

TOELICHTING

Gemeente Hilvarenbeek

Biestsestraat 42, Biest-Houtakker

DOCUMENTNUMMER: HILBIE042

DATUM: 29 mei 2024

STATUS: VASTGESTELD



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu



Toelichting

Gemeente Hilvarenbeek

Biestsestraat 42, Biest-Houtakker

auteur:

Van Doormaal Advies B.V.
Ontginningsweg 9A
5089NR HAGHORST

T: 06-22357862

E: info@vandoormaaladvies.nl



Toelichting





Inhoud

1.1 Aanleiding en doel.....	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Leeswijzer.....	8
2 PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied.....	9
2.2 Beschrijving huidige situatie	10
2.3 Beschrijving beoogde situatie en beeldkwaliteit	12
2.4 Parkeren	16
2.5 Verkeer	18
3 BELEIDSKADER	19
3.1 Inleiding.....	19
3.2 Rijksbeleid	19
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	19
3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)	20
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	21
3.3 Provinciaal beleid	21
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	21
3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	22
3.3.3 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)	25
3.3.4 Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)	25
3.3.5 Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)	25
3.3.6 Meerwaardcreatie (artikel 3.8).....	25
3.3.7 Conclusie.....	25
3.4 Gemeentelijk beleid	26
3.4.1 Woonvisie en woningbouw in Biest-Houtakker	26
3.4.2 Addendum van 17 mei 2023 op woonvisie	28
3.4.3 Beeldkwaliteit / Nota Ruimtelijke kwaliteit (Dorps bouwen)	29
3.4.4 Structuurvisie Hilvarenbeek, 2010.....	31
3.4.5 Bestemmingsplan Kern Biest-Houtakker	33
4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	34
4.1 Inleiding.....	34
4.2 Bodem	34
4.3 Waterhuishouding.....	35
4.3.1 Waterrelevant beleid	35
4.3.2 Hemel- en grondwaterbeleid Hilvarenbeek	37



4.4 Cultuurhistorie	38
4.4.1 Toetsingskader.....	38
4.5 Archeologie	39
4.6 Natuur	41
4.6.1 Relevante emissies.....	41
4.7 Flora en fauna	44
4.8 Wegverkeerslawaaï	45
4.9 Bedrijven en milieuzonering	47
4.10 Geurhinder en veehouderijen.....	51
4.10.1 Cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting)	52
4.10.2 Individuele geurhinder (voorgrondbelasting).....	52
4.11 Volksgezondheid (Endotoxinen en geitenhouderijen).....	55
4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)	55
4.11.2 Geitenhouderijen.....	56
4.12 Externe veiligheid.....	57
4.13 Luchtkwaliteit.....	59
4.14 Kabels en leidingen	60
4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	60
5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING.....	62
5.1 Inleiding.....	62
5.2 Opbouw bestemmingsplan	62
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
6.1 Inleiding.....	63
6.2 Economische uitvoerbaarheid	63
7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	64
7.1 Vooroverleg.....	64
7.2 Omgevingsdialoog.....	64
7.3 Zienswijzen.....	65
8 BIJLAGEN	66
1 Nota Ruimtelijke Kwaliteit (dorps bouwen).....	66
2 Verkennend bodemonderzoek	66
3.1 AERIUS berekening gebruiksfase	66
3.2 AERIUS berekening aanlegfase	66
4 Quicksan flora en fauna.....	66
5 Standaardadvies en Verantwoording Groepsrisico 2019 Hilvarenbeek	66
6 Aanvullend bodemonderzoek.....	66
7 Nota van ambtshalve wijzigingen	66



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Biestsestraat 42 te Biest-Houtakker, hierna planlocatie, is momenteel een bedrijf tot ten hoogste milieucategorie 2 toegestaan met bedrijfswoning. Al reeds jaren wordt de locatie gebruikt voor een autogaragebedrijf.

Onderhavige bestemmingsplanprocedure wordt doorlopen ten behoeve van het transformeren van de bedrijfslocatie en bedrijfswoning naar reguliere burgerwoningen. De planlocatie wordt herontwikkeld naar:

- 4 aaneengebouwde woningen;
- 2 twee-aan-een gebouwde woningen;
- 2 patiowoningen/bungalow;
- 1 vrijstaande woning (bestaande bedrijfswoning).

Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Middels onderliggend bestemmingsplan worden deze veranderingen planologisch-juridisch gewaarborgd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie is gelegen in de kern van Biest-Houtakker in de gemeente Hilvarenbeek en is kadastraal bekend met nummers 1452 en 1453, sectie B, gemeente Hilvarenbeek. De totale grootte van het plangebied bedraagt daarmee 2.490 m².

Op onderstaande afbeelding is de situering van de planlocatie binnen de kern van Biest-Houtakker weergegeven.



Afbeelding 1 Ligging planlocatie



1.3 Leeswijzer

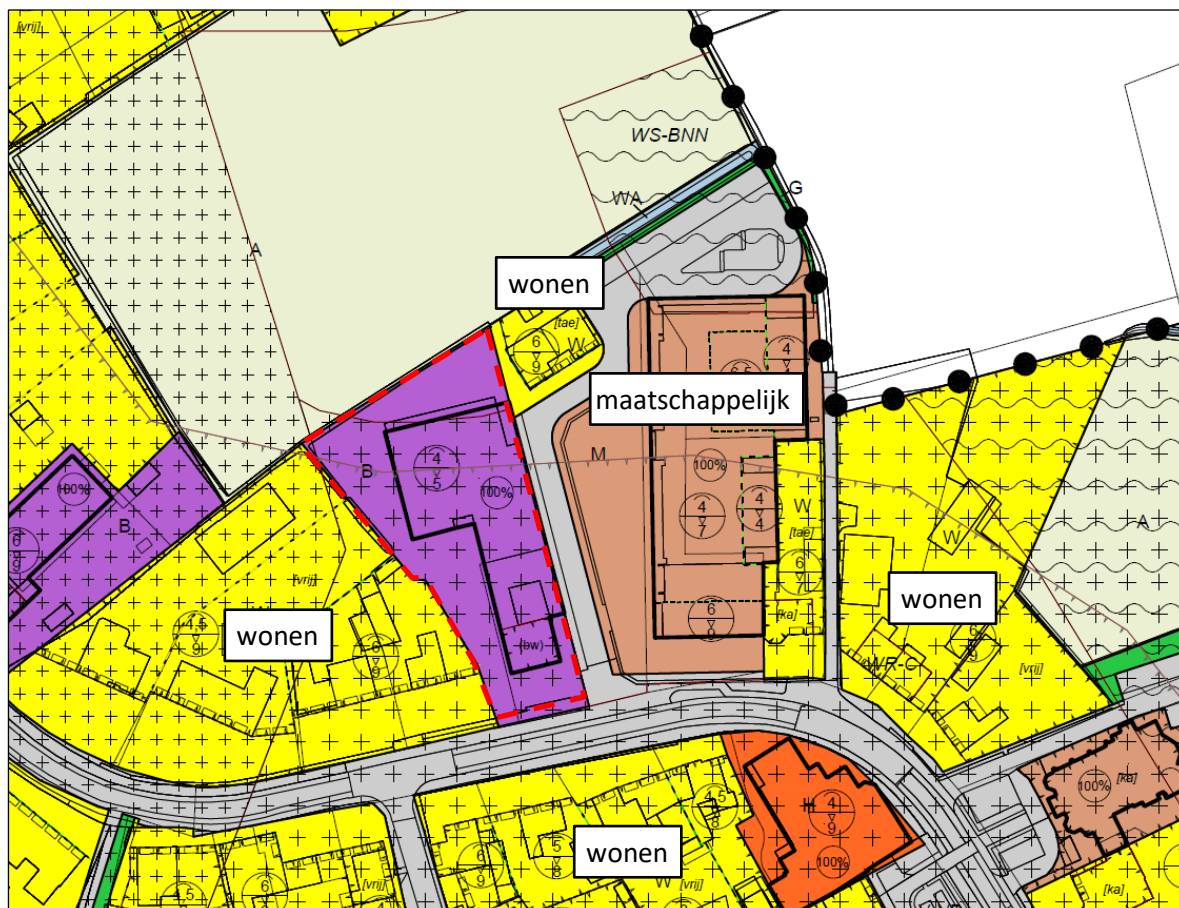
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 van deze toelichting ingegaan op de huidige en beoogde situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische planopzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid.



2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied

De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woonbebouwing geconcentreerd aan de Biestsestraat, het gebouw met maatschappelijke functie aan de oostzijde en een klein agrarisch perceel aan de noordzijde. Tevens is in de directe omgeving een horecabedrijf aanwezig. De omgeving van het plangebied is daarmee divers aan met name centrumfuncties en kan daarom gekenmerkt worden als het centrum van de kern.



Afbeelding 2 Omliggende functies plangebied



2.2 Beschrijving huidige situatie

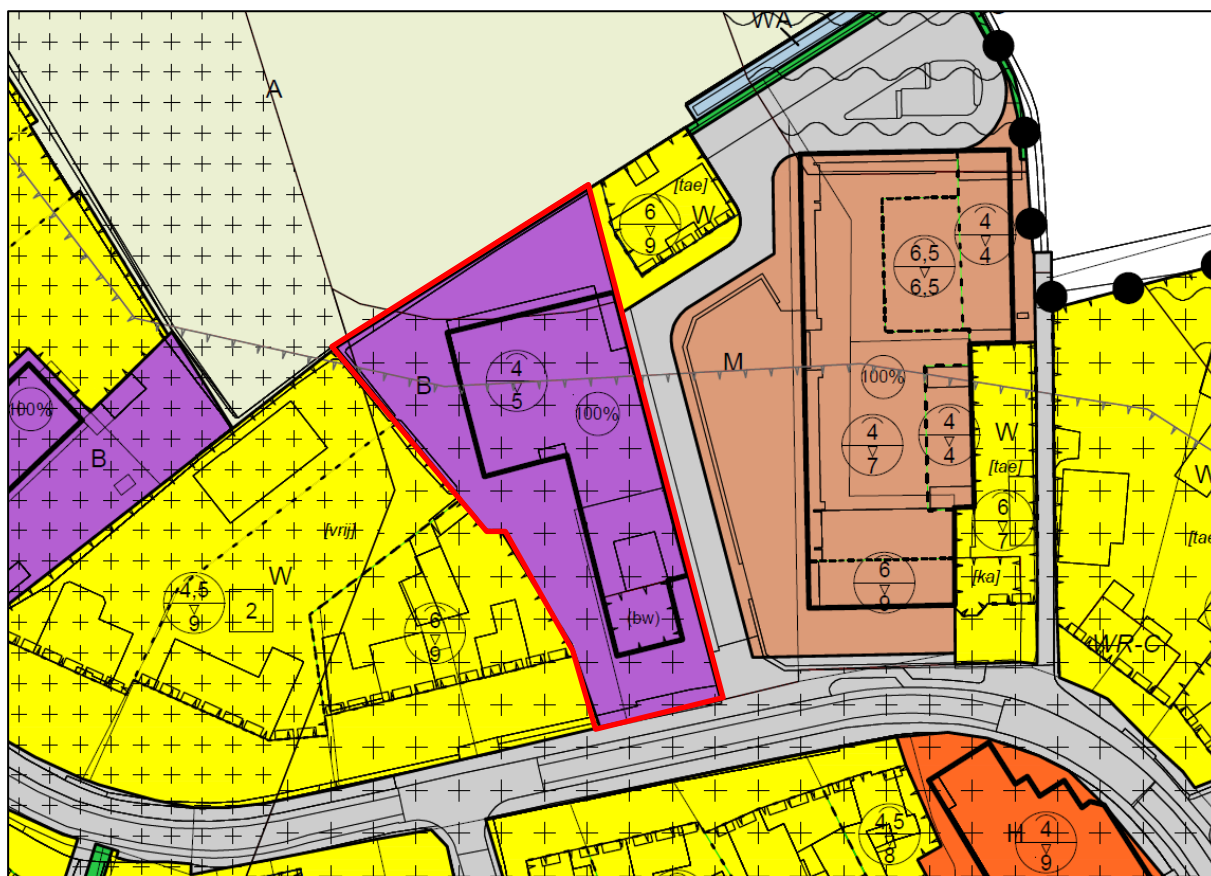
Op de planlocatie is momenteel een autogaragebedrijf aanwezig met bedrijfswoning. Overeenkomstig het bestemmingsplan zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan op locatie. De bedrijfsbebouwing wordt gebruikt voor het repareren en onderhouden van auto's en het verhandelen hiervan. Het buitenterrein wordt gebruikt voor het stallen van auto's. Op onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 3 foto's bestaande situatie



Op onderstaande afbeeldingen is de planlocatie weergegeven in het bestemmingsplan 'Kern Biest-Houtakker'. Op de planlocatie is sprake van een bedrijfswoning en bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van circa 1.150 m². Alle bebouwing is gelegen binnen het bouwvlak. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 100%.



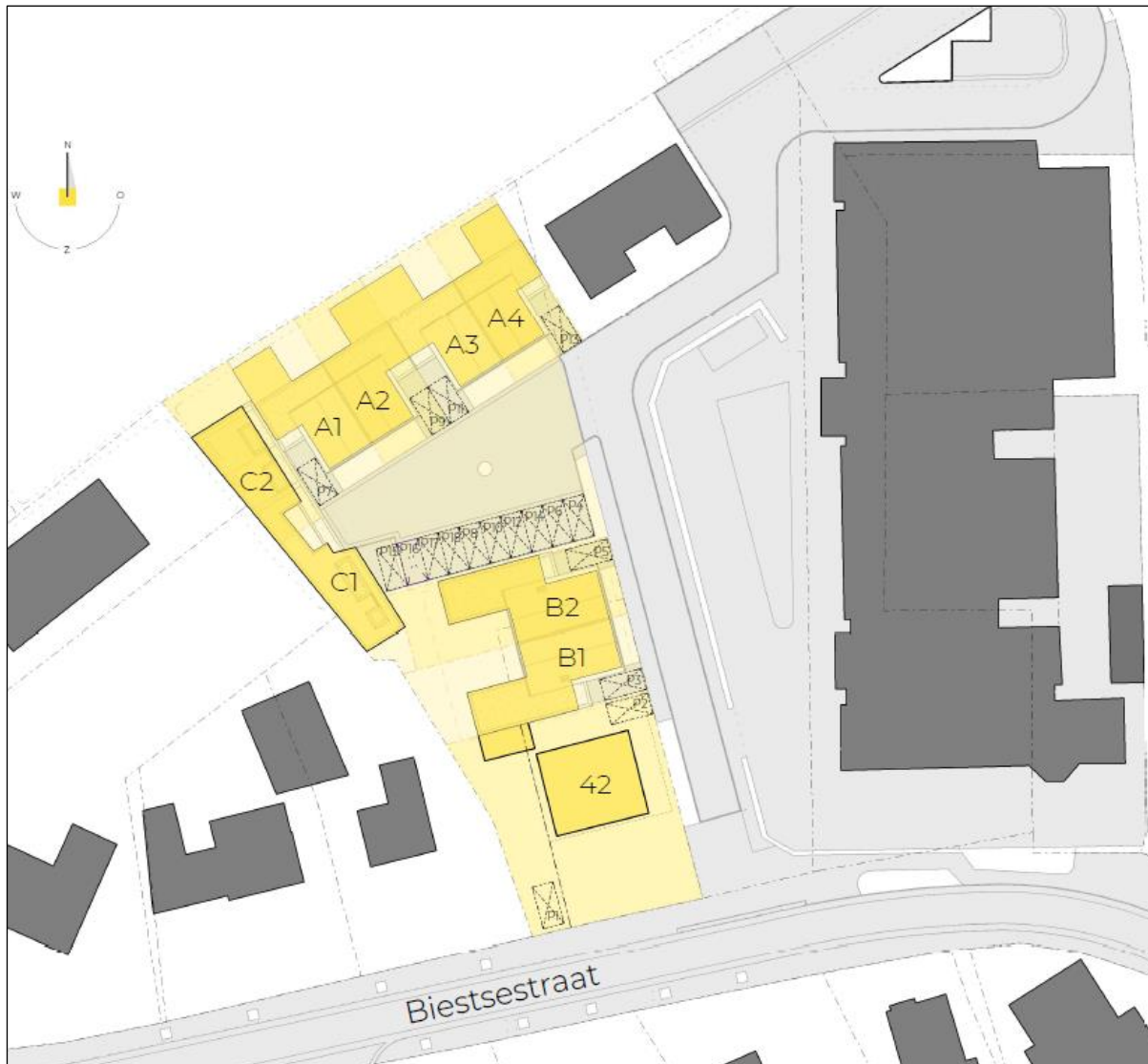
Afbeelding 4 Planlocatie in Bestemmingsplan Kern Biest-Houtakker



2.3 Beschrijving beoogde situatie en beeldkwaliteit

In de beoogde situatie wordt alle bedrijfsbebouwing gesloopt behoudens de bedrijfswoning. De bedrijfslocatie en bedrijfswoning wordt vervolgens getransformeerd naar negen reguliere burgerwoningen. De typering van de woning is als volgt:

- 4 aaneengebouwde woningen;
- 2 twee-aan-een gebouwde woningen;
- 2 patiowoningen/bungalow;
- 1 vrijstaande woning (bestaande bedrijfswoning).



