

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
MANTELZORGWONING
AKKERSTRAAT 2
GEMEENTE HILVARENBEEK**

Behoort bij besluit van Burgemeester
en Wethouders der gemeente
Hilvarenbeek van

- 8 MEI 2014

Namens dezen,
afdelingsmanager Gemeentewinkel

Crijns Rentmeesters bv

ing. M.J.M. Crijns & E.Cadée

juni 2013

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Projectlocatie	5
1.3 Doel	7
1.4 Geldend bestemmingsplan	7
2. PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Huidige situatie projectlocatie	9
2.2 Toekomstige situatie projectlocatie	10
2.3 Toets noodzaak uit het oogpunt van mantelzorg	11
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'	13
3.2 Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied'	13
3.3 Structuurvisie Hilvarenbeek	15
4. MILIEUASPECTEN	17
4.1 Water	17
4.1.1 Inleiding	17
4.1.2 Relevant beleid	17
4.1.3 Hydrologisch neutraal bouwen	21
4.1.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	21
4.2 Flora en fauna	22
4.3 Archeologie	22
4.3.1 Verdrag van Valletta	22
4.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg	22
4.3.3 Archeologiebeleid gemeente Hilvarenbeek	22
4.4 Bedrijfshinder	23
4.4.1 Agrarische bedrijven	23
4.4.2 Niet-agrarische bedrijven	26
4.5 Geluid	27
4.6 Luchtkwaliteit	27
4.7 Externe veiligheid	28
4.7.1 Bedrijven	28
4.7.2 Transport	28
4.7.3 Hoogspanningslijnen	28
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	29

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld in opdracht van familie Weijters-Ackermans, woonachtig aan Akkerstraat 2 te Biest-Houtakker alwaar zij hondenpension 'De Wijde Akker' exploiteren. De familie Weijters-Ackermans is voornemens op de bedrijfslocatie een mantelzorg woning te realiseren ten behoeve van de heer A.F.H.M. Weijters gehuwd met mevrouw I. Weijters-Ackermans en hun zoon M.A.G. Weijters. De heer Weijters en zijn zoon zijn beide hulpbehoevend. Een van de voorwaarden voor de oprichting van een mantelzorgwoning is dat het gebruik beperkt blijft tot in de bouwregels genoemde bouwmogelijkheden voor bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 80 m². Omdat zowel vader als zoon hulpbehoevend zijn en er dus sprake is van een dubbele zorgbehoefte, is een grotere oppervlakte van de woning noodzakelijk. Om een geschikte woning te kunnen realiseren voor de heer en mevrouw Weijters en hun inwonende zoon dient te worden afgeweken van de maximale oppervlakte van 80 m² en wordt in dit geval een oppervlakte van maximaal 95 m² beoogd. Om te voorkomen dat de totale aanwezig bebouwing op het perceel de maximale oppervlakte overschrijdt zal in samenhang een schuur, dienstdoende als hondenkennel en kattenpension, van 95 m² gesloopt worden. De huidige bedrijfsvoering zal worden overgenomen door de heer S. van Engelen, een neef van de familie Weijters en tevens de zorgverlener. De te ontwikkelen zorgwoning zal worden uitgevoerd als een bedrijfsgebouw zodat het gebouw na beëindiging van de zorgfunctie ingericht kan worden als bedrijfsgebouw bij het dierenpension.

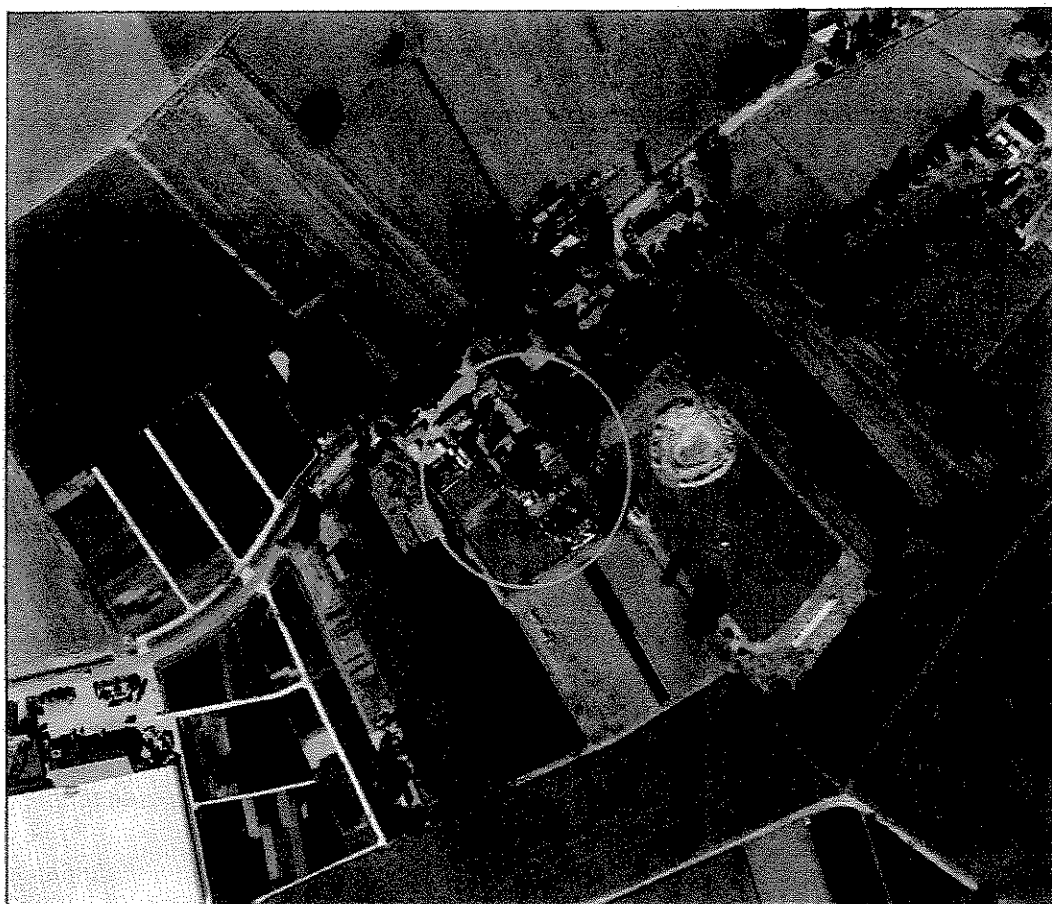
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilvarenbeek heeft in haar schrijven d.d. 27 december 2012 aangegeven niet negatief tegenover de beoogde ontwikkeling te staan.

