

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Hilvarenbeek

*Ruimtelijke onderbouwing ten
behoefte van
omgevingsvergunning*

"Biestsestraat 55"



Gemeente Hilvarenbeek

*Ruimtelijke onderbouwing ten
behoefte van
omgevingsvergunning*

"Biestsestraat 55"

Inhoud

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Besluitgebied
id.nr. : NL.IMRO.0798.OVBiestsestraat55-VG01
d.d. : 09-02-2015

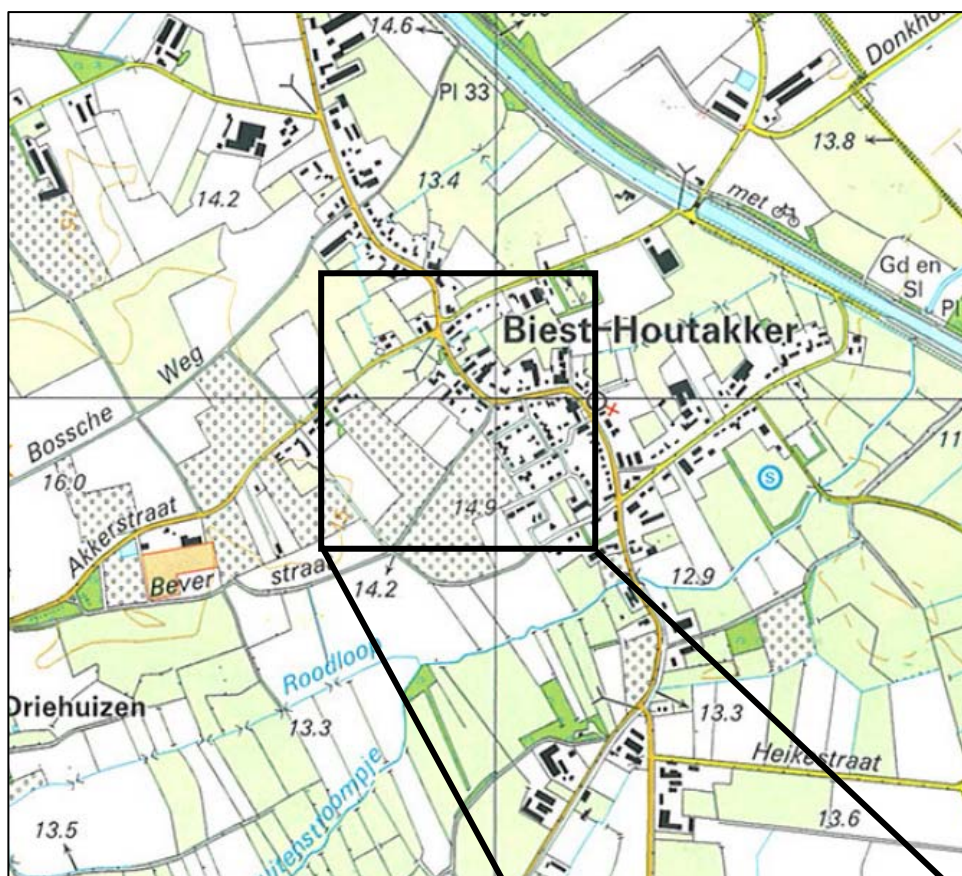
Auteur:	dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Collegiale toets:	dhr. ing. B. Nieuwenhuizen
Status:	vastgesteld

Ruimtelijke onderbouwing

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Biest-Houtakker.....	7
2.3	Huidig gebruik plangebied.....	7
3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	Verkavelingsopzet en bebouwing.....	9
3.2	Verkeer en parkeren	9
3.3	Ruimtelijke randvoorwaarden.....	10
4	VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Nationaal beleid	11
4.3	Provinciaal beleid	13
4.4	Gemeentelijk beleid	22
5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Bodem.....	30
5.3	Waterhuishouding	30
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	34
5.5	Flora en fauna.....	37
5.6	Akoestiek	39
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	40
5.8	Externe veiligheid	42
5.9	Kabels en leidingen.....	44
5.10	Luchtkwaliteit	45
5.11	Ladder duurzame verstedelijking.....	47
5.12	Toetsing Besluit m.e.r.	48
6	JURIDISCHE MOTIVERING VAN DE PLANOPZET	51
6.1	Inleiding	51
6.2	Juridisch-planologische opzet van de omgevingsvergunning.....	51
6.3	Omgevingsvergunning "Biestsestraat 55" als toetsingskader.....	53
6.4	Inhoud ruimtelijke randvoorwaarden	55
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
7.1	Inleiding	57
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet.....	57
7.3	Economische uitvoerbaarheid	57
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	59
8.1	Inleiding	59
8.2	Procedure	59

- Bijlage 1: Inrichtingskaart (achtergevoegd)
- Bijlage 2: Ruimtelijke randvoorwaarden voor planologisch afwijken (achtergevoegd)
- Bijlage 3: Nota van Beantwoording vooroverleg (achtergevoegd)
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek, Zeeuwen milieu bv, april 2012
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek, BAAC bv, maart 2012
- Bijlage 6: Quickscan Flora en fauna, IJzerman advies, april 2012
- Bijlage 7: Evaluatieverslag opgravingen Beverakkers IV, ADC Archeoprojecten, 2011
- Bijlage 8: Watertoets, Econsultancy 2013



Uitsnede topografische kaart ter plaatse van het plangebied. Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005



Het plangebied is weergegeven met een rood vlak.

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Aanleiding voor de ontwikkeling

In de kern Biest-Houtakker is woningbouwlocatie Beverakkers IV in ontwikkeling. Het bedrijfsperceel van Orto Bouwmachines bv, welke samen met enkele aangrenzende gronden het plangebied vormt, is gesitueerd aan de Biestsestraat 55 en grenst aan de noordzijde van dit nieuwe woongebied. De bedrijfsfunctie op dit perceel wordt in groeimogelijkheden belemmerd. Daarnaast is het bedrijf te grootschalig voor Biest-Houtakker. Aan de Biestsestraat zijn enkele kleinschalige bedrijfs- en centrumfuncties gesitueerd, maar de woonfunctie overheerst. Ten opzichte van deze woon- en centrumfuncties is het bedrijf ongunstig gelegen. De situering leidt namelijk tot gevaarlijke verkeerssituaties. Er staan vaak grote vrachtwagens opgesteld op de Biestsestraat, juist na de bocht. Hierdoor ontstaat een onoverzichtelijke en gevaarlijke situatie. Des te meer omdat er op 50 tot 100 meter afstand van het bedrijf een basisschool is gelegen.

Om deze twee redenen, de weinige groeimogelijkheden van het bedrijf en de hinder voor de omgeving, heeft de eigenaar van het bedrijf het initiatief genomen om het bedrijf Orto Bouwmachines bv uit te plaatsen naar een bedrijventerrein bij het dorp Esbeek. Initiatiefnemer is voornemens deze verplaatsing te financieren door de bouw van maximaal drie woningen op de achterzijde van het perceel. Daarnaast wordt de mogelijkheid opgenomen om de bestaande boerderij (bedrijfswooning) aan de Biestsestraat te splitsen in twee woningen. Derhalve voorziet het initiatief in de realisatie van maximaal 5 woningen, twee in de boerderij en drie op het erf. Onderdeel hiervan vormt de omzetting van de bedrijfswooning in de boerderij naar een burgerwoning. Indien van de mogelijkheden tot het bouwen van een of meerdere woningen op de achterzijde van het perceel wordt benut, zijn de minimale financiële middelen aanwezig om tot verplaatsing over te gaan. Om op de nieuwe bedrijfslocatie in Esbeek eenzelfde goede bedrijfsomgeving te creëren als in de huidige situatie, is het echter noodzakelijk om als kostendrager ook de overige woningen te realiseren. De verplaatsing zal gefaseerd plaatsvinden. Bij realisatie van een aantal van de nieuwe woningen zullen eerst de hindergevendende activiteiten worden verplaatst naar Esbeek, en zal nog tijdelijk sprake zijn van opslagactiviteiten van het bedrijf. Als alle woningen zijn gerealiseerd worden ook deze laatstgenoemde activiteiten opgeheven.

