. De locatie beschikt over voldoende buitenruimte om een eventueel noodzakelijk voorziening te kunnen realiseren.

Huishoudelijk afvalwater

Het afvalwaterriool van de nieuwe functies zal worden aangesloten op het bestaande riool. Mochten er in de toekomst alsnog bouwwerkzaamheden nodig zijn dan zal, om verontreiniging van het grondwater of het oppervlaktewater te voorkomen, geen gebruik gemaakt worden van niet uitlogende materialen. Uitzondering hierop is indien het behoud van de Rijksmonumentale waarde hierom vraagt.



Conclusie

Op grond van de watertoets kan worden geconcludeerd dat de ontwikkelingen in het plangebied geen belemmering vormen voor de waterhuishouding.

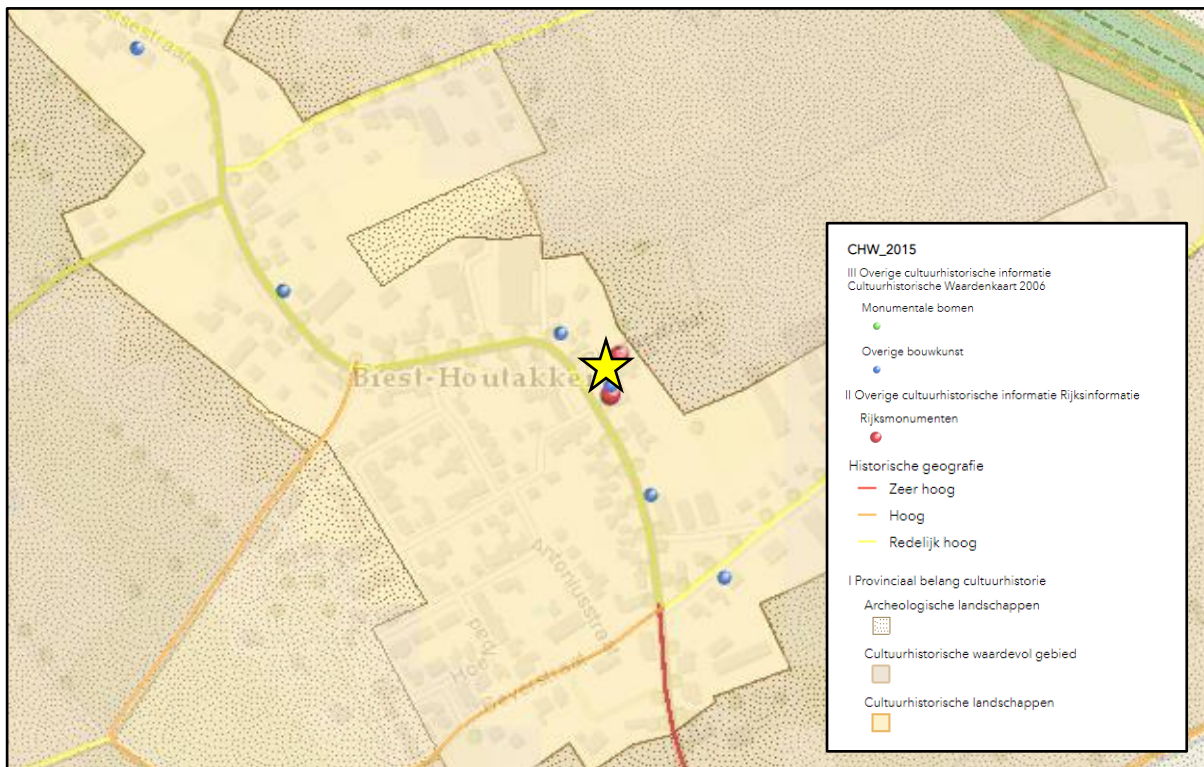
4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) uit 2010. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Met een gele ster is het plangebied

Beoordeling

Het plangebied is deels gelegen binnen het cultuurhistorisch waardevol gebied (tuin) en deels in de cultuurhistorische landschappen. De cultuurhistorische waarde wordt gevonden in het open akkercomplex met de bolle ligging en het esdek ten noord-oosten van Biest-Houtakker. Deze waardering ligt over de tuin behorende bij de kerk en het gebruik zal niet noemenswaardig wijzigen ten opzichte van het huidige gebruik.



Het cultuurhistorisch landschap bestaat uit een ensemble van oud en jonge landgoederen. Bijzonder voor dit landschapstype zijn de middeleeuwse hoeven en buurtschappen die de kern vormden van de oude landgoederen. Het beleid is gericht op het behoud en beter beleefbaar maken van deze kwaliteiten. De schaal van het plangebied is echter te klein om hier een wezenlijke bijdragen aan te leveren.

De Biestestraat zelf is een oude weg met redelijke hoge waarde. De loop en inrichting van de weg zal geen verandering ondergaan als gevolg van het voorliggend planvoornemen. Het initiatief heeft geen effect op deze waarde.

