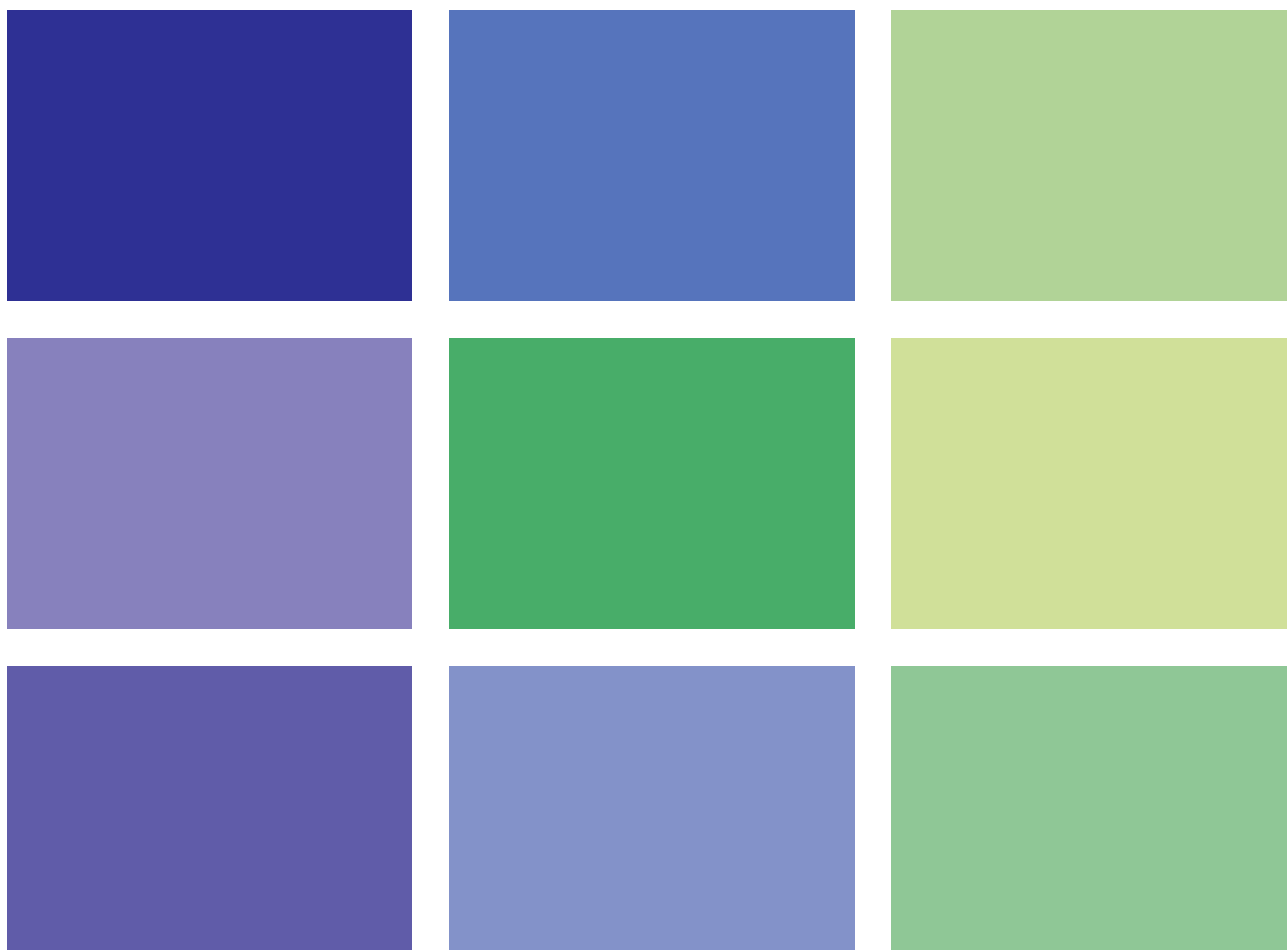


Bestemmingsplan

Klein Westerwijksestraat 18-22

Gemeente Hilvarenbeek



Bestemmingsplan

Klein Westerwijksestraat 18-22

Gemeente Hilvarenbeek

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

Maart 2015

Vastgesteld:

19 maart 2015

Projectgegevens:

TOE03-0252459-01A

REG03-0252459-01A

TEK03-0252459-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0798.BPKleinwester1822-VG01

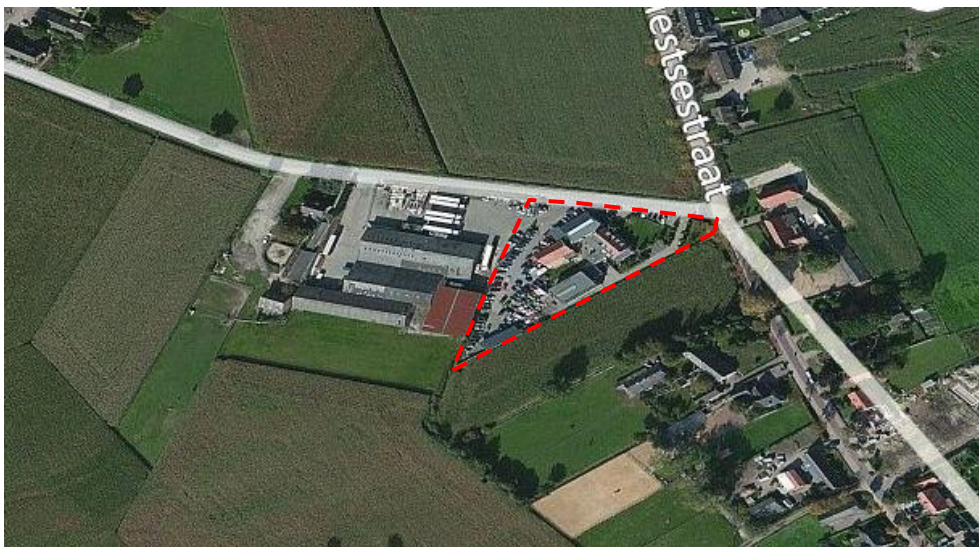
Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Ruimtelijke context	5
2.2	Huidige situatie	5
2.3	Het initiatief	6
2.4	Vertaling naar het bestemmingsplan	8
3	Beleidskader	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	21
4.1	Bodem	21
4.2	Geluid	23
4.3	Luchtkwaliteit	23
4.4	Externe veiligheid	24
4.5	Bedrijven en milieuzonering	25
4.6	Kabels en leidingen	29
4.7	Verkeer en parkeren	29
4.8	Water	30
4.9	Flora en fauna	32
4.10	Archeologie	33
5	Haalbaarheid	37
5.1	Financieel	37
5.2	Maatschappelijk	37

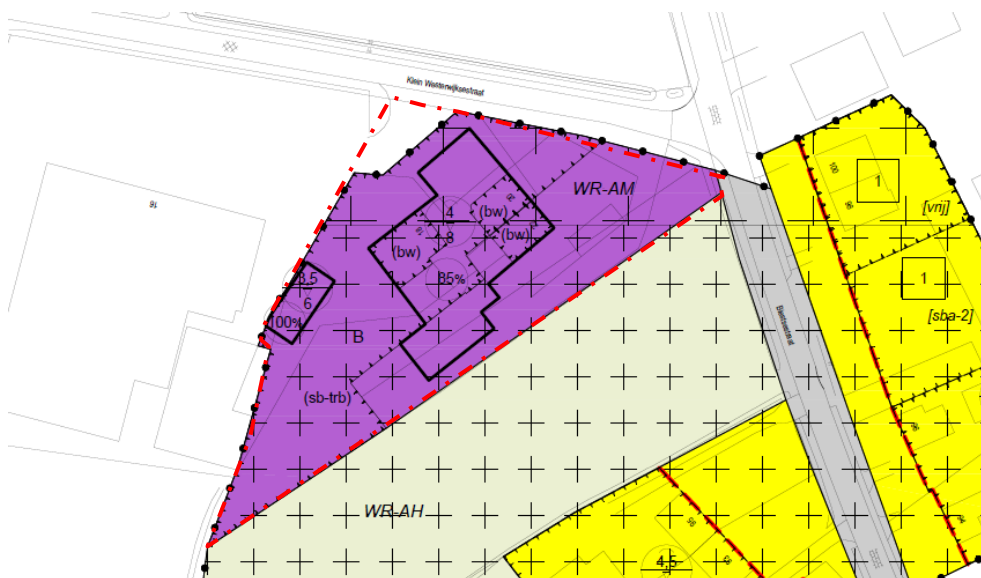
Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek, Lankelma Geotechniek, 1 oktober 2013
2. Aanvullend bodemonderzoek, Lankelma Geotechniek, 28 januari 2014
3. Akoestisch onderzoek wegverkeer, Croonen Adviseurs, 19 juni 2013)
4. Memo milieuzonering, Agel Adviseurs, 14 februari 2014
5. Akoestisch onderzoek industriegeluid, Greten Raadgevend Ingenieurs, 29 mei 2014
6. Waterparagraaf: HNO-berekening, Croonen Adviseurs, 1 juli 2013
7. Quicksan flora en fauna, 14 augustus 2013
8. Verkennend archeologisch onderzoek, LWM, 31 juli 2013