Doel en reikwijdte omgevingsvergunning

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in artikel 2.1, eerste lid, onder c, bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. In artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3, is aangegeven dat een omgevingsvergunning in dat geval slechts kan worden verleend:

1. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De bovengeschetste ontwikkeling aan de Biestsestraat 55 is in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Kern Biest-Houtakker” van de gemeente Hilvarenbeek, zoals vastgesteld op 22 september 2011. De beoogde ontwikkeling past ook niet binnen de afwijkingsregels in het vigerende bestemmingsplan en de ontwikkeling valt niet aan te merken als een (Wabo) kruimelafwijking conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3, de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de motivering om een projectafwijkingsbesluit volgens de Wabo te nemen. De ruimtelijke onderbouwing is opgesteld conform de standaard van de gemeente Hilvarenbeek. Het vigerende bestemmingsplan blijft geldig; middels deze omgevingsvergunning wordt enkel voor het onderhavige project van het bestemmingsplan afgeweken.

Voorgeschiedenis planvorming en aanleiding keuze instrument ‘omgevingsvergunning’

De voorliggende omgevingsvergunning voor planologisch afwijken is niet het eerste ruimtelijke plan c.q. ruimtelijke besluit dat recent wordt voorbereid voor de onderhavige locatie en het voorliggende initiatief. Op 16 augustus 2012 is, geïnitieerd door een andere partij dan de huidige initiatiefnemers, een voorontwerp bestemmingsplan “Biestsestraat 55” in procedure gebracht voor de beoogde ontwikkeling. Thans is door de voorheen betrokken partij en de huidige initiatiefnemers besloten om die procedure niet meer te doorlopen. De redenen hiervoor zijn tweeledig.

Ten eerste heeft de bij de voorgaande planvorming betrokken partij besloten om niet langer te participeren in de voorgenomen ontwikkeling van maximaal vijf woningen. De eigenaren van het bedrijf Orto Bouwmachines bv initiëren nu de herontwikkeling van het perceel. De aard van de herontwikkeling blijft hetzelfde. Echter, Orto Bouwmachines bv kan uit financieel oogpunt pas verhuizen indien minimaal één van de mogelijk te realiseren woningen op het achtererf wordt verkocht. In de tussenliggende periode, de economische conjunctuur en de stand van zaken op de woningmarkt in ogenschouw nemende, zal het bedrijf moeten kunnen blijven functioneren. Indien de voorgenoemde bestemmingsplanprocedure volledig zou zijn doorlopen, zou het bedrijf onder het overgangsrecht komen te vallen. De bestemming zou dan immers worden gewijzigd van ‘Bedrijf’ naar ‘Wonen’. Dit houdt in dat de bestaande feitelijke situatie exact wordt vastgelegd en dat kleinschalige wijzigingen in de bedrijfsvoering, welke mogelijk zouden zijn op basis van de vigerende bestemming ‘Bedrijf’, dan niet meer realiseerbaar zouden zijn. Aangezien Orto Bouwmachines bv de bedrijfsactiviteiten binnen de huidige economische conjunctuur moet kunnen blijven aanpassen om concurrerend te kunnen blijven ondernemen, is besloten om het bestemmingsplan “Biestsestraat 55” niet meer verder in procedure te brengen.

Losstaand van de voorgenoemde twee redenen om de bestemmingsplanprocedure niet verder te doorlopen, is er een wijziging van de wet geweest die heeft geleid tot het ontstaan van een juridisch-planologisch alternatief voor een bestemmingsplanprocedure. De wettelijke wijziging betreft het permanent maken van de Crisis- en Herstelwet; op 25 april 2013 is een groot deel van de wet ‘Wijziging van de Crisis- en herstelwet en diverse andere wetten’ (permanente Chw, afgekort: pChw) in werking getreden. Dit heeft geleid tot een wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor 25 april 2013 was de situatie zo dat de aanvrager

van een omgevingsvergunning voor één activiteit die behoort tot verschillende categorieën activiteiten als bedoeld in de artikelen 2.1 en 2.2 Wabo, er zorg voor dient te dragen dat de aanvraag betrekking heeft op elk van die activiteiten (artikel 2.7, lid 1 Wabo). In de memorie van toelichting bij de Wabo en de Invoeringswet Wabo zijn deze activiteiten aangeduid als 'onlosmakelijke activiteiten'. Een onlosmakelijke activiteit wordt nu gedefinieerd als 'een activiteit die behoort tot verschillende categorieën activiteiten als bedoeld in de artikelen 2.1 en 2.2' van de Wabo. Bij deze definitie is gebruik gemaakt van de omschrijving die voorheen in artikel 2.7, lid 1 Wabo, van dit begrip werd gegeven. Het gaat hierbij dus om een activiteit die uit juridisch oogpunt op basis van de Wabo tegelijkertijd ook aangemerkt moet worden als een andere activiteit. Deze activiteiten overlappen elkaar, zijn fysiek niet te scheiden of op te splitsen, kunnen niet los van elkaar worden gezien, vormen één en dezelfde handeling. In de onderhavige situatie zou dan, voorheen op grond van art. 2.7 lid 1 Wabo, één omgevingsvergunningaanvraag gedaan moeten voor bijvoorbeeld het 'bouwen' van de woningen en het 'planologisch afwijken van het bestemmingsplan'. Dit zou niet mogelijk zijn geweest, aangezien er nog geen concrete bouwplannen voor de woningen liggen. Beoogd is om enkel planologisch ruimte te bieden.

De Wabo is daarop nu aangepast. De procedure is flexibeler gemaakt waardoor vóór het indienen van de bouwaanvraag al zekerheid kan worden verkregen over de planologische haalbaarheid. Door wijziging van artikel 2.7 lid 1 en artikel 2.10 Wabo kan nu een separate omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden aangevraagd en verleend. Dit betekent dat indien één van de onlosmakelijke activiteiten, planologisch strijdig gebruik betreft, voor die activiteit voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten een aanvraag om een omgevingsvergunning kan worden ingediend. Van deze geboden mogelijkheid wordt middels de onderhavige planologische omgevingsvergunning gebruik gemaakt. Zo is het mogelijk om, zonder concrete bouwplannen, toch af te wijken van het bestemmingsplan. Daarbij ontstaat het voordeel dat een omgevingsvergunning geldt bovenop het vigerende bestemmingsplan, zodat het bedrijf Orto Bouwmachines bv niet onder het overgangsrecht gebracht behoeft te worden.

Gezien de voorgeschiedenis van het voorliggende initiatief en de recente wetwijziging wordt in deze ruimtelijke onderbouwing een separaat hoofdstuk gewijd aan de juridische motivering van de onderhavige gekozen juridisch-planologische vorm.

1.2 **Begrenzing plangebied**

Het plangebied, waarbinnen de ontwikkeling van maximaal 5 woningen is voorzien, is gesitueerd aan de zuidzijde van de kern Biest-Houtakker. Momenteel heeft het plangebied een bedrijfsfunctie. De planbegrenzing wordt gevormd door de Biestsestraat aan de noordzijde en de achtererven van de belendende bebouwing en groenstroken aan de oost- en westzijde. In het zuiden vormt het buitengebied de begrenzing. Als zuidgrens van het plangebied wordt hier de aanwezige verharding van het thans aanwezige bedrijfsperceel aangehouden. Een klein gedeelte van het plangebied grenst ook in het westen aan het buitengebied, daar het plangebied hier voorbij het achtererf van de Biestsestraat 57 loopt. Ten zuidoosten van het plangebied is de wijk Beverakkers IV geprojecteerd. De exacte ligging van het plangebied is op een satellietfoto weergegeven.