Afbeelding 5 Schetsontwerp stedenbouwkundige situatie

Beeldkwaliteit

Op onderstaande afbeeldingen is een impressie van de beoogde situatie weergegeven alsmede een impressie per type woning. De beoogde woningen dienen te voldoen aan de eisen zoals opgenomen in de Nota Ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Hilvarenbeek (Dorps Bouwen), zoals opgenomen in bijlage 1. Een toetsing aan deze bijlage zal plaatsvinden bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen. Aanvullend worden dienen de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd.



Architectuur - Oriëntatie en gevelindeling - Massa en vorm

De bebouwing aan de Biestsestraat kent een diversiteit aan woningen met een dorps karakter. Het cultureel centrum en basisschool borduren hier op door met een iets modernere inslag. Het gebruik van baksteen in de kleurrange rood typeert de omgeving afgedekt met een zadelkappen, zowel haaks als parallel aan de weg. De daken zijn overwegend bedekt met antraciet gegolfde pannen.

Het nieuw te ontwikkelen stedenbouwkundig plan heeft twee type bouwvolumes. De architectuur is in een dorpse stijl met overwegend eenvoudige vormen afgedekt met kappen. Hierdoor krijgt het nieuwe wijkje een eigen woonkwaliteit die zowel aansluit op de woningen aan de Biestsestraat alsook de grotere bebouwing aan de oostzijde, het cultureel centrum en basisschool. Met deze inbreiding wordt de straat doormiddel van een groen 'parkeer' plein fraai afgerond wat de leefbaarheid ten goede komt. Het plein fungeert tevens als buffer tussen de school en de woningen type A en C.

Een reeks woningen aan de noordzijde van het plan, type A, omvat 4 woningen met kap met een oppervlak van circa 100 m² per woning. Type A ontsluit op het nieuwe plein, waar ook geparkeerd kan worden. Dit plein wordt doormiddel van één doorgang ontsloten aan de zijweg van de Biestsestraat. Aan dit plein worden ook 2 grondgebonden bungalows, type C, geïntroduceerd van circa 60 m². Deze bungalows worden voorzien van een plat dak, met enkele dakopbouwen t.b.v. daglichttoetreding. De twee woningen aan de zijstraat van de Biestsestraat, type B, oriënteren zich richting het schoolplein en ontsluiten wél op deze zijweg. Dit zijn woningen met een oppervlak van circa 160 m².

Voor het gehele plan is gekozen voor een ingetogen architectuur met duidelijke volumes en eenvoudige gevelindelingen, passend bij het dorpse karakter met enkele verbijzonderingen uitgevoerd in afwijkende metselwerkverbanden en spiegelstukken.



< voorgevel Type A >



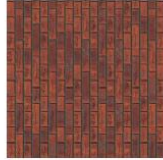
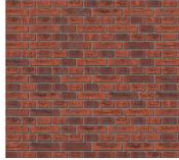
< voorgevel Type B >



Kleur- en materiaalgebruik

GEVELS EN BUITENSCHIL

Metselwerk gevels Buitengevels van alle types worden uitgevoerd in mooie handvorm-baksteen in een kleurenspectrum rood, rood-bruin. Daarmee zijn de gevels levendig en genuanceerd. Diverse metselverbanden en richtingen versterken het karakter van de gevels. De kleuren van de voegen variëren van grijs tot antraciet en zijn afhankelijk van de positie in de gevel. Onderstaande afbeeldingen geven een beeld op het kleurenspectrum.



Gevels in de tweede lijn Gevels in de tweede lijn bij Berging, voordeuren patio en achtergevel accenten uitvoeren in een verticale houtstructuur. Dit kan ook uitgevoerd worden in onderhoudsvrije materialisering, mits de houtstructuur behouden blijft. De kleur: lever-/ grijs tinten, bijvoorbeeld kwartsgrijs RAL 7039.



Voordeurkozijnen / -deuren

Hardhouten kozijnen, mahonie v.v. geïsoleerde voordeuren, dekkend geschilderd, in kleur passend bij houtlook tweede lijn gevelvlakken en buitenkozijnen. Voordeuren van de woningen uitvoeren bekleed met verticale delen als tweede lijn gevel.

Bergingen

Hardhouten kozijnen, mahonie v.v. geïsoleerde voordeuren, dekkend geschilderd, in kleur passend bij houtlook tweede lijn gevelvlakken en buitenkozijnen. Voordeuren van de woningen uitvoeren bekleed met verticale delen als tweede lijn gevel.

Zonwering

In de voorgevels van type A & B aluminium lamellen zonwering. Bijvoorbeeld Strorax, in kleur: Lever-, grijs tinten bijvoorbeeld kwartsgrijs RAL 7039 passend bij kozijnen

BUITENPLAFONDS

Buitenplafonds

Onderhoudsvrije plaat in een lichtgrijze tot witte kleur.

DAKEN EN TOEBEHOREN

Dakbedekking

Donkere gewelfde dakpannen van keramiek of beton. Dakpannen in een grootformaat passend bij de afmetingen en schaal van de dakvlakken. Voor type A & B wordt dezelfde kleur / type dakpan toegepast.

Hemelwaterafvoeren

Verzinkt staal of zink, kleur grijs.

Goten

Zinken mastgoten, kleur grijs.

Dakdoorvoeren

Uitvoering in een donkere kleur.

Luchtwarmtepomp

Buitenunits type A & B wegwerken in een Indak-systeem in een donkere kleur. Type C buitenunit opstelplaats op platdak architectonisch weggewerkt in dakopbouwen.

KOZIJNEN EN TOEBEHOREN

Buitenkozijnen

Kunststof in een blokprofiel met houtlook aan de buitenzijde. Kleuren: lever- / grijs tinten, bijvoorbeeld kwartsgrijs RAL 7039 voor alle types identiek.



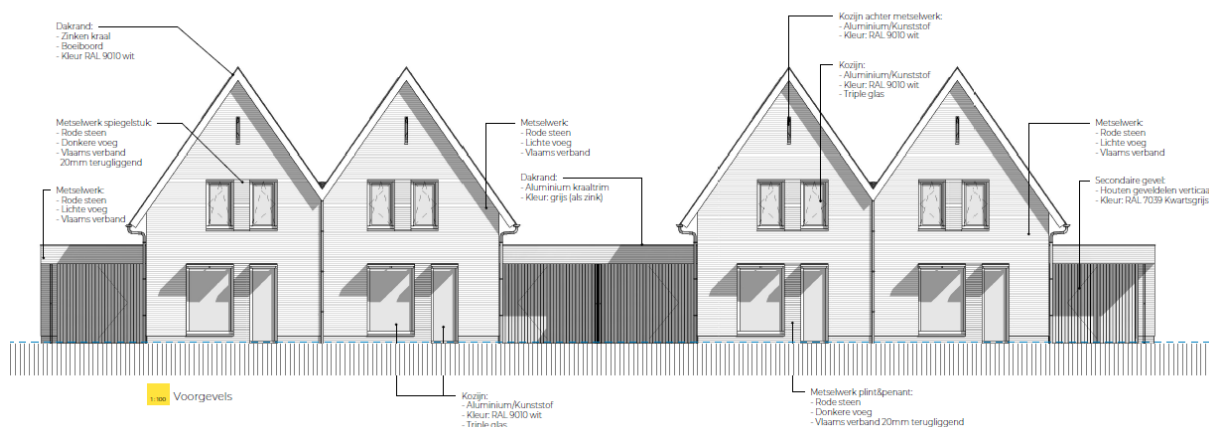
Afbeelding 6 bron: QUBE-architecten

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen zijn groen om aan te sluiten op de aangrenzende tuinen en weilanden. Aan de voorzijde van de woningen zijn nagenoeg geen hoge erfafscheidingen aanwezig of sluiten deze aan op voornoemde materialisering.

Groen en openbare ruimte

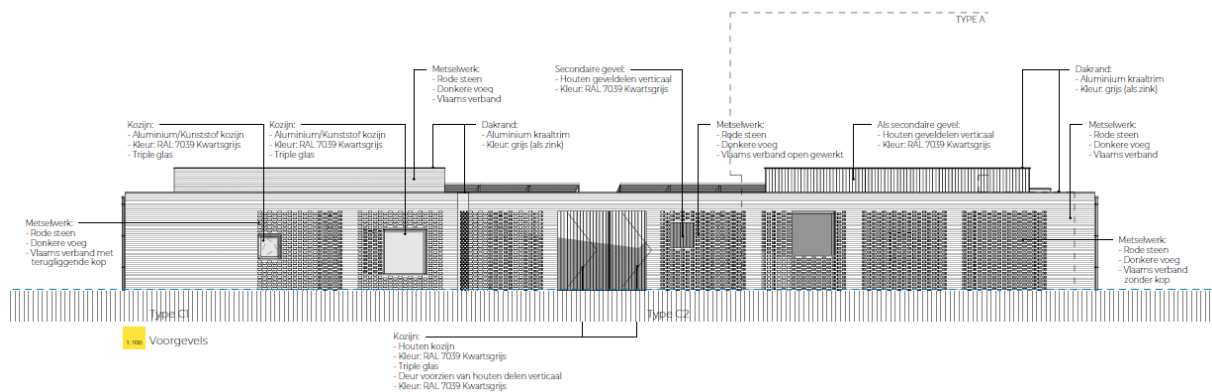
Het plein wordt van de weg gescheiden door een groene zone voorzien van grondbedekkers cq. struiken en bomen. Midden op het plein is ook ruimte voor een boom.



Afbeelding 7 Impressie geschakelde woningen type A



Afbeelding 8 Impressie geschakelde woningen type B



Afbeelding 9 Impressie patiowoning

2.4 Parkeren

Toetsingskader

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.

Beoordeling

Voor het bepalen van de nodige parkeerplaatsen wordt in het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren Hilvarenbeek 2018' door de gemeente Hilvarenbeek verwezen naar het 'Parkeerbeleidsplan Hilvarenbeek 2015 - 2020'. De parkeernormen in het parkeerbeleidsplan vinden zo veel als mogelijk aansluiting bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de destijds geldende publicaties van het CROW.

De huizen bezitten een enkele oprit zonder garage. Het berekeningsaantal is daarom 1 parkeervak per inrit. De parkeerberekening is daarmee:

	Aantal	Min	Max	Aandeel bezoekers	Totaal min	Totaal max	Totaal bezoekers
Koopwoning, twee-onder-eenkap	8	1,8	2,6	0,3 pp per woning	14,4	20,8	2,4
Koopwoning, vrijstaand, bestaand	1	1,9	2,7	0,3 pp per woning	1,9	2,7	0,3
					16,3	23,5	2,7

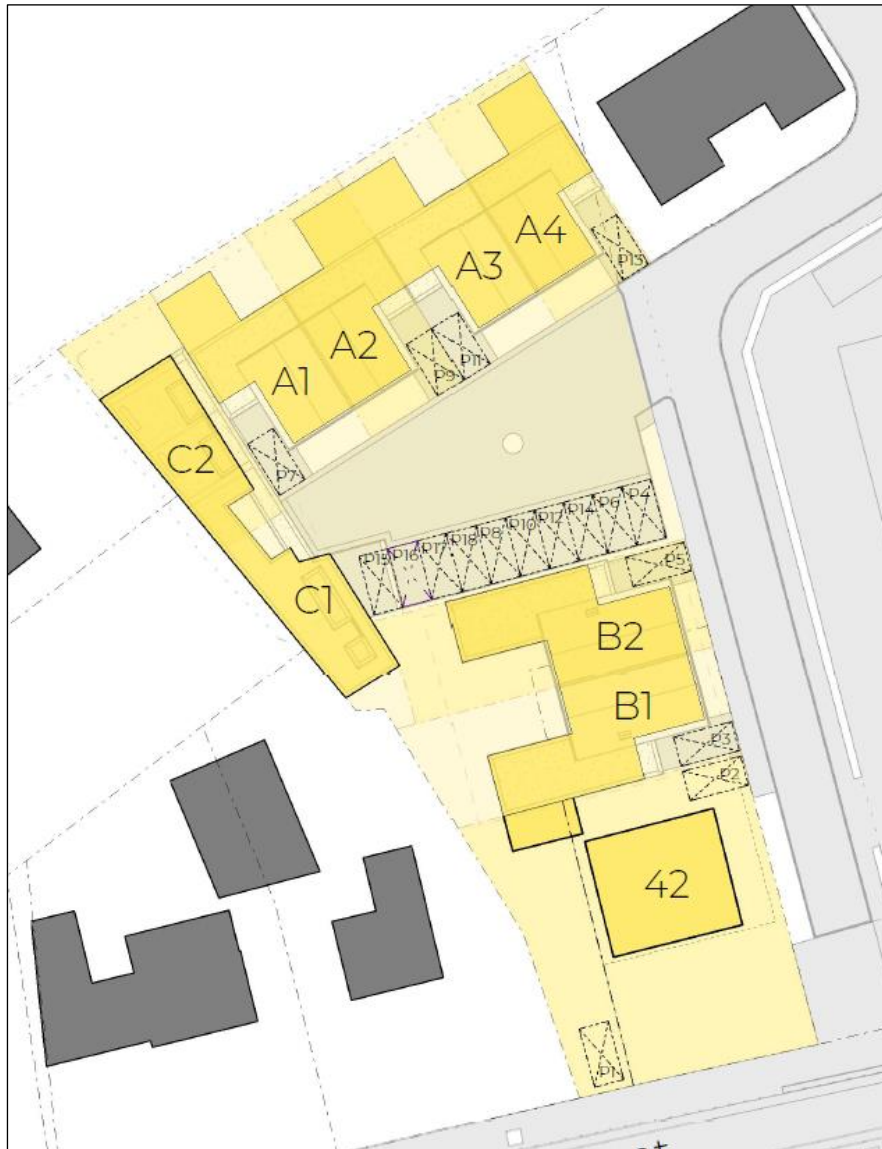
Het plan voorziet in 18 parkeerplekken, waarvan 10 openbaar. Hiermee wordt voldaan aan de minimale parkeernorm.



Op onderstaande afbeelding zijn de aanwezige parkeerplaatsen weergegeven, zijnde 18 stuks. Het betreft allen parkeervakken met een minimale breedte van 2,5 m. Hieruit blijkt binnen het plangebied voldoende ruimte is om parkeren op te lossen.

Overeenkomstig het "berekenningsaantal" voor parkeervoorzieningen (tabel 3.1. uit het bijlage-rapport van de Parkeernota) mag bij de geschakelde woningen en bij de vrijstaande woningen geteld worden met een lange inrit als zijnde 1,5 parkeerplaats. Het theoretisch aantal aanwezige parkeerplaatsen ligt daarbij nog hoger.

Op het plein is ruimte voor 1 markante boom, weergegeven met de cirkel. De parkeerplaatsen worden allemaal op voldoende afstand van de boom gerealiseerd zodat er rondomheen voldoende ruimte is om te manoeuvreren.



Afbeelding 10 parkeerplaatsen overeenkomstig het "berekenningsaantal" voor parkeervoorzieningen

Conclusie

Het plan neemt een andere parkeerbehoefte met zich mee. Gezien voldoende ruimte is om te parkeren binnen het plangebied, staat het aspect 'parkeren' het planvoornemen niet in de weg.



2.5 Verkeer

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' moet sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling en mag door het planvoornemen geen gevaarlijke verkeerssituatie ontstaan.

Beoordeling

Met het plan worden meerdere burgerwoningen toegevoegd ten gunste van een bestaande bedrijf. Voor de bestaande autogarage wordt op basis van de CROW publicatie, uitgaande van een arbeidsintensieve/bezoekersextensieve "werkplaats" een verkeersgeneratie aangehouden van maximaal 8,0 ritten per etmaal per 100 m² bvo. Voor de locatie met 1.150 m² bedrijfsbebouwing zijn dit 92 ritten (mvt) per dag.

In de beoogde situatie wordt op basis van de CROW voor vrijstaande woningen uitgegaan van 8,6 ritten per dag en voor aangeengebouwde woningen 7,5 ritten. Voor het beoogde plan is dit een berekende verkeersgeneratie van $(3 \times 8,6) + (6 \times 7,5) = 70,8$ ritten (mvt) per etmaal.

De berekende verkeersgeneratie neemt door de planontwikkeling af. In de beoogde situatie wordt daarbij het parkeren voornamelijk voorzien in een woonerf, niet aan de doorgaande weg. En in een situatie binnen de bebouwde kom met een maximale snelheid van 30 km/u. Zware verkeersbewegingen zijn eveneens niet aannemelijk ten gevolge van het plan.