9. Beoordeling en advies archeologische onderzoeksrapporten, Monumentenhuis Brabant, 2 oktober 2013



Luchtfoto met globale aanduiding van het plangebied (bron www.bing.com/maps)



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kern Biest-Houtakker', met in rode omlijning de planbegrenzing van het onderliggend bestemmingsplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Autoservice Biest Houtakker is voornemens om op het bestaande bedrijfsperceel aan de Klein Westerwijksestraat 18 en 20 te Biest Houtakker een nieuw bedrijfspand te realiseren en de bedrijfswoning (nr. 18) te herbouwen op een andere plek, aan de voorkant van het perceel. Het initiatief is ontstaan omdat er in de huidige situatie vanuit twee bedrijfslocaties gewerkt wordt, waardoor het onmogelijk is om tot een efficiënte bedrijfsvoering te komen.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan 'Kern Biest-Houtakker', zodat het noodzakelijk is een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is groter dan het bedrijfsperceel Klein Westerwijksestraat 18-20. Het plangebied omvat namelijk het volledige terrein aan de Klein Westerwijksestraat met de bestemming 'Bedrijf,' zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Biest-Houtakker'. Door het vergroten van het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan is het mogelijk dat voor het perceel Klein Westerwijksestraat 22 een adequate bebouwingsregeling getroffen kan worden doordat het bedrijfspand, waar zich in de huidige situatie een loodgietersbedrijf bevindt, voorzien wordt van een eigen bouwblok met een eigen regeling voor de toegestane hoogtes en het bebouwingspercentage. Voor het perceel Klein Westerwijksestraat 22 is sprake van een conserverende bestemming.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de nieuwe bedrijfswoning en de herbouw van een bedrijfswoning mogelijk te maken en daarnaast te voorzien in een adequate bebouwingsregeling voor het bestaande bedrijfsperceel Klein Westerwijksestraat 22.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Klein Westerwijksestraat in het meest noordelijke deel van de kern Biest-Houtakker, nabij de splitsing van de Biestsestraat met de Klein Westerwijksestraat. Het perceel wordt aan de zuidoostkant van de lintbebouwing aan de Biestsestraat gescheiden door een agrarisch perceel. Ten noordwesten aan de Klein Westerwijksestraat is op nummer 16 een bedrijf met (toekomstige) bedrijfswoning te vinden waar diverse bedrijfsmatige activiteiten plaats vinden. Ter plaatse is sprake van een transportbedrijf, bouw/sloopbedrijf en een tegelhandel. Het plangebied wordt aan de noordkant direct ontsloten op de Klein Westerwijksestraat aan de noordzijde.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert, met uitzondering van een klein deel in het noordwesten) het bestemmingsplan 'Kern Biest-Houtakker', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hilvarenbeek op 22 september 2011. Voor het noordwestelijke deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Klein Westerwijksestraat 16, kern Biest-Houtakker', vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Hilvarenbeek op 20 juni 2010.

Het plangebied is op basis van beide bestemmingsplannen bestemd als 'Bedrijf'.

Binnen deze bedrijfsbestemming zijn bedrijven als vermeldt in de toegevoegde staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan tot ten hoogste milieucategorie 2. Daarnaast is voor het perceel Klein Westerwijksestraat 18-20 de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf' van toepassing en is een tweetal bedrijfswoningen toegestaan. Op het perceel Klein Westerwijksestraat 22 is één bedrijfswoning toegestaan.

Het noordelijke deel van het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog', Op het zuidelijke deel is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie verwachtingswaarde hoog' van toepassing.

Omdat het bedrijf op het perceel Klein Westerwijksestraat 18-20 feitelijk een garage/autohandel betreft, één van de bedrijfswoningen (Klein Westerwijksestraat 18) wordt herbouwd aan de voorzijde van het perceel en het nieuwe bedrijfspand niet geheel mogelijk is op basis van het vigerend bouwblok is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin een planbeschrijving wordt gegeven en is aangegeven hoe het plan vertaald is naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.

2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden. Minder aandacht wordt geschonken aan het bedrijfsperceel Klein Westerwijksestraat 22 aangezien het bestemmingsplan hier geen ontwikkelingen mogelijk maakt.

2.1 Ruimtelijke context

De kern Biest-Houtakker is ontstaan uit de dorpen Biest en Houtakker. Centraal tussen de beide dorpen is een kerk gebouwd en sindsdien zijn de dorpen naar elkaar toe gegroeid. Biest-Houtakker bestaat hoofdzakelijk uit lintbebouwing aan de Biestsestraat en kruisende wegen als de Akkerstraat en het Vossenhol. De linten kenmerken zich door een divers bebouwingsbeeld met historische langgevelboerderijen, eenvoudige woningen van voor en na de oorlog, traditionele nieuwbouw, functiemenging en doorzichten naar landschap. De dichtheid van het lint neemt, verder van het centrum van de kern, steeds meer af. Het plangebied bevindt zich aan de Klein Westerwijksestraat, deze staat is een aftakking van de Biestsestraat en vormt de overgang naar het buitengebied. De bebouwingsstructuur ter plaatse is open en de bebouwing heeft een individueel karakter.

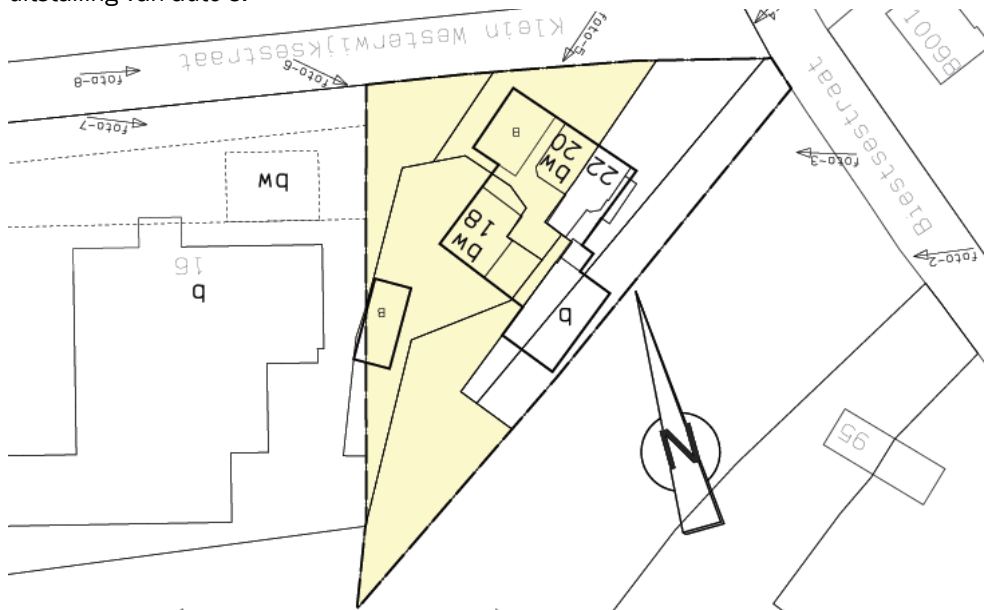
2.2 Huidige situatie

Komend vanaf de Biestsestraat wordt het zicht op het plangebied bepaald door de twee bedrijfswoningen Klein Westerwijksestraat 20-22 die zijn ondergebracht in één woonpand. Het woonpand bestaat uit één bouwlaag met langskap en heeft een symmetrisch gevelbeeld wat bepaald wordt door 2 voordeuren met aan weerszijden een raampartij en kleinschalige dakkapellen. Direct grenzend aan de Klein Westerwijksestraat vindt de uitstalling van auto's plaats ten behoeve van het garagebedrijf/autohandelbedrijf. De bedrijfsloods van het bedrijfsperceel Kleine Westerwijksestraat 22 is twee bouwlagen hoog en bevindt zich aan de achterzijde van het perceel. Het bedrijfspand wordt vanuit de Klein Westerwijksestraat aan het zicht onttrokken door opgaand groen waardoor ter plaatse het woonkarakter bepalend is.



Zicht op de bedrijfswoningen Klein Westerwijksestraat 20-22 (links) en het bedrijfsperceel Klein Westerwijksestraat 18-20 (rechts)

Ten noordwesten van de bedrijfswoning Kleine Westerwijksestraat 20, staat de bedrijfsloods behorende bij de garage/autohandel in dezelfde rooilijn als het woonpand. De bedrijfsloods is goed zichtbaar vanaf de openbare weg. Op het voorterrein vindt de uitstalling van auto's plaats. Schuin achter de bedrijfswoning Klein Westerwijksestraat 20 bevindt zich de tweede bedrijfswoning op huisnummer 18. Deze bedrijfswoning is vanaf de openbare weg niet goed zichtbaar en bestaat uit één bouwlaag met zadeldak. Een tweede bedrijfsloods is gevestigd op het achterterrein van het bedrijfsperceel. Het achterperceel wordt daarnaast gebruikt ten behoeve van de uitstalling van auto's.