Satellietfoto met weergave ligging plangebied ten opzichte van de omgeving

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 worden de juridische motivering van de in de onderhavige situatie gekozen planvorm gegeven. Hoofdstuk 7 beschrijft de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 de resultaten uit de inspraak en het overleg. In het laatste hoofdstuk wordt ingegaan op de conclusie.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

Het plangebied is gelegen aan de Biestsestraat 55 te Biest-Houtakker. De Biestsestraat vormt de hoofdstraat van de kern Biest-Houtakker. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Hilvarenbeek, perceelnummers 2697, 4516 en 1522. Het plangebied is circa 3800 m² groot.

2.2 Biest-Houtakker

Biest-Houtakker is één van de kleine kernen in de gemeente Hilvarenbeek. Het is ontstaan uit de dorpen Biest en Houtakker. Centraal tussen beide dorpen is een kerk gebouwd en sindsdien zijn de dorpen naar elkaar toe gegroeid. Er is dan ook geen sprake van een historisch centrum. Biest-Houtakker bestaat hoofdzakelijk uit lintbebouwing aan de Biestsestraat en kruisende wegen als de Akkerstraat en het Vossenhol. De linten kenmerken zich door een divers bebouwingsbeeld met historische langgevelboerderijen, eenvoudige woningen van voor en na de oorlog, traditionele nieuwbouw, functiemenging en doorzichten naar het landschap. De dichtheid van het lint neemt, verder van het centrum van de kern, steeds meer af. De woningen hebben een traditionele dorpse uitstraling door een opbouw in één tot twee bouwlagen met kap, gevels opgetrokken in baksteen en pannendaken. De rooilijn varieert, enkele gebouwen staan direct aan de straat, maar het merendeel heeft voortuinen. Tezamen met de bomenrijen aan weerszijden geven deze tuinen het dorp een groene uitstraling. Markant punt is de kerk die het silhouet van het dorp vanuit het landelijke gebied bepaalt. Planmatige woningbouw heeft alleen in het zuidwestelijke gedeelte van het dorp plaatsgevonden. Hier is Beverakkers gesitueerd, een woongebied dat nog steeds in ontwikkeling is. Het grootste deel van de bebouwing binnen het dorp bestaat uit woningen. Daarnaast zijn van oudsher nog enkele agrarische bedrijven aanwezig. In het centrum zijn enkele voorzieningen gesitueerd.

2.3 Huidig gebruik plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de Biestsestraat, nabij het centrum. Het plangebied is gelegen op de overgang van de lintbebouwde structuur van het dorp naar de gebieden die zijn ingevuld met planmatige woningbouw. In het zuidoosten grenst het plangebied direct aan de wijk Beverakkers IV; het woongebied dat op dit moment in ontwikkeling is. Het huidige gebruik van het plangebied kan worden gekenschetst als solitaire bedrijvigheid; op het perceel is thans het bedrijf Orto Bouwmachines bv gesitueerd. Het bedrijf valt in milieucategorie 2 en kent een hindercontour van 30 meter. Het plangebied zelf bestaat uit diverse bebouwingselementen. Ten eerste is aan de noordzijde van het gebied, evenwijdig aan de Biestsestraat, een historische langgevelboerderij gelegen waarvan de nokrichting parallel loopt aan de straat. Tussen de boerderij en het straatprofiel is een voortuin gelegen. Ten tweede is direct achter deze boerderij een bijgebouw gelegen met daarbij enkele andere bouwwerken. Tenslotte is achter op het perceel bedrijfsbebouwing aanwezig. Het achtererf is momenteel geheel verhard met klinkerbestrating. In het achtererfgebied vindt open opslag plaats van materialen ten behoeve van de uitoefening van het bedrijf. Het meest westelijke deel van het plangebied ligt ten zuiden van het achtererf van het perceel aan de Biestsestraat 57. Deze gronden kennen een agrarisch gebruik. Het meeste oostelijke deel van het plangebied wordt gevormd door een zandpad annex bouwweg.



Profiel van de Biestsestraat ter hoogte van het plangebied



Ten oosten van het plangebied loopt een zandpad, welke vanuit de Biestsestraat de verbinding vormt met het buitengebied



Aanzicht van het ten zuiden van het plangebied gelegen buitengebied van Biest-Houtakker



Aanzicht van de voorgevel van de te splitsen boerderij



Het achtererf wordt ontsloten door een toegang, gelegen ten westen van de langgevelboerderij



Detail satellietfoto plangebied. Het plangebied bestaat uit een boerderij met geheel verhard achtererf. Daarnaast kent een gedeelte van het plangebied een agrarisch gebruik

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Verkavelingsopzet en bebouwing

De herontwikkeling van het perceel aan de Biestsestraat 55 is tweeledig. Ten eerste wordt het bebouwingsbeeld van de Biestsestraat gehandhaafd door behoud van de aanwezige boerderij. De boerderij maakt deel uit van de historisch gegroeide lintstructuur van Biest-Houtakker bestaande uit veelal vrijstaande bebouwing op ruime percelen. Panden zijn opgebouwd in één tot twee bouwlagen met kap met de nokrichting evenwijdig aan de weg. Door deze oriëntatie vindt begeleiding van het dorpslint plaats. De boerderij in het plangebied past goed binnen deze karakteristiek. Door middel van woningsplitsing wordt één wooneenheid toegevoegd. De bedrijfswoning wordt, wanneer de hindergevende activiteiten zijn verplaatst naar Esbeek, omgezet naar burgerwoning. Beide woningen zijn bereikbaar vanaf de Biestsestraat en hebben een achtertuin van circa 13 tot 15 meter diep. Door de boerderij te splitsen wordt de beschikbare ruimte beter benut en wordt verval van het schuurgedeelte tegengegaan.

Ten tweede maakt het bedrijf op het achterterrein plaats voor maximaal 3 woningen, grenzend aan het nieuw te ontwikkelen woongebied Beverakkers IV. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt geamoveerd. Dit woongebied is aan de zuidoostzijde voorzien van een woonstraat die het plangebied begrenst en ontsluit naar woongebied Beverakkers IV. Woningen aan deze straat zijn georiënteerd op het landelijke gebied. In het verlengde van deze straat worden maximaal drie woningen geprojecteerd op het bedrijfskavel. De exact te realiseren woningbouwtypologie wordt nog nader bepaald, in het onderhavige plan wordt uitgegaan van patiowoningen, geschakelde woningen, vrijstaande woningen of twee-aaneengebouwde woningen. Aan weerszijden van de woningen wordt 3,0 meter afstand gehouden tot de zijdelingse perceelsgrens, met uitzondering van de typologie 'vrijstaand', waarbij aan één zijde maximaal 2 meter mogelijk wordt gemaakt. De hoofdgebouwen krijgen een maximale hoogte van twee bouwlagen met kap, zodat aangesloten wordt op de bebouwingskarakteristiek van Beverakkers IV. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale bouwhoogte 11 meter.

Ten behoeve van een dorpse uitstraling wordt het mogelijk gemaakt dat de voorgevelrooilijn licht verspringen. Voortuinen variëren in diepte. Door grote voortuinen te waarborgen is vanuit de straat zicht op het landelijke gebied. De relatie met het omliggende landelijke gebied wordt versterkt door de laatste woning tweezijdig te oriënteren. Door de zijgevel als een voorgevel te behandelen en zichtbaar te maken vanuit het landelijke gebied vindt een afronding van het nieuwe wooncluster plaats. Alhier kan worden gebouwd in de zijdelingse perceelsgrens.