De Biestsestraat heeft voldoende capaciteit om het licht verkeer doelmatig te verwerken.

Conclusie

Door het planvoornemen verandert de verkeerssituatie van de planlocatie. De verandering is echter niet van zodanige aard dat deze nadelig van invloed is op de verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid rondom de planlocatie.

Het aspect 'verkeer' staat het planvoornemen niet in de weg.



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 en wordt het initiatief hieraan getoetst.

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 hoofdwegenet. 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

Onderhavige ontwikkeling is als relatief kleinschalig aan te merken, waardoor geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van directe toepassing is op de ontwikkeling. Enkel een efficiënt gebruik van de ruimte en een zorgvuldige afweging bij een ruimtelijk



besluit, is wel van toepassing op het onderhavige initiatief. Het beleid van het Rijk hieromtrent wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro en de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Toetsing aan deze instrumenten komt in navolgende paragrafen aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6^e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringgebied van het radarstation op de locatie Herwijnen. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation 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 onderhavig radarverstoringgebied is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. 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. Tevens is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringgebied behorende bij het radarstation Woensdrecht. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 113 meter voor bouwwerken ten opzichte van NAP. Ook dergelijke bouwhoogtes zijn in het plan niet aan de orde. Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de 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

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en in haar huidige vorm op 1 juli 2017 in werking getreden. Dit motiveringsvereiste is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en houdt in dat in de toelichting bij een bestemmingsplan dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is daarbij in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onder andere stedelijke voorzieningen wordt het volgende verstaan: onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Beoordeling

In onderhavige situatie is er sprake van het realiseren van 8 extra woningen en het omzetten van de bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning. Op basis van jurisprudentie mag worden aangenomen dat dit aantal niet wordt gezien als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dan ook dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en daardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op deze ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant schetst de provincie een wensbeeld van de fysieke leefomgeving in 2050. De analyse van de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die hierop van invloed zijn, laten zien dat nieuw beleid en stevige inspanningen van de provincie nodig zijn om de ambities te bereiken. In de omgevingsvisie zijn vijf opgaven geformuleerd, waarvoor de provincie doelen heeft gesteld. Om die ambities te bereiken schetst de omgevingsvisie de eerste contouren van het voorgenomen beleid. Dit beleid wordt verder uitgewerkt met concrete maatregelen

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie



Voor de opgaven zijn doelen gesteld en is aangegeven welke stappen de provincie wil zetten om deze doelen te bereiken. Met een fictieve dronevlucht beschrijft de visie de beoogde situatie in 2050, waarvan hieronder een citaat is opgenomen.

“Boven Midden-Brabant zien we een drukte van jewelste. Maar zelfrijdende voertuigen en elektrische fietsen veroorzaken geen files of opstoppen. Aan de rand van de steden zijn overstapfaciliteiten zodat mensen snel toegang hebben tot de stad. Of het Van Gogh-park, waar aan de rand van Tilburg nog steeds het grootste stuifduinengebied van Europa te vinden is. Tilburg met zijn kennisinstituten en innovatieve maakindustrie vlak bij het Van Goghpark voor natuur en leisure, het is een prachtige combinatie die Brabant mede top-vestigingslocatie maakt. Het landschap kent hoge cultuurhistorische waarden en bewoners recreëren er maar wat graag. Karakteristieke Brabantse beken stromen door de dorpen en steden, door kleinschalige landbouwgebieden en landgoederen. De natuur is rijker geworden, dankzij kronkelende beken die de ruimte hebben gekregen zodat waterbeheerders ook bij extreem weer de juiste hoeveelheid water kunnen aanbieden of afvoeren. Historische kastelen, kloosters, kerken, boerderijen en industrieel erfgoed hebben een nieuwe recreatieve- of woon-werkfunctie. Hierdoor blijft onze geschiedenis concreet tastbaar en blijven de verhalen van onze voorouders springlevend.”

Citaat uit Omgevingsvisie Noord-Brabant

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van woningen binnen de bebouwde kom, in een gebied dat hiervoor passend wordt geacht op basis van de provinciale verordening, gemeentelijke structuurvisie en woonvisie. Het plan komt daarbij tegemoet aan een meer diverse woningopgave binnen de gemeente en Biest-Houtakker.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Interim omgevingsverordening worden regels gesteld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw;
- Water;
- Cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied.

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 5 november 2019 in werking getreden.

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2022 ingaat. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.



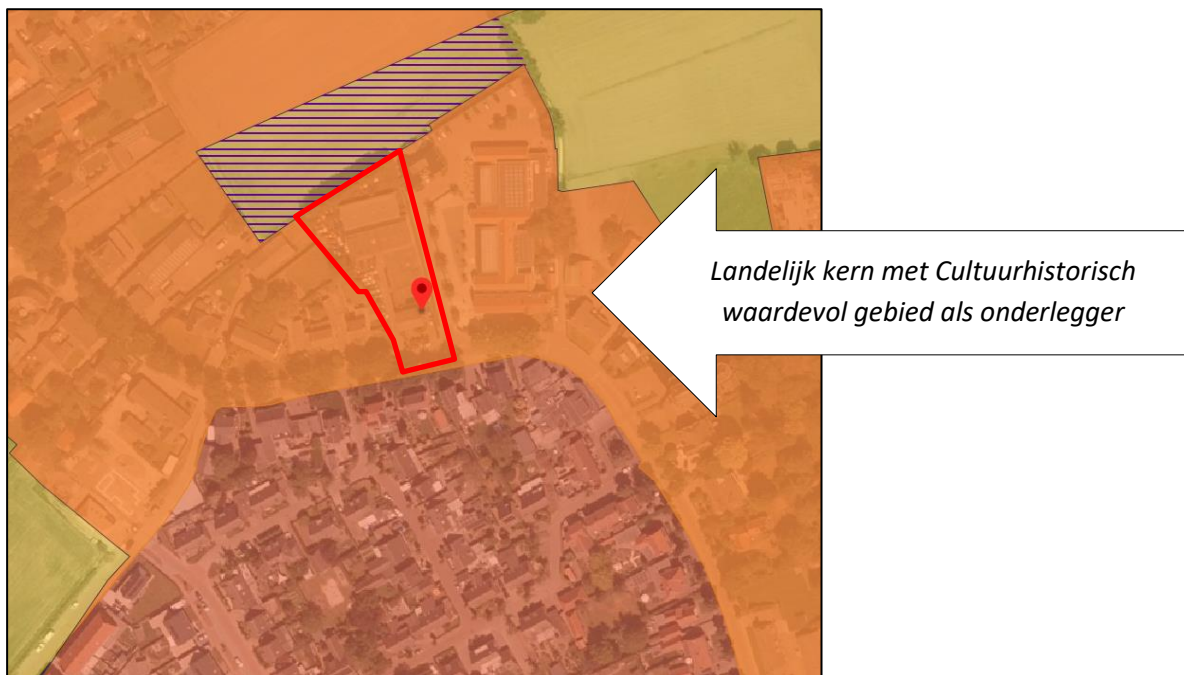
De Interim omgevingsverordening voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem, met een meer gebruiksvriendelijke opbouw. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een 1e stap om de regels beter te laten 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.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

De lov bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.

Beoordeling

Op basis van de plankaart van de verordening is de planlocatie gelegen in de kern van Biest-Houtakker en opgenomen als 'Landelijke kern' (stedelijk gebied) zoals weergegeven in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 11 Uitsnede lov

Het plangebied is onderdeel van het stedelijke gebied. In beginsel zijn daar conform artikel 3.42 lov woningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt aan de voorwaarden getoetst.

Artikel 3.42 - duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

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;*

Onderhavig planvoornemen past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4.

- b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Onderhavig planvoornemen zorgt voor een woningbouwontwikkeling welke op een stedenbouwkundig passende manier aansluiting vindt bij de centrumfunctie van Biest-Houtakker. Daarbij wordt de hindercontour van het garagebedrijf op de omliggende woningen weggenomen.

De ontwikkeling voldoet minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*

Het plan beoogt per definitie een goede, veilige en gezonde leefomgeving met respect voor het buitengebied. Zoals in de Woonvisie 2020-2030 van de gemeente Hilvarenbeek is aangegeven, kan de gemeente niet uit met migratiesaldo 0 en is nieuwbouw noodzakelijk voor de leefbaarheid van de (kleine) kernen. De planlocatie zorgt voor duurzame verstedelijking in de vorm van inbreiding binnen de bestaande contouren van de bebouwde kom (onnodige versterking van het buitengebied wordt hierdoor voorkomen). Het beoogde plan doet dit zonder het aantasten van het dorpse woonmilieu.

- b. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*

Zorgvuldig ruimtegebruik wordt nagestreefd door te bouwen binnen het stedelijk concentratiegebied én binnen de contouren van de bebouwde kom. Daarnaast wordt compact gebouwd waarbij voldoende ruimte blijft om te parkeren binnen het plangebied.

- c. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*

De woningen worden gasloos gebouwd en zoveel als mogelijk zijnde nul-op-de-meter.

- d. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*

Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de gevolgen van klimaatverandering te waarborgen. Voor het opvangen en bergen van hemelwater worden separate regels opgesteld.

- e. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*

Door de ligging van het plangebied wordt direct aangesloten op de reeds aanwezige maatschappelijke voorziening, waaronder die voor mobiliteit (openbaar vervoer).

- f. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

Onderhavig planvoornemen is een particulier initiatief. Hierdoor is realisatie op zeer korte termijn mogelijk. Dit is positief voor het verspreid op de markt komen van woningen in Biest-Houtakker.

Dit draagt bij aan een duurzaam opgebouwde woningmarkt en concurrentiekracht van Biest-Houtakker, gemeente Hilvarenbeek en de Provincie Noord-Brabant.



3.3.3 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)

In artikel 3.5 is opgenomen dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- b. de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- c. meerwaardecreatie (art. 3.8).

Navolgend worden deze aspecten van het plan verder onderbouwd.

3.3.4 Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing (binnen bestaande stedelijk gebied).

Het beoogde plan ziet toe op een ontwikkeling die plaatsvindt binnen de bestaande contouren van de kern en bebouwde kom van Biest-Houtakker.

Na uitvoering van het plan zal nagenoeg sprake zijn een evengrote hoeveelheid aan bebouwing, maar zonder hindercontour van een bedrijf. Dit past beter in het centrum van de kern, waardoor ook zorgvuldig wordt omgegaan met ruimte ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat en het situeren van de juiste functies binnen de dynamiek van een landelijke kern.

3.3.5 Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

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. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- 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.

Door actief de factor tijd 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. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

3.3.6 Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

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.

Het plangebied ligt binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de regeling Kwaliteitsverbetering landschap niet noodzakelijk is. Initiatiefnemer draagt voor uitvoering van het plan wel een financiële 'kwaliteitsbijdrage' af aan de gemeente Hilvarenbeek. Daarbij draagt de ontwikkeling bij aan het toevoegen van meer woningen conform woonvisie én het wegnemen van een milieucontour.

3.3.7 Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals zijn verwoord in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie en woningbouw in Biest-Houtakker

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 5 juni 2019 de Woonvisie 2020-2030 vastgesteld. De gemeente Hilvarenbeek blijkt een aantrekkelijke gemeente te zijn om te wonen. De woningvraag is daardoor groter dan het aanbod. Door de economische groei en lage rentestand is het aantrekkelijk geworden om te verhuizen. Er is daardoor een grote vraag naar woningen. De bouwproductie blijft hierbij nog achter. De provincie Noord-Brabant gaat er vanuit dat met name de komende tien jaar de woningbehoefte nog zal toenemen (voor Hilvarenbeek ongeveer +500 woningen). Daarbij wordt er van uitgegaan dat het aantal vestigers en vertrekkers in de gemeente elkaar in evenwicht houden. De praktijk van de laatste jaren is echter dat de gemeente Hilvarenbeek met een sterk vestigingsoverschot te maken heeft. Dit zorgt voor een toenemende druk op de woningmarkt.

De afgelopen jaren zijn er veel woningbouwinitiatieven bij de gemeente binnengekomen die in meer of mindere mate inspelen op deze woonwensen. Hierbij gaat het vaak om plannen voor inbreidingslocaties. Door deze plannen te ontwikkelen kan in een substantieel deel van de kwalitatieve woningvraag van woningen worden voorzien.

Het is niet reëel om uit te gaan van alleen de lokale woningvraag. Er zal meer gebouwd moeten worden om zowel vestigers als eigen inwoners van voldoende woningaanbod te voorzien. Alleen dan kan het gevarieerde woningaanbod gecreëerd worden waarbij voor iedere doelgroep een woning binnen de gemeente te vinden is. Dit betekent dat de gemeente Hilvarenbeek de komende jaren meer ruimte wil geven voor woningbouw.

Ten behoeve van de gestelde doelen in de Woonvisie heeft de gemeente Hilvarenbeek enkele maatregelen opgesteld:

- In elke kern van de gemeente moet ruimte zijn voor woningbouw om in te spelen op de woningbehoefte (mits aantoonbaar) en kernen leefbaar en vitaal te houden;
- Om in te kunnen spelen op de grote woningvraag worden de plannen vooral getoetst op hun bijdrage aan de kwalitatieve opgaven binnen de gemeente. Met de provincie en regiogemeenten wordt overleg gevoerd over de woningbouwopgave om tot zorgvuldig ruimtegebruik te komen;
- De gemeente biedt ruimte om (waar mogelijk en passend bij de woonomgeving) woningbouw op inbreidingslocaties en (waar nodig om te voorzien in de behoefte en behoud van het woonmilieu) woningbouw op aan de randen van onze kernen te realiseren. Het afronden van Gelderakkers II vormt een belangrijk onderdeel in het bewerkstelligen van deze ambitie;
- Nieuwe woningbouwinitiatieven worden kwalitatief getoetst aan de beoordelingscriteria.

Beoordeling

Deze woonvisie schets diverse problemen die spelen in Biest-Houtakker rondom woningbouw en leefbaarheid van het dorp. Hieronder worden deze genoemd, waarbij tevens wordt aangegeven hoe het planinitiatief hier mee rekening houdt (dikgedrukt):

1. *Nauwelijks inbreidingsmogelijkheden in specifieke kernen (Biest-Houtakker, Haghorst).* De visie stelt dat een belangrijk deel van de kwalitatieve vraag niet of nauwelijks op inbreidingslocaties is te realiseren. Bijvoorbeeld als “we” in de behoefte voor grondgebonden woningen willen voorzien. Bovendien is het aantal potentiële inbreidingslocaties niet onbeperkt, zeker als we ons huidige zo gewaardeerde dorpse woonmilieu willen behouden. Dit spanningsveld geldt voor de kleinere kernen, met name Biest-Houtakker en Haghorst, nog sterker dan voor Hilvarenbeek en Diessen. In de kleinere kernen is de kwalitatieve behoefte relatief sterk gericht op grondgebonden woningen en zou verdichten op inbreidingslocaties een grotere



aantasting vormen voor het dorpse woonmilieu dan in de twee grotere voorzieningenkernen. Verder wordt gesteld dat zeker in de kleinere kernen, om (als dat nodig is) woningen aan de randen van de kern toe te voegen om in te kunnen spelen op een specifieke kwalitatieve behoefte.

De visie stelt dat inbreiding in Biest-Houtakker redelijkerwijs (zonder afbreuk te doen aan het dorps karakter) niet meer mogelijk is. Het plan geeft op een van de laatste inbreidingslocaties echter invulling aan de woningbehoefte met respect voor het dorpse woonmilieu, uitgaande van de centrumlocatie.

2. *Nieuwe woningen moeten gefaseerd op de markt komen.* De visie acht dit belangrijk zodat er een continue bouwstroom is en de markt niet overstelpt wordt met een te groot aantal nieuwe woningen op korte termijn.

Op het moment is er sprake van weinig tot geen woningaanbod in Biest-Houtakker. Er zijn momenteel geen bouw kavels beschikbaar. Hierdoor is momenteel geen sprake van een gefaseerde toevoeging van nieuwbouwlocaties. Het woningaanbod vanuit de woningbouwplannen van Beverakkers V en Vossenhol 17 is grootschalig. Onderhavig plan is in verhouding met de overige plannen kleinschalig en zorgt voor het meer verspreid op de markt komen van woningen in Biest-Houtakker.

3. Biest-Houtakker is van oorsprong een boerendorp, maar is in de loop der tijd meer een forensendorp geworden. De ruime grondgebonden woningen in het dure segment zijn aantrekkelijk gebleken voor vestigers met een hoog inkomen uit omliggende gemeenten. Deze instroom van vestigers is ook goed voor de leefbaarheid en vitaliteit van Biest-Houtakker.