De Sint Antonius van Padua kerk zelf is aangewezen als Rijksmonument. De beschrijving in het monumentenregister luidt als volgt:

De kerk is een driebeukige kruisbasiliek met een schip van drie traveeën en een transept. Aan de westkant een vierkante toren met uurwerk en luidklokken geflankeerd door traptorens en vijfzijdige kapellen. Aan de noordkant is deze toegewijd aan St. Jozef en aan de zuidkant aan H. Antonius van Padua. Het priesterkoor is eveneens geflankeerd door vijfzijdige kapellen. Aan de noordkant de doopkapel en aan de zuidkant de Mariakapel. De sacristie bevindt zich aan de zuidoostkant van de kerk.

Zadeldaken voorzien van kapellen. De zijbeuken hebben platte daken. Op de viering van de kerk een achtszijdig angelustorentje met luidklok. De toren, traptorens en kapellen hebben torendaken. Alle daken zijn gedekt met natuursteen leien.

Het opgaande werk bestaat uit roodpaarse handgevormde baksteen gemetseld in kruisverband met natuursteentoepassing voor afzaten en muurbeëindigingen.

Siermetselwerk onder dakrand. Boven het ingangsportaal een beeld van de patroonheilige van de kerk. In de grote spitsboogvensters baksteen tracteringen.

In het priesterkoor zeven gebrandschilderde glas-in-lood vensters. Hiervan zijn er drie in neogotische stijl uit 1913. Links: H. Juliana de Cornillon; midden: H. Hart verschijnt aan Maria Margaretha Alacoque en rechts: H. Paschalis Baylon. De andere vier uit 1948 met voorstellingen van de vier evangelisten. Tot het interieur behoren o.a. een neogotische hardstenen doopvont uit ca. 1913 met koperen deksel en een waarschijnlijk 16de-eeuws houten Spaans Mariabeeld.

De waardering van het Rijksmonument luidt als volgt:

De kerk is van algemeen belang. Het gebouw heeft cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van de ontwikkeling van het katholicisme in het zuiden en de vorming van kerkdorpen in het begin van de 20ste eeuw. Het is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de dorpskerk. Het heeft architectuurhistorisch belang door de stijl en de detaillering en is tevens van belang als voorbeeld van het oeuvre van de architect Margry. Het heeft ensemblewaarden vanwege de bijzondere situering, verbonden met de ontwikkeling van het kerkdorp. Het is gaaf bewaard gebleven en is tevens van belang als voorbeeld van een uit particuliere fonsen tot stand gekomen kerkbouwactiviteit en vanwege de inventaris.

De bescherming van de monumentale waarde is door de formele aanwijzing als Rijksmonument voorbehouden aan de Erfgoedwet. Het is niet toegestaan om in het bestemmingsplan regels op te nemen voor eenzelfde doel als welke geregeld is in de Erfgoedwet. Deze wet ziet er op toe dat het toekomstig gebruik en eventueel (ver)bouwwerkzaamheden recht doen aan de monumentale waarde. Het voornemen is daar voorgelegd aan de Rijksdienst voor het cultureel erfgoed (RCE). Het preadvies is opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting. De omgevingsvergunning bouwen zal getoetst worden door de RCE.



Op Biestsestraat 24 is de voormalige pastorie behorende bij de kerk. Ook deze is als Rijksmonument aangewezen. Het betreffende pand is bouwkundig verbonden met de kerk maar heeft een andere eigenaar en is reeds voorzien van een woonbestemming. Het pand maakt verder geen onderdeel uit van het voorliggend initiatief. De beoogde ontwikkeling heeft ook geen negatieve effecten op het pand.

In het plangebied en directe omgeving zijn verder geen andere cultuurhistorische waarden aangeduid die met het planvoornemen geschaad kunnen worden. Het aspect cultuurhistorie vormt daarmee dan ook geen belemmering voor de voorziene ontwikkeling.