3.2 Verkeer en parkeren

De maximaal drie nieuw te bouwen woningen op het achterterrein worden ontsloten vanuit Beverakkers IV via de Regentenstraat. Het aansluitende straatprofiel van de ontsluitingsweg in Beverakkers IV wordt noordelijk doorgetrokken. De directe aansluiting op de Biestsestraat is ongewenst vanwege het beperkte profiel en de onoverzichtelijke verkeerssituatie. Langs de te splitsen woonboerderij wordt daarom alleen een route voor langzaam verkeer voorgesteld. De parkeernorm voor de woningen bedraagt 2 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein worden meerdere opstelplaatsen en een garage mogelijk gemaakt. Deze ruimte telt als 1,3

parkeerplaats per woning mee. Op eigen terrein worden er $5 \times 1,3$ plaats = 6,5 (7) parkeerplaatsen aangelegd. Dit betekent dat in de openbare ruimte nog drie parkeerplaatsen ingepast dienen worden. Hiervoor is ruimte in de groenstrook voor de woningen die gelegen zijn op het achterterf langs. De strook parkeerplaatsen aan de rand van Beverackers IV wordt hiermee voortgezet.



Weergave stedenbouwkundig plan Beverackers IV op een satellietfoto met kadastrale ondergrond. Met een oranje figuur is globaal de locatie van de nieuwe woningen op het achterterrein van de Biestsestraat 55 weergegeven.

3.3 Ruimtelijke randvoorwaarden

De beoogde ontwikkeling van de gronden staat nog niet exact vast, er zijn nog geen concrete bouwplannen voor de gronden. Aangezien een ruimtelijke onderbouwing het juridisch-planologische toetsingskader vormt voor in een later stadium te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen, dienen er echter wel heldere regels te worden opgenomen. Deze regels c.q. ruimtelijke randvoorwaarden zijn opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing. De werking van deze regels is geëxpliceerd in het hoofdstuk inzake de juridische motivering van de onderhavige omgevingsvergunning (Hoofdstuk 6).

4 VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De gemeente Hilvarenbeek heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenomde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit projectafwijkingbesluit relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

4.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder van duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling betreft het mogelijk maken van vijf woningen, waarvan twee in een bestaande boerderij en drie nieuwe woningen. De ontwikkeling zijn als relatief kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van omgevingsvergunningen, komt elders in deze toelichting aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

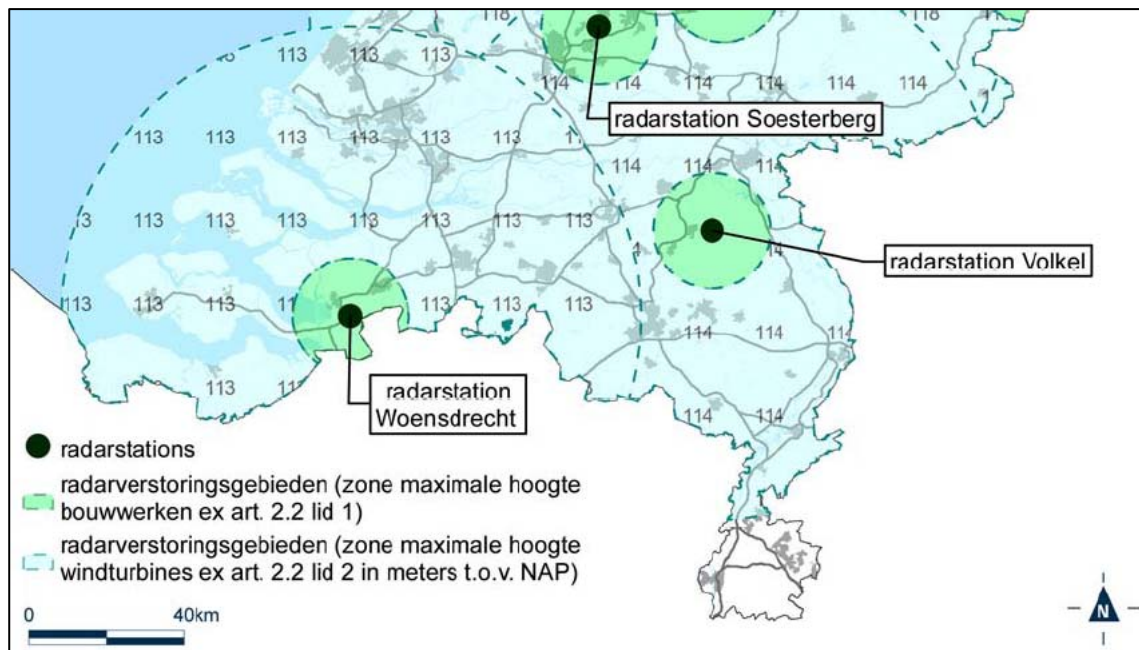
Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringengebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Barro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringengebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter voor windturbines. In het onderhavige plan wordt deze bouwhoogte noch de bouw van windmolens mogelijk gemaakt.



Uitsnede Bijlage 8.4 bij de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening. Bron: Staatscourant 2012, nr. 18324, 7 september 2012

Conclusie

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

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014, 2014

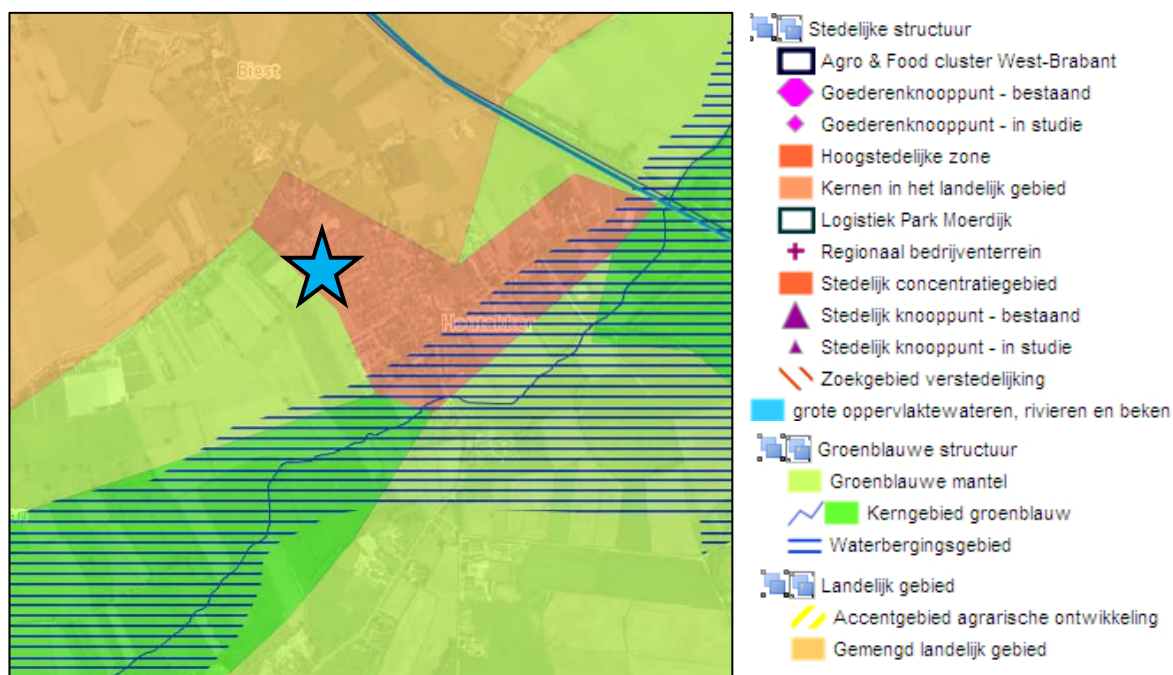
Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen,

beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening – partiële herziening 2014. Het plangebied is weergegeven met een ster. Bron: provincie Noord-Brabant

Beoordeling

Voor het plangebied binnen de kern Biest-Houtakker geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Biest-Houtakker onder valt en waartoe het grootste gedeelte van het plangebied behoort, betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in

andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen. In de onderhavige situatie wordt in het historische lint van Biest-Houtakker ten eerste beoogd een bestaand kavel te intensiveren en door middel van woningbouw op het achtererf van een bestaande boerderij. Daarnaast wordt de boerderij gesplitst in twee woningen. Door het kavel te intensiveren wordt bijgedragen aan zorgvuldig ruimtegebruik. Het grootste gedeelte van het kavel is gelegen in bestaand stedelijk gebied, waardoor eveneens sprake is van inbreiding.