Het plan draagt hier aan bij door een diversiteit aan woningen te beogen om een diversiteit aan doelgroepen (o.a. starters, kleine gezinnen en senioren) te behouden binnen het dorp.

4. De visie stelt dat nieuwe woningbouwinitiatieven kwalitatief worden getoetst aan onderstaande beoordelingscriteria.

1. Locatiecriteria
 - a. Bijdrage aan oplossen van leegstand of ander ruimtelijk knelpunt?
 - b. Bijdrage aan versterken ruimtelijke kwaliteit?
 - c. Voorziet het initiatief in zorgvuldig ruimtegebruik?
2. Stedenbouwkundige criteria
 - a. Passen massa en dichtheid in de omgeving?
 - b. Voorziet het initiatief in voldoende parkeermogelijkheden?
 - c. Voorziet het initiatief in een duurzame invulling van de ruimte?
 - d. Voldoet het initiatief aan de nota Dorps Bouwen?
3. Invulling kwalitatieve behoefte
 - a. Voldoet het initiatief aan de geïnventariseerde behoefte uit de woonvisie?
 - b. Worden woningen levensloopgeschikt gerealiseerd?
 - c. Is er sprake van een vernieuwend / actueel woonconcept?
 - d. Is de behoefte van het concrete initiatief aantoonbaar middels een recent uitgevoerd onderzoek?

Het plan wordt hieronder getoetst aan de criteria:

Locatiecriteria

Ad 1 sub a: het plan draagt bij aan het oplossen van een “ruimtelijk knelpunt” door het wegbestemmen van de bestaande bedrijfsbestemming met milieucontour in het centrum.

Ad 1 sub b: het plan versterkt de ruimtelijke kwaliteit door het bouwen van woningen passend in het straatbeeld en het slopen van bedrijfsbebouwing.

Ad 1 sub c: het plan voorziet in zuinig ruimtegebruik door gebruik te maken van een inbreidingslocatie.



Stedenbouwkundige criteria

De massa en dichtheid van de beoogde nieuwe aaneengeschakelde woningen is afgeleid van de bestaande aaneengeschakelde woningen aan Biestsestraat 40 en 40a. Verder wordt één patiowoningen beoogd die qua ruimtelijke uitstraling ondergeschikt zijn aan de aaneengeschakelde woningen. De vrijstaande woning dient aan de beide zichtzijdes passend te zijn in het straatbeeld. Door te bouwen op een inbreidingslocatie voorziet het initiatief in een duurzame ontwikkeling van de ruimte. De beoogde woning zal voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld “(HISTORISCH) DORPS BEBOUWINGSLINT” van de Nota Dorps Bouwen. De voorwaarden worden vastgelegd in de regels en verbeelding van het op te stellen bestemmingsplan.

Invulling kwalitatieve behoefte

Het plan voorziet in het toevoegen van aaneengeschakelde woningen en patiowoningen. Beide woningtype zijn geschikt voor een diversiteit aan doelgroepen. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan de kwalitatieve behoefte in Biest-Houtakker.

- *Groei voor leefbaarheid in de kernen: Met ‘migratiesaldo 0’ kan Hilvarenbeek niet mee uit de voeten (Leefbaarheid, vitaliteit kleine kernen).*

Voor de leefbaarheid van Biest-Houtakker is groei noodzakelijk voor het duurzaam voortbestaan van de voorzieningen. Het plan kan op korte termijn hierin voorzien.

3.4.2 Addendum van 17 mei 2023 op woonvisie

In 2019 heeft de gemeente Hilvarenbeek haar Woonvisie 2020-2030 vastgesteld. Hierin heeft de gemeente haar ambities ten aanzien van het woonbeleid geformuleerd. Een van de pijlers van het woonbeleid is de woningbouwopgave. De woningbehoefteprognose gaat uit van een netto woningbouwopgave van 500 woningen in de komende tien jaar. Maar de werkelijke opgave is groter, omdat de gemeente met een sterk vestigingsoverschot te maken heeft. Daarbij is het ook van belang dat de juiste type woningen worden gebouwd. Er is vooral behoefte aan betaalbare koop- en huurwoningen. In de woonvisie is een streefwoningbouwprogramma opgenomen waar nieuwe initiatieven op worden getoetst.

Sinds 2019 zijn er diverse ontwikkelingen geweest die maken dat er behoefte is aan bijstelling van het streefwoningbouwkader. In de eerste plaats zijn de kosten voor met name bouwmaterialen en personeel sterk gestegen. Het blijkt daardoor steeds lastiger voor ontwikkelaars om aan de uitgangspunten van het streefwoningbouwprogramma te voldoen. Daarnaast is het zaak om bij de actualisatie van het streefwoningbouwprogramma ook rekening te houden met de woningen die de afgelopen jaren zijn opgeleverd. Daarbij geldt wel dat in sommige segmenten (met name de sociale huursector) nog steeds sprake lijkt te zijn van een aanhoudende vraagdruk, ondanks de oplevering van een substantieel aantal woningen.

In de eerste plaats zijn in het addendum de prijsklassen voor de koopsector geactualiseerd, op basis van de gestegen bouwkosten in de afgelopen jaren. Hiermee komt de grens voor goedkope koopwoningen op €236.600 te liggen. Voor de levensloopgeschikte woningen ligt die grens beduidend hoger; €354.900.

Bij eengezinswoningen is een extra prijsgrens toegestuurd (<€355.000), waarmee de prijsgrens beter aansluit bij de uitgangspunten van de regionale Woondeal.

De grootste vraag binnen het koopsegment gaat uit naar betaalbare koopwoningen. Maar er blijft ook ruimte voor nieuwbouw in het duurdere koopsegment (categorie ‘overig’).

In onderste tabel is het aangepaste streefwoningbouwkader (2022-2026) weergegeven.



Tabel 7.1: Gemeente Hilvarenbeek. Voorstel voor aangepast streefwoningbouwkader (2022-2026)

Eigendom	Woningtype	Prijsklasse	Opgave*
Koop	Eengezins- / meergezinswoning	< €236.600	12%
	Eengezinswoning	€236.600-€355.000	9%
	Eengezinswoning	€355.000-€414.100	7%
	Levensloopgeschied (EGW of MGW)	< €354.900	15%
	Overig	Overig	21%
	Totaal		64%
Huur	Alle woningtypen	< €808	30%
	Alle woningtypen	€808 - €1.021,02	4%
	Alle woningtypen	> €1.021,02	2%
	Totaal		36%
Totaal			100%

*De percentages in de tabel moeten als richtinggevend gezien worden. Per segment kan de daadwerkelijke realisatie iets hoger of lager uitvallen (marge ongeveer 5% naar boven en beneden) om alsnog aan te sluiten bij de behoefte.

In de 'Woonvisie 2020-2030' is onder meer als maatregel opgenomen:

"Bij woningbouwprojecten met meer dan 20 woningen moet minimaal 15% in het sociale segment (huur < € 720, koop < € 200.000) worden gebouwd."

De grens van 20 woningen, die in de Woonvisie staat, is in het Addendum niet opnieuw opgenomen maar geeft wel een beeld van wat valt te zien als een groot of kleinschalig plan.

De percentages van het streefwoningbouwkader (tabel 7.1) dienen voor alle plannen als uitgangspunt genomen te worden.

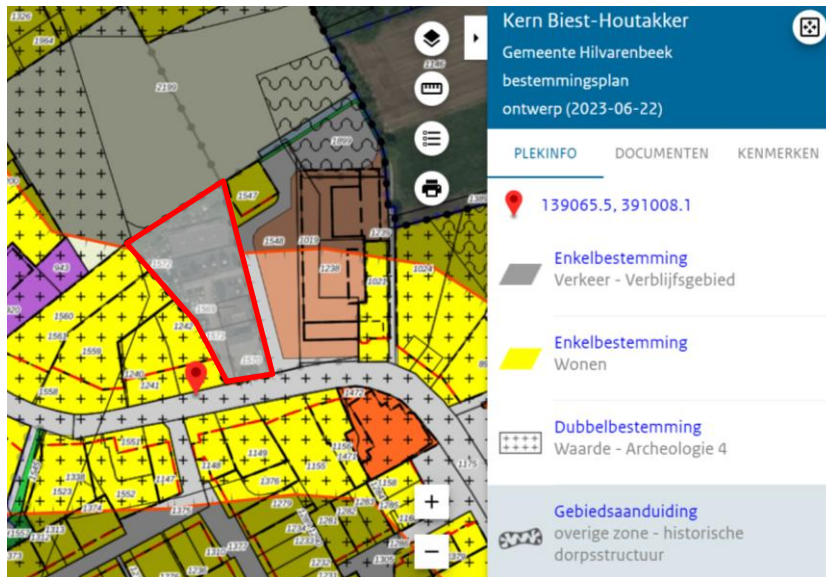
Als dat, bijvoorbeeld bij kleinere plannen, niet mogelijk is, moeten die plannen gericht worden op de toevoeging van kleinere, betaalbare woningen in maximaal het middeldure segment. Dat is een verplichting. Onderhavig plan betreft een bestaand 'zacht' plan waarvoor conform het beleid een inspanningsverplichting geldt om naar de zogenoemde 30 – 40 – 30 verdeling te bewegen (30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% overig). Voor een plan in deze categorie moet er een zichtbare inspanning geleverd worden om aan deze percentages te voldoen. Nu het plan geen huurwoningen beoogt, zou de opgave 'betaalbaar' uitkomen op 70%. Maar, omdat het een bestaand plan betreft geldt dus een inspanningsverplichting. Uitgesproken is de wens om tot een 2/3^e deel betaalbaar te komen.

Beoordeling

Het plan voorziet in totaal 8 nieuwe woningen waarvan 6 in het betaalbare segment (middelduur). 75% van het ontwikkelde plan is daarmee betaalbaar. Hiermee wordt voldaan aan de inspanningsverplichting van minimaal 2/3 betaalbaar te ontwikkelen.

3.4.3 Beeldkwaliteit / Nota Ruimtelijke kwaliteit (Dorps bouwen)

Vanuit de Nota Ruimtelijke kwaliteit is de Biestsestraat aangemerkt als 'historisch dorps bebouwingslint'. In de nota is een exacte begrenzing hiervan niet opgenomen, maar onderstaande afbeelding geeft een uitsnede weer waarin in het ontwerp-bestemmingsplan "Kern Biest-Houtakker" een globale weergave van het bebouwingslint is weergegeven. Het zuidelijk deel van de planlocatie is gelegen binnen het historisch bebouwingslint. Het noordelijke deel van de planlocatie is gelegen buiten het historische bebouwingslint. Voor het bebouwingslint zijn specifieke kenmerken opgesteld die hieronder worden genoemd. De specifieke kenmerken zijn tevens toepasbaar op het gehele bouwplan gezien het beoogde ontwerp zoals toegevoegd als bijlage.



Afbeelding 12 Historische dorpsstructuur

Kenmerken

Bebouwing en omgeving

Historische bebouwingslinten zijn de eerste bebouwingsconcentraties langs historische verbindingswegen. Rond een aantal van deze linten hebben zich de huidige dorpen en steden ontwikkeld. Meestal is het lint langs een belangrijke route ontstaan.

De bebouwing is perceelsgewijs tot stand gekomen waardoor een wisselend straatbeeld is ontstaan. De rooilijn is dikwijls individueel bepaald en hierdoor verspringend. De bebouwingsstructuur is open, met veel doorzichten naar het achterliggende gebied. De huidige mate van open- en geslotenheid is leidend voor veranderingen. De openbare ruimte, de straat en de begeleidende bomen enerzijds en anderzijds de voortuinen of de aanstrating en stoep zijn bepalend in het straatbeeld en zorgen voor de samenhang. Hierdoor vormen de perceelsgewijze, individuele invullingen één straatwand terwijl ze onderling veel van elkaar verschillen. De kavels hebben vaak diepe achtertuinen en kleine of geen voortuinen. Woningen, kleine ambachtelijke werkplaatsen, winkels, horeca en boerderijen zijn de diverse functies die je aantreft in de lintbebouwing. Soms heeft een functieverandering plaatsgevonden. Als dit heeft plaatsgevonden met behoud van de oorspronkelijke bebouwingsmassa wordt dit niet als storend ervaren.

Bebouwing op zich

De bebouwing in de historische bebouwingslinten is zeer divers van karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdsperiodes. Samenvoegingen van individuele bouwmassa's komen zelden voor en zijn dan vaak een verstoring van het straatbeeld. De bebouwing bestaat overwegend uit één tot twee lagen met langskap. Soms is er sprake van intensievere bebouwing richting het centrum. De percelen zijn smaller en de woningen hebben veelal een dwarskap. Kenmerkend is de brede en lange massa waarbij horizontaliteit bepalend is voor de opbouw van de gevel. De raamopeningen zijn echter verticaal opgebouwd.

Materiaal, detaillering en kleur

De gevels zijn in de meeste gevallen opgetrokken uit baksteen, soms gestukadoord, het dak is bedekt met riet of pannen. De detaillering van de bebouwing is afhankelijk van de ontstaansperiode. Men treft diverse ornamenten, detailleringen in het metselwerk (strek- en rollagen) en diverse gevelbeëindigingen aan. Kenmerkend is het contrast tussen de kleur van het metselwerk en die van de kozijnen.



Criteria

Ligging

- het dorpse en historische karakter van de gebieden behouden en versterken
- de rooilijnen verspringen ten opzichte van elkaar
- de bebouwing is halfopen, met doorzichten naar het achtergebied, en perceelsgewijs ontwikkeld.
- hoofdgebouwen zijn georiënteerd op de belangrijkste openbare ruimte.

Massa

- perceelsgewijze opbouw; samenvoegingen van percelen zijn niet gewenst.
- gebouwen zijn in het algemeen individueel en afwisselend
- de bouwmassa's en gevelopbouw harmoniëren met het dorpse karakter van het gebied
- gebouwen hebben overwegend een a twee bouwlagen met kap
- de begane grondlaag van het gebouw is afgestemd op de geleding, ritmiek en stijl van de gevel
- de gevel van de bovenbouw is afgestemd op de hoofdmassa
- aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume

Architectonische uitwerking

- de detaillering is zorgvuldig
- fijne detaillering wordt benadrukt in kleine elementen als gootklossen, belijning en baksteenpatronen in het gevelvlak
- gevels hebben een verticale geleding
- gevels zijn bij voorkeur voorzien van een stenen plint
- daken hebben een houten overstek of een gemetselde beëindiging
- dakkapellen, lijsten en dergelijke zijn zelfstandige ondergeschikte elementen en in maatvoering en architectuur afgestemd op de hoofdmassa

Materiaal- en kleurgebruik

- materiaalgebruik is traditioneel.
- gevels zijn in principe van rode of bruine baksteen. Pleisterwerk of wit gevelschilderwerk is ook mogelijk
- hellende daken zijn gedekt met keramische pannen
- traditioneel Hollandse houten kozijnen en profileringen vormen het uitgangspunt
- het kleurgebruik is traditioneel en terughoudend.

3.4.4 Structuurvisie Hilvarenbeek, 2010

Toetsingskader

Op 25 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. In de structuurvisie worden voor kernen beleidsuitgangspunten geformuleerd voor behoud van het ruimtelijk karakter van de dorpen, die hieronder kort worden weergegeven. Alle dorpen hebben, historisch bepaald, een directe ruimtelijke en functionele relatie met het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek. Een belangrijk aspect van het ruimtelijk karakter is de visuele relatie die de dorpen op veel plaatsen met het landschap hebben. Het behoud van het kleinschalige en diverse karakter van de dorpen is een kerntaak van de gemeente. De gemeente ziet als haar basisverantwoordelijkheid het behouden van de ruimtelijke karakteristiek van haar gemeente. Hierbij hanteert zij onderstaande criteria voor de dorpen:

- behoud van de waarden die kenmerkend zijn voor het ontstaan van de gemeente en specifiek zijn per kern. Van belang hierbij is de ruimtelijke structuur, beeldbepalende elementen,



routing, zichtlijnen en cultuurhistorie. Uitgangspunt hierbij is onder andere het hanteren van een maximale bouwhoogte van 2,5 laag bij nieuwe initiatieven. Slechts onder voorwaarden, kan hiervan worden afgeweken. Van deze mogelijkheid is sprake indien dit bij de toetsingscriteria bij de zone benoemd is;

- behouden en versterken van de groene, kleinschalige en diverse uitstraling;
- sterke groene/blauwe randen rondom het bebouwd gebied en met een visuele relatie (openheid) met het buitengebied.
- openbare ruimte die recreatief / functioneel bruikbaar is voor de inwoners van Hilvarenbeek alsook recreatieve bezoekers.



Afbeelding 13: Zonering kern Biest-Houtakker

De planlocatie behoort ruimtelijk gezien tot de structuur van het 'centrumgebied' (blauw). Voor het beoogde plan zijn onderstaande criteria van belang:

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte en bouwmassa met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.