Aangezien de beoogde ontwikkeling niet past binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan, wordt de beoogde ontwikkeling in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo) aangemerkt als activiteiten in strijd met het bestemmingsplan. Onder de Wabo kunnen activiteiten in strijd met een bestemmingsplan worden toegestaan als hiervoor een omgevingsvergunning wordt verleend (artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo). Voor de beoogde herontwikkeling is conform artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure ten behoeve van de verkrijging van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo.

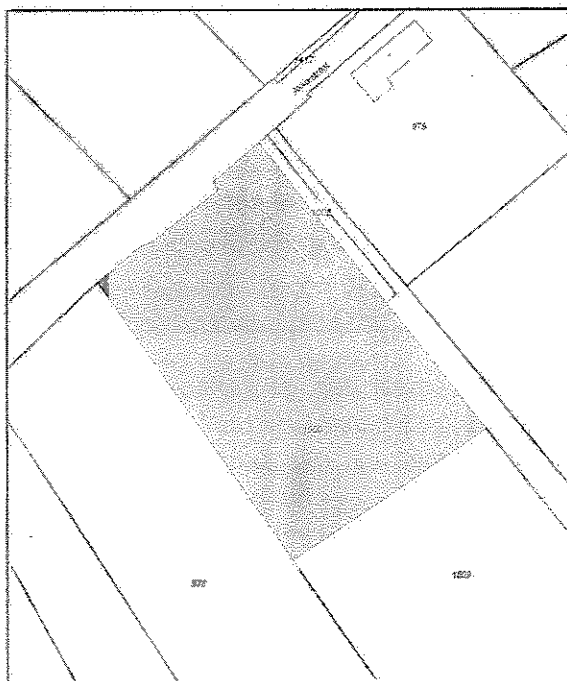
1.2 Projectlocatie

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel aan de Akkerstraat 2 te Biest-Houtakker. Dit perceel is gelegen ten westen van de kern Biest-Houtakker in het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek. Navolgend figuur geeft een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving hiervan weer. Op het perceel is het honden- en kattenpension "Wijde akker" gevestigd.



Figuur 1: Luchtfoto van het plangebied in de omgeving.

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie N, nummer 1000. Het perceel heeft een oppervlakte van 8.120 m². Navolgend figuur geeft een kadastraal overzicht van de projectlocatie weer.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied.

1.3 Doel

De omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit rapport betreft deze ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt toegelicht dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling passend is op de projectlocatie.

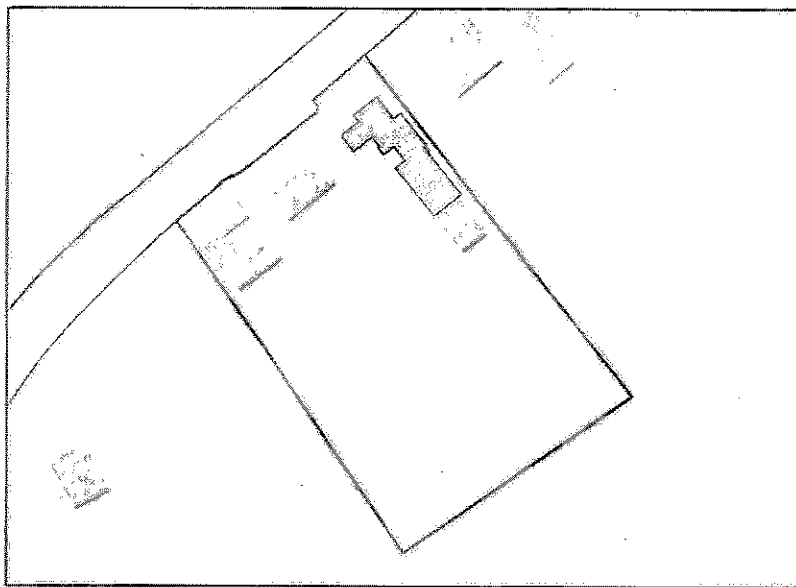
1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 26 november 1998, door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd op 29 juni 1999 en op 25 januari 2000 van kracht geworden.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie projectlocatie

In de huidige situatie is de locatie Akkerstraat 2 te Biest-Houtakker conform het vigerende bestemmingsplan in gebruik als hondenpension. Op de locatie is een bedrijfswoning met diverse bedrijfsgebouwen aanwezig. Navolgende figuur geeft een overzicht van de huidige situatie ter plaatse van Akkerstraat 2 te Biest-Houtakker weer.



Figuur 3: Overzicht huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie projectlocatie

De herontwikkeling van het plangebied omvat de oprichting van een mantelzorgwoning met een oppervlakte van 95 m² aan de Akkerstraat 2 te Biest-Houtakker. Op de locatie is thans circa 890 m² bebouwing aanwezig. De mantelzorgwoning zal gerealiseerd worden binnen deze toegestane oppervlakte. De bestaande bebouwing is echter niet geschikt of geschikt te maken voor een zorgwoning. De heer Weijters zal dan ook een bestaand bedrijfsgebouw welke thans in gebruik als hondenkennel, met een oppervlakte van 95 m², slopen om de toegestane oppervlakte aan bebouwing niet te overschrijden. De te ontwikkelen zorgwoning zal binnen het huidige bouwvlak worden uitgevoerd als bedrijfsgebouw en zal na beëindiging van de zorgfunctie ingericht worden als kattenpension.