Een smalle strook van het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel. Aan dit gebiedstype wordt getoetst, hoewel het gebied feitelijk is gelegen in de kern Biest-Houtakker. De gronden waarop het regime groenblauwe mantel geldt, zijn thans namelijk geheel verhard en maken deel uit van een bestaand bedrijfskavel. Gelijktijdig met de tervisielegging wordt een herbegrenzingsverzoek van de Verordening ruimte gedaan. Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Waar mogelijk zet de provincie in op herstel van de kwelstromen, bijvoorbeeld in de beekdalen. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. In het onderhavige plan wordt, door het wegnemen van erfverharding, aangesloten bij het beleid ter bescherming van de groenblauwe mantel.

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling past binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2014, 2014

Toetsingskader

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 11 mei 2012 is de Verordening ruimte 2012 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2012 is in werking getreden op 1 juni 2012. Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, deze treedt in werking op 19 maart 2014. Op basis van een evaluatie van de verordeningen van 2010, 2011 en 2012 hebben er redactionele wijzigingen plaatsgevonden en op basis van het

nieuwe beleid uit de SVRO hebben er eveneens inhoudelijke wijzigingen plaatsgevonden ten opzichte van de Verordening ruimte 2012.



*Uitsnede uit de kaart Stedelijke ontwikkeling van de Verordening ruimte 2014. Het plangebied is weergegeven met een blauwe lijn.
Bron: provincie Noord-Brabant.*

Artikel 4.1 / 4.12: Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied en wijziging begrenzing van het stedelijke gebied

Toetsingskader

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte 2014 het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Het plangebied is volgens de kaart 'Stedelijke ontwikkeling' van de Verordening ruimte niet geheel gelegen binnen het bestaande stedelijke gebied. Enkel het noordelijke deel van het gebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied. Echter, volgens art. 1.17 (begrippenlijst) van de Verordening ruimte valt het zuidelijke deel van het plangebied wel aan te merken als een gebied dat tot het bestaande ruimtebeslag van de kern Biest-Houtakker behoort en tevens een samenhangende structuur van stedelijke functies kent. Het plangebied maakt morfologisch onderdeel uit van een lintbebouwde structuur die zich langs de Biestsestraat uitstrekt. De bebouwing in het plangebied, inclusief het bijbehorende achtererf, is aan te merken als onderdeel het bebouwingslint. Bij de begrenzing van het bestaande stedelijke gebied is, gezien de morfologische structuur, sprake van een omissie betreffende de kaart behorende bij de Verordening ruimte. De morfologische structuur is nader toegelicht in Hoofdstuk 2 en bij de toetsing aan de gemeentelijke structuurvisie. Ten aanzien van de

onderhavige ontwikkeling wordt derhalve om een wijziging van de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied verzocht.

Conclusie

Aangezien het plangebied feitelijk deel uitmaakt van de kern Biest-Houtakker wordt bij de tervisielegging van de omgevingsvergunning op basis van art. 4.12 van de Verordening ruimte het verzoek gedaan aan Gedeputeerde Staten tot herbegrenzing. Het gehele plangebied, uitgezonderd de gronden die een agrarisch gebruik is toebedacht, komt dan onder het regime 'bestaand stedelijk gebied' te vallen. In Bijlage 1 is een juridisch bindende inrichtingskaart (randvoorwaarden - opgesteld conform de systematiek van SVBP 2012) opgenomen, waarop exact is aangegeven welke gebieden dienen te worden herbegrensd.



Uitsnede uit de kaart Natuur en landschap van de Verordening ruimte 2014. Het plangebied is weergegeven met een rode lijn. Bron: provincie Noord-Brabant.

Artikel 6.1 / 6.18: Bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel en wijziging begrenzing

Toetsingskader

Een ruimtelijk plan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden en stelt tevens regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van de groenblauwe mantel wijzigen indien juncto art. 6.18 lid 1 onder a hierdoor een beter resultaat voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken wordt bereikt. Een wijziging van de begrenzing kans slechts plaatsvinden mits dit niet leidt tot een verlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de aangewezen gebieden met het oog op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Beoordeling

Het onderhavige plan betreft, voor zover gelegen in de groenblauwe mantel, de bouw van één of twee woningen op het centraal gelegen deel van het bestaande achtererf. Onderhavig initiatief betreft een plan als bedoeld in art. 6.18 lid 1 onder a, aangezien aan de ontwikkeling van de woningen de voorwaardelijke verplichting wordt gesteld om het meest zuidelijk gelegen deel van het achtererf (dat zich het verste in het buitengebied uitstrekt) te amoveren. Dit gedeelte van het erf is geheel verhard. Het wegnemen van de klinkerverharding op deze plaats en het herstel van het agrarische landschap op deze plaats draagt bij aan de ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden van het gebied. Indien niet kan worden voorzien in de bouw van meerdere woningen op het achtererf kan niet worden voorzien in een kwalitatief, voor Orto Bouwmachines bv noodzakelijke, waardevolle verplaatsing van het bedrijf. Weliswaar kan wordt de verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein bij Esbeek gerealiseerd indien een aantal van de beoogd te realiseren woningen wordt verkocht, voor een verplaatsing met behoud van de kwaliteit van de fysieke bedrijfs- en productieomgeving (duurzame ontwikkeling) is uit financieel oogpunt de mogelijkheid tot realisatie van meer woningen noodzakelijk. Indien Orto Bouwmachines bv niet kan verplaatsen blijft de situatie bij het oude en treedt er geen verbetering op van de ecologische en landschappelijke waarden. Daarnaast kan worden gesteld dat, aansluitend bij art. 6.18 lid 1 van de Verordening, dat het gebied feitelijk thans geen waarden meer kent door het gebruik voor een stedelijke functie. Door het feitelijk amoveren van een deel van het bestaande achtererf wordt meer kwaliteitswinst geboekt dan het juridisch vasthouden aan de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied en de groenblauwe mantel.

Conclusie

In het kader van het voorliggende initiatief wordt het meest zuidelijke deel van het achtererf, wat geheel verhard is en gelegen is in de groenblauwe mantel, geamoveerd. Dit zorgt voor een feitelijke verbetering van de groenblauwe mantel. De in het onderhavige plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling zorgt er voor dat het behoud van een deel van het plangebied als groenblauwe mantel niet langer zinvol is. Derhalve wordt de groenblauwe mantel herbegrensd juncto art. 6.18 lid 4. Het doorlopen van deze procedure gaat in samenhang met de procedure tot vergroting van het bestaande stedelijke gebied, bedoeld in art. 3.1 lid 4.