Conclusie

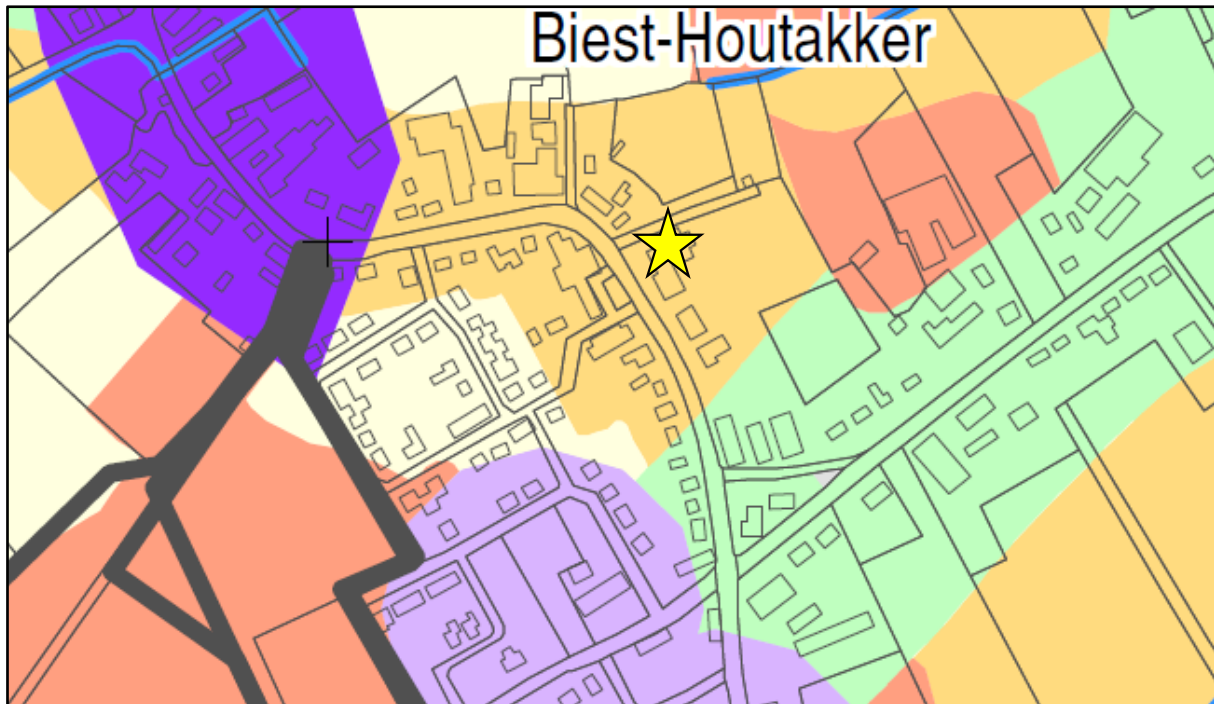
Het aspect cultuurhistorie is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 27 september 2012 de gemeentelijke archeologische beleidskaart met bijbehorende beleidsuitgangspunten vastgesteld. Voor de bescherming van de archeologische waarden kent de gemeente diverse dubbelbestemmingen toe. Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft voorliggend plangebied een middelhoge archeologische verwachting. Als ondergrens wordt voor deze categorieën een oppervlakte aangehouden van 2.500 m² en een diepte van 50 centimeter. Deze waardering wijkt af van de vigerende bestemming welke nog uitgaat van een hoge verwachtingswaarde. De vastgestelde beleidskaart is van latere datum dan het vigerend bestemmingsplan. In het onderhavige bestemmingsplan is deze verwachting bijgesteld en de grenzen gehanteerd conform de archeologische beleidskaart.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Hilvarenbeek. Bron: gemeente Hilvarenbeek, 2012

Beoordeling

Het beoogde voornemen betreft het inpandig verbouwen van de kerk naar vijf wooneenheden en een kleine kantoorunit. Ingrepen in de grond zijn in principe niet voorzien anders dan de sloop van het bestaand vrijstaand bijgebouw en de vervangende bouw van een bijgebouw. Het voorliggend bestemmingsplan staat de bouw toe van maximaal 100 m² aan bijgebouwen. De maximale maat van 2.500 m² zal niet gehaald worden waardoor archeologisch onderzoek nu niet aan de orde is. In het onderhavig bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting middel' opgenomen.

Conclusie

Het aspect archeologie is door het hanteren van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting middel' geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de



Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied in Nederland betreft de 'Kempenland-West', welke is gelegen op een afstand van circa 1,3 kilometer. Het betreft hier met name de loop van de beek Reusel. Het dichtstbijzijnde grotere Natura 2000-gebied is 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. De afstand hier bedraagt circa 4,4 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavige situatie is er sprake van het juridisch-planologisch mogelijk maken van vijf extra woningen en mogelijk een kantoorunit in een bestaand gebouw. Om het effect van de voorgenomen ontwikkeling voor het aspect stikstof op omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken is een voortoets stikstof uitgevoerd. De rapportage van deze voortoets is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Met behulp van het programma AERIUS is inzichtelijk gemaakt of er effecten zijn afkomstig van de ontwikkeling op Natura 2000-gebieden. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

4.6.2 Flora en fauna Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste



jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Om inzichtelijk te maken of beschermde soorten gebruik maken van (de bebouwing in) het plangebied heeft Veldbiologische Werken in november 2020 een quickscan soortenbescherming uitgevoerd voor het plangebied. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4 van deze toelichting. Uit de bevindingen van het veldbezoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en de toetsing van resultaten aan relevante wetgeving blijkt dat bij onderhavige ontwikkeling mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op de volgende beschermde soorten:

- marterachtigen – kerktuin (aanwezigheid en functioneel gebruik plangebied en directe omgeving);
- vleermuizen:
 - gebouwgebonden Vleermuizen – kerkgebouw (aanwezige soorten, aantallen, verblijfslocatie en functioneel gebruik (kraamverblijf, zomerverblijf, paar-/baltsverblijf, (massa-)winterverblijf);
 - boombewonende Vleermuizen – boomholtes kerktuin (aanwezige soorten, aantallen, verblijfslocatie en functioneel gebruik (kraamverblijf, zomerverblijf, paar-/baltsverblijf, (massa-)winterverblijf);
- kerkuil – kerkgebouw (aanwezigheid en functioneel gebruik kerkuilenkast).