De groene uitstraling van het erf in de lijn van de historische verkaveling staat centraal in het ontwerp. Navolgend figuur geeft de toekomstige situatie na de beoogde herontwikkeling weer.



Figuur 4: Beoogde situatie na herontwikkeling

Op het perceel is reeds een houtsingel als afscheiding met het object Akkerstraat 4 aanwezig. Deze houtsingel wordt gehandhaafd en versterkt (bijplanten bomen en struiken). Op het perceel worden enkele nieuwe bomen aangeplant voor de landschappelijke inpassing.

Aan de bestaande infrastructuur (ontsluiting) zullen geen wijzigingen worden aangebracht. De ontwikkeling gaat gepaard met een investering in de landschappelijke kwaliteit en levert derhalve een positieve bijdrage aan de ruimtelijke uitstraling op de omgeving.

2.3 Toets noodzaak uit het oogpunt van mantelzorg

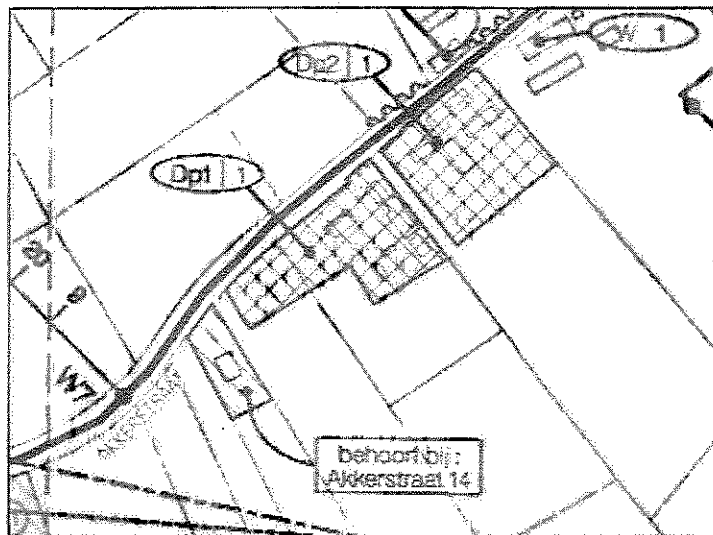
De heer Weijters en mevrouw Weijters-Ackermans zijn eigenaar van het hondenpension "De Wijde Akker". De heer Weijters is 60 jaar en is thans nog voor een deel werkzaam op het bedrijf. Het werken op het bedrijf valt de heer Weijters steeds moeilijker en hij wil dan ook binnen een termijn van enkele jaren het bedrijf in zijn geheel overdragen aan de beoogde bedrijfsopvolger. Zijn neef de heer S. van Engelen is al jaren werkzaam op het bedrijf en wil het bedrijf, inclusief de bedrijfswoning, overnemen. De zoon van de heer en mevrouw Weijters, M.A.G. Weijters, heeft een psychiatrische aandoening. Hij kan niet zelfstandig wonen met het oog op sociale redzaamheid en maatschappelijke participatie. De zoon woont dan ook noodzakelijkerwijs bij zijn ouders in. Deze inwoonsituatie zal ook in de mantelzorgwoning gecontinueerd moeten worden. De beoogde bedrijfsopvolger de heer S. van Engelen is een neef van de heer Weijters en heeft aangegeven dat hij de zorg voor de heer Weijters en de zorg voor de zoon in de toekomst op zich zal nemen. Als separate vertrouwelijke bijlagen bij dit plan zijn de verklaringen van de huisarts gevoegd.

In onderhavig initiatief is sprake van een meervoudige zorgbehoefte. De heer Weijters en zijn zoon zijn beide zorgbehoefstig. Om een goede huisvesting, volledig op de begane grond, te kunnen realiseren voor zowel de heer als mevrouw Weijters en de inwonende zoon is een grotere oppervlakte dan de aangegeven 80 m² vereist. De extra 15 m² is benodigd om voor de zoon een eigen ruimte (slaap en verblijfsruimte) te kunnen realiseren. De mantelzorgwoning wordt opgericht in een nieuw te realiseren gebouw binnen de toegestane oppervlakte maximale bebouwing op het bouwvlak voor de bedrijfsbestemming.

3. BELEIDSKADER

3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Ter plaatse van de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 26 november 1998, door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd op 29 juni 1999 en op 25 januari 2000 van kracht geworden. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de verbeelding behorende tot het vigerende bestemmingsplan weer.

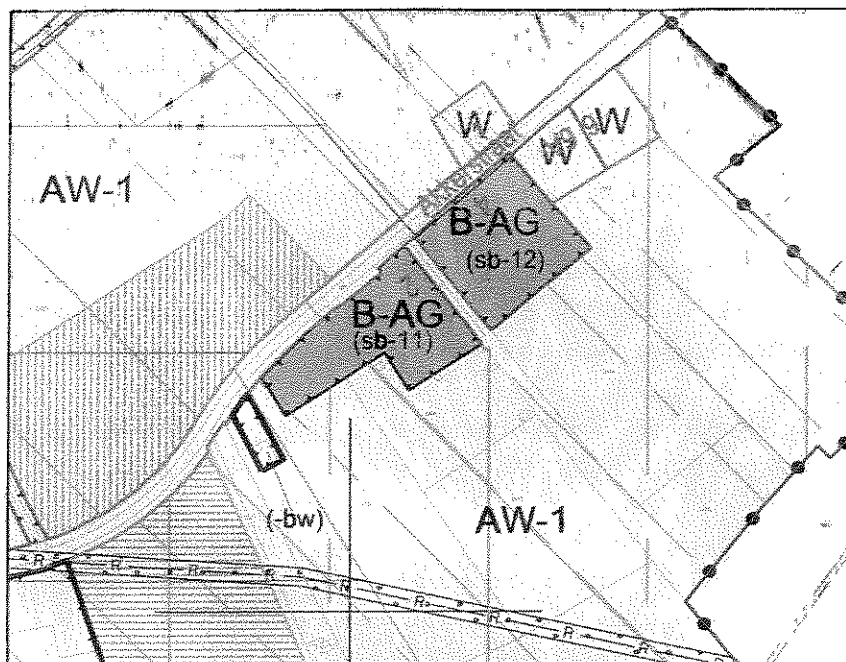


Figuur 5: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied'

De beoogde oprichting van een mantelzorgwoning met een oppervlakte van 95 m² is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve zal ten behoeve van de beoogde herontwikkeling een omgevingsvergunning worden verkregen op basis van artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo. Voor de beoogde herontwikkeling is conform artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

3.2 Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied'

De gemeente Hilvarenbeek is bezig met de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' heeft vanaf 4 januari 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Navolgend figuur betreft een uitsnede van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van het projectgebied.