Artikel 12.1 / 12.2: Bescherming van de attentiegebieden ehs en wijziging begrenzing

Toetsingskader

Een ruimtelijk plan dat is gelegen in een attentiegebied ehs wijst geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur. In een ruimtelijk plan ten aanzien van deze gronden dient een vergunningstelsel opgenomen te worden die regels stelt ten aanzien van het verzetten van grond, de aanleg van drainage, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het verlagen van de grondwaterstand. Ten aanzien van deze ingrepen dient het waterschap te worden gehoord. Gedeputeerde Staten kan worden verzocht om de begrenzing van een attentiegebied ehs te wijzigen onder voorwaarde dat de beoogde ruimtelijke ingreep waarvoor wijziging wordt verzocht geen invloed heeft op de waterhuishouding ter plaatse. In een ruimtelijk plan dient de gebiedsaanduiding 'overig – in Verordening ruimte te verwijderen attentiegebied ehs' te worden opgenomen.

Beoordeling

Het onderhavige plan zorgt niet voor een negatief effect op de waterhuishouding van de nabijgelegen ecologische hoofdstructuur. In het deel van het plangebied dat het dichtste bij de ecologische hoofdstructuur is gelegen wordt de verharding van het erf geheel weggehaald; daarvoor in de plaats wordt op het bestaande verharde erf nieuwe bebouwing opgericht. In paragraaf 5.3, welke de waterparagraaf bevat, wordt aangetoond dat de onderhavige ontwikkeling geen negatief effect heeft op de waterhuishouding. Derhalve kan juncto art. 12.2 lid 1 een verzoek tot herbegrenzing worden gedaan bij Gedeputeerde Staten. Op de inrichtingskaart wordt de gebiedsaanduiding 'overig – in Verordening ruimte te verwijderen attentiegebied ehs' toegevoegd over het relevante deel van het plangebied.

Conclusie

In het kader van het onderhavige plan wordt het verzoek tot herbegrenzing ingediend bij Gedeputeerde Staten na afloop van de tervisielegging van de omgevingsvergunning.

Artikel 4.3: Regels voor de nieuwbouw van woningen*Toetsingskader*

In artikel 4.3 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

Beoordeling

Op 26 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek het Actieplan Wonen vastgesteld. In dit plan wordt verwezen naar de regionale woningbouwafspraken in de regio Hart van Brabant. Overleg en afstemming vindt plaats in de regionale ruimtelijke overleggen. Afgesproken is dat de provinciale woningbehoefteprognose geldt als streefwaarde voor de woningbouwproductie in de regio. Gemeenten dienen deze prognose als richtlijn te hanteren voor hun woningbouwprogramma. In juni 2013 zijn woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2012-2021, in december 2013 vindt herijking plaats naar de periode 2013-2022. De harde plancapaciteit wordt neergelegd in vastgestelde of onherroepelijke bestemmingsplannen. Voor de totale productie (hard en zacht) geldt enige flexibiliteit. In bijlage 4 van het Actieplan Wonen wordt het woningbouwprogramma Hilvarenbeek 2013-2022 weergegeven. Hierin is eveneens het onderhavige project Biestsestraat 55 benoemd. In de periode tot 2022 kunnen er in het onderhavige plangebied vier woningen worden toegevoegd; in totaal is er dan sprake van vijf woningen. Dit aantal woningen wordt in de onderhavige omgevingsvergunning vastgelegd.

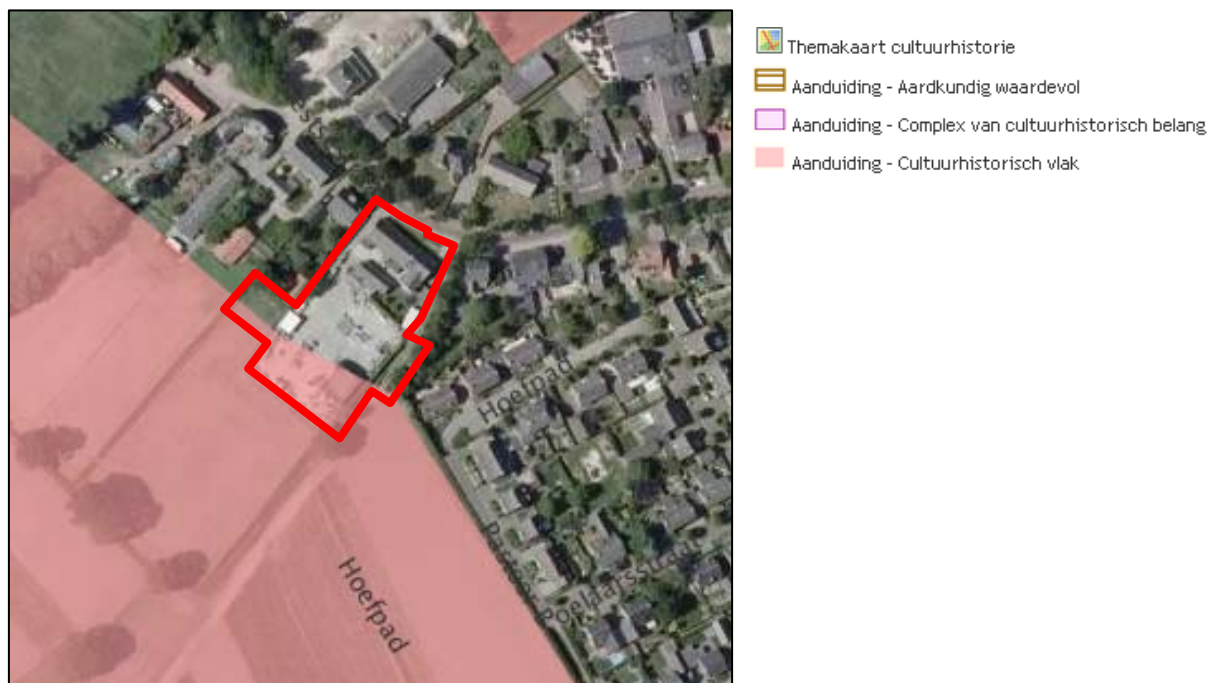
Conclusie

De woningbouwaantallen die mogelijk worden gemaakt middels de onderhavige omgevingsvergunning zijn passend binnen de regionale woningbouwafspraken. Het maximum aantal te realiseren woningen is vastgelegd in deze omgevingsvergunning.

Artikel 22: Cultuurhistorisch vlak

Toetsingskader

Een ruimtelijk plan dat is gelegen in een cultuurhistorisch vlak is mede gericht op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Een ruimtelijk plan stelt hiertoe regels.



Uitsnede uit de kaart Cultuurhistorie van de Verordening ruimte 2014. Het plangebied is weergegeven met een rode lijn. Bron: provincie Noord-Brabant.

Beoordeling

Het zuidelijk deel van het plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch vlak 'Akkercomplex Biest – Westervijk'. Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart gelden als kenmerk voor dit gebied de Bossche Weg, de zandwegen, de Kapel van Westrik en het open akkercomplex met de bolle ligging en het esdek. Gesteld kan worden dat deze kenmerken ter plaatse van het plangebied, vanwege het reeds gedurende lange tijd bebouwde karakter daarvan, niet voorkomen. Daarnaast zijn de genoemde infrastructuur niet in of nabij het plangebied aanwezig. Onderhavig plan behoeft derhalve geen regels te stellen aan cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, waardoor in onderhavige omgevingsvergunning hieromtrent geen regels behoeven te worden opgesteld. In het herbegrenzingsverzoek dat gelijktijdig met onderhavige omgevingsvergunning ter visie wordt gelegd, wordt in overweging gegeven het regime 'cultuurhistorisch vlak' te wijzigen, aangezien opname hiervan ter plaatse van het plangebied niet langer zinvol is.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

De Verordening ruimte stelt dat een ruimtelijk plan als bedoeld in artikel 3.2 een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven.