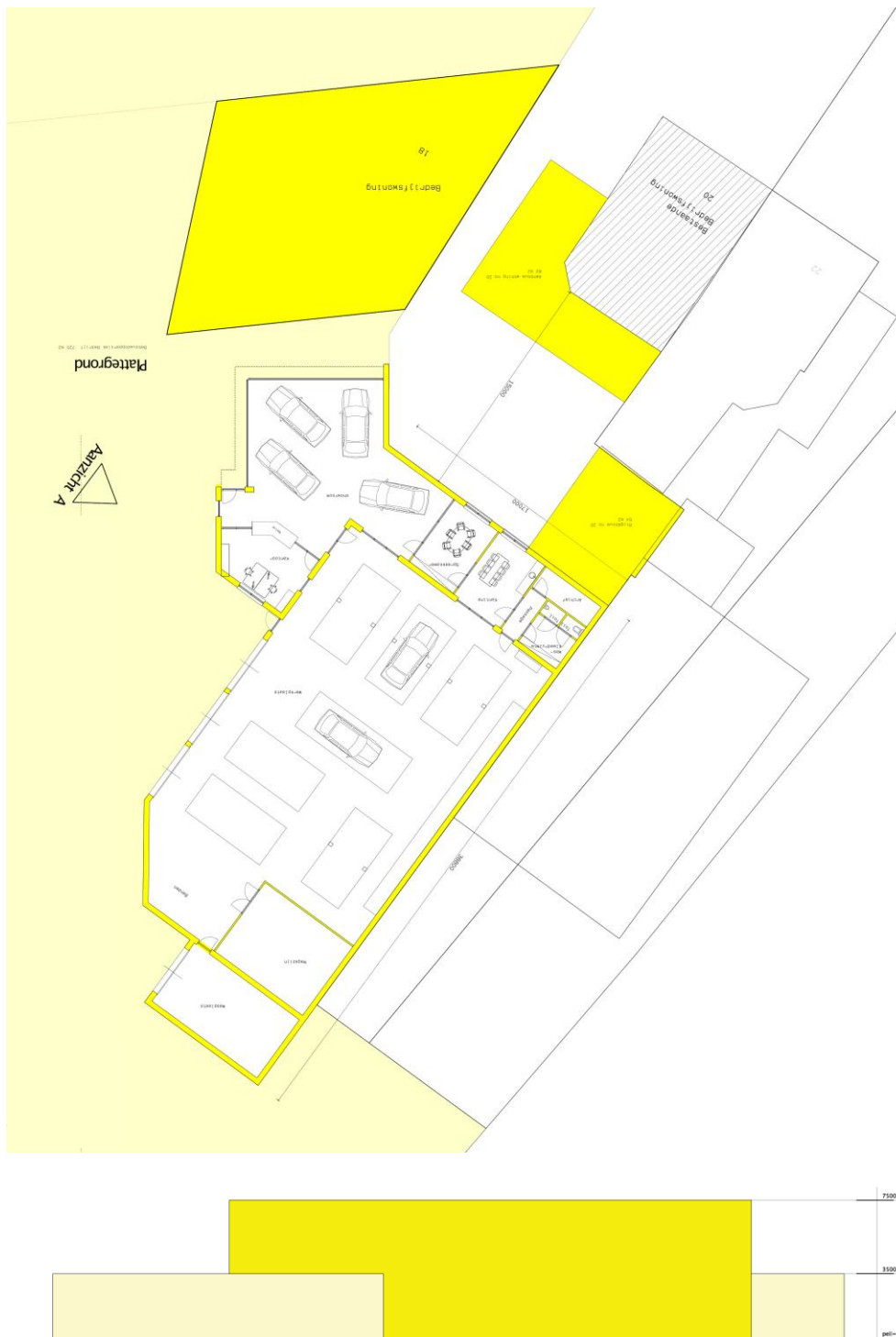
Afbeelding bestaande situatie (bron: Studio van Hees, 11 juni 2013)

2.3 Het initiatief

Omdat Autoservice Biest Houtakker in de huidige situatie opereert vanuit twee bedrijfslocaties is het niet mogelijk om tot een efficiënte bedrijfsvoering te komen. Door beide bedrijfslocaties te centraliseren en compleet te herbouwen bestaande uit een magazijn, werkplaats, showroom, ontvangst-/kantoorruimte, wasplaats en algemene bedrijfsruimtes, met een duidelijke ondersteunende functie; voldoet het garagebedrijf aan de huidige en toekomstige milieuregelgeving, c.q. de thans geldende voorschriften en ARBO-richtlijnen.

Door de bedrijfslocaties te centraliseren op het bedrijfsperceel Klein Westerwijksestraat 18-20, in aansluiting met het bedrijfspand op huisnummer 22, wordt de tweede bedrijfswoning in de voorgevelrooilijn van de Klein Westerwijksestraat gerealiseerd, wat het bebouwingslint plaatselijk versterkt en een evenwichtiger straatbeeld oplevert. De nieuwe bedrijfswoning wordt evenals de bestaande bedrijfswoningen uitgevoerd in één bouwlaag met kap. Het straatbeeld zal in de toekomstige situatie in minder mate worden gedomineerd door de uitgestalde auto's.

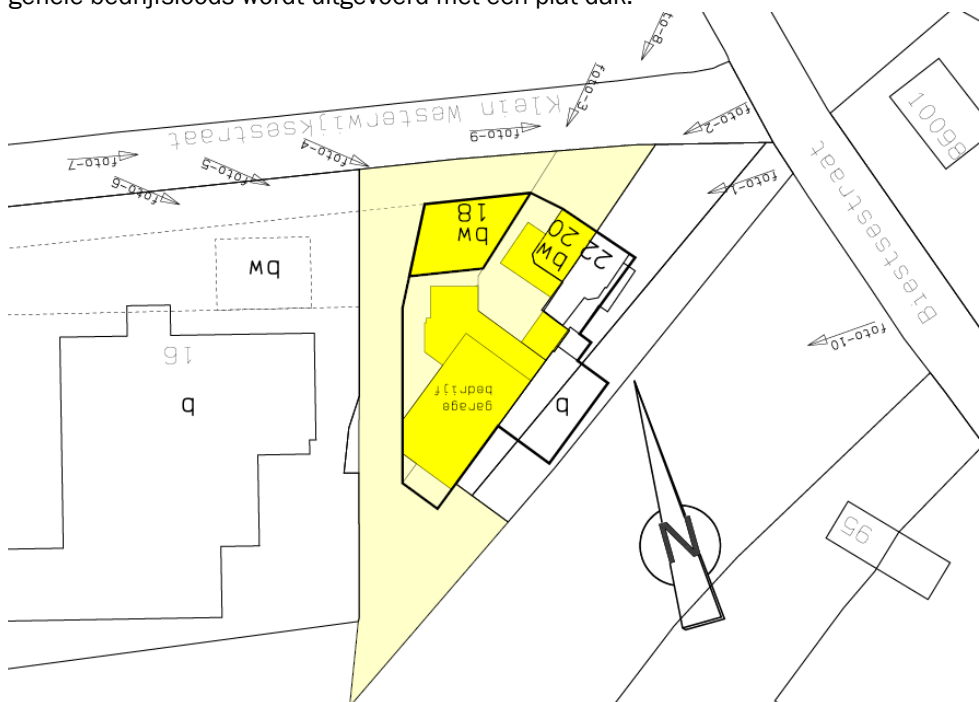
De bedrijfswoning Klein Westerwijksestraat 20 wordt aangebouwd. De aanbouw van circa 82 m² wordt uitgevoerd in een plat dak en wordt gerealiseerd om het woongenot te vergroten. Vanaf de Klein Westerwijksestraat wordt door de aanbouw het zich op de bedrijfsloods verkleind waardoor het woonkarakter wordt versterkt.



Afbeelding plattegrond en aanzicht (bron: Studio van Hees, , 4 december 2013)

De nieuwe bedrijfsloods is afwisselend één of twee bouwlagen hoog. Komend vanaf de Klein Westerwijksestraat vanuit het noordwesten is in de toekomstige situatie zicht op een representatieve showroom en de nieuwe bedrijfswoning. De showroom bestaat uit één bouwlaag (circa 3,5 meter hoog).

Achter de showroom bevindt zich de hogere werkplaats van maximaal 7,5 meter hoog. De wasplaats op de achterzijde van het perceel is wederom één bouwlaag hoog. De gehele bedrijfsloods wordt uitgevoerd met een plat dak.



De bestaande bedrijfswoning is aangeduid. Voor het gehele bouwvlak geldt een maximum goothoogte van 4 meter en een maximum bouwhoogte van 8 meter.

Het bedrijfsperceel Klein Westerwijksestraat 18-20 wordt eveneens voorzien van een eigen bouwvlak. Het bouwvlak is ruimer dan de bebouwing die is gepland om nog enige flexibiliteit te bewaren ten aanzien van de situering van de bebouwing. Het bouwvlak mag voor maximaal 85% worden bebouwd. Voor de maximale hoogtematen gelden dezelfde afmetingen als opgenomen voor het buurperceel. Voor het bedrijfsperceel is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garage/autohandel' opgenomen. De twee bedrijfswoningen zijn ieder voorzien van een eigen aanduiding.

De maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen mogen conform de regels maximaal respectievelijk 6 en 9 meter hoog zijn. De inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogte 500 m³ bedragen. Ook is er een regeling voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen opgenomen.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtstlibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Op de Structurenkaart van de SVRO maakt bedrijventerrein het plangebied deel uit van het 'gemengd landelijk gebied'. Binnen dergelijke gebieden is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn aangeduid. Het onderhavig plangebied betreft geen primair agrarisch gebied. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen een nationaal, provinciaal of cultuurhistorisch waardevol landschap.

Consequentie bestemmingsplan

In de onderhavige situatie is sprake van het oprichten van een nieuwe bedrijfsloods ter vervanging van een tweetal reeds bestaande bedrijfsloodsen en de herbouw van een bestaande bedrijfswoning op een bestaand bedrijfsperceel. Deze ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten die gelden voor ontwikkeling binnen het 'gemengd landelijk gebied'.

3.1.2 Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. De Verordening Ruimte 2014 is op 7 februari 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 19 maart 2014 in werking getreden.

In de Verordening Ruimte zijn onder andere regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling, ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij en glastuinbouw. Daarnaast bevat de Verordening Ruimte regelingen voor onder meer grondwaterwinning, windturbines, bovenregionale detailhandel/leisure en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Een belangrijk onderdeel van de Verordening Ruimte is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. In samenhang hiermee bevat de Verordening Ruimte regels voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Bij dergelijke ontwikkelingen dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe de ontwikkeling gepaard gaat met kwaliteitsverbetering van het landschap.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied ligt blijkens de kaart 'stedelijke ontwikkeling' volledig binnen het bestaand stedelijk gebied en is aangemerkt als 'kernen in landelijk gebied'. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied of hun zoekgebied. Aangezien het in de onderhavige situatie gaat om het ontwikkelen van een bedrijf op een bedrijfsperceel van circa 2.600 m² zijn de regels niet van toepassing (artikel 3). Wat betreft de bedrijfswoning gaat het om het verplaatsen van een bestaande bouwtitel, de artikelen uit hoofdstuk 12 zijn derhalve niet aan de orde.

Consequentie bestemmingsplan

De Verordening ruimte stelt geen aanvullende eisen ten aanzien van de onderhavige ontwikkeling en staat deze niet in de weg.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Hilvarenbeek, 2010

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, dat 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 toetsingcriteria 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.



Het plangebied van het onderhavig bestemmingsplan maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein 'Kleine Westerwijksestraat'. De volgende toetsingcriteria gelden voor dit gebied:

Ruimtelijk karakter

1. Bestaande bedrijven mogen groeien. Intensivering van de terreinen is mogelijk door een hoger bebouwingspercentage toe te staan. Het toestaan van een hogere bouwhoogte is om grote hoogteverschillen met de omliggende woningen te voorkomen, niet wenselijk;
2. Op het moment dat uit een behoeftepeiling blijkt dat intensivering van de bestaande terreinen niet meer voldoende capaciteit biedt zal een nieuwe bedrijfslocatie elders in de gemeente Hilvarenbeek worden ontwikkeld. Uitbreiding van dit terrein moet voorkomen worden;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de beleidsmatrix.

Wonen

1. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de beleidsmatrix.

Welzijn en voorzieningen

1. Voorzieningen op het gebied van toerisme, recreatie en horeca zullen op deze plek het toeristisch-recreatief profiel van de gemeente niet versterken. Deze initiatieven dienen daarom voorkomen te worden;
2. Nieuwe initiatieven op het gebied van zorg zijn op deze terreinen, mits ze gekoppeld zijn aan transformatie van het gebied naar woningbouw, mogelijk.
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de beleidsmatrix.

Economie en werken

1. Bestaande bedrijven kunnen blijven uitbreiden binnen de kaders van het provinciaal beleid en milieuwetgeving;
2. Nieuwe bedrijven moeten beperkt blijven tot maximaal milieucategorie 3.2 en mogen geen extra milieuhinder opleveren voor de omliggende functies;
3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de beleidsmatrix.

Mobiliteit

1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;
2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de beleidsmatrix.

	Structuurvisie Hilvarenbeek 'Een hartveroverende heerlijkheid'			
	Ontwikkelingen die altijd mogelijk moeten zijn	Ontwikkelingen die de gemeente wil realiseren	Ontwikkelingen die zouden moeten kunnen	Ontwikkelingen die de gemeente wil voorkomen
Beleid op hoofdlijnen ten aanzien van het ruimtelijk karakter	Behoud van het ruimtelijk karakter van de dorpen en het buitengebied	Versterken en herstel van het ruimtelijk karakter van de dorpen en het buitengebied	ontwikkelingen die het ruimtelijk karakter versterken	ontwikkelingen die het ruimtelijk karakter verstoren
Beleid op hoofdlijnen ten aanzien van woningaanbod en woonomgeving	Een woningvoorraad die beschikbaar is voor alle doelgroepen en aansluit bij de veranderde eisen	Een woon- en woonomgevingskwaliteit met toekomstwaarde	Woningbouwplannen die een bijdrage leveren aan goede verdeling woningmarkt	Ontwikkelingen die de basisverantwoordelijkheid voor wonen verstoren
Beleid op hoofdlijnen ten aanzien van maatschappelijke ondersteuning en voorzieningen voor wonen en leven	Zorgdragen voor een compleet basisaanbod en faciliteren van accommodaties	Een breed aanbod aan voorzieningen, kwaliteitsversterking en clustering	Faciliteren duurzame commerciële en recreatieve voorzieningen	Het sturen van schaalvergroting en voorkomen van slechte communicatie
Beleid op hoofdlijnen ten aanzien van economie en werkgelegenheid	Duurzame doorontwikkeling bestaande bedrijven en ondersteunen startende ondernemers	Impulsen voor agrarische bedrijvigheid, toerisme en werken in de wijk	Faciliteren passende initiatieven, benutten toeristische potenties	ontwikkelingen die de bedrijvigheid in de gemeente zullen verstoren
Beleid op hoofdlijnen ten aanzien van de mobiliteitsstructuur	Bereikbaar en veilig Hilvarenbeek voor alle verkeersdeelnemers	Verbeteren van de mobiliteitsstructuur, het oplossen van knelpunten	Verbeteren van de externe bereikbaarheid. Bij nieuwe ontwikkelingen bestaande knelpunten mee aanpakken	Initiatieven mogen niet leiden tot (verplaatsen van) knelpunten

Beleidsmatrix

Consequentie bestemmingsplan

In de structuurvisie worden voor verschillende gebieden criteria voor nieuwe ontwikkelingen geformuleerd. De ontwikkeling die het onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt is niet strijdig met de gestelde criteria.

3.2.2 Woonvisie

Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek de Woonvisie vastgesteld. De inhoud en strekking van deze woonvisie is de visie van de gemeenteraad betreffende de gewenste ontwikkelingen op het beleidsterrein wonen. De gemeenteraad geeft daarmee kaders aan voor de beleidsuitvoering op dit terrein.

Kort samengevat worden de kernvragen beantwoord, zoals welke woningtypes moeten worden gebouwd voor welke doelgroepen, in welke aantallen en tegen welke prijs. Dit beleid is het woonbeleid voor de komende 10 jaren met een doorkijk naar de tien jaren daarna. Bij het bouwprogramma is een koppeling gelegd met de Structuurvisie Hilvarenbeek (die is besproken in de vorige paragraaf).

De gemeente Hilvarenbeek kiest voor het zogenaamde scenario Provincie als kaderstellend programma. Dat betekent dat ze kiest voor de bouw van circa 1130 woningen in de periode 2010-2030. Het programma zal naar beneden toe worden bijgesteld als de markt daar aanleiding toe geeft. Dat is het geval wanneer de maatschappelijke ontwikkeling een minder snelle afname van de gemiddelde woningbezetting laat zien.

Bijstelling van het programma wordt afgestemd op de werkelijke ontwikkeling. Het zogenaamde scenario Trend vormt daarvoor de ondergrens (circa 770 woningen in de periode 2010-2030). De verdeling tussen woningen voor starters, doorstromers en senioren zou in deze periode respectievelijk 45%, 25% en 30% moeten zijn.

Consequentie bestemmingsplan

In het onderhavig bestemmingsplan wordt de herbouw van een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Er worden door het onderhavig bestemmingsplan geen woningen aan het woningbouwcontingent toegevoegd waardoor er geen strijdigheid is met de woonvisie.

3.2.3 Actieplan Wonen

Het Actieplan Wonen gaat niet over het bouwen van woningen en over de woningmarkt alleen. Het gaat over wonen in Hilvarenbeek. Over wonen en leefbaarheid in alle kernen. Over voldoende huisvestingsmogelijkheden in een grote verscheidenheid voor alle inwoners van Hilvarenbeek.

In het Actieplan Wonen 2013 staat welke acties de gemeente Hilvarenbeek op korte termijn onderneemt om samen met partners zoals woningcorporatie Leystromen en marktpartijen, de woningbouw in de gemeente te stimuleren. Het actieplan brengt het woningbouwprogramma van de gemeente in beeld en toetst dit zowel kwantitatief als kwalitatief aan de opgave op het gebied van wonen in Hilvarenbeek op dit moment.