Figuur 6: Aanwijzing plangebied in bestemmingsplan 'Buitengebied'

De locatie Akkerstraat 2 is in het ontwerpbestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf - Agrarisch verwant'. De aanduiding sb-11 (specifieke vorm van bedrijf -11) staat een dierenpension toe waarbij fokkerij als agrarische neventak is toegestaan. De bebouwde oppervlakte op de locatie mag niet meer bedragen dan 890 m².

In het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied' wordt de noodzaak van mantelzorgwoningen onderkend. In de toelichting is de volgende tekst opgenomen:

"Er is een groeiende zorgbehoefte in het kader van mantelzorg. Voor mantelzorg is het mogelijk om tijdelijk extra woonruimte te creëren. Dit mag echter niet leiden tot extra woningen in het buitengebied. Om die reden wil de gemeente deze extra woonruimte uitsluitend (bij recht) toelaten via inwoning (binnen de bestaande woning) en (met binnenplanse afwijking via aanwoning (binnen een bijgebouw). Er dient sprake te zijn van een aantoonbare zorgbehoefte, tijdelijke aard, een gebruiksoppervlak van maximaal 80 m² en er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van de omgeving. Er mag niet extra worden gebouwd voor de extra woonruimte."

In het bestemmingsplan is daarom een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om middels een omgevingsvergunning het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte binnen een woon- of bedrijfsbestemming toe te staan. Navolgend zijn de voorwaarden voor deze afwijkingsbevoegdheid vermeld.

7.5.2 Omgevingsvergunning mantelzorg in afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.4.1 onder d voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk uit het oogpunt van mantelzorg;*
- b. het gebruik blijft beperkt tot de in de bouwregels genoemde bouwmogelijkheden voor bijgebouwen, met een maximale oppervlakte van 80 m²;*
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven.*

De beoogde oprichting van een mantelzorgwoning met een oppervlakte van 95 m² is niet mogelijk binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied'.

3.3 Structuurvisie Hilvarenbeek

De 'Structuurvisie Hilvarenbeek' is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 februari 2010. De structuurvisie is een toekomstvisie en een toetsingskader voor initiatieven op de kortere termijn. In de 'Structuurvisie Hilvarenbeek' zijn kaders opgenomen voor ontwikkelingen op het gebied van woon- en woonomgeving, welzijn en voorzieningen, economie en werken en mobiliteit en bereikbaarheid. In het kader van de beoogde herontwikkeling is met name beleid voor wonen en de woonomgeving van belang. In de structuurvisie zijn de kaders uit de 'Woonvisie' van de gemeente Hilvarenbeek verwerkt. De gemeente Hilvarenbeek wil zich in de toekomst meer toespitsen op de specifieke doelgroepen ouderen, zorgbehoevenden en starters. Ontwikkelingen in de woningmarkt moeten de maatschappelijk hoog gewaardeerde woonkwaliteiten van Hilvarenbeek versterken of minimaal behouden. Dit betreft woningbouw in de vorm van laagbouw en passend binnen het dorps karakter van de kern.

In de structuurvisie zijn tevens beleidsuitgangspunten voor behoud van de ruimtelijke karakteristiek van het buitengebied opgenomen. Het buitengebied heeft een belangrijke functie voor de gemeente Hilvarenbeek. De agrarische functie is sterk vertegenwoordigd. De ruimtelijke karakteristiek van het buitengebied kan vooral worden beleefd vanuit het recreatief gebruik van paden, wegen en de recreatieve steunpunten. De kwaliteiten van natuur zijn verankerd in de robuuste ecologische structuren en verbindingen en het divers karakter op de overgangen tussen buitengebied en de dorpen. De gemeente ziet het als haar basisverantwoordelijkheid voor het behouden van de ruimtelijke karakteristiek van haar gemeente. De gemeente hanteert hierbij de volgende criteria:

- het behouden van robuuste natuurgebieden en ecologische verbindingzones;
- het behouden van het divers karakter op de overgangen tussen buitengebied en de dorpen;
- het behouden van cultuurhistorische waarden in het gebied.

Met de toekenning van een mantelzorgwoning wordt voldaan aan het voornemen van de gemeente om zich meer toe te spitsen op de doelgroep ouderen en zorgbehoevenden. De herontwikkeling zal tevens voldoen aan bovenstaande eisen voor behoud landschap en cultuurhistorische waarden. Er zullen geen waarden verloren gaan en de mantelzorgwoning zal landschappelijke ingepast worden.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Water