Het vierde lid van dit artikel bepaald dat indien een kwaliteitsverbetering, zoals hierboven beschreven, niet is verzekerd; het ruimtelijke plan slechts kan worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en over de werking van dat fonds regelmatig verslag wordt gedaan in het ruimtelijke regionaal overleg.

In 2011 is, in navolging en detaillering van art. 3.2 van de Verordening ruimte, de “Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling” door de provincie Noord-Brabant opgesteld. In deze handreiking zijn methodieken uitgewerkt om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering. Onderscheid wordt gemaakt in de methodiek ‘maatwerk met menselijke expertise’, de methodiek ‘verrekening in euro’s’ en de methodiek ‘verevening met oppervlaktes’. Het voldoen aan de handreiking is geen plicht, maar kan wel als leidraad gehanteerd. Door de samenwerkende gemeenten in Midden-Brabant is een uitwerking van deze regeling opgesteld. In de regeling wordt een onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de in de handreiking genoemde methodes telkens in een andere mate van toepassing zijn.

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet in de toevoeging van het planologische regime ‘bestaand stedelijk gebied’ over een gedeelte van het plangebied. Ten aanzien van de te herbegrenzen gronden (toevoegingen) is art. 3.2 van overeenkomstige toepassing. De gemeente Hilvarenbeek hanteert voor dit project ten aanzien van het principe van kwaliteitsverbetering de regeling van de regio Midden-Brabant. Het principe van kwaliteitsverbetering (categorie 3 uit de regeling) is op deze ontwikkeling van toepassing.

In de categorie-indeling is het volgende type ruimtelijke ontwikkeling opgenomen: ‘bestemmingswijziging van (overige) niet-agrarische bedrijfsbestemming naar bestemmingsvlak Wonen’. Hiervoor geldt basisinspanning van € 10,- per te herbestemmen m². Deze regel is toe te passen op de onderhavige situatie, waarin de bestemming ‘Bedrijf’ wordt gewijzigd in ‘Wonen’. Een gedeelte van gronden waarvoor herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied wordt verzocht behoort niet tot de vigerende bestemming ‘Bedrijf’, maar tot de bestemming ‘Agrarisch’. Het betreft de gronden die zijn gelegen ten zuiden van het achtererf van de woning aan de Biestsestraat 57. Op deze agrarische gronden wordt de bestemming ‘Tuin – 2’ (geen gebouwen mogelijk) voorzien. De regeling van de regio Midden-Brabant voorziet niet in een regel voor kwaliteitsverbetering in dit type situaties. In het onderhavige plan wordt, gezien het feit dat de gronden niet bebouwd mogen worden en dat het slechts om een gering oppervlak gaat, er vanuit gegaan dat de voorgenoemde norm op deze gronden met de bestemming ‘Tuin – 2’ van overeenkomstige toepassing is.

Het oppervlak van de bestemming 'Bedrijf' dat is gelegen op de gronden waarvoor wordt verzocht om herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied en dat wordt beoogd te gebruiken ten behoeve van de bestemming 'Wonen' is 425 m². Het oppervlak van de bestemming 'Agrarisch' dat is gelegen op de gronden waarvoor wordt verzocht om herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied en dat wordt beoogd te gebruiken ten behoeve van de bestemming 'Tuin - 2' is 125 m². Het gezamenlijke oppervlak van het toe te voegen bestaand stedelijk gebied bedraagt 550 m². Het gedeelte van het te herbegrenzen gebied dat is gelegen in de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is niet meegenomen in de berekening, aangezien hiervoor reeds een vastgesteld bestemmingsplan geldt dat stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt.

De basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt bepaald op € 5500,- (550 m² x € 10,-). Dit bedrag wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering door dit bedrag aan te wenden voor het amoveren van de aanwezige erfverharding in het zuidelijke deel van het plangebied. Het bedrag dat moet worden geïnvesteerd in het amoveren van de verharding, het afvoeren van de stenen en het geschikt maken van de bodem voor landschappelijke en agrarische doeleinden staat in verhouding tot de te leveren basisinspanning. De juridische verzekering van deze kwaliteitsverbetering is gelegen in het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de ruimtelijke randvoorwaarden die onderdeel van deze ruimtelijke onderbouwing uitmaken. De verplichting houdt in dat de woningen die worden gerealiseerd op het achtererf pas als zodanig in gebruik mogen worden genomen als de hiervoor bedoelde erfverharding is geamoveerd.

Los van de kwaliteitsverbetering voor het landschap wordt er ook kwaliteitsverbetering bereikt door het amoveren van een bedrijf dat zowel ruimtelijk als uit milieuopectiek te grootschalig is voor Biest-Houtakker. De visueel-ruimtelijke kwaliteit van het dorp wordt vergroot door het verplaatsen van het bedrijf en daarnaast wordt een verkeersonveilige situatie in de Biestsestraat opgelost.

4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hilvarenbeek, 2010

Op 25 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. In de structuurvisie worden de algemene ruimtelijke beleidsuitgangspunten gegeven van de gemeente. Deze zijn ingedeeld in vier typen beleidsregie. Voor de onderhavige ontwikkeling is de beleidsregie 'benutten van kansen van ondernemers, instellingen of burgers' van belang. De gemeente wil in staat zijn de kansen die zich door deze ontwikkelingen voordoen zo goed mogelijk benutten ten behoeve van goed wonen, leven, werken en recreëren in Hilvarenbeek. Ten aanzien van woningbouwplannen zal de gemeente Hilvarenbeek plannen en initiatieven voor woningbouw en herstructurering / renovatie van de bestaande woningvoorraad beoordelen op de bijdrage aan de kwaliteiten van de kern waar dat bouwplan gerealiseerd gaat worden. Daarnaast worden initiatieven en plannen beoordeeld op de bijdragen aan het vergroten en versterken van de woningvoorraad voor de kwetsbare doelgroepen.

Voor het beoordelen van de bijdrage van een bouwplan aan de kern waar dat bouwplan gerealiseerd gaat worden, hanteert de gemeente Hilvarenbeek de volgende criteria:

- de bijdrage aan de gewenste diversiteit van de opbouw van de woningvoorraad;

- de bijdrage aan de gewenste verhuisdynamiek in de kern;
- de bijdrage aan de gewenste stimulering van voor de kern belangrijke doelgroepen;
- de bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek van de kern.

Voor het beoordelen van de bijdrage van een bouwplan aan de volkshuisvestingsvraag voor de gemeente Hilvarenbeek hanteert de gemeente de volgende criteria:

- het bouwplan mag niet verstorend werken op de gemeentelijke woningbouwprogrammering en de daarin nagestreefde segmentering;
- de bijdrage ten behoeve van doelgroepen die voor een goed functionerende woningmarkt belangrijk zijn.

Het onderhavige plan dient een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke karakteristiek van de kern Biest-Houtakker. In de structuurvisie worden voor de kernen beleidsuitgangspunten geformuleerd voor het behoud van het ruimtelijk karakter van de dorpen, die hieronder kort worden weergegeven. Voor alle dorpen geldt dat ze een historisch bepaalde directe ruimtelijke en functionele relatie met het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek hebben. Een belangrijk aspect van het ruimtelijk karakter is de visuele relatie die de dorpen op veel plaatsen met het landschap hebben. De gemeente ziet het als haar kerntaak om dit kleinschalige en diverse karakter van de kernen te behouden. De gemeente hanteert hierbij de volgende globale criteria voor alle kernen:

- 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;
- behouden en versterken van de groene, kleinschalige en diverse uitstraling;
- sterke groen/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.



Uitsnede kaart zonering toetsingscriteria Biest-Houtakker uit de Structuurvisie Hilvarenbeek. Het plangebied is geduid met een ster.