Wonen:

1. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen kan in deze zone volstaan worden door het realiseren van woningen voor de actuele behoefte;
2. Nieuwe woningen mogen geen nieuwe belemmeringen opleveren voor andere functies in het gebied;



3. *Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;*
4. *Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in het themabeleid.*

Beoordeling:

De beschrijving voor het 'centrumgebied' laat ruimte voor diverse ruimtelijke ontwikkelingen. De herontwikkeling van de locatie naar woningen is logische, mede gezien de overige centrumvoorzieningen reeds centraal zijn gerealiseerd in het naastgelegen pand.

De beoogde nieuwe woningen worden qua uitstraling gelijk aan de reeds bestaande woningen in het centrumgebied, te weten Biestsestraat Biestsestraat 40 en 40a. De woningen zijn daarmee ondergeschikt aan de bebouwing in de omgeving. De bestaande woning op Biestsestraat 42 blijft nagenoeg in de bestaande vrijstaande vorm behouden.

Het perceel biedt voldoende ruimte voor parkeerplaatsen conform paragraaf 2.4.

Zoals in voorgaande paragraaf verder is beoordeeld draagt het plan bij aan het gestelde in de woonvisie.

3.4.5 Bestemmingsplan Kern Biest-Houtakker

Het vigerend bestemmingsplan voor de planlocatie betreft het bestemmingsplan 'Kern Biest-Houtakker', in dit bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen om de huidige bedrijfsbestemming om te zetten naar wonen. Een plaatselijke herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.



4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Hilvarenbeek is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- flora en fauna;
- wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- gezondheid;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd naar een gevoeliger gebruik en wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen structureel 2 uur of langer gaan verblijven.

Beoordeling

Voor de planlocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd wat is toegevoegd als bijlage. Uit toetsing van de OMWB blijkt dat de bodemkwaliteit van de locatie nog een belemmering vormt voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor het aspect bouwen, maar dat de procedure voor de bestemmingswijziging kan worden voortgezet.

Voor het aanvangen van de bouwactiviteiten cq. het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het onderdeel 'bouwen' dient nog aanvullend onderzoek plaats te vinden in de vorm van een zintuiglijk bodemonderzoek gevolgd door een aanvullend bodemonderzoek conform de NEN 5740 op de deellootatie garage (de plaats waar het garagebedrijf heeft gestaan). Hierbij moeten de



bovengrondmengmonsters onderzocht worden op het standaardpakket grond. De peilbuis moet geplaatst worden in de kern van de deellocatie opslag vloeistoffen; het grondwatermonster moet onderzocht worden op de parameters uit het standaardpakket voor grondwater aangevuld met MTBE/ETBE, tankstationpakket, glycolen en alcoholen. In overweging wordt gegeven vooraf het onderzoeksvoorstel hiertoe ter beoordeling aan de gemeente Hilvarenbeek te sturen.

De rapportage van het aanvullend bodemonderzoek moet, voorafgaand aan de bouwactiviteiten, ter goedkeuring voorgelegd worden aan de gemeente Hilvarenbeek.

Nadat het aanvullend onderzoek is geaccordeerd door de gemeente Hilvarenbeek moet het plan van aanpak voor het verwijderen van de olieverontreiniging in de garage worden opgesteld. Dit plan van aanpak moet ter goedkeuring gestuurd worden aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming (OMWB).

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.

Conclusie

Het aspect 'bodem' staat de voorgenomen bestemmingsplanwijziging niet in de weg.

4.3 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.3.1 Waterrelevant beleid

Toetsingskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van



een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte 2014. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027.

Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd betreft het:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie stelt.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven



We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

4.3.2 Hemel- en grondwaterbeleid Hilvarenbeek

De gemeente Hilvarenbeek heeft de gemeentelijke regels inzake waterbeleid aangescherpt ten opzichte van de Keur van het waterschap. Waar binnen de Keur ontwikkelingen met een toename kleiner dan 2.000 m² zijn vrijgesteld aan compensatie, zal het aangescherpt beleid vanuit de gemeente zich richten op daadwerkelijk nieuw verhard oppervlak en zullen kleinere oppervlakken ook een verplichting tot compensatie krijgen. In de themakaart Keur is voor de gehele gemeente de compensatieverplichting bepaald in een factor, vertaald in millimeters. Deze factor wordt berekend over de toename aan verhard oppervlak ten opzichte van de oude situatie. Factor 1/4 betekent 15 mm aan compensatieberging voor de toename aan verhard oppervlak, factor 1/2 betekent 30 mm aan compensatieberging en factor 1 betekent 60 mm aan compensatieberging. Onder “nieuw verhard oppervlak” wordt binnen dit gemeentelijk beleid dat oppervlak verstaan wat is ontwikkeld, herbouwd of opnieuw is aangelegd. Het te slopen verhard oppervlak wordt hiermee niet van het te compenseren oppervlak afgetrokken.

Voor de hemelwaterafvoer van particuliere verhardingen met meer dan 250 m² nieuw verhard oppervlak is uitgangspunt dat deze op eigen terrein wordt verwerkt met een mogelijkheid tot overloop naar een laagte, een gemengd riool, een regenwaterriool of een watergang zodat er bij overbelasting geen problemen ontstaan.

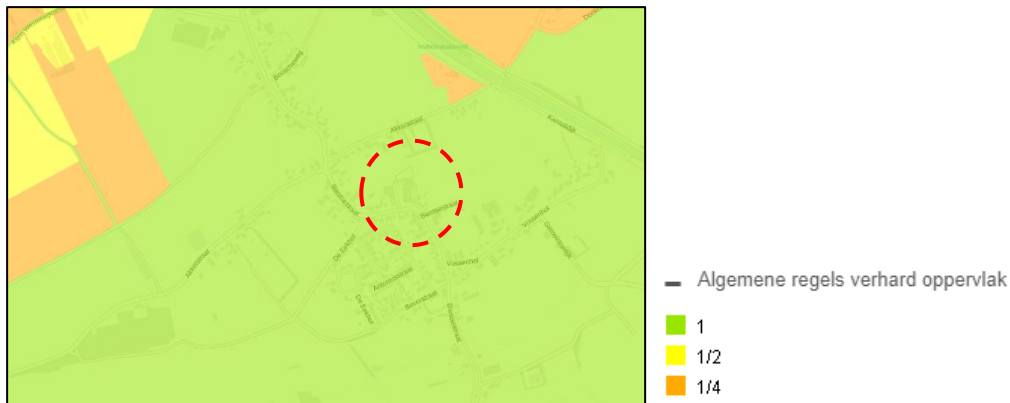
Ten aanzien van dimensionering van de hemelwatervoorzieningen worden de keurregels gevolgd en de gemeentelijke eisen voor de verschillende fasen van het project, zie onder:

Dimensioneringsgrondslagen inbreidingen en nieuw verhard oppervlak (> 250 m²)

- Kenmerk aanpassing: toename nieuw verhard oppervlak meer dan 250m²
- Eis hemelwaterafvoer: bui 10 (T=10, 35,7 mm);
- Ontwerp compensatieberging: op basis van de themakaart Keur;
- Lediging: lediging van de voorziening in circa 24 uur;

Beoordeling

Zoals blijkt uit onderstaande afbeelding is de planlocatie gelegen in een gebied met een compensatiefactor 1.



Afbeelding 14 compensatiefactor kaart

In het plan wordt de bestaande bedrijfsbebouwing herontwikkeld naar 2 patiowoningen en 6 aaneengeschakelde woningen. De bedrijfswoning blijft in zijn huidige vorm behouden, maar qua gebruik omgezet naar burgerwonen, hiervoor is geen compensatie noodzakelijk.

Voor de acht te herontwikkelen woningen wordt aangehouden dat sprake is van circa 100 m² verhard oppervlak per woning (woning, bijgebouw, erfverharding).

In totaal dient het plan derhalve te voorzien in (800 x 6 mm x 1=) 48 m³ waterberging. Infiltratie wordt voorzien door infiltratiekratten van minimaal 48 m³ (met voorwaarde van de ledigingstijd binnen 24 uur).

Tevens wordt een noodoverlaat aangebracht op de bergingsvoorziening. Dit om wateroverlast voor de omgeving te voorkomen wanneer de bergingsvoorziening gevuld is. Deze kan met een verlaging in het maaiveld gekoppeld worden aan een nabijgelegen afvoerende watergang. Bij een heviger bui dan T=10 wordt het water geloosd in de bestaande kavelsloten aan de noord en westzijde van het plangebied evenals in de bestaande situatie.

Conclusie

Omdat er in de beoogde situatie sprake is van herontwikkeling van het verhard oppervlakte zijn compenserende maatregelen noodzakelijk. Het plan voorziet in een waarborg om voldoende compenserende maatregelen te treffen. Het omgevingsaspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 5 Bro toegevoegd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. 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 is gehouden. 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 Noord-Brabant

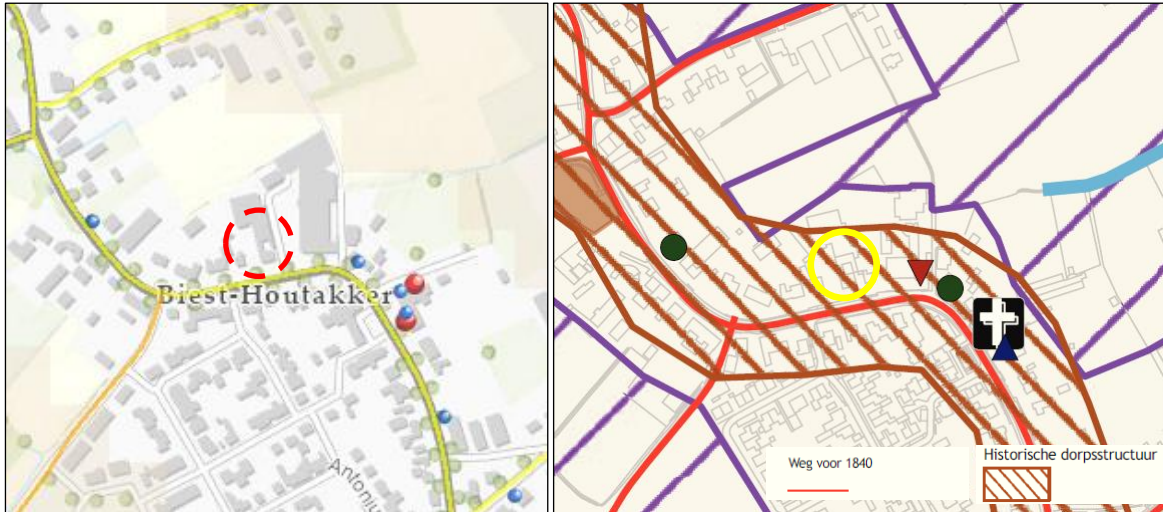
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de



provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Op basis van onderstaande uitsneden van provinciale en gemeentelijke cultuurhistorische kaarten is inzichtelijk gemaakt of er cultuurhistorische waarden in de omgeving aanwezig zijn.



Afbeelding 15 Cultuurhistorische kaart Noord-Brabant en Cultuurhistorische kaart Hilvarenbeek

Uit de uitsneden blijkt dat de planlocatie is gelegen aan een lijn van hoge waarde (weg van voor 1840). Tevens is de planlocatie gelegen in de historische dorpsstructuur van Biest-Houtakker.

Door aan te sluiten op de bouwkundige opzet en bestaande beeldkwaliteit van het centrumgebied, stedenbouwkundig los van de Biestsestraat, en de verschijningsvorm van de vrijstaande woning aan de Biestsetraat te behouden wordt de cultuurhistorische waardevolle lijn en de historische dorpsstructuur van Biest-Houtakker niet aangetast.

Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' staat het planvoornemen niet in de weg.

4.5 Archeologie

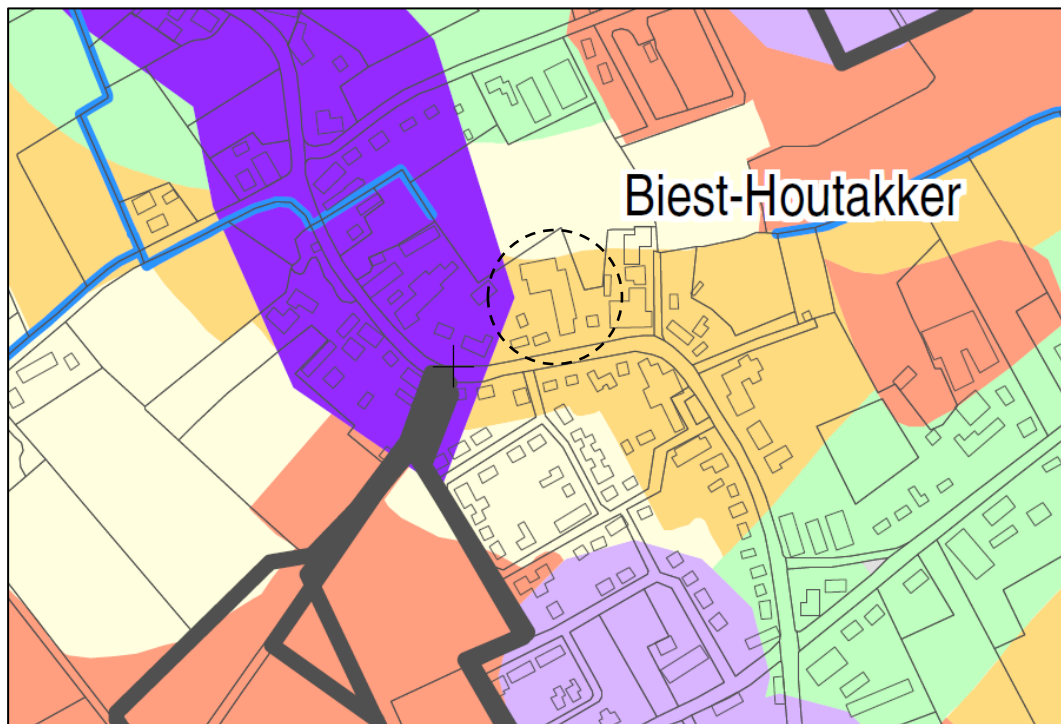
Toetsingskader

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.



Beleid gemeente Hilvarenbeek

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vervat in een archeologische verwachtingskaart en beleidskaart. Op onderstaande afbeelding is de archeologische verwachting op de planlocatie weergegeven.



legenda			
omschrijving	categorie	beleidsadvies	ondergrens omvang
AMK-terrein (archeologisch monument); terrein van hoge archeologische waarde	1	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-/uitvoering.	50 m ²
historische kern	2	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-/uitvoering.	100 m ²
archeologische vindplaats	3	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-/uitvoering.	100 m ²
hoge archeologische verwachting (m.u.v. categorie 5)	4	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-/uitvoering.	500 m ²
hoge archeologische verwachting voor uitsluitend vindplaatsen van jager-verzamelaars	5	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-/uitvoering.	Bestaand natuurgebied: 500 m ² Buiten natuurgebied: 2500 m ²
middelhoge/onbekende archeologische verwachting	6	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-/uitvoering.	2500 m ²
lage archeologische verwachting	7	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-/uitvoering. De ondergrens van 25.000 m ² geldt alleen bij ontwikkelingen die afwijken van het bestemmingsplan.	25.000 m ²

Afbeelding 16 Uitsnede archeologische beleidskaart Hilvarenbeek

Beoordeling

Aan het plangebied is een middelhoge archeologische verwachting toegekend. Hierdoor gelden ten aanzien van bodemingrepen onder 2.500 m² geen restricties. Het plan overschrijdt deze ondergrens niet.

Tevens is het overgrote deel van de bodem in het plangebied reeds verstoort bij de bouw van de bestaande (bedrijfs)bebouwing en het uitgraven van de fundering hiervoor destijds.

Voor de ontwikkeling zijn bodemingrepen noodzakelijk voor de bouw van woningen. Voor het overgrote deel wordt gebouwd op reeds verstoorte grond (gezien de omvang van de bestaande bouw). De totale bodemverstoring zal derhalve ruimschoots minder zijn dan 2.500 m².

De ontwikkeling heeft in beginsel derhalve geen mogelijke gevolgen voor eventueel aanwezige archeologische waarden.



Conclusie

Het plan beoogt bodemingrepen. De omvang hiervan overschrijdt echter niet de ondergrens van het gemeentelijk archeologisch beleid. Derhalve heeft het initiatief geen consequenties voor eventueel aanwezige archeologische waarden.

4.6 Natuur

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.