Daarnaast gaat het actieplan in op stimuleringsmaatregelen die kunnen bijdragen aan het beter functioneren van de lokale woningmarkt. Doel is om beweging op de woningmarkt te creëren en woningbouw te stimuleren. Toevoegen van woningen aan de woningvoorraad is daarbij een middel om voor voldoende woonmogelijkheden te zorgen voor een verscheidenheid aan doelgroepen en om impulsen te geven aan de leefbaarheid van de kernen doordat alle doelgroepen er een plek kunnen vinden.

Consequentie bestemmingsplan

In het onderhavig bestemmingsplan wordt de herbouw van een bedrijfswoning mogelijk gemaakt. Dit is niet in strijd met de het Actieplan Wonen.

3.2.4 Welstandsnota

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

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

Het plangebied valt binnen het bebouwingstype 'bedrijventerrein' en heeft welstandsniveau 4. Dit houdt in dat op hoofdaspecten kritische toetsing plaatsvindt, op deelaspecten lichte toetsing en op detailaspecten lichte toetsing.

Van oorsprong waren bedrijven gelegen langs de ontsluitingsroutes over het water en het spoor. Veel bedrijven waren gevestigd aan rivieren, kanalen, weteringen en de spoorlijn. Toen het vervoer over de weg een belangrijkere plek innam werd de afhankelijkheid van de waterwegen en het spoor kleiner. In de loop der jaren is er een duidelijke verschuiving te zien in de situering van de bedrijventerreinen. Meer bedrijven vestigden zich langs provinciale en rijkswegen. Tegenwoordig is de situering van een bedrijf op een goed bereikbare en vooral door veel mensen zichtbare locatie belangrijk geworden voor een ondernemer (o.a. in verband met naamsbekendheid). De bedrijven die gevestigd zijn op een hoeksituatie oriënteren zich vaak naar twee zijden. Langs de autosnelwegen zijn zogenaamde 'zichtlocaties' ontstaan.

Nabij de grotere kernen en nabij autosnelwegen hebben zich de laatste decennia logistieke transportcentra ontwikkeld. Deze centra worden gebruikt voor het opslaan, laden en lossen van diverse goederen.

Het transport geschied met vrachtwagens. Naast deze grotere locaties zijn de kleinere bedrijvenlocaties nabij de kleinere kernen aanwezig. Hier zijn overwegend lokale bedrijven gevestigd.

De bebouwing op de zichtlocaties zijn vaak dominant in uitstraling. De bebouwingsmassa's hebben veelal een extravert karakter met het doel het oog van de voorbijganger te trekken. Dit kan door middel van uitgesproken architectuur maar ook met behulp van grote uithangborden aan de gevel(s).

De hoofdentree van de bedrijfsbebouwing is veelal middels borden aangegeven, de hoofdentree is ook niet in alle gevallen ruimtelijke en architectonisch duidelijke vormgegeven. De bebouwing op de plaatselijke bedrijventerreinen bestaat veelal uit eenvoudige loodsen met een klein kantoor- en kantinegedeelte. De bebouwing van de logistieke transportcentra worden gekenmerkt door de aanwezigheid van grote opslagloodsen met rijen 'loadingdocks'.

In sommige gebieden zijn op de bedrijfsterreinen bedrijfswoningen geplaatst. Vaak staan deze woningen aan de voorzijde van het bedrijfsterrein. Veelal is er bij de vormgeving van de bedrijfswoningen geen rekening gehouden met de beeldaspecten van de directe omgeving en de bedrijfsbebouwing. Hierdoor vormen de bedrijfswoningen vaak afwijkende elementen op een bedrijventerrein.

Op de bedrijventerreinen komt in de gevels een zeer grote diversiteit aan materialen voor. Ook in detaillering en kleurgebruik zijn er grote verschillen te herkennen. Er is over het algemeen weinig samenhang in materialisering, detaillering en kleurgebruik tussen de verschillende bedrijfsterreinen. Per perceel is deze eenheid vaak juist wel te herkennen. Elk (cluster van) bedrijfsgebouw(en) vormt een individuele eenheid en heeft een eigen identiteit.

Consequentie bestemmingsplan

De welstandscommissie heeft het bouwplan getoetst aan de welstandsnota op d.d. 28 augustus 2013 en heeft een positief welstandsadvies afgegeven. Op basis van dit advies kan gesteld worden dat het bouwplan voldoet aan de toetsingscriteria zoals gesteld in de welstandsnota.

3.2.5 Verkeersveiligheidsplan

Om een structurele aanpak van de verkeersveiligheid in de gemeente Hilvarenbeek te bereiken en de dreiging van verkeer weg te nemen, heeft de gemeente een verkeersveiligheidsplan (GVVP) opgesteld (Grontmij, mei 2000).

Het GVVP is nadrukkelijk een beleidsplan. Het vormt een kader voor het te voeren beleid en geeft aan op welke aandachtspunten het beleid zich moet richten. Nadere analyses en uitwerkingen van principeoplossingen vormen een vervolgfase en zijn in het GVVP opgenomen als activiteiten voor de komende jaren.

Voor de langere termijn doelstelling wordt aangesloten bij de planhorizon van het landelijk verkeersveiligheidsplan (2010). De in het plan aangegeven activiteiten en de te nemen maatregelen zijn voor de eerstvolgende jaren opgenomen in een actieprogramma.

Het doel van het GVVP is om op basis van de structurele aanpak van verkeersveiligheid een samenhangend verkeersbeleid te ontwikkelen, door het scheppen van voorwaarden voor een duurzaam veilig verkeerssysteem. Het GVVP vormt daarmee een middel om de verkeersonveiligheid systematisch aan te pakken.

De volgende aandachtspunten komen daarbij aan de orde:

- Waar en wanneer verkeersonveiligheid optreedt, wie betrokken zijn en wat de oorzaak is.
- Hoe de gemeentelijke organisatie met verkeersonveiligheid omgaat.
- De relatie tussen verkeersonveiligheid en andere plannen.

Consequentie bestemmingsplan

Het plan is geen belemmering voor het bestemmingsplan.

3.2.6 Prostitutie

Op 1 oktober 2000 is door een wijziging van het Wetboek van Strafrecht het algemeen bordeelverbod opgeheven. Om overlast van een dergelijke functie te voorkomen (verkeersaantrekkende werking en dergelijk) worden prostitutie- en aanverwante bedrijven in veel bestemmingsplannen strikt gereguleerd. Het gemeentebestuur van Hilvarenbeek heeft ervoor gekozen dergelijke bedrijven uit te sluiten, met uitzondering van delen van de bedrijventerreinen in de kern Hilvarenbeek. Om in de toekomst de mogelijke exploitatie van prostitutie te beheersen en te reguleren, heeft de gemeente het prostitutiebeleid ook onderworpen aan een vergunningplicht (APV).

Consequentie bestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan worden prostitutie- en aanverwante bedrijven geweerd.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

4.1.1 Verkennend bodemonderzoek

Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 1 oktober 2013, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Toekomstige olieopslag

In mengmonster MM2 van de bovengrond zijn een sterke verhoging aan zink en een matig verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen. De uitsplitsing wijst uit dat de sterke verhoging aan zink zich concentreert ter plaatse van de bovengrond van boring B6. De bovengrond ter plaatse van boring B2 is sterk verontreinigd met PAK. In de overige separate grondmonsters van de uitsplitsing zijn geen significant verhoogde waarden aan zink en PAK gemeten.

In het grondwater zijn geen verhogingen gemeten.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is nader onderzoek noodzakelijk naar de ernst en omvang van de sterke verontreinigingen aan zink en PAK in de vaste bodem.

Overig terreindeel (nieuwbouw met directe omgeving)

In het grondwater is een lichte verhoging aan barium aangetroffen. Daar er geen mogelijke bron voorhanden is, behoeft deze parameter formeel niet te worden getoetst. In zowel de boven- als in de ondergrond zijn geen verhogingen gemeten. Derhalve dient de onderzoekshypothese “onverdacht” voor wat betreft dit terreindeel te worden aanvaard. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande ontwikkelingen ter plaatse van onderhavig terreindeel. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag.

Eerder aangetoonde verontreiniging en bovengrondse olietank

In 2007 is er een sterke verontreiniging met minerale olie in de vaste bodem geconstateerd (ca. 1 m³). Geadviseerd wordt om deze verontreiniging tegelijkertijd te saneren met de nog nader te onderzoeken verontreinigingen met zink en PAK in de vaste bodem, omdat deze ter plaatse van de nieuwbouw is gesitueerd.

Tijdens de uitvoering van het veldwerk werd uitpandig een bovengrondse olietank geconstateerd. Naar verluidt zou deze tank reeds onderzocht zijn. Nadere gegevens ontbreken echter. Geadviseerd wordt om de betreffende rapportage te achterhalen en te integreren in de definitieve rapportage.

Asbest

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Conclusie

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is nader onderzoek noodzakelijk naar de ernst en omvang van de sterke verontreinigingen aan zink en PAK in de vaste bodem.