Te allen tijde dient de algemene zorgplicht in acht te worden genomen en werkzaamheden zoveel als mogelijk buiten het broedseizoen te laten plaatsvinden. De bestaande bebouwing kan worden gesloopt zonder dat dit nadelige gevolgen heeft voor beschermde soorten.

Op 15 oktober 2021 is het aanvullend onderzoek naar Marterachtigen, Uilen en Vleermuizen uitgevoerd. Het betreffende rapport is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting. Hieronder worden de conclusies uit het aanvullend onderzoek weergegeven.

Marterachtigen

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat alleen de oostzijde van de tuin (grenzend aan agrarisch gebied) incidenteel gebruikt wordt door Steenmarter (passerend). Het plangebied vormt geen jachtgebied voor marterachtigen. In potentie geschikte schuilplaatsen worden niet benut.

Afwezigheid van marterachtigen is te verklaren door frequente aanwezigheid van Huiskatten gedurende de gehele dag en nacht.

Bij verwezenlijking van de voorgenomen plannen valt redelijkerwijs uit te sluiten dat marterachtigen (incl. leefgebied) geschaad worden.

Uilen (Kerkuil)

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het plangebied niet gebruikt wordt door uilen. De aanwezige nestkast van Kerkuil is niet meer in gebruik (sinds 2019).

Bij verwezenlijking van de voorgenomen plannen valt redelijkerwijs uit te sluiten dat uilen (vaste nest-, rust- en verblijfplaatsen) geschaad worden.

Vleermuizen

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het kerkgebouw gebruikt wordt als zomerverblijf en als baltsplaats/paarverblijf van Gewone dwergvleermuis. Het betreffen zeven verblijfsplaatsen die zowel als zomerverblijf alswel als baltsplaats/paarverblijf gebruikt worden. Van deze verblijfsplaatsen worden enkele tevens gebruikt als klein winterverblijf. Deze verblijfsplaatsen bevinden zich aan de buitenzijde van het kerkgebouw achter houten dakranden bij dakgoten.

De zolder en toren van het kerkgebouw wordt gebruikt als winterverblijf van vleermuizen (gewone dwergvleermuis).



Ander functioneel gebruik van het kerkgebouw door Gewone dwergvleermuis of andere vleermuissoorten werd niet vastgesteld.

Tuin en omgeving van het kerkgebouw wordt gebruikt als foerageerplaats en als vliegroute. Deze situatie wordt niet aangetast bij verwezenlijking van de voorgenomen plannen. De voorgenomen plannen betreffen in pandige omvorming van het kerkgebouw tot wooneenheden, waarbij toren, zolder en buitenzijde van het kerkgebouw ongewijzigd blijven. Bij uitvoering van de voorgenomen plannen worden geen overmatig geluiden/trillingen veroorzaakt.

Aangezien de vastgestelde verblijfsplaatsen bij uitvoering van de voorgenomen plannen niet worden geschaad en/of verstoord is overtreding van de wet natuurbescherming uit te sluiten.

De achterliggende tuin zal in zijn huidige hoedanigheid in stand worden gehouden. Plaatselijk wordt dunning toegepast en zal dood hout worden verwijderd. Aantasting van vliegroutes en foerageerplaatsen is redelijkerwijs uit te sluiten.

Bij uitvoering van de voorgenomen plannen worden de onderzochte soorten niet geschaad en/of verstoord. Hierdoor is overtreding van de wet natuurbescherming uit te sluiten. Een ontheffing Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling ondervindt geen belemmering in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.



Beoordeling

Voor onderhavig plangebied is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage van De Roever milieuvanadvies is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Voor de volledige onderbouwing en motivering wordt kortheidshalve naar de bijlage verwezen. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies van het rapport.

Het plangebied is niet gelegen binnen de toetsingszones langs wegen. Hierdoor wordt automatisch voldaan aan de Wet geluidhinder. In het kader van de goede ruimtelijke ordening en de beoordeling van het woon- en leefklimaat dient de cumulatieve geluidbelasting op de gevels als gevolg van diverse 30 km/uur-zone wegen berekend te worden.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 54 dB. De maximaal toelaatbare geluidbelasting in een woning is 33 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan maximaal $54 - 33 = 21$ dB. Bij de overige gevels is de vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ lager (op gelijke wijze te bepalen). De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'zeer goed' tot 'redelijk'.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning bouwen zal aangetoond moeten worden dat het binnenniveau de 33 dB niet overschrijdt.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Voor onderhavig plangebied is enerzijds geïnventariseerd welke bedrijven of inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied voor overlast kunnen zorgen op de nieuwe woning en anderzijds of onderhavige ontwikkeling kan leiden tot het beperken van deze bedrijven of inrichtingen in hun bedrijfsvoering. De VNG-handreiking omschrijft twee omgevingstypen; het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied én het omgevingstype gemengd gebied. Het initiatief wordt gerealiseerd in een woonwijk in de kern Biest-Houtakker. Het plangebied wordt omringd door bestaande woningen. Voorliggend plangebied en de directe omgeving kunnen worden getypeerd als een rustige woonwijk.