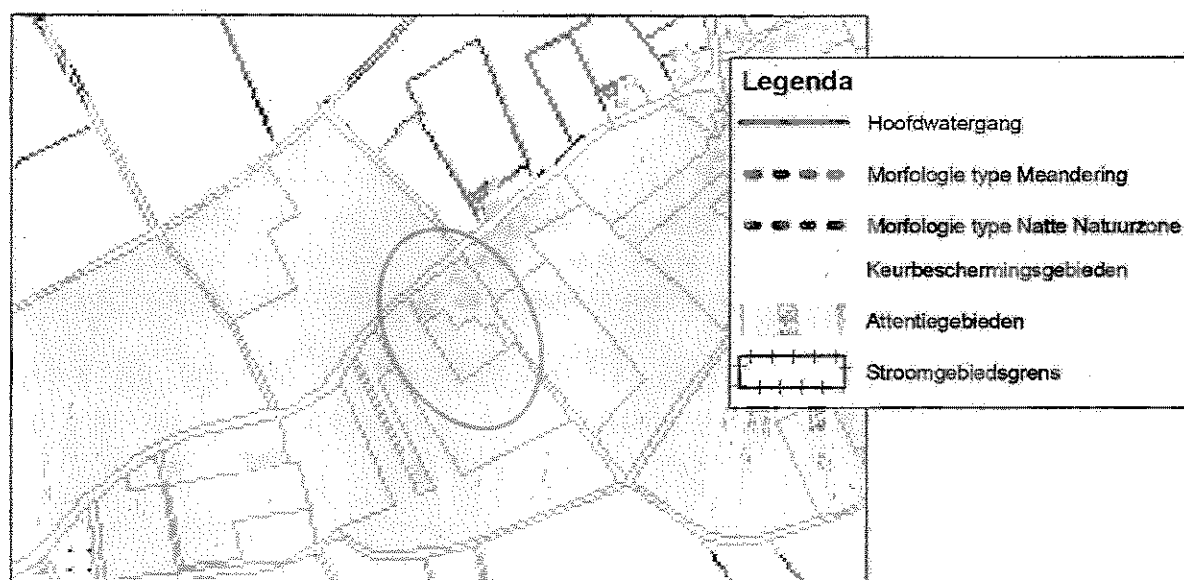
4.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het projectgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gededistilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. De projectlocatie valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

4.1.2 Relevant beleid

4.1.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het projectgebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2009' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2009'



Figuur 7: Uitsnede kaart 'Keur Waterschap De Dommel 2009'

De projectlocatie is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2009' aangeduid als gelegen in een 'attentiegebied'. Een 'attentiegebied' betreft een zone van circa 500 meter rond de natte natuurgebieden. Het is verboden zonder vergunning water te lozen in of af te voeren naar oppervlaktewaterlichamen in attentiegebieden.

4.1.2.2 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

4.1.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 'Krachtig water 2010-2015'

Het Waterbeheerplan 'Krachtig water 2010-2015' dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van 6 kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlaktewaterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt.

Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water

Voor Schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen.

Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem

Het doel voor het thema Schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurde materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbetert.

Mooi water

Het doel van het Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

4.1.2.4 Beleidsnota Stedelijk Water

In april 2000 heeft het waterschap een belangrijk deel van haar beleid vastgelegd in de 'Beleidsnota Stedelijk Water'. De 'Beleidsnota Stedelijk Water' beoogt meer helderheid te geven in de rol van het waterschap en wat men van het waterschap mag verwachten. In deze nota wordt een voorstel gedaan op welke wijze het waterschap een meer actieve rol kan gaan spelen in het stedelijk gebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar het watersysteem en de waterketen.

Watersysteem

In samenwerking tussen waterschap en gemeenten wordt voor het gebied van iedere gemeente de opstelling van een 'Waterplan bebouwd gebied' nagestreefd. Een 'Waterplan bebouwd gebied' geeft duidelijkheid over de vraag wie, waar, welke verantwoordelijkheid heeft, geeft een analyse van knelpunten en stelt prioriteiten voor de korte en lange termijn acties. Daarnaast biedt het een waterkanskaart voor het stedelijk gebied en vormt het een basis voor een convenant of een overeenkomst die tussen waterschap en gemeente kan worden gesloten.

Het waterschap is bereid om tijdig en actief te participeren in de opstelling van een waterhuishoudkundig plan en de daaruit voortvloeiende 'natte paragraaf' voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Schoon water wordt niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd. De voorkeursvolgorde voor de behandelingswijze van schoon water is als volgt: gebruik als huishoudelijk water, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel.

Het uitgangspunt voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

Waterketen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan. Voor de optimale inrichting van de afvalwaterketen is het nodig dat de aanpak niet meer gericht is op de rioolssystemen van de verschillende gemeenten afzonderlijk, maar op de regionale afvalwaterketen als geheel (rioolwaterzuivering met aangesloten rioolwatersystemen).

Het initiatief voor het opstellen van een afvalwaterketen per zuiveringsgebied wordt door het waterschap genomen, waarbij gemeenten en de waterleidingbedrijven worden betrokken.

Voor nieuwe uitbreidingen geldt dat het afstromende hemelwater van het verhard oppervlak volgens de genoemde voorkeursvolgorde moet worden behandeld. Als afkoppelen om (milieu-)technische redenen (nog) niet mogelijk is, kan hemelwater via een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd.

4.1.2.5 Kadernota 'Stedelijk water'

De kadernota 'Stedelijk Water' geeft de ambitie van waterschap De Dommel om stedelijk water integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Waterschap De Dommel pakt de ambitie op door richting gemeenten duidelijk te zijn over de verschillende rollen van het waterschap in het stedelijk water. Het waterschap neemt de volgende specifieke maatregelen in stedelijk gebied:

- op maat verstrekken van subsidies aan gemeenten voor afkoppelen van regenwater, aanleg van afwateringsstructuur en het in beeld brengen van actueel verhard oppervlak;
- uitvoering van maatregelen in de keten zoals de aanpassing van rioolwaterzuiveringen, gemalen en de aanleg van rioolwaterzuiveringen;
- uitvoering van onderhoud aan waterlopen die voorheen door gemeenten werden onderhouden.

4.1.3 Hydrologisch neutraal bouwen

4.1.3.1 Inleiding

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool.