4.1.2 Aanvullend bodemonderzoek

Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is hiertoe een aanvullend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 28 januari 2014, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

De aangetroffen grondverontreiniging is zowel in verticale als in horizontale richting voldoende ingekaderd. In grondmonsters B2A-B en B6A-A (uit het verkennend bodemonderzoek) wordt een sterke verhoging aan respectievelijk zink en PAK aangetroffen. In het grondmonster B105-A wordt een matige verhoging aan PAK aangetoond. In het grondmonster B114-B wordt een lichte verhoging aan zink en PAK aangetoond. De gehalten zink en PAK in het grondmonster B113-B zijn matig verhoogd. In de overige onderzochte grondmonsters wordt geen verhoging aan zink en PAK aangetoond.

Uitgaande van een verontreinigde bodemlaag van 0,0 tot 0,5 m-mv in de top laag ter plaatse van de boringen B2 en B6 en een oppervlakte van circa 20 m², is circa 10 m³ grond verontreinigd met zink en PAK in gehalten boven de interventiewaarden. Het volume met een lichte/matige verhoging is enigszins groter.

Er is derhalve géén sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging waarvoor een saneringsnoodzaak geldt. De verontreiniging is naar verwachting veroorzaakt vóór 1987 en valt dus niet onder de zogenaamde zorgplicht.

Indien er in het kader van de geplande nieuwbouw, op dat deel waar de matige/sterke verontreiniging is aangetroffen, grond wordt ontgraven dient men een plan van aanpak op te stellen dat ter goedkeuring moet worden ingediend bij het bevoegd gezag. De matig/sterk verontreinigde grond dient apart te worden ontgraven en deze grond kan niet worden hergebruikt.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een visuele inspectie plaatsgevonden. In de vrijkomende grond zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

Conclusie

Voor gaande onderzoeken laten zijn dat er geen belemmeringen zijn voor de (her)bouw van de bedrijfswoning.

4.2 Geluid

In het bestemmingsplan wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt op de locatie Klein Westerwijksestraat 18 te Biest-Houtakker, gemeente Hilvarenbeek. De te projecteren woning ligt in de onderzoekszone van de Klein Westerwijksestraat (deels 60, deels 30 km/uur).

Derhalve is, conform de Wet geluidhinder, door Croonen Adviseurs een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage (kenmerk: RA001-0252459-01A, 19 juni 2013) is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat de woning vanwege de Klein Westerwijksestraat voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Conform de Wet ruimtelijke ordening is er, ter beoordeling van de akoestische kwaliteit ten behoeve van het woon- en leefklimaat, ook sprake van een akoestisch goede situatie op alle gevels van de woning. Daartoe is ook de geluidbelasting vanwege de Biestsestraat berekend.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor de (her)bouw van de bedrijfswoning aan de orde.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer bevat een regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Vastgesteld is in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgesteld in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Blijkens deze regelgeving behoort de ontwikkeling op voorhand tot de categorie 'niet in betekende mate'.

Vanwege de naar verwachting marginale toename van de verkeersaantrekkende werking kan er in alle redelijkheid vanuit worden dat de ontwikkeling geen noemenswaardige verslechtering van de luchtkwaliteit met zich brengt. Daarbij verdwijnt er elders een vestiging van het bedrijf.

De blootstelling aan luchtverontreiniging verandert niet ten gevolge van dit plan. Het plan leidt niet in betekenende mate tot verslechtering; er worden niet meer mensen blootgesteld aan luchtverontreiniging.

Conclusie

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2012) blijkt dat ten zuidoosten van het plangebied een bierbrouwerij, met een ammoniakinstallatie met een 5.000 NH₃, is gesitueerd. Conform de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn voor deze installatie geen risicoafstanden met betrekking tot het plaatsgebonden- en groepsrisico van toepassing. Daarnaast ligt het initiatief buiten de invloedszones van risicovolle inrichtingen, transportroutes en van overige leidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. De locatie en de directe omgeving behoren tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

Richtafstanden conform VNG-brochure (bron: VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009)

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.5.1 Toetsing milieuzonering plangebied

Door AGEL Adviseurs is op 19 september 2013 een memo opgesteld waarin is beschreven of voldaan wordt aan de bovenstaande richtafstanden. De uitkomsten uit deze memo zijn hierna beschreven.

Beoordeling omgevingstype

Binnen het plangebied is sprake van een functiemenging van milieubelastende activiteiten en wonen. Op basis hiervan kan het omgevingstype voor het plangebied aangemerkt worden als een gemengd gebied. Dit geldt ook voor het ten westen van het plangebied gelegen bedrijventerrein. Voor de woningen aan de Biestsestraat is sprake van het omgevingstype rustige woonwijk. Langs de Biestsestraat is in hoofdzaak sprake van verspreid gelegen woningbouw. Daarnaast kan de Biestsestraat op basis van haar wegprofiel en de vastgestelde snelheid van 30 km niet aangemerkt worden als een weg die deel uitmaakt van de hoofdinfrastructuur en waar sprake is van een verhoogde milieubelasting voor geluid.

Beoordeling richtafstanden

Binnen het plangebied

De milieubelastende activiteiten binnen het plangebied betreft voor de locatie Klein Westerwijksestraat 22 milieucategorie 2 en voor de locatie Klein Westerwijksestraat 18-20 garage/autohandel. Voor milieucategorie 2 activiteiten geldt een maximale richtafstand van 30 meter voor het omgevingstype rustige woonwijk en 10 meter voor het omgevingstype gemengd gebied. Een garagebedrijf/autohandel is eveneens een milieucategorie 2 activiteit.

Ten aanzien van de nieuwe bedrijfswoning nummer 18 kan gesteld worden dat de afstand tot de locatie Klein Westerwijksestraat 22 circa 15 meter bedraagt en hiermee voldaan wordt aan de richtafstand van 10 meter geldend voor een gemengd gebied. Voor de bestaande woningen Klein Westerwijksestraat 20 en 22 wordt niet voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

Hiervoor kan gesteld worden dat dit een bestaande situatie betreft welke reeds planologisch is vastgesteld in het vigerend bestemmingsplan.

Buiten het plangebied

Voor de milieubelastende activiteiten binnen het plangebied naar buiten het plangebied geldt een richtafstand van 10 meter voor de locatie Klein Westerwijksestraat 16 en 30 meter voor de woningen aan de Biestsestraat. De afstand van de westelijke bestemmingsgrens tot het bouwvlak van de bedrijfswoning bedraagt 10 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter.

De afstand van de oostelijke plangrens tot de woning Biestsestraat 100 bedraagt 20 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter geldend voor een rustige woonwijk. Dit betreft echter een bestaande situatie welke reeds planologisch is vastgesteld in het vigerend bestemmingsplan.

Op het perceel Klein Westerwijksestraat 16 is gevestigd een transportbedrijf in combinatie met een bouw/sloopbedrijf en een tegelhandel. In het vigerend bestemmingsplan is voor deze bedrijfslocatie voorgeschreven dat milieubelastende activiteiten zijn toegestaan t/m milieucategorie 2 en bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 4 ten behoeve van bouw- en sloopwerken.

Voor milieucategorie 2 activiteiten is voor een gemengd gebied sprake van een maximale richtafstand van 10 meter. De afstand van de oostelijke perceelgrens tot de nieuw te bouwen bedrijfswoning bedraagt circa 15 meter. Op basis hiervan kan gesteld worden dat milieubelastende activiteiten t/m milieucategorie 2 geen beperkingen geven voor het woon- en leefklimaat bij de nieuwe bedrijfswoning.

Voor het transportbedrijf is mogelijk sprake van aanspraak op overgangsrecht. Afhankelijk van het bebouwd oppervlak is sprake van milieucategorie 3.1 of 3.2. Gelet op het beschikbare bouwvlak van circa 5.500 m² dient uitgegaan te worden van milieucategorie 3.2 met een maximale richtafstand van 50 meter voor een gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan.

Milieucategorie 4 activiteiten worden onderverdeeld in categorie 4.1 met een maximale richtafstand van 100 meter voor een gemengd gebied en categorie 4.2 met een maximale richtafstand van 200 meter. Uitgaande van milieucategorie 4.1 kan gesteld worden dat aan deze richtafstand niet wordt voldaan. Deze afwijking geldt o.a. voor de aspecten geluid en stof. Middels een milieukundig onderzoek zal aangetoond moeten worden dat het afwijken van de richtafstanden in deze situatie aanvaardbaar is en er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning en de bedrijfsactiviteiten op het perceel Klein Westerwijksestraat 16 niet worden beperkt in haar bedrijfsmogelijkheden.

Ten aanzien van de beperking van de bedrijfsmogelijkheden is van belang de ontsluiting van het perceel Klein Westerwijksestraat 16. Uit een beoordeling van Google Earth blijkt dat de ontsluiting nu plaatst vindt ter hoogte van de locatie waar de nieuwe bedrijfswoning wordt gesitueerd. De ontsluiting van percelen is altijd een plaats waar grote kans is op overschrijding van de geluidvoorschriften.

Conclusie

Ten aanzien van de binnen het plangebied gelegen activiteiten zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van de bedrijfswoning.

De afstand tot de bedrijfsactiviteiten van Klein Westerwijksestraat 16 is echter kleiner dan de richtafstand waarvan uitgegaan wordt.

Geadviseerd wordt om de afwijking van de richtafstanden voor de locatie Klein Westerwijksestraat 16 nader te onderbouwen middels aanvullende milieukundige onderzoeken.