Beschouwd is welke milieuhinderlijke activiteiten, zoals genoemd in de VNG-handreiking, in de omgeving van het plangebied zijn gelegen:

- ten noord-oosten ligt de begraafplaats;
- Biestsestraat 39 restaurant;
- Vossenhol 11 loonwerkbedrijf en veehouderij.

Een begraafplaats valt volgens de VNG-handreiking onder milieucategorie 1. In een omgevingstype 'rustige woonwijk' dient deze tenminste 10 meter aan te houden tot een gevoelige functie. De afstand van de begraafplaats tot aan de kerk bedraagt ca. 37,5 meter en voldoet daarmee ruimschoots.



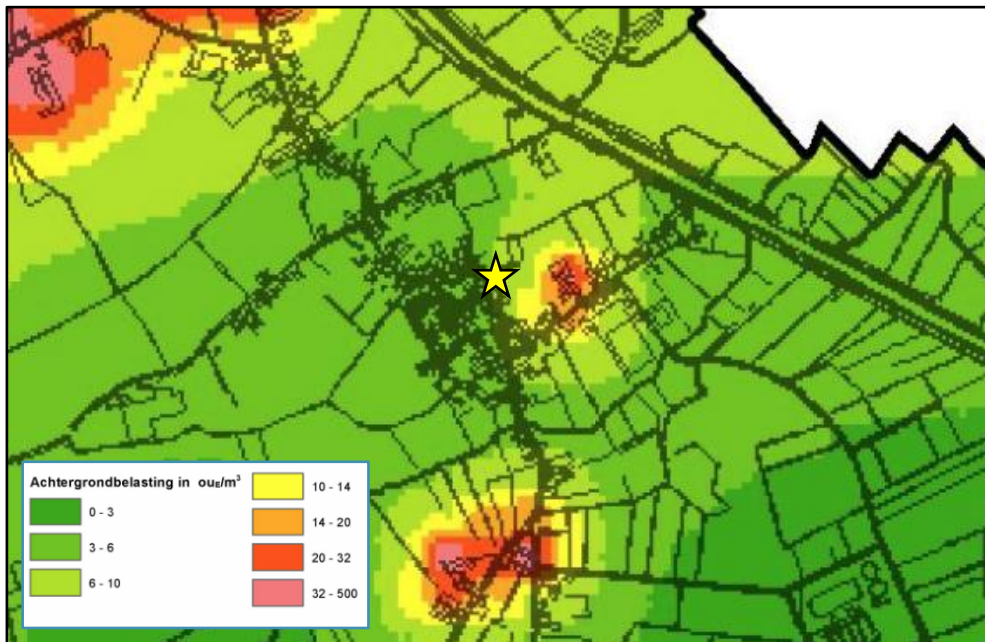
Het restaurant valt volgens de VNG-handreiking ook onder milieucategorie 1. De afstand bedraagt hier circa 34 meter en voldoet ruimschoots.

Het loonwerkbedrijf en de veehouderij, bestaande uit varkens en runderen ligt op circa 16 meter vanaf het bouwvlak van het bedrijf tot aan het plangebied. Hiermee wordt niet voldaan aan de aan te houden afstand van de VNG-handreiking. Deze benoemt een aan te houden afstand van 50 meter voor het loonwerkbedrijf en 200 meter vanuit de varkenshouderij. Voor het loonwerkbedrijf speelt met name het aspect 'geluid' een rol en vanuit de veehouderij het aspect 'geur'.

De nieuwe ontwikkeling van vijf wooneenheden en een kantoorunit vormt geen belemmering voor het bestaande bedrijf aan de Vossenhol 11. Het betreffende bedrijf wordt rondom reeds omgeven door andere woonbestemmingen die reeds aanwezig waren ten tijde van de acceptatie van de melding. Zo grenzen de woonbestemmingen van Biestsestraat 24 en 22 direct aan het agrarisch bouwvlak. Voor met name het loonwerkonderdeel van het bedrijf geldt het algemene principe dat er geen onaanvaardbare hinder mag optreden op omliggende gevoelige functies. Daar er reeds woningen dichterbij gelegen zijn maakt dat de onderhavige ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de huidige bedrijfsvoering. Het bedrijf dient verder te voldoen aan de maximale geluidbelasting zoals vastgelegd in het Activiteitenbesluit dan wel heeft maatwerkvoorschriften opgelegd gekregen om een acceptabel geluidsniveau op de bestaande woningen in de omgeving te garanderen. Daar de kerk verder weg ligt dan de bestaande woningen is het in redelijkheid te concluderen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

Ten aanzien van het aspect geur is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De ontwikkeling levert ook geen beperking op voor het veehouderij onderdeel van het bedrijf op Vossenhol 11. De oorspronkelijke bestemming van de kerk maakt het reeds een geurgevoelig object. Verder zijn geurgevoelige objecten reeds dichterbij het bedrijf gelegen dan de kerk. Dit houdt in dat bij de vergunningverlening voor het bedrijf Vossenhol 11 al rekening moest worden gehouden met de aanwezigheid van de geurgevoelige functies in de omgeving. Waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de kerk.