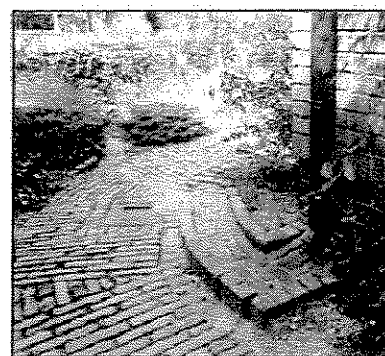
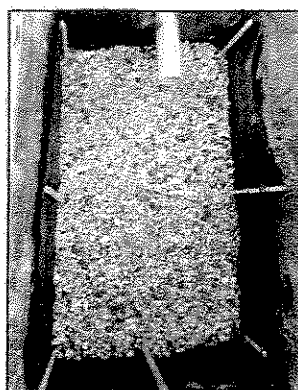
4.1.3.2 Verhard oppervlak

Ter plaatse van de projectlocatie zal een mantelzorgwoning worden toegevoegd met een oppervlakte van 95 m². Wat betreft de bestaande bebouwing zal de hydrologische situatie niet wijzigen. Nieuw op te richten bebouwing dient hydrologisch neutraal gebouwd te worden. Daarbij dient rekening gehouden te worden met een berging van $T=10+10\%$. Daarnaast mag er in een $T=100 + 10\%$ jaar geen wateroverlast door overstroming optreden. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,33 l/s/h. De maaiveldhoogte ter plaatse van de projectlocatie bedraagt circa NAP +13,9 meter. De GHG ter plaatse betreft 100-120 cm-mv.

Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 95 m² bij $T=10 + 10\%$ 5 m³ bedraagt. De benodigde extra berging in een $T=100 + 10\%$ jaar situatie bedraagt 2 m³.

4.1.3.3 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Bij nieuwe bebouwing zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater dat valt op de nieuw opgerichte bebouwing via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool, een infiltratieveld, infiltratiekratten, een regenton met overloop, een grindkoffer of een combinatie van de genoemde mogelijkheden. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 8: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

4.1.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van de aansluiting op het riool en wordt geïnfiltreerd in de bodem.

Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdings-middelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

De beoogde herontwikkeling omvat de oprichting van een mantelzorgwoning binnen een bestaand bouwvlak, welke een intensief gebruik als hondenpension kent. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zal dan ook geen conflictsituatie met de Flora- en faunawet ontstaan.

De locatie waar de mantelzorgwoning wordt opgericht is thans in gebruik als intensief grasland. Op de locatie zijn geen bijzondere waarden voor Flora en Fauna geconstateerd.

4.3 Archeologie

4.3.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

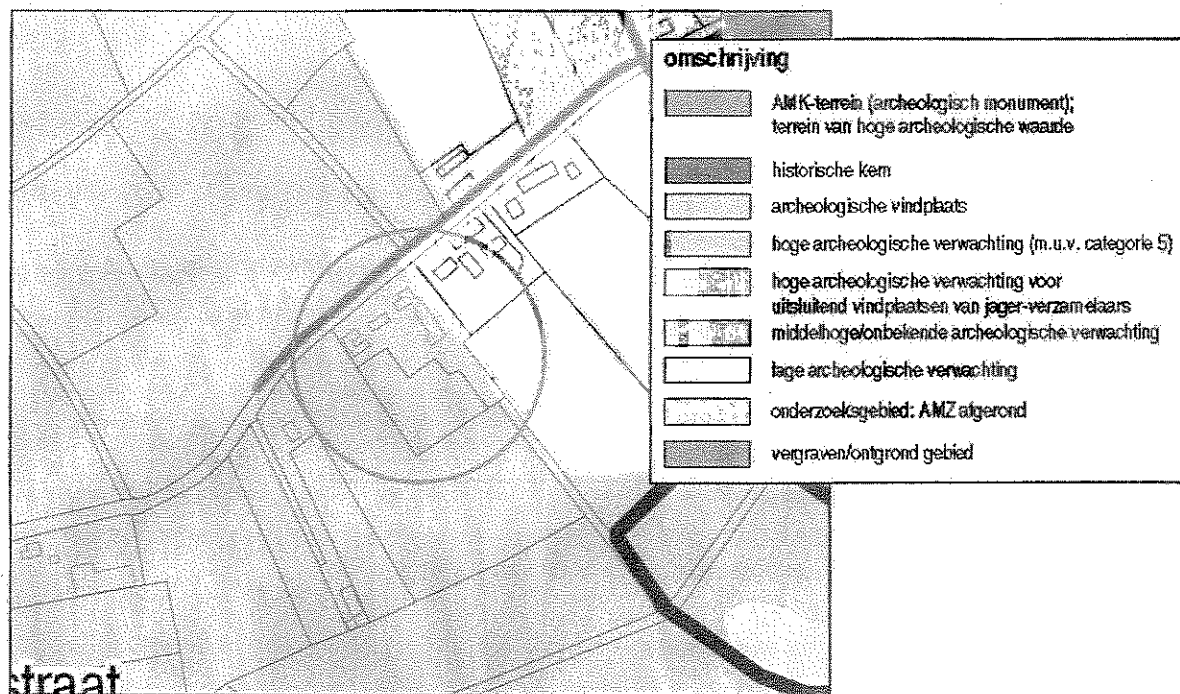
4.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.3.3 Archeologiebeleid gemeente Hilvarenbeek

Naar aanleiding van de Wamz, welke gemeenten beleidsruimte biedt om binnen de kaders van rijks- en provinciaal beleid naar eigen behoefte financieel en beleidsmatig invulling te geven aan de archeologische monumentenzorg op gemeentelijk grondgebied, heeft de gemeente Hilvarenbeek besloten gemeentelijk archeologiebeleid op te stellen.