4.5.2 Toetsing milieuzonering plangebied na nieuwe omgevingsvergunning Klein Westerwijksestraat 16

Door AGEL Adviseurs is op 14 februari 2014 een memo opgesteld. Het doel van de toetsing is of er een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd binnen het plangebied van het bestemmingsplan en de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfslocatie Klein Westerwijksestraat 14-16 niet onnodig wordt beperkt door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De memo is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierna zijn de conclusies opgenomen.

Op basis van een beoordeling van de vigerende bestemmingsplannen, het ontwerp bestemmingsplan Klein Westerwijkseweg 18-22 en de Omgevingsvergunning voor Heesters Beheer B.V. van 17 december 2013 kunnen de volgende conclusies worden gesteld:

- De milieubelastende activiteiten van Heesters Beheer B.V. kunnen aangemerkt worden als milieucategorie 3.2 met een maximale richtafstand van 50 meter op basis van het omgevingstype gemengd gebied.
- De nieuwe te bouwen bedrijfswoning Klein Westerwijksestraat 18 is gelegen binnen deze richtafstand. De afstand tot de nieuwe perceelgrens bedraagt 20 meter.
- Uit het akoestisch onderzoek dat als bijlage 3 is bijgevoegd bij de toelichting van het vigerend bestemmingsplan voor de locatie Klein Westerwijksestraat 16 is sprake van een vertrek van meerdere vrachtwagens in de nachtperiode tussen 06.00 uur en 07.00 uur. In dit onderzoek is de geluidbelasting niet in beeld gebracht ter plaatse van de woning Klein Westerwijksestraat 18.
- Uit het akoestisch onderzoek behorende bij de omgevingsvergunning blijkt dat de rijroutes niet in overeenstemming zijn met het huidig gebruik. Ook worden deze routes niet realistisch geacht vanwege de onjuiste situering van de nieuwe bedrijfswoning. Daarnaast blijkt uit het onderzoek dat er ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning Klein Westerwijksestraat 18 sprake is van een overschrijding van het maximaal geluidniveau in de dag- en nachtperiode. Op basis van deze rekenresultaten en de huidige ontsluiting van de locatie is het aannemelijk dat ook ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning Klein Westerwijksestraat 18 sprake zal zijn van een overschrijding van het maximaal geluidniveau.

Op basis van deze beoordeling wordt geadviseerd om het akoestisch onderzoek behorende bij de omgevingsvergunning te actualiseren waarbij uitgegaan wordt van de huidige ontsluiting van de bedrijfslocatie en de ruimere gebruiksmogelijkheden op basis van het vigerend bestemmingsplan.

Hierbij dient de geluidbelasting in beeld gebracht te worden ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning voor de beoordelingshoogte van 1,5 meter voor de begane grond en 5,0 meter voor de verdieping. De verwachting is dat geluidafschermende maatregelen noodzakelijk zullen zijn om te kunnen voldoen aan het toetsingskader geluid uit de Handreiking.

4.5.3 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Door Greten raadgevend Ingenieurs is op 29 mei 2014 een akoestisch onderzoek verricht. Met dit akoestisch onderzoek is de geluidbelasting op de woning vanwege wegverkeerslawaaï bepaald, de geluidbelasting vanwege industrielawaai afkomstig van het naastgelegen bedrijf (Heesters/ Klein Westerwijksestraat 16) bepaald en beoordeeld of het akoestisch leefklimaat ter plaatse van de woning voldoet. De rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hierna zijn de conclusies opgenomen.

Uitgaande van de huidige, vergunde, situatie waarbij er geen sprake is van nachtelijke vrachtwagentransporten ter plaatse van de inrit/ uitrit van Heesters kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

De gecumuleerde (equivalente) geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï en industrielawaai opgenomen varieert van 46 tot 53 dB. Hierbij is er sprake van een redelijke tot goede akoestische leefkwaliteit. Met betrekking tot de maximale geluidbelasting worden de streefwaarden conform de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening gerespecteerd, waarbij er in de dagperiode sprake is van een verwaarloosbare overschrijding van de streefwaarde van 1 dB(A) op 5 meter hoogte. Indien, zoals gebruikelijk bij de beoordeling van industrielawaai, op 1,5 meter wordt getoetst, dan is er geen sprake van een overschrijding van de streefwaarde.

4.5.4 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot hinderlijke bedrijvigheid voor de (her)bouw van de bedrijfswoning aan de orde.

4.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

Het bedrijfsperceel inclusief twee bedrijfswoningen worden in de huidige situatie reeds ontsloten op de Klein Westerwijksestraat. Het aantal inritten wordt niet vergroot. Daarbij zal door de onderhavige ontwikkeling de verkeersaantrekkende werking niet noemenswaardig toenemen.

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgelost. Hiervoor is genoeg fysieke ruimte beschikbaar.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van verkeer en parkeren bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs navolgende watertoets opgesteld.

Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd: 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water', 'schone waterbodem' en 'mooi water'.

Daarnaast beschikt het Waterschap De Dommel over een verordening: de Keur. Hierin staan de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen). De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Locatiestudie

Het voorliggend initiatief is gesitueerd ten noordoosten van de kern Hilvarenbeek en gelegen in het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek. Het plangebied zelf is gesitueerd aan de Klein Westerwijksestraat en wordt aan de zuidzijde begrensd door een tweetal greppels/droge sloten. De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 14,9m + NAP (www.ahn.nl). Middels de website www.bodemdata.nl zijn de meetgegevens van een nabijgelegen boorpunt, genaamd BKP.92100, achterhaald.

Op basis van deze meetgegevens is vastgesteld dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 30cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 140cm onder maaiveld). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort lemig fijn zand. Deze gronden zijn geclassificeerd als hoge zwarte enkeerdgronden. Tot slot is, op basis van de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant, (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een gebied welke geschikt is voor tot infiltratie in de bodem.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuw bedrijfspand en de herbouw van een bestaande bedrijfswoning. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de voormalige situatie en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij is uitgegaan van de bebouwingsmogelijkheden die in het schetsontwerp, d.d. 11 juni 2013, worden geboden. Het te projecteren watersysteem dient hierbij de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	990	1.700
Terreinverharding	3.120	2.600
Onverhard terrein	965	775
Totaal	5.075	5.075

* indicatieve maatvoering op basis van schetsontwerp, d.d. 11 juni 2013

Conclusie en aanbevelingen

Waterkwantiteit

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 190 m² tot gevolg hebben. Het hemelwater wordt afgevoerd naar de greppels ten zuiden van het plangebied. Voorheen stond hemelwater ook op de watergangen ten zuiden van het plangebied.

De uiteindelijke situering en maatvoering wordt in een later stadium, in overleg met het Waterschap en de gemeente Hilvarenbeek, nader bepaald.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De aansluiting op het gemeentelijk riolsysteem zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater.

Het vuilwatersysteem wordt direct aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel, waarbij het hemelwater binnen het plangebied wordt geborgen.

Proces

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden bij het Waterschap De Dommel neergelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Croonen Adviseurs is daarom een quickscan flora en fauna in het deel van het plangebied uitgevoerd waar ontwikkelingen zijn voorzien. De rapportage, d.d. 14 augustus 2013, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies beschreven.

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. De ontwikkelingen hebben geen effect op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS in de nabijheid van het project.

Door afwezigheid van beschermde Natura 2000-gebieden in de nabije omgeving (drie km) zijn negatieve effecten op voorhand uit te sluiten.

Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS) of een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998.

Beschermde soorten

In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten aangetroffen of te verwachten die de ontwikkelingen op het perceel van Klein Westerwijksestraat 18 te Biest-Houtakker wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Voor de voorgenomen werkzaamheden dient rekening gehouden te worden dat er tijdens het broedseizoen (globaal half maart t/m juli) broedvogels aanwezig kunnen zijn in het plangebied. De voor vogels versturende werkzaamheden (het slopen van de bedrijfswoning) mogen alleen uitgevoerd worden wanneer er geen actuele broedgevallen aanwezig zijn. Om verstoring van broedvogels op voorhand uit te sluiten wordt aanbevolen om deze werkzaamheden buiten het broedseizoen aan te laten vallen.

Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt en zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

4.10 Archeologie

4.10.1 Archeologiebeleid

Het college van de gemeente Hilvarenbeek maakt bekend dat de raad in haar vergadering van 27 september 2012 het archeologiebeleid voor de gemeente Hilvarenbeek heeft vastgesteld. Aanleiding hiervoor is de Wet op de archeologische monumentenzorg. Volgens deze wet moet elke gemeente over een eigen archeologiebeleid beschikken. Er is beleid opgesteld ter bescherming van het archeologisch erfgoed. Dit beleid is opgenomen in de rapporten deel I en II: Archeologiebeleid Hilvarenbeek, 'Verborgen tussen het groen' en de bijbehorende archeologische beleidskaart.