Op grond van artikel 3.48 'veehouderij in stedelijk gebied' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is het niet toegestaan dat het bedrijf nog verder uitbreidt in oppervlak (3.48 lid 1 sub a) en in gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde (artikel 3.48 lid 1 sub b en c).



Uitsnede achtergrondbelasting 2013. Het plangebied is met een gele ster aangeduid.

Bron: gemeente Hilvarenbeek, 2013

In 2013 heeft een evaluatie van het gemeentelijk geurbeleid plaatsgevonden. Het gemeentelijk geurbeleid is sindsdien onveranderd gebleven. Onderdeel van deze evaluatie is ook een kaart met de geurbelasting in de gemeente in 2013. Door het restrictieve beleid van zowel provincie als gemeente voor veehouderijen in of nabij kernen kan de geuremissie van het bedrijf alleen maar afgenomen zijn. De hieronder weergegeven is daarmee voldoende representatief. Het plangebied ligt op de grens van de contour met een geurbelasting van 0-3 ouE/m³ en 3-6 ouE/m³. Hiermee is de milieukwaliteit ter plaatse van het plangebied te kwalificeren als zeer goed tot goed.

Conclusie

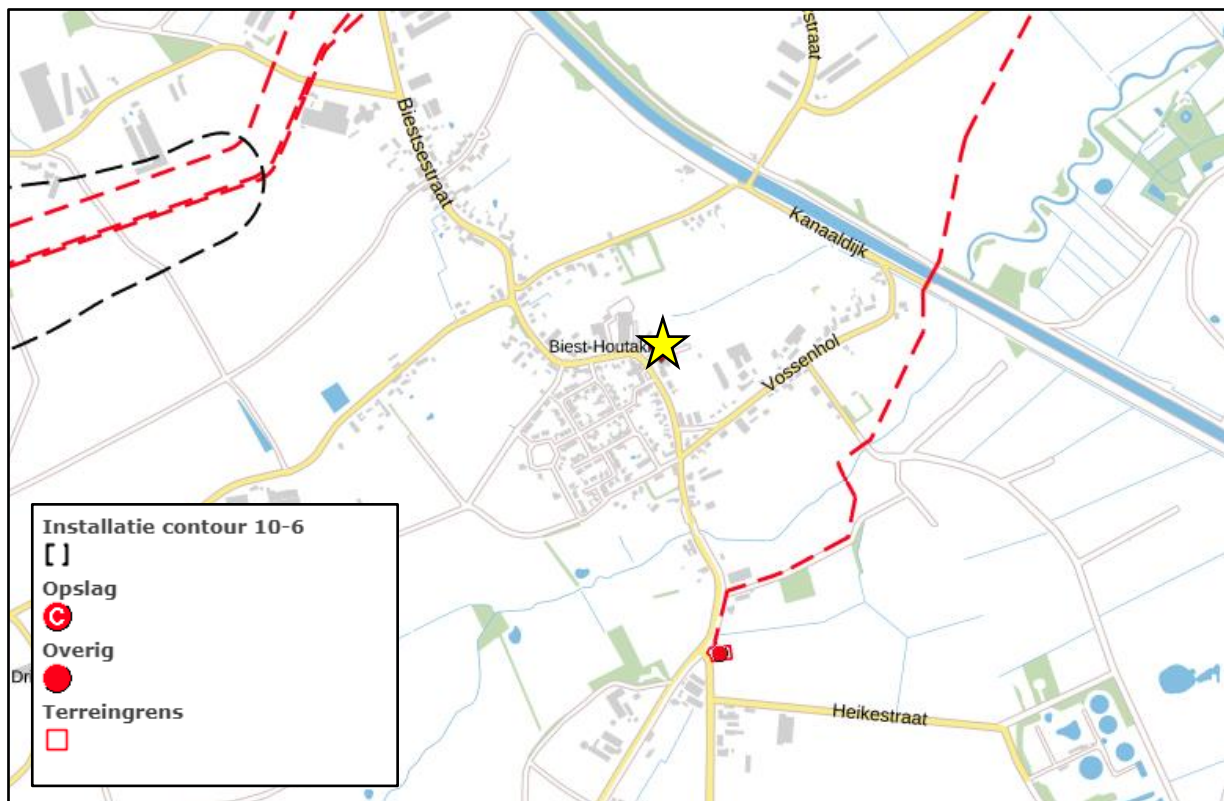
Het aspect bedrijven en milieuzonering is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.