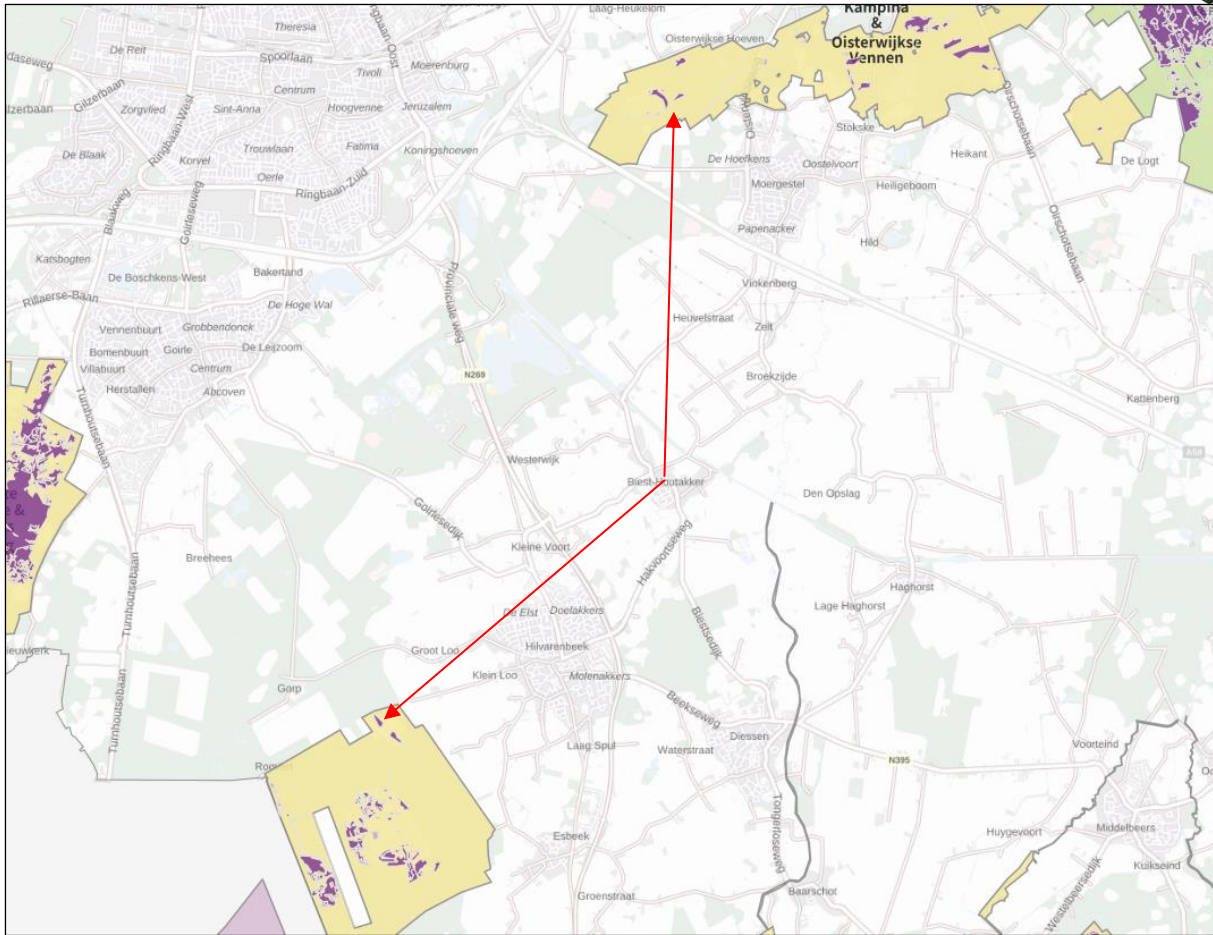
De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd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

4.6.1 Relevante emissies

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of versturende activiteiten behoudens de emissie van stikstof, zie paragraaf 4.6.2.

De afstand tot de beschermde gebieden is dermate groot dat overige relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. De afstand tot het stikstofgevoelige deel van Natura2000-gebied Kempenland-West betreft circa 5 kilometer, wat tevens de afstand betreft tot het stikstofgevoelige deel van Kampina.



Afbeelding 17 dichtst gelegen Natura2000-gebied tot planlocatie

Voor de gemeente Hilvarenbeek is een gemeentebreed stikstofonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat tot realisatie van 8 woningen in Biest-Houtakker geen stikstofdepositie groter dan 0,00 is te verwachten. Aanvullend is planspecifiek de totale beoogde opzet doorgerekend middels AERIUS. Hierbij zijn de volgende aannames gedaan:

Bebouwing

Voor de bestaande bedrijfswoning die wordt de standaard emissiefactor voor vrijstaande woningen volgens de factsheet emissiefactoren in Ruimtelijk plannen aangehouden, zijnde 3,59 NOx kg/jr.

Onderhavig planvoornemen voorziet daarnaast in de nieuwbouw ten behoeve van zeven woningen. Sinds een wetswijziging per 1 juli 2018 kunnen aanvragen voor een bouwvergunning van een woning of bedrijf alleen verleend worden als deze géén aardgasaansluiting hebben. Dit houdt in dat de toekomstige bebouwing zonder gasaansluiting opgeleverd dient te worden. Dit heeft als gevolg dat de woningen geen stikstof uitstoten. Zodoende kan gesteld worden dat de toekomstige bebouwing geen invloed heeft op de berekening met betrekking tot de depositie van stikstof op omliggende Natura 2000- gebieden.

Verkeersgeneratie

Naast de bebouwing is ook de nieuwe verkeersgeneratie meegenomen in de berekening. De gevolgen van de beoogde ontwikkeling op het verkeer wordt bepaald op basis van de verkeersaantrekkende werking. De verkeersgeneratie voor het plangebied is berekend in paragraaf 2.5. Deze is overgenomen in de berekening ten aanzien van de bestaande en beoogde situatie.

De rijroute dient ingevoerd te worden tot daar waar de verkeersstromen opgaan in het heersende



verkeersbeeld. Het plangebied kan enkel ontsloten worden (tot) aan de Biestsestraat, dit is daarmee de belangrijkste ontsluitingsweg, waardoor het advies is om de verkeersroute tot dit wegvak te modelleren.

In de bijlage is de uitgevoerde AERIUS-berekening ten aanzien van het planvoornemen toegevoegd. De berekening heeft niet geleid tot een resultaat van meer dan 0,0 mol/ha/jr.

Bouw-aanlegfase

Licht verkeer

Tijdens de aanlegfase worden personenauto's en bestelauto's ingezet. Gezien de verkeersbewegingen zowel naar het plangebied toe rijden als ook weer terug, is dit verwerkt in het berekende traject. Daarbij is deze activiteit ingevoerd als zijnde een continu-activiteit die het hele jaar door plaats kan vinden (worst-case situatie).

Een algemeen criterium voor verkeer van en naar inrichtingen is dat de gevolgen niet meer aan de inrichting worden toegerekend wanneer het verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afvoerende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt. Hierom zijn in dit onderzoek de voertuigbewegingen in de Calculator gemodelleerd als lijnbron vanaf het plangebied tot het eerstvolgende gelijkwaardige kruispunt, of indien het eerste gelijkwaardige kruispunt te ver is om een reëel beeld te schetsen van het heersende verkeersbeeld is gemodelleerd met een afstand van circa 250 meter op een doorgaande weg waar per etmaal sprake is van meer dan 100 motorvoertuigen per etmaal conform de 'Staat van Mobiliteit' Brabant (<https://noord-brabant.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=bb60ab77f28d463a85dda3bbc12aba25>).

Vrachtverkeer (middelzwaar en zwaar)

Tijdens de bouw van het plan zullen vrachtwagens ingezet worden die, net als het licht verkeer, heen en weer rijden. Het plan voorziet hiermee in met een traject dat tevens het terrein weer verlaat. Ook deze verkeersbewegingen zijn gemodelleerd als lijnbron vanaf het plangebied tot het verkeer welke is opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Mobiele werktuigen

Om het plan te kunnen realiseren zullen de genoemde machines ingezet worden. De mobiele werktuigen worden over het plangebied gebruikt zonder vaste werklocatie. Hierom zijn de bewegingen van de mobiele werktuigen als vlakbron over het gehele plangebied gemodelleerd. De machinegegevens volgen uit het rekenprogramma AERIUS.



Voor de aanlegfase zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:										
Totale bouwtijd	1 jaar									
Werkbare weken	52									
Werkbare dagen	200									
Voertuigen per jaar door bouwverkeer										
Zware voertuigen (vrachtwagens/betonstorters etc.)	104									
(1 voertuig per week op route A "aankomend", 1 voertuig per week op route B "vertrekkend")										
Middelzware voertuigen (bakwagens/bodediensten)	104									
(1 voertuig per week op route A "aankomend", 1 voertuig per week op route B "vertrekkend")										
Lichte voertuigen (bestelbussen/aannemer)	800									
(2 voertuigen per dag op route A "aankomend", 2 voertuigen per dag op route B "vertrekkend")										
Type werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Stage/klasse/type	Vermogen (kW)	SCR	Brandstof l/uur	Ad Blue	Aantal draaiuren	Brandstof l/jaar	Ad blue l/jaar
Graafmachines	2014	diesel	IV	200	ja	12,3	0,37	28	344,4	10,36
Betonstorters / - pompen	2014	diesel	IV	200	ja	12,3	0,37	18	221,4	6,66
Vrachtwagens	2014	diesel	IV	200	ja	1,2	0,04	35	42	1,4
Minigravers	2014	diesel	IV	60	n.v.t.	4,6	n.v.t.	56	257,6	0
Trilplaat/stampers	2014	diesel	2takt	10	n.v.t.	1,2	n.v.t.	14	16,8	0
Hijskranen	2014	diesel	IV	200	ja	6,1	0,18	22	134,2	3,96
Verreikers	2014	diesel	IV	100	ja	10,5	0,32	80	840	25,6

In de bijlage is de uitgevoerde AERIUS-berekening ten aanzien van het planvoornemen toegevoegd. De berekening heeft niet geleid tot een resultaat van meer dan 0,0 mol/ha/jr.

Conclusie

Het aspect 'natuur' en de emissie van stikstof staan uitvoering van het planvoornemen ruimtelijk niet in de weg.

4.7 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 voorgenoemde 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

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling is een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd op 28 april 2022 welke is toegevoegd als bijlage. Uit de quickscan is naar voren gekomen dat ten aanzien van de ontwikkeling geen onevenredig negatief effect wordt uitgeoefend op de flora en fauna die de Wet Natuurbescherming beoogd te beschermen. In en rondom de te slopen gebouwen op de onderzoekslocatie zijn geen vaste rust- en voortplantingsplaatsen aangetroffen. Aanvullend onderzoek alsmede een ontheffing is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect flora en fauna staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

4.8 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan 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).

Tevens is in de Wet geluidhinder geregeld dat als een ontwikkeling is gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied, of in een zone nabij wegen waarvoor een maximaal snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Beoordeling

De te realiseren woningen zijn gelegen aan de weg Biestsestraat waar een maximaal snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden van de Wet geluidhinder hoeven derhalve niet in acht te worden genomen.

In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ is het wel relevant om een beeld te geven van de geluidsbelasting van de weg op de beoogde woningen. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het kader van het streven naar een goed woon en leefklimaat voor nieuw te bouwen woningen is sprake van een aanvaardbare situatie indien de grenswaarde met niet meer dan meer dan 5 dB (53 dB) wordt overschreden.

Voor het plangebied is dit reeds eerder onderzocht als onderdeel van het plan ‘Centrumfunctie Biest-Houtakker’ in het gelijknamige bestemmingsplan. In onderstaande afbeelding zijn de voor onderhavig plan relevante toetspunten (nr. 01, 02, 03, 04 en 10) die zijn berekend weergegeven. Uit de

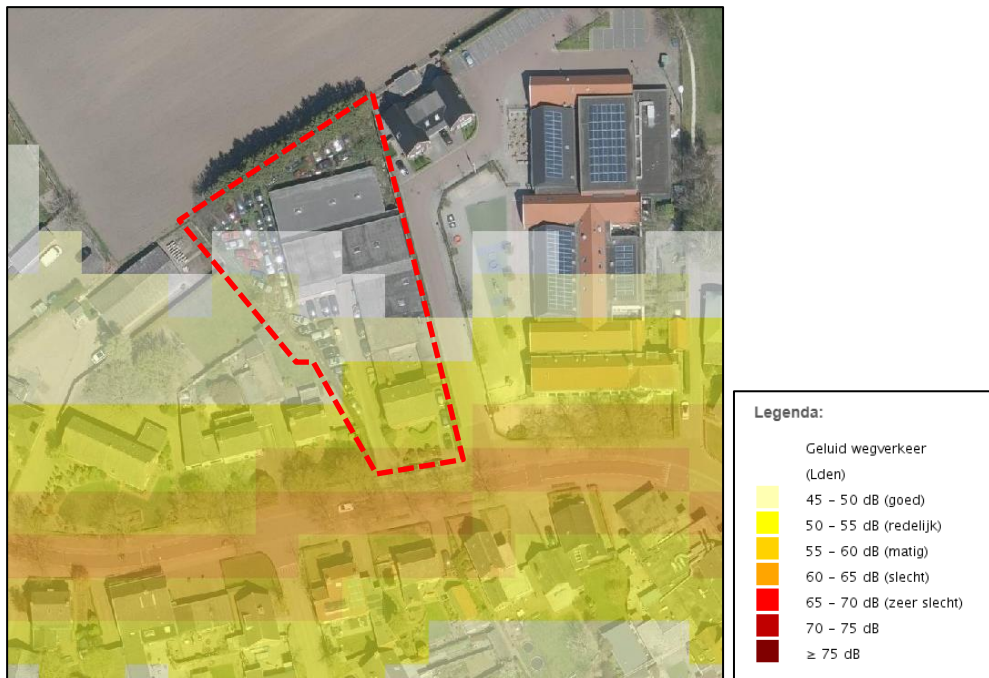


berekeningsresultaten, hieronder weergegeven, blijkt dat de ten hoogst toelaatbare gecumuleerde geluidbelasting (inclusief verkeer Akkerstraat) gecorrigeerd met de aftrek artikel 110g Wgh niet wordt overschreden. Dit wordt tevens, met vergelijkbare resultaten, bevestigd door de meest actuele kaart conform de Atlas van de leefomgeving.



Naam	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	Lden
01_A	Grens ZW	1,50	51,4	47,0	40,7	51
01_B	Grens ZW	4,50	52,1	47,6	41,5	52
01_C	Grens ZW	7,50	52,1	47,6	41,4	52
02_A	Grens W	1,50	42,8	38,4	32,2	43
02_B	Grens W	4,50	44,7	40,3	34,1	45
02_C	Grens W	7,50	45,3	40,8	34,6	45
03_A	Grens NW (1)	1,50	38,1	33,9	27,6	38
03_B	Grens NW (1)	4,50	39,3	35,0	28,8	39
03_C	Grens NW (1)	7,50	40,7	36,4	30,2	41
04_A	Grens NW (2)	1,50	38,6	34,4	28,1	39
04_B	Grens NW (2)	4,50	39,9	35,6	29,3	40
04_C	Grens NW (2)	7,50	40,9	36,6	30,4	41
10_A	Rooilijn Z	1,50	52,4	47,9	41,7	52
10_B	Rooilijn Z	4,50	53,0	48,5	42,3	53
10_C	Rooilijn Z	7,50	52,9	48,4	42,2	53

Afbeelding 18 Gecumuleerde gevelbelasting incl. aftrek artikel 110g Wgh



Afbeelding 19 Actuele geluidsbelasting Atlas Leefomgeving

Op basis van de huidige situatie is conform de Atlas van de leefomgeving sprake van een geluidsbelasting van 45 tot 50 dB op de gevels van de beoogde nieuwe woningen (bestaande woning 50 tot 55 dB) en daarmee sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Met een ongecorrigeerde geluidbelasting van ten hoogste 50 dB en een standaard gevelwering van 20 dB (bouwbesluit), zal een binnenniveau resteren van ten hoogste 30 dB. Het Rijk hanteert voor de sanering verkeerslawaaï, een binnenniveau van ten hoogste 43 dB. Ten aanzien voor de bestaande woning aan de Biestsestraat 42 is een binnenniveau van maximaal 35 dB te verwachten, waardoor geconcludeerd kan worden dat het Rijk dit geluidniveau ook aanvaardbaar acht om te wonen.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 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-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Het planinitiatief omvat het realiseren van woningen. Een woning wordt niet gezien als een milieubelastende functie, enkel als een milieugevoelige functie.