Verborgen tussen het groen
Een archeologische verwachtings- en beleidskaart voor de gemeente Hilvarenbeek

Archeologische beleidskaart
RAAP-rapport 2450, kaartbijlage II-1, schaal 1:15.000

legenda

omschrijving	categorie	beleidsadvies	ondergrens omvang	ondergrens diepte
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 m²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 40 cm
historische kern	2	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-uitvoering.	100 m²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 40 cm
archeologische vindplaats	3	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-uitvoering.	100 m²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 50 cm
hoge archeologische verwachting (m.u.v. categorie 5)	4	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-uitvoering.	500 m²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 50 cm
hoge archeologische verwachting voor uitlopende vindplaatsen van jager-verzamelaars	5	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-uitvoering.	Bestaand natuurgebied: 500 m² Buiten natuurgebied: 2500 m²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 50 cm
middelhogebekende archeologische verwachting	6	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-uitvoering.	2500 m²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 50 cm
lage archeologische verwachting	7	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-uitvoering. De ondergrens van 25.000 m² geldt alleen bij ontwikkelingen die afwijken van het bestemmingsplan.	25.000 m²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 50 cm
onderzoekgebied: AMZ afgerond vergraven/ontgrond gebied	8	Er gelden geen restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen.	Geen restricties	Geen restricties
overig		onderzoekgebied: AMZ niet afgerond of onbekend		
		mate van ontgronding onduidelijk		
		water		
		gemeentegrens		

Versie september 2012

Uitsnede archeologisch beleidskaart

Het archeologiebeleid heeft betrekking op de bescherming van de in de bodem aanwezige archeologische waarden. Op de beleidskaart is opgenomen waar mogelijk archeologische waarden aanwezig zijn in de bodem. In het archeologiebeleid is opgenomen hoe de gemeente omgaat met deze waarden, die opgeslagen liggen in de bodem. Het archeologiebeleid geeft onder meer aan:

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

Het noordoostelijke deel van het plangebied is aangemerkt als ‘historische kern’ (categorie 2). Het overige deel kent een lage archeologische verwachting (categorie 7).

Voor gebieden in categorie 2 geldt dat er archeologisch onderzoek noodzakelijk is als de omvang van bodemingrepen groter is dan 100 m² en dieper zijn dan 40 cm. Voor gebieden in categorie 7 gelden er geen restricties.

Omdat voor een groot deel van de gronden waar ontwikkelingen plaatsvinden sprake is van een hoge archeologische verwachting, wordt een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd.

4.10.2 Archeologisch onderzoek

LWM heeft ten behoeve van de voorgestane ontwikkelingen een Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd. De rapportage (kenmerk: P13.0606rp.0101, 31 juli 2013) is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna volgen de conclusies en een advies over het vervolg.

Conclusie

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied op een dekzandrug ligt, waar men vanaf de Middeleeuwen waarschijnlijk een plaggendek heeft opgeworpen. In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk archeologische resten uit de periode Laat-Paleolithicum – Romeinse Tijd bekend, maar ook uit de periode Middeleeuwen – Nieuwe Tijd. Een plaggendek in het plangebied kan eventueel aanwezige archeologische resten hebben behoed voor versterking.

Uit het booronderzoek is gebleken dat er inderdaad sprake is van een plaggendek op een dekzandrug in het plangebied. De top van het dekzand was in de meeste boringen verstoord, maar er waren wel een intacte B-horizont in een enkele boring en de ogenschijnlijke aanwezigheid van een begraven akkerlaag in een andere boring aanwezig. Onder het plaggendek, in de top van het dekzand, kunnen nog – vondstarme – nederzettingsterreinen aanwezig zijn, in de vorm van hoofdzakelijk (diepe) grondsporen en lokale vondstconcentraties. Door hun dikte hebben plaggendekken een beschermend i.c. bufferend effect op dergelijke nederzettingsterreinen, waardoor ze vaak goed bewaard zijn gebleven. Met booronderzoek zijn dergelijke nederzettingsterreinen echter niet goed op te sporen, juist omdat ze relatief vondstarm zijn en omdat grondsporen in de boor vaak lastig zijn te herkennen.

Daarom kan op grond van de resultaten van het booronderzoek niet worden uitgesloten dat binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn.

Advies

Gezien de resultaten van het bureau- en booronderzoek wordt in het plangebied vervolgonderzoek geadviseerd.

Omdat het om een grotendeels verhard en bebouwd terrein gaat, waar o.a. sloopwerkzaamheden zullen plaatsvinden, is het aan te bevelen om het vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een Archeologische Begeleiding (AB) onder Protocol Opgraven (terminologie KNA 3.2).

Het onderzoek zou er op gericht zijn om de sloopwerkzaamheden onder maaiveld te begeleiden, alsook de ontgraving t.b.v. de bouwputten van de nieuwbouw. Door onder het Protocol Opgraven te werken kan in een enkel efficiënt onderzoek het archeologisch proces worden afgerond. Alvorens een AB uitgevoerd kan worden zal er een Programma van Eisen (PvE) moeten worden opgesteld, waarin de randvoorwaarden en eisen aan het onderzoek beschreven staan.

4.10.3 Advies Monumentenhuis Brabant

De gemeente Hilvarenbeek heeft het uitgevoerde onderzoek laten toetsen door Monumentenhuis Brabant. Het advies van 2 oktober 2013 is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna volgen de conclusies en een advies over het vervolg.

Het archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek voor deze locatie is correct uitgevoerd. Het geeft voor zover mogelijk een beeld van de opbouw van de bodem ter plaatse. Een deel van het plangebied, met name het zuidwestelijk deel, ligt binnen een zone waarvoor een lage archeologische verwachting geldt conform het gemeentelijk beleid; het overige deel van het plangebied valt binnen de zone die gerekend wordt tot de historische kern van Biest-Houtakker en deze zone is onderzoekplichtig.

De opdrachtgever heeft met het laten uitvoeren van een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, voldaan aan de onderzoeksverplichting die op basis van het vastgestelde gemeentelijk archeologiebeleid en het bestemmingsplan geldt. Het door het onderzoeksbureau gegeven advies tot vervolgonderzoek is op zich ook correct.

Het is echter zeer de vraag, of een archeologische begeleiding van de grondwerkzaamheden hier de juiste werkwijze zal zijn. Wordt voor de nieuwbouw het uitgraven van een bouwput voorzien? In dat geval komt wel een wat groter vlak vrij wat de zichtbaarheid op archeologische resten vergroot en deze werkwijze rechtvaardigt.

Uit het rapport komt naar voren, dat m.n. in het zuidelijk deel van het plangebied naar verwachting een oude akker aanwezig is, te relateren aan de bewoning van de kern Biest-Houtakker.

Vermoedelijke datering in de periode Late-Middeleeuwen – Nieuwe tijd (na 1500 n. Chr.) Bewoningsresten zullen daarbij voornamelijk bestaan uit losse vondsten (die met de opgebrachte mest zijn meegekomen). Grondsporen zullen in een akker voornamelijk bestaan uit schopsteken of greppels. Bewoningssporen uit oudere perioden (Paleolithicum-Romeinse tijd) zouden aanwezig kunnen zijn indien de top van het dekzand nog intact aanwezig is. Uit het booronderzoek bleek, dat dit in de meeste boringen was afgetopt of geërodeerd. Dit vermindert de kans op het aantreffen van intacte bewoningresten uit deze perioden, al blijven losse vondsten in het bovenliggende esdek mogelijk door landbouwactiviteiten als spitten en ploegen. De onderzijde van dieper ingegraven sporen kan wel bewaard zijn gebleven. De zuidelijker gelegen hogere gronden boden overigens betere mogelijkheden voor vroege bewoning.

Monumentenhuys Brabant adviseert vergunning te verlenen voor de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij geldt wel een meldplicht conform art. 53 van de Monumentenwet indien archeologische resten worden aangetroffen. In overleg met de opdrachtgever zou de plaatselijke heemkundevereniging gelegenheid moeten krijgen tot het doen van waarnemingen tijdens de grondwerkzaamheden.

Conclusie

Er hoeft geen vervolgonderzoek uitgevoerd te worden. Vanuit het oogpunt van archeologie bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling ten behoeve van het bedrijfsperceel Klein Westerwijksestraat 18-20 zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal ten behoeve van het ontwikkelen van het bedrijfsperceel Klein Westerwijksestraat 18-20 vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Voor wat betreft het bedrijfsperceel Klein Westerwijksestraat 22 is sprake van een conserverend karakter van het bestemmingsplan. Het verhalen van kosten is niet aan de orde aangezien er geen sprake is van een bouwplan.

5.2 Maatschappelijk

5.2.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Klein Westerwijksestraat 18-22' heeft vanaf vrijdag 12 september 2014 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter-inzage-legging zijn geen reacties ingediend.

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Klein Westerwijksestraat 18-22' is daarnaast conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Er is alleen een reactie van de provincie Noord-Brabant binnengekomen. Deze geeft aan geen aanleiding te hebben tot het maken van opmerkingen.

5.2.2 Vaststelling

Na inspraak en vooroverleg heeft het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Gedurende deze termijn van 6 weken bestond de gelegenheid schriftelijke of mondelinge zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan bij de gemeenteraad kenbaar te maken. Van deze gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is geen gebruik gemaakt. Ook zijn er geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Het bestemmingsplan 'Klein Westerwijksestraat 18-22' is op 19 maart 2015 ongewijzigd vastgesteld.