Uitsnede van de risicokaart. Met een gele ster is het plangebied weergegeven. Bron: www.risicokaart.nl, 2020

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Het plangebied valt niet onder een 10^{-6} -risicocontour. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied ruimschoots buiten de invloedssfeer van Bevi-inrichtingen is gelegen. De dichtstbijzijnde inrichting is een gasontvangststation aan de Biestsedijk. Het plangebied ligt op een afstand van circa 615 meter tot dit bedrijf. Voor deze installatie is de afstand tot het plangebied meer dan voldoende om geen effect te hebben.

Conclusie

Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.



4.9.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicorelevante transportassen gelegen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.9.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Op circa 435 meter afstand ligt de gastransportleiding Z-522-10. Voor deze leiding zijn geen plaatsgebonden of groepsrisico afstanden gegeven. De ligging van de leiding heeft geen gevolgen voor de ontwikkeling.

Conclusie

Het planvoornemen wordt niet belemmerd door het aspect buisleidingen en externe veiligheid.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.



De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

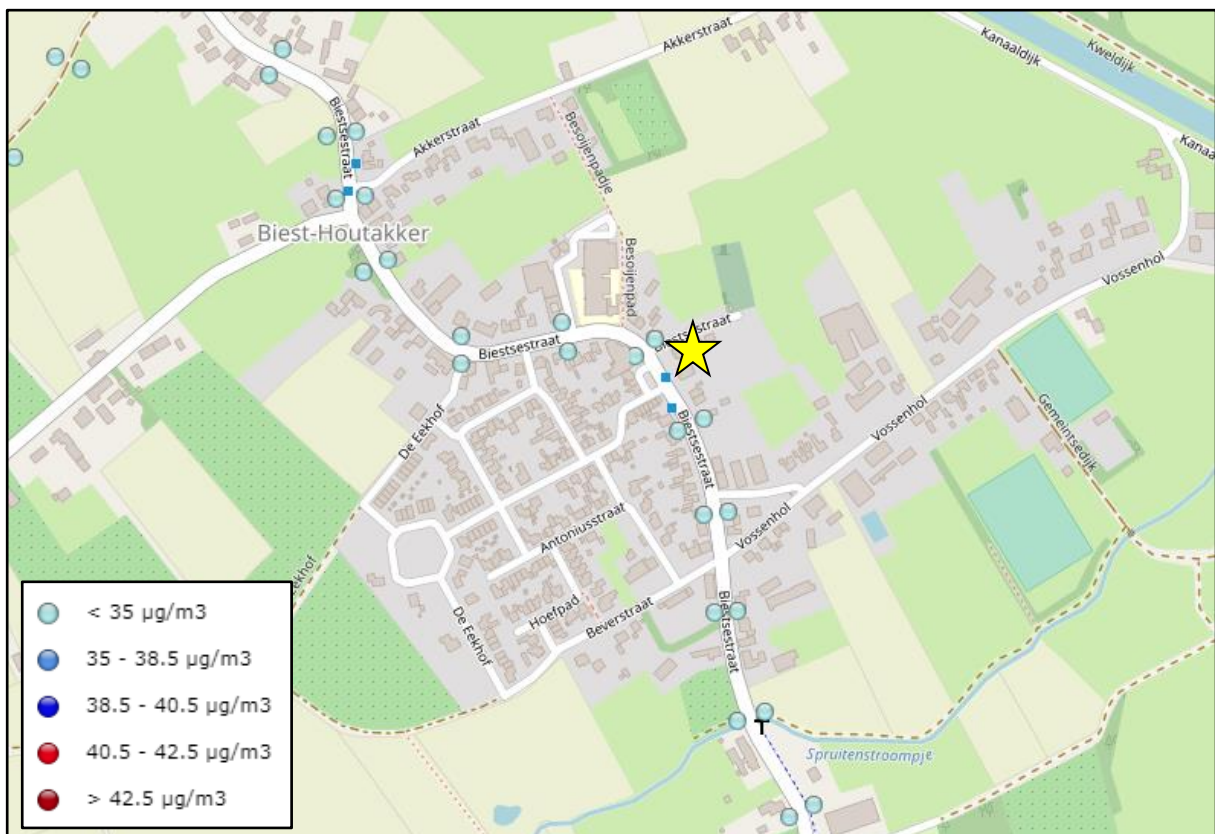
In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;



Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van vijf extra woningen en een kantoorunit. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Bovendien is blijkens de luchtkwaliteitskaart ter hoogte van het plangebied geen sprake van een hoge achtergrondbelasting inzake fijnstof of stikstofdioxide. Daarmee kan worden gesteld dat voor het aspect luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied is gegarandeerd.



Uitsnede NSL-monitoringstool PM_{10} en NO_2 -concentratie. Het plangebied is met een gele ster aangeduid.