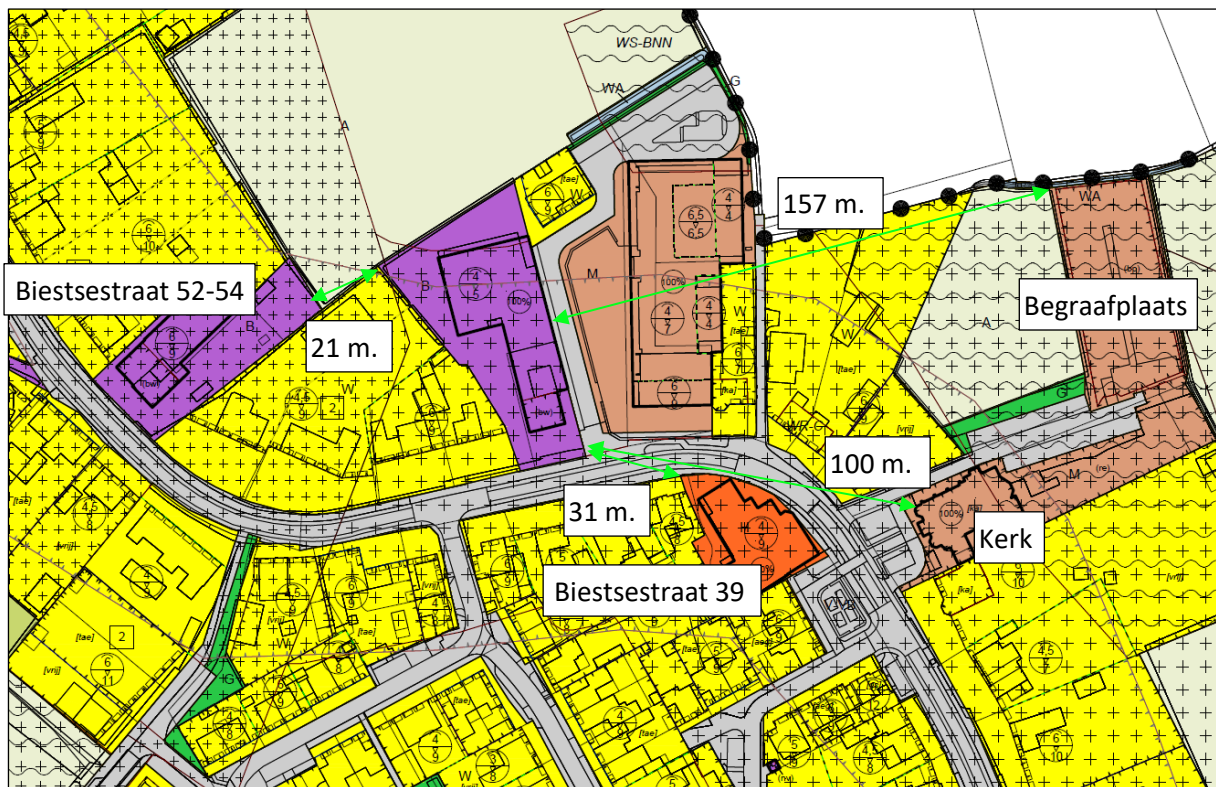
Het plangebied kan op basis van een beoordeling van de omgevingskenmerken en de beoogde gebruiksfuncties binnen het plangebied aangemerkt worden als een omgevingstype 'gemengd gebied'. In de directe omgeving is een meertal milieubelastende activiteiten aanwezig.



Op basis van de plaatselijke omstandigheden zijn voor de aanwezige bedrijven de richtafstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste afstand hiervan wordt aangemerkt als de maximale richtafstand geldend voor de ontwikkeling van het omgevingstype gemengd gebied. De bepaalde richtafstanden (in overeenstemming met het Bestemmingsplan Centrumfunctie Biest-Houtakker) zijn hieronder weergegeven:

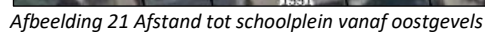
- Biestsestraat 36-34-38: buurthuis met horeca, geluid 10 meter
- Biestsestraat 36-34-38: gymzaal, geluid 10 meter
- Biestsestraat 36-34-38: basisonderwijs, geluid 10 meter
- Biestsestraat 26 - begraafplaats, geluid 10 meter
- Biestsestraat 26 - kerkgebouw, geluid 10 meter
- Biestsestraat 39 – restaurant, geluid 10 meter
- Biestsestraat 52-54 – maximaal milieucategorie 2 bedrijf, geluid 10 meter

De maximale richtafstand voor geluid van de basisschool (schoolplein) en het buurthuis is maatgevend voor het planvoornemen. De overige richtafstanden zijn sowieso niet gelegen over het plangebied zoals af te leiden uit onderstaande afbeelding.



Afbeelding 20 Omliggende functies

Ten aanzien van de basisschool (schoolplein) het buurthuis en de gymzaal binnen de maatschappelijke bestemming is in onderstaande afbeelding de afstand tussen de woningen in het plangebied en de bestemming 'maatschappelijk' inzichtelijk gemaakt. Hieruit blijkt dat sprake is van een afstand van 12 meter van de gevel van de beoogde woningen tot het schoolplein. De woningen komen op een afstand van minimaal 3,5 meter tot de grens van het plangebied. En van de grens van het plangebied tot het hekwerk van het schoolplein is nog sprake van 8,5 m1.



Allereerst dient te worden opgemerkt dat sprake is van een relatief kleine basisschool voor een van de kleine kernen binnen de gemeente. De richtafstand op basis van de VNG-publicatie is gebaseerd op een “gemiddelde” basisschool. Daarbij is rondom het plangebied naast de basisschool met schoolplein ook nog sprake van een ontsluitingsweg én een buurthuis met horecafunctie. Al deze aspecten zijn eerder beoordeeld in het bestemmingsplan “Centrumfunctie Biest-Houtakker”¹ in het Omgevingsonderzoek naar milieubelastende activiteiten. Hierbij is tevens de geluidsbelasting beoordeeld op de woningen Biestsestraat 40 en 40A, welke zich overeenkomstig onderstaande afbeelding zich op een afstand van 10 meter bevinden tot het schoolplein.

Pagina 49 van 66



Afbeelding 22 Bestaande woningen 10 meter tot schoolplein

Op Biestsestraat 36-34-38 zijn drie milieubelastende activiteiten aanwezig welke als een inrichting in de zin van de Wet geluidhinder aangemerkt kunnen worden. Het betreft een basisschool, een gymzaal en een buurthuis. Daarnaast is er een ontsluitingsweg met een gemeenschappelijke parkeervoorziening aanwezig. De maximale richtafstand voor geluid van de basisschool (schoolplein) ligt niet over de woningen in het plangebied, maar extra aandacht voor geluid is wel aan de orde voor een goede ruimtelijke ordening.

Voor het gebruik² van het buurthuis is uitgegaan van een algemeen gebruik zonder luidruchtig gebruik van muziek. Voor het muziekgeluid is als uitgangspunt een binnenniveau van 80 dB(A) genomen. Dit kan aangemerkt worden als een acceptabel achtergrondniveau voor een druk bezocht buurthuis. Voor incidentele situaties, maximaal 12 keer per jaar, waarbij een hoger geluidsniveau gewenst is, is een verzoek om ontheffing bij het bevoegd gezag nodig.

Uit het akoestisch onderzoek³ blijkt dat zowel bij de destijds gerealiseerde woningen Biestsestraat 40 en 40a als bij de bestaande woningen voldaan kan worden aan de richtwaarde voor geluid geldend voor een gemengd gebied.

Gezien de nieuwe woningen in onderhavig plan nog verder zijn gelegen van het schoolplein geldt eenzelfde conclusie.

Voor het buurthuis geldt als uitgangspunt het toepassen van geluidbeperkende maatregelen die als algemeen toepasbaar aangemerkt kunnen worden voor activiteiten waar muziekgeluid ten gehore wordt gebracht.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het buurthuis en de melding op basis van het Activiteitenbesluit is volgens vaste regelgeving middels een akoestisch onderzoek aangetoond hoe met welke maatregelen voldaan kan worden aan de standaard geluidvoorschriften van het Activiteitenbesluit. Voor het schoolplein en de openbare verkeersvoorzieningen zijn vanwege de beperkt beschikbare ruimte geen geluidbeperkende maatregelen mogelijk.

² Bron: bijlage 8 - Omgevingsonderzoek milieubelastende activiteiten, bij het bestemmingsplan "Centrumfunctie Biest-Houtakker"

³ Bron: bijlage 8 - Omgevingsonderzoek milieubelastende activiteiten, bij het bestemmingsplan "Centrumfunctie Biest-Houtakker"



De plaatsing van geluidschermen hebben maar een beperkte invloed op de beoordelingshoogte van 5 meter. Daarnaast zijn deze vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk. Voor het gebruik van het schoolplein is destijds al geadviseerd om de speeltoestellen op een zo groot mogelijke afstand van de woningen te plaatsen.

Voor de bouwkundige uitwerking van de woningen wordt geadviseerd om de geluidgevoelige ruimten te situeren aan de geluidluwe zijde van de woningen.

Geconcludeerd kan worden dat binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat als gevolg van de milieubelastende activiteiten die plaatsvinden buiten het plangebied. Ook wordt de bedrijfsvoering van de omliggende activiteiten niet onnodig beperkt door de nieuwe ontwikkeling.

Gezien de bebouwing van het de basisschool (schoolplein) het buurthuis en de gymzaal is gesitueerd binnen een bouwvlak dat de bebouwing strak omkaderd, is een eventuele uitbreiding of wijziging van de situering van het schoolplein niet aan de orde. Hierdoor kan eveneens worden geconcludeerd dat de omliggende functies niet in hun ontwikkeling worden beperkt door het planvoornemen.

Conclusie

Het onderdeel 'bedrijven en milieuzonering' staat het planvoornemen niet in de weg.

4.10 Geurhinder en veehouderijen

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Van industriële geurhinder is geen sprake. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen die geurhinder tot gevolg hebben.

Als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen vormt de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) het toetsingskader voor vergunningverlening. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m^3 buiten de bebouwde kom. Voor veehouderijen waarvoor geen wettelijke geuremissies zijn vastgesteld, geldt een vaste afstand tot geurgevoelige objecten.

De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. Dit is vergelijkbaar met het begrip cumulatieve stankhinder uit de 'stankrichtlijnen'.

De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting. De gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit (de mate van geurhinder) die behoort bij een bepaalde achtergrondbelasting acceptabel is en of deze past binnen de doelstellingen voor een gebied.

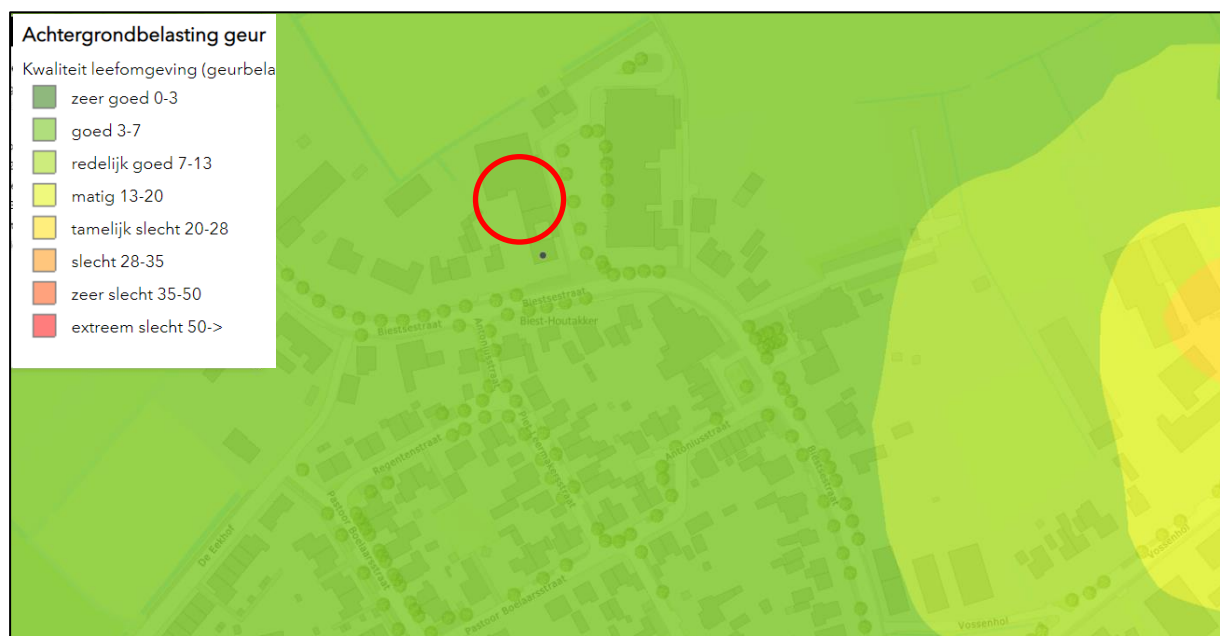


Voorgrondbelasting (oue/m ³)	Achtergrondbelasting (oue/m ³)	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 – 3,5	3 – 7	5 – 10	Goed
3,5 – 6,5	7 – 13	10 – 15	Redelijk goed
6,5 – 10	13 – 20	15 – 20	Matig
10 – 14	20 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
14 – 19	28 – 38	25 – 30	Slecht
19 – 25	38 – 50	30 – 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

Tabel 1: relatie tussen voor- en achtergrondbelasting conform Wgv

4.10.1 Cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting)

Middels de geurkaart van de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant (peildatum maart 2022) kan de achtergrondbelasting van de planlocatie worden achterhaald. Op basis van de geurkaart, zie onderstaand, is sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat met een geurbelasting van circa 3 tot 7 ouE/m³ ter plaatse van de planlocatie.



Afbeelding 23 Kaart achtergrondbelasting planlocatie (Bron: ODZOB, peildatum maart 2022)

4.10.2 Individuele geurhinder (voorgrondbelasting)

Ten aanzien van veehouderijen met dieren waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, is de veehouderij op Vossenhol 11 het meest van invloed voor de individuele geurhinder op de planlocatie. Op het veehouderij bedrijf worden zowel dieren met als zonder geuremissiefactor gehouden conform onderstaand overzicht uit web-bvb.



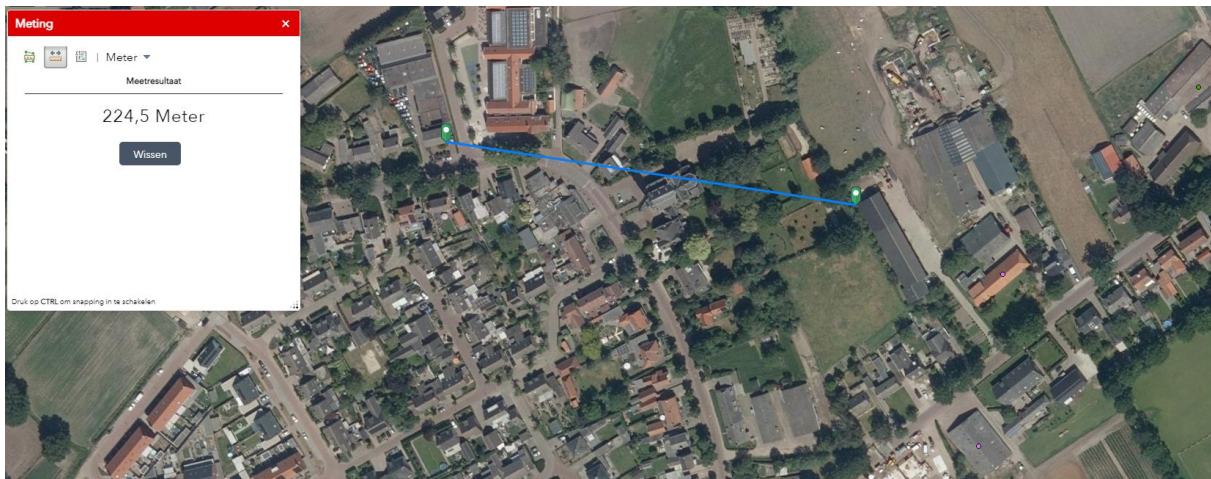
5084 HJ, Vossenhol 11, Biest-Houtakker, Hilvarenbeek

Huidige situatie Overzicht

Beschikking											
Status beschikking:				Definitief							
Beschikkingstype:				Vergunning							
Beschikkingsoort:				Melding Activiteitenbesluit (met OBM)							
Datum besluit:				30-11-2016							
RAV-tabel versie:				RAV 2016-2							
Bouwvergunning afgegeven:											
Opmerking:											
Stal(gedeeltes)											
ID	RAV-Codes	PAS-Codes	Diercategorie	Omschrijving RAV	Huisvestingssysteem	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)	NGE	MVE96
bedrijf - bedrijf	A2.100		zoogkoeien ouder dan 2 jaar	overige huisvestingssystemen	-	16	66	0,00	1	4	0
bedrijf - bedrijf	A3.100		vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	overige huisvestingssystemen	-	9	40	0,00	0	2	0
bedrijf - bedrijf	A4.100		vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	overige huisvestingssystemen	-	18	63	640,80	1	3	18
bedrijf - bedrijf	D3.2.14		vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	chemisch luchtwassysteem 95% emissiereductie hokoppervlak maximaal 0,8 m2	BWL 2008.09.V4	360	54	5796,00	36	16	257
bedrijf - bedrijf	D3.100		vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	overige huisvestingssystemen	-	354	1062	8142,00	54	15	354
Totale emissie nieuwe situatie											
Ammoniakemissie (kg/jr)					1284						
Geuremissie (Ou/s)					14578,80						
Fijnstofemissie (kg/jr)					92						
NGE					40						
MVE-richtlijn 1996					629						

Afbeelding 24 milieutoestemming Vossenhol 11

Op locatie wordt onder andere vrouwelijk jongvee en zoogkoeien gehouden waarvoor (op grond van de Wgv) een vaste afstand van 100 meter aangehouden dient te worden ten opzichte van een woning binnen de bebouwde kom. Het meest nabij gelegen bedrijfsgebouw van Vossenhol 11 is gelegen op 224 meter van de beoogde woningen, zoals hieronder afgebeeld. Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van de vaste afstand. Het plan belemmert tevens de veehouderij niet in zijn ontwikkeling, gezien andere burgerwoningen dichterbij zijn gelegen ten aanzien van de vaste afstand.