Dit beleid is door de gemeenteraad vastgesteld op 27 september 2012. Onderdeel van het archeologiebeleid van de gemeente Hilvarenbeek is archeologische beleidskaart. Navolgend is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Figuur 9: Uitsnede Archeologische verwachtingen en waardenkaart

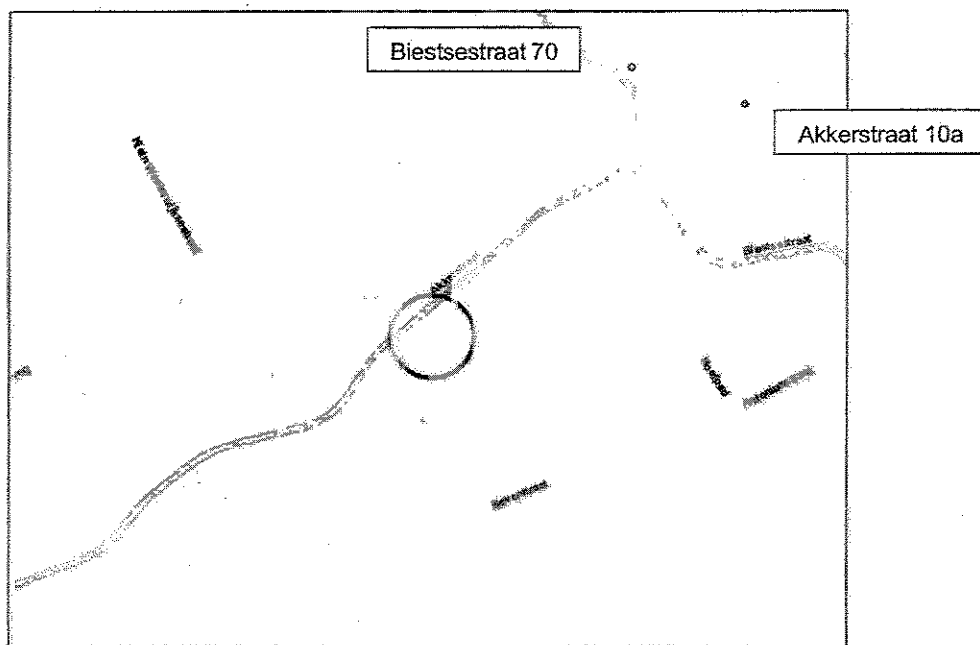
De projectlocatie is aangeduid als een locatie met een 'hoge archeologische verwachting'. Binnen gebieden met een 'hoge archeologische verwachting' dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden bij ingrepen welke groter zijn dan 500 m² en dieper reiken dan 50 cm-mv. De beoogde mantelzorgwoning heeft een oppervlakte van 95 m². Er hoeft derhalve geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

4.4 Bedrijfshinder

4.4.1 Agrarische bedrijven

4.4.1.1 Inleiding

In de omgeving van de projectlocatie zijn twee veehouderijbedrijf gelegen, te weten aan De Biestsestraat 70 en Akkerstraat 10a. Deze veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde mantelzorgwoning op de projectlocatie. Tevens moet ter plaatse van de beoogde mantelzorgwoning een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De herontwikkeling mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven. Navolgende figuur geeft de ligging van het tweetal veehouderijen ten opzichte van de projectlocatie weer.



Figuur 10: Veehouderijen in omgeving projectlocatie

Navolgend zijn de milieuvergunningen van beide bedrijven weergegeven.

5084 HG, Biestsestraat 70, BIEST-HOUTAKKER

Beschikkingdatum: 07-12-2006
RAV-labelversie: RAV 2006-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emiss (kg/jr)	NVE	NCE tot	Gaar Emiss (kg/s)	PM10 Emiss (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	20	78	0	5	0	1
Totaal						20	78	0	5	0	1

Sluit venster

Figuur 11: Milieuvergunning Biestsestraat 70

5084 HL, Akkerstraat 10A, BIEST-HOUTAKKER

Beschikkingdatum: 25-07-2002
RAV-labelversie: RAV 2002-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emiss (kg/jr)	NVE	NCE tot	Gaar Emiss (kg/s)	PM10 Emiss (kg/jr)
A1	melk- en karkasseiden ouder dan 2 jaar	A1.6.1		bedrijf	9,50	55	523	0	66	0	6
A4	veeskaiveren van 0 tot 8 maanden	A4.2		bedrijf	2,50	5	13	5	2	178	0
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7		bedrijf	9,50	11	105	0	7	0	0
Totaal						71	641	5	74	178	6

Sluit venster

Figuur 12: Milieuvergunning Akkerstraat 10a

4.4.1.2 Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij 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/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Op bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor in de Wgv geen geuremissie is vastgesteld (rundvee en paarden) geldt een vaste afstand. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen, tenminste 50 meter te bedragen.

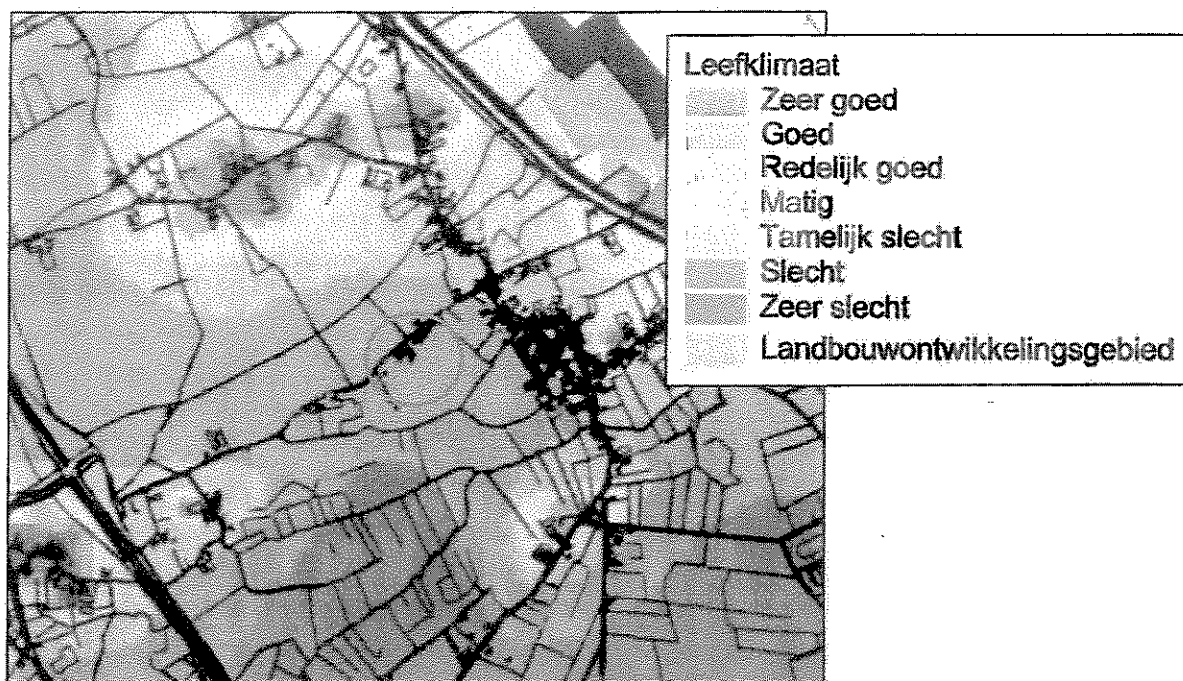
Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