Bron: nsl-monitoring.nl, 2020

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.



4.11 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- a. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- b. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- d. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Ten behoeve van de bouwwerkzaamheden kan in een later stadium zekerheidshalve een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.



kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van vijf wooneenheden en een kantoorunit. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van woningen komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van vijf woningen en een kantoorunit binnen de bestaande stedelijke structuur. Hiermee blijft de ontwikkeling ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(-beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. Verder is categorie D11.2 van toepassing enkel in het geval dat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Onder verwijzing naar haar uitspraken van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253, overweegt de Afdeling dat het antwoord op de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Uit deze uitspraken volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De beoogde ontwikkeling is niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het gebruik van het perceel verandert van een religieuze functie naar een woonfunctie. De vijf te realiseren woningen en een kantoorunit binnen het bestaande (kerk)gebouw maakt dat de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling beperkt is. Er is derhalve geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in kolom 1 van categorie D11.2. Toetsing van het planvoornemen aan het Besluit m.e.r. kan achterwege blijven.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant.



Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening. Ook is het niet nodig om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.



5 Juridische plantoelichting

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De regels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het gemeentelijke handboek.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.



5.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Een regel hoeft niet alle elementen te bevatten, dit kan per bestemming verschillen.

Artikel 3 Wonen

De bestemming 'Wonen' is erop gericht om de bouw van maximaal vijf wooneenheden en een kantoorunit in de Sint Antonius van Padua kerk mogelijk te maken. Regels worden gegeven voor het gebruik voor wonen met de daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 4 Waarde – Archeologische verwachtingswaarde middel

De dubbelbestemming heeft tot doel de te verwachten archeologische waarden te beschermen. De dubbelbestemming heeft voorrang boven de andere geldende bestemmingen, en legt beperkingen op aan deze onderliggende bestemmingen. Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming in beginsel niet worden gebouwd. Hiervan kan worden afgeweken indien door middel van onderzoek aangetoond wordt dat er geen archeologische belangen in het geding zijn.

Artikel 5 Waterstaat – Attentiezone waterhuishouding

Deze dubbelbestemming is bedoeld voor de bescherming van de waterhuishouding in verband met het Natuur Netwerk Brabant. Een aantal werkzaamheden, zoals het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, de aanleg van drainage, het verlagen van de waterstand en het aanbrengen van verhardingen groter dan 100 m² is pas toegestaan als daar een vergunning voor is verleend

5.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

Dit artikel geeft de algemene regels voor het ondergronds bouwen weer. Tevens is geregeld hoe om te met geringe overschrijdingen van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt al het gebruik dat afwijkt van het toegelaten gebruik in de bestemmingen als strijdig aangemerkt.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels



Dit artikel bestaat uit algemene afwijkingen; er wordt een aantal zaken genoemd waarbij het bevoegd gezag bevoegd is om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van de afwijking.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft de mogelijkheid om bestemmingsgrenzen in beperkte mate te wijzigen indien de realisatie van de toegekende bestemmingen hierom vraagt.

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel is de waarborging opgenomen ten behoeve van het realiseren van voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied. Tevens is hier geregeld dat voorzien dient te worden in voldoende compensatieberging bij het toenemen van de verharding boven de 250 m².

5.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 12 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wabo, overgenomen. Het betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 13 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.





6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijakingsbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien de ontwikkeling een verbouwing tot maximaal 10 wooneenheden betreft.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De anterieure kosten alsmede eventuele kosten met betrekking tot planschade zullen verhaald worden door middel van een anterieure overeenkomst. Deze wordt gesloten alvorens het bestemmingsplan als ontwerp ter visie wordt gelegd.





7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De resultaten van het vooroverleg zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting.

7.2 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft tweemaal een omgevingsdialoog gehouden met de omwonenden. Als bijlage 7 is het verslag van het eerste gevoerde omgevingsdialoog (24 februari 2021) opgenomen. Als bijlage 8 is het verslag van de tweede omgevingsdialoog (29 april 2022). De initiatiefnemers hebben gekozen voor een tweede overleg rondom als gevolg van het verstrijken van de tijd en het enigszins wijzigen van de plannen. De omwonenden hebben overwegend positief gereageerd op het voorliggend initiatief. In de opgenomen verslagen wordt ingegaan op de ingebrachte punten en aangegeven hoe hier mee omgegaan is. De opmerkingen hebben geen aanleiding gegeven om het onderhavige bestemmingsplan aan te passen. Eén bewoner heeft zorgen geuit over privacy. Hiermee zal rekening gehouden worden bij de verdere technische uitwerking van de plannen.

7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan heeft in dit kader ter visie gelegen van 8 december 2022 tot en met 18 januari 2023. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Tegen het plan is één zienswijze ingebracht. In de bijlage bij deze toelichting is de Tabel zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Biestsestraat 26, Biest-Houtakker' opgenomen. Hierin zijn tevens de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp verwoord.