Afbeelding 25 Afstand tot Vossenhol 11

Ten aanzien van veehouderijen met dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld is de veehouderij op Vossenhol 11 eveneens meest relevant. Op deze veehouderij is een geuremissie vergund van 14.579 Ou/s.

De veehouderij wordt reeds beperkt in zijn ontwikkeling door burgerwoningen die zijn gelegen tussen de planlocatie en de veehouderij Vossenhol 11.

Het is derhalve enkel relevant om te bepalen of sprake is van een “aanvaardbaar” woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de geurnormen uit de gemeentelijke geurverordening en/of de bijbehorende contouren niet van belang (vaste jurisprudentie na uitspraak Laarbeek



200900801/1/R3). Er mag worden gebouwd als inzichtelijk wordt gemaakt dat ter plaatse sprake is van een "aanvaardbaar" woon- en leefklimaat.

Om de geurbelasting op de planlocatie te bepalen is een geurberekening gemaakt met V-Stacks Vergunning ten opzichte van het worst-case emissiepunt van het bouwvlak van Vossenhol 11. Voor de berekening zijn onderstaande uitgangspunten genomen.

Gegenereerd op: 13-06-2022 berekend met : V-Stacks Vergunning 2020 Release juli 2020 (c) DNV GL

Page 1

Naam van de berekening: vossenhol 11

Gemaakt op: 2022-06-13 15:33:44

Rekentijd: 0:00:13

Naam van het bedrijf: Vossenhol 11

Berekende ruwheid: 0,115 m

Brongegevens:

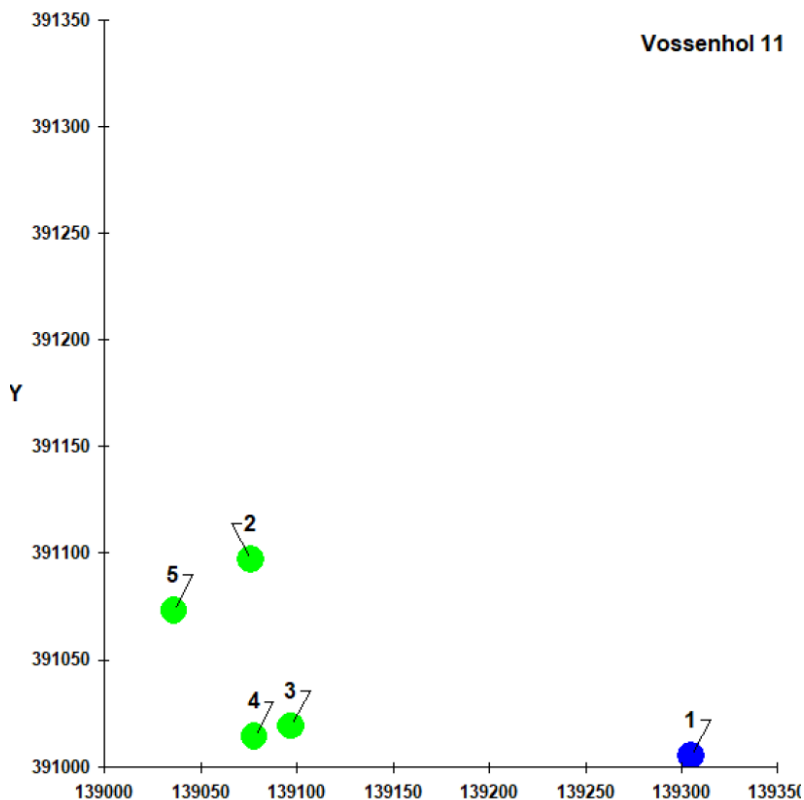
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	139305	139 305	391 005	5,0	0,5	4,00	14 579	5,0

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
2	plangebied punt N	139 076	391 097	6,5	2,1
3	plangebied punt O	139 097	391 019	6,5	2,1
4	plangebied punt Z	139 078	391 014	6,5	1,9
5	plangebied punt W	139 036	391 073	6,5	1,6

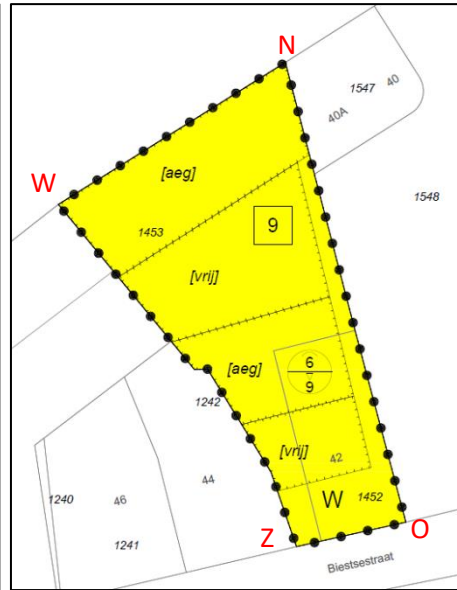
Gegenereerd op: 13-06-2022 berekend met : V-Stacks Vergunning 2020 Release juli 2020 (c) DNV GL

Page 2





Afbeelding 26: Worstcase emissiepunt Vossenhol 11



Immissiepunten planlocatie

Uit de berekening blijkt de geurbelasting op de planlocatie 1,6 tot 2,1 ouE bedraagt, zijnde een 'goed' woon- en leefklimaat. Het woon- en leefklimaat is daarmee aanvaardbaar.

De ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij worden niet geschaad door het planvoornemen gezien meerdere burgerwoningen dichter zijn gelegen tot de veehouderij. Tevens is op basis van de Handreiking Wgv sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het plan ziet toe op de realisatie van woningen, zijnde geurgevoelige objecten. Bij de beoogde woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij worden omliggende veehouderijbedrijven niet beperkt in hun ontwikkeling.

Het aspect 'geur' staat het planvoornemen niet in weg.

4.11 Volksgezondheid (Endotoxinen en geitenhouderijen)

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde situatie dient onderzocht te worden of er ter plaatse van de beoogde woning geen sprake is van aantasting van de volksgezondheid, daarom is het onderwerp volksgezondheid meegenomen in deze ruimtelijke ordening.

4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Inmiddels is ook de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke



endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

De Kempengemeenten adviseren bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter, respectievelijk 500 meter van het te realiseren kwetsbare object een varkens of pluimveehouderij gelegen is, gebruik te maken van de afstandsbepalingen uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0'. Alsook de laatste Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 verwijst naar deze 'richt-afstand'.

Binnen 250 meter van de planlocatie is enkel de (varkens)houderij Vossenhol 11 gelegen. Binnen 500 meter is geen pluimveehouderij gelegen. De veehouderij heeft een vergunde fijnstofemissie van 93,49 kg/jr. Uit onderstaande tabel blijkt dat met de werkelijke afstand ruimschoots wordt voldaan aan de berekende afstand van 41,7 meter.

Veehouderij adres	Soort veehouderij	Werkelijke afstand	PM10(kg/jaar)	Berekende minimale afstand
Vossenhol 11	Varkenshouderij	224	93,49	41,7

Tabel 2 Berekende endotoxineafstand

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er een aanvaardbaar leefklimaat is op onderhavige locatie met betrekking tot gezondheidseffecten van pluimvee- en varkenshouderijen in de omgeving.

4.11.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM onderzoek in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's. Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van het toevoegen van een nieuwe wooneenheid.

Binnen de gemeente Hilvarenbeek zijn de volgende geitenhouderijen aanwezig (meer dan 50 geiten), met daarbij de afstand tot de planlocatie:

- Groot Loo 13 Hilvarenbeek (3,9 km)
- Kleine Voort 12 Hilvarenbeek (1,9 km)
- Oude Tilburgseweg 5 Hilvarenbeek (2,1 km)
- Kanaaldijk 4 Biest-Houtakker (1,2 km)
- Tuldensedijk 7 Esbeek (6,3 km)
- Hoekje 9 Diessen (2,6 km)
- Esbeeksedijk 4 Diessen (5,7 km)



- Frankenstraat 2 Haghorst (2,9 km)
- Ontginningsweg 15 Haghorst (4,4 km)

Omdat evenwel meerdere geitenhouderijen binnen 2 kilometer tot het plangebied zijn gelegen, alsmede dat binnen deze afstand ook overige veehouderijen zijn gelegen, heeft in het kader van dit bestemmingsplan een toetsing aan de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht plaatsgevonden.

Uit toetsing aan het stappenplan blijkt dat enkel niet voldaan kan worden aan stap 5a, daar geitenhouderijen binnen 2 km tot het plangebied zijn gelegen. Aan de overige stappen kan worden voldaan. Indien niet voldaan kan worden aan stap 5, besluit het bevoegd gezag of de gezondheidssituatie aanvaardbaar is, waarbij het de mogelijkheid heeft om een advies bij de GGD op te vragen en de resultaten van deze beoordeling kan betrekken. Gelet op de ruime afstand tot de geitenhouderijen, wordt het opvragen van advies bij de GGD niet noodzakelijk geacht. De gemeente Hilvarenbeek heeft hiermee ingestemd. De gezondheidssituatie binnen het plangebied wordt in relatie tot veehouderijen aanvaardbaar geacht. De geitenhouderijen liggen op ruime afstand van het plangebied.

Daarbij blijkt uit de laatste gezondheidsonderzoeken (VGO III) dat de infectiedruk niet toe neemt, het gaat om een ontwikkeling met beperkte omvang (geen woonwijk) en het plan richt zich niet op het toevoegen van een gevoelige doelgroep zoals een kinderdagverblijf, school of ouderenopvang/verblijfslocatie etc.

Tussen de planlocatie en de meest nabijgelegen geitenhouderij zijn meerdere (burger)woningen gelegen, waardoor de geitenhouderij eerder in (mogelijk toekomstige) ontwikkelingen wordt gehinderd. En voor overige milieuaspecten zoals geur en fijnstof is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, hierdoor kan worden geconcludeerd dat zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.12 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen is het Bevt van toepassing. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers.

In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen.

Beoordeling

De planlocatie, zoals weergegeven in de volgende afbeelding, is gelegen in een invloedsgebied van een risicobron en/of transportroute, namelijk de A58 gelegen op circa 3,35 kilometer. In verband met het vervoer van toxische stoffen geldt een invloedsgebied op de A58 van 4 kilometer. Om die reden dient getoetst te worden aan artikel 7 Bevt, waarbij een beschrijving van de bestrijdbaarheid en



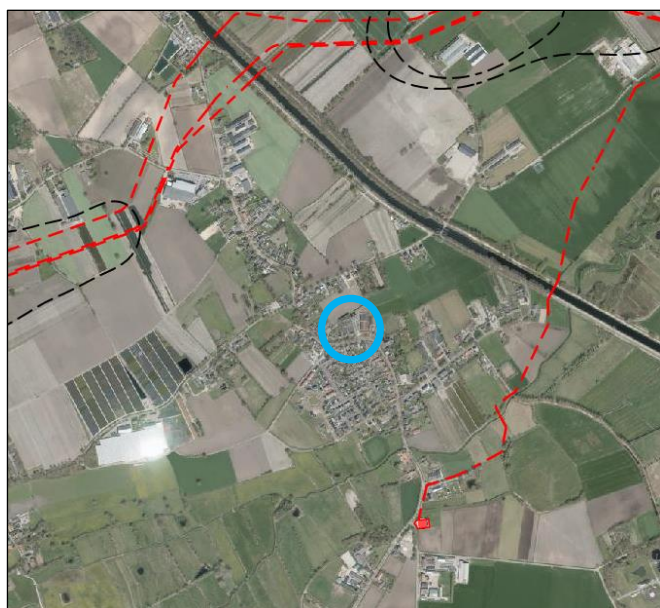
zelfredzaamheid gegeven dient te worden in relatie tot het toxisch scenario. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de standaard verantwoording en het standaard advies van de Veiligheidsregio opgesteld, derhalve is deze toegevoegd in de bijlage.

De overige risicobronnen in de omgeving zijn:

- gasleiding (op ca. 550 m.)

De planlocatie is gelegen buiten de veiligheidsafstand van de gasleiding.

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen of aanvullende risico's op het gebied van externe veiligheid optreden.



Afbeelding 27: Uitsnede Risicokaart.nl

Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen of aanvullende risico's op het gebied van externe veiligheid optreden.



4.13 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-uurgemiddelde 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-uurgemiddelde 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.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2.5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Voor de toegestane hoeveelheid PM₁₀, PM_{2.5} en NO₂ in de lucht zijn in de Wm de volgende grenswaarden gesteld die in acht genomen moeten worden:

- voor NO₂ geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 18 dagen per jaar mag het uurgemiddelde concentratie van NO₂ groter zijn dan 200 microgram per kubieke meter lucht;
- voor fijn stof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 35 keer per jaar mag de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter zijn dan 50 microgram per kubieke meter lucht;
- voor ultra fijn stof (PM_{2.5}) geldt een grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie.

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.

Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie en hoeft dus geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Deze categorieën betreffen met name landbouwinrichtingen en woningbouw- en/of kantorenlocaties. Voor woningbouwlocaties wordt in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen beschouwd als NIBM.

Indien het planinitiatief wordt vergeleken met een uitbreiding van 1500 nieuwe woningen kan eveneens worden aangenomen dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat derhalve het planinitiatief niet in de weg.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied achterhaald. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Biestsestraat. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg onder de grenswaarden lagen ($< 35 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied is gegarandeerd.

4.14 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 milieubeheer.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. 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 raken.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

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

4.15 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 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.

Beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onder categorie D11.2 gesproken over de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Het onderhavig plan voorziet in de realisatie van 8 extra woningen ter plaatse van de bestaande bedrijfsbebouwing, en het omzetten van een bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning binnen een relatief kleine omvang binnen de bebouwde kom. Het plan kan, gelet op de aard en omvang ervan en recente jurisprudentie (uitspraak van 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:729) niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject.

Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

Nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, behoefde er geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

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.



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 bestemmingsplan

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen dient vast te stellen, waarbij ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening' de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruiken en bebouwen van gronden.

De Wro en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een nadere uitwerking uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Een bestemmingsplan bestaat in ieder geval uit een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

Een bestemmingsplan dient bovendien ten aanzien van de planologische mogelijkheden en beperkingen eenvoudig raadpleegbaar te zijn. Daarom zijn er standaarden vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waarmee plannen op een vergelijkbare wijze worden opgebouwd en gevisualiseerd. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) biedt bindende standaarden voor de opbouw en de regels en de verbeelding van een bestemmingsplan. Bij onderhavig plan worden deze standaarden gevolgd.



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 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer fungeert als de financiële drager voor onderhavig plan. Voor de uitvoering worden de benodigde financiële middelen gereserveerd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en Gemeente Hilvarenbeek draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Hilvarenbeek en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor wat betreft de regeling van eventuele planschade. De plankosten worden verhaald via een tussen de gemeente Hilvarenbeek en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Dit plan heeft daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.



Wat gaan we doen met het resultaat?

Op basis van de informatieavond, wensen en ideeën, is een positief beeld ontstaan over de sanering van het garagebedrijf en de realisatie van woningen. Veel ideeën staan echter los van de gemaakte keuzes in de bestemmingsplanfase. Voor de bestemmingsplanfase zijn daarom geen wijzigingen doorgevoerd op het plan.

Belangstellende die geïnteresseerd zijn in een woning hebben dit kenbaar kunnen maken bij de ontwikkelaar en worden benadert indien verkoop start.

7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan heeft in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen tegen het plan ingebracht.



8 BIJLAGEN

1 Nota Ruimtelijke Kwaliteit (dorps bouwen)

2 Verkennend bodemonderzoek

3.1 AERIUS berekening gebruiksfase

3.2 AERIUS berekening aanlegfase

4 Quickscan flora en fauna

5 Standaardadvies en Verantwoording Groepsrisico 2019 Hilvarenbeek

6 Aanvullend bodemonderzoek

7 Nota van ambtshalve wijzigingen