De gemeenteraad van de gemeente Hilvarenbeek heeft in aanvulling op de Wgv 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld. De projectlocatie is op basis van de verordening gelegen in een 'invloedsgebied extensiveringsgebied met primaat wonen'. Voor dit invloedsgebied is een afwijkende norm van 7 oue/m³ voor de voorgrondbelasting vastgesteld.

Op beide veehouderijen in de omgeving van de projectlocatie worden dieren gehouden waarvoor geen geuremissie is vastgesteld. Derhalve dient ten opzichte van deze bedrijven een vaste afstand van 50 meter in acht te worden genomen. De projectlocatie is op een minimale afstand van 420 meter van de bedrijven aan de Biestsestraat 70 en Akkerstraat 10a gelegen. Aan de aan te houden vaste afstand wordt dan ook ruimschoots voldaan. Op de veehouderij aan Akkerstraat 10a worden tevens dieren gehouden waarvoor wel een geuremissie is vastgesteld (vleeskalveren). Deze vleeskalveren hebben echter maar een geuremissie van 178 oue/m³. Gezien de ligging van deze veehouderij op een afstand van circa 500 meter van de beoogde mantelzorg woning, zal de voorgrondbelasting van deze veehouderij dermate laag zijn dat de toegestane norm van 7 oue/m³ niet wordt overschreden.

4.4.1.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het kaart van de gemeente Hilvarenbeek waarop het leefklimaat is weergegeven. Uit deze kaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een 'goed' leefklimaat.



Figuur 13: Leefklimaat

4.4.1.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De realisatie van de mantelzorgwoning mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Veehouderijen in de omgeving van de projectlocatie zijn reeds belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen gelegen tussen deze veehouderijen en de projectlocatie. De beoogde ontwikkeling op de projectlocatie legt geen verdere beperkingen op aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

4.4.2 Niet-agrarische bedrijven

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

Op de locatie aan de Akkerstraat 2A is een tuinbouwbedrijf gevestigd, te weten Vromans Kwekerijen BV. Het betreft een boomkwekerij ten oosten van het plangebied. Voor de boomkwekerij geldt op basis van de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' een aan te houden afstand van 30 meter. De mantelzorgwoning ligt op ruim 120 meter afstand van de boomkwekerij, zodat de milieuzonering geen belemmeringen oplevert voor de oprichting van een mantelzorgwoning aan de Akkerstraat 2.

Met het naastgelegen Dierenpension Akkerstraat 4 wordt in dit kader geen rekening gehouden. Het dierenpension Akkerstraat 4 kent dezelfde bedrijfsactiviteiten als welke op het perceel waarop de mantelzorgwoning wordt gerealiseerd plaatsvinden.

4.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven. De projectlocatie is aan een 30-km weg gelegen. Derhalve zal geen nader onderzoek naar het wegverkeerslawaai te worden uitgevoerd.

De nieuw op te richten mantelzorgwoning maakt onderdeel uit van de bedrijfsbestemming en behoort daarmee tot de inrichting. De mantelzorgwoning hoeft daarmee niet beschermd te worden tegen de eigen geluidsbelasting. De sloop van het bedrijfsgebouw kan mogelijk een effect hebben op de geluidsbelasting op de aangrenzende en nabijgelegen geluidsgevoelige objecten. Om dit vast te kunnen stellen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door db/a- consultants v.o.f.. In het akoestisch rapport 'Hondenpension De Wijde Akker' Akkerstraat 2 te Biest-Houtakker d.d. 04 januari 2012 met rapportnummer AR 10.040/1 is de geluidsbelasting voor de geluidsgevoelige objecten in de omgeving weergegeven. Uit de conclusies van dit rapport blijkt dat:

De resultaten tonen aan dat ook met de nieuwe inrichting zoals in deze onderbouwing beoogd en uitgaande van de maximale representatieve bedrijfssituatie aan de geluidsnormstelling op de woningen Akkerstraat 1, Akkerstraat 4 en Akkerstraat 2a, kan worden voldaan.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de oprichting van een mantelzorgwoning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.7 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- bedrijven;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen;
- hoogspanningslijnen.

4.7.1 Bedrijven

De projectlocatie is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

4.7.2 Transport

4.7.2.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Hilvarenbeek bevindt zich geen spoortracé.

4.7.2.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van de projectlocatie waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autoweg N269 en de rijksweg A58. De projectlocatie is buiten de invloedsgebieden van deze rijkswegen gelegen.

4.7.2.3 Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Hilvarenbeek zijn geen vaarwegen gelegen waarover significant vervoer van goederen plaatsvindt.

4.7.2.4 Buisleidingen

Ten noorden en zuiden van de projectlocatie is op een afstand van minimaal 520 meter een viertal buisleidingen gelegen. De projectlocatie is niet in de risicocontour van deze buisleidingen gelegen.

4.7.3 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Hilvarenbeek zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Hilvarenbeek een anterieure overeenkomst sluiten. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