Karakteristiek van Biest-Houtakker

Het bouwplan dient te passen binnen de karakteristiek van de kern Biest-Houtakker. Biest-Houtakker wordt omschreven als een samenvoeging van de kern Biest en de Houtakker. Op "De Gemeijnt" van Biest en de Westerwijk mochten bomen geplant worden. Het hout werd gebruikt voor de verbetering van bruggen en de bouw van een schutskooi op de Houtakker. Op de Houtakker zijn de eerste woningen gelegen aan het Vossenhol. In Biest waren de eerste woningen gelegen aan de oude handelsroute naar Den Bosch, de Bosscheweg en de Akkerstraat. Met de bouw van de kerk zijn de twee kernen, langs de Biestsestraat naar elkaar toe gegroeid. Het belangrijkste onderdeel van de ruimtelijke structuur van Biest-Houtakker is de Biestsestraat. Haaks op deze structuurdrager staan de linten de Bosscheweg, Akkerstraat en Vossenhol. Met de bebouwing van de Biestsestraat, is de grond gelegen tussen de Biestsestraat en de Beverstraat volledig door bebouwing omsloten geworden. Het woningbouwplan Beverakkers in de Biest, dat reeds in 1959 in de pen zat werd pas 22 jaar later gerealiseerd. In april 1982 waren de eerste vier woningwetwoningen gereed, maar van de geplande achtendertig woningen in het plan Beverakkers I, waren er op 1 januari 1988 pas dertig voltooid. Aan de Gemeentsedijk zijn sportvoorzieningen en het dorps huis "De Gemeijnt" gelegen. Onlangs is in het kader van de reconstructie van het landelijk gebied een Pilot voor woningbouw in Biest-Houtakker gelopen. Bij de verplaatsing van agrarische bedrijven uit de kern was het mogelijk op de vrijgekomen locaties woningen te ontwikkelen. Doel van de Pilot was door de groei van het aantal woningen de leefbaarheid van de kern te vergroten.

Binnen de kern Biest-Houtakker zijn verschillende gebieden aangewezen met een specifiek ruimtelijk karakter. Per gebied zijn toetsingscriteria opgesteld waaraan nieuwe bouwinitiatieven moeten voldoen. Het plangebied is gelegen aan de belangrijkste structuurdrager van Biest-Houtakker, de Biestsestraat. Dit lint, dat de verbinding legt met de dorpen Diessen, Hilvarenbeek en Moergestel, bestaat uit woningen en een klein aantal solitair gevestigde bedrijven. Op een tweetal plaatsen aan het lint zijn nog enkele waardevolle zichtlocaties op het buitengebied aanwezig. Deze zichtlocaties zijn onbebouwde delen in het lint nabij het kruispunt met de Akkerstraat en het Spruitenstroompje. Voor nieuwe initiatieven in deze zone gelden de volgende toetsingscriteria ten aanzien van het ruimtelijk karakter:

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;
2. in het geval van sloop en nieuwbouw moet voorkomen worden dat er aan de linten grote aaneengesloten gebouwen worden gerealiseerd. Aaneengesloten bebouwing moet zich beperken tot de aanwezige gevellengtes in de directe omgeving. Ontwikkeling van de achtererven dient voorkomen te worden;
3. indien er sprake is van initiatieven (functieverandering) op de overgang naar het buitengebied moet veel aandacht worden geschonken aan behoud van openheid. Toename van bouwmassa moet voorkomen worden.

Ten aanzien van het eerste criterium kan gesteld worden dat het project qua schaal passend is in de kern Biest-Houtakker. Bij realisatie van de woningen wordt qua gevelindeling en architectuur aangesloten bij het thans in ontwikkeling zijnde Beverakkers IV. Ten aanzien van het tweede criterium kan worden gesteld dat door het onderhavige initiatief geen groot

aaneengesloten gebouw wordt gerealiseerd aan de Biestsestraat. De huidige bebouwing blijft behouden. Door het realiseren van een extra woning in de voormalige boerderij wordt het verval van het schuurgedeelte tegengegaan. In het onderhavige initiatief ontstaat er tevens een ontwikkeling op het achtererf. Door de aansluiting van het achtererf op het woningbouwplan Beverakkers IV zal het initiatief morfologisch onderdeel uitmaken van deze uitbreiding en geen eigenstandig karakter krijgen. Door de aansluiting op de bestaande uitbreidingswijk wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie. Ten aanzien van het derde criterium kan worden gesteld dat in het onderhavige plan aandacht is geschonken aan het behoud van openheid in het buitengebied. Ten eerste wordt het onderhavige initiatief gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor de openheid niet direct wordt aangetast. Daarnaast wordt door de onderhavige ontwikkeling de openheid versterkt door het amoveren van de thans achter op het perceel aanwezige bedrijfsbebouwing. Tenslotte wordt, door het licht verspringen / teruglopen van de voorgevelrooilijn, de beleving van de openheid van het buitengebied vanuit de kern versterkt.

Woonvisie gemeente Hilvarenbeek, 2009

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. Dit beleid is het woonbeleid voor de komende 10 jaren met een doorkijk naar de tien jaren daarna. Het woonbeleid binnen de gemeente is gericht op het behouden en zo mogelijk versterken van de vitaliteit van de kernen. De gemeente wil aanpassingen in bestaande koopwoningvoorraad stimuleren door regelgeving zo soepel mogelijk toe te passen. Voorts is destijds een kwalitatief woonbouwprogramma geformuleerd en kwantitatief doorvertaald. Samenvattend zijn de hoofdlijnen uit de beleidskaders zoals deze tot nu toe zijn gehanteerd als volgt:

- 1) de marktvraag vanuit ouderen en zorgvragers is een groeimarkt; de gemeente heeft de woningvoorraad en de woonomgeving hierop aangepast;
- 2) de gemeente heeft beleid gevoerd om starters woonkansen in eigen kern te bieden door middel van het bouwen van starterswoningen of het uitgeven van kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

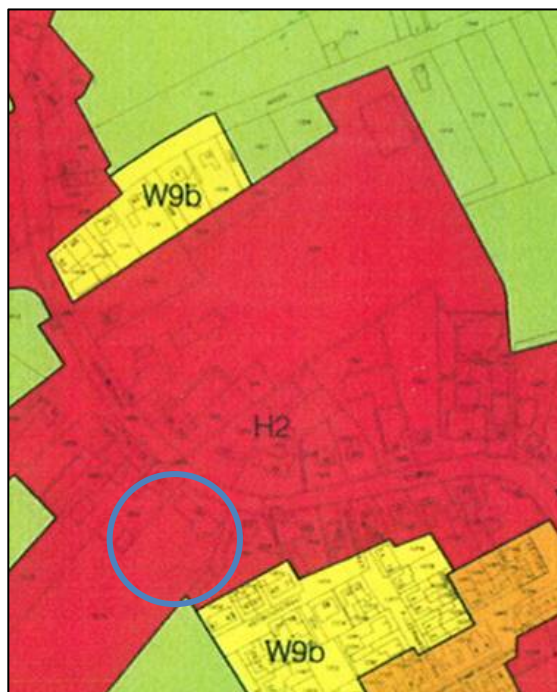
In de nieuwe woonvisie is de demografische ontwikkeling van de gemeente in beeld gebracht aan de hand van cijfers van het CBS. Door een afnemend saldo van natuurlijke aanwas en vertrekoverschot van jongeren wordt de ontwikkeling van de gemeente, evenals andere vergelijkbare gemeenten, gekenmerkt door ontgroening en vergrijzing. Naar verwachting zal deze ontwikkeling in de toekomst doorzetten. Voor de kleine kern Biest-Houtakker is ook een beeld van ontgroening, maar de vergrijzing is minder pregnant. Wellicht kan dit verklaard worden door het feit dat in de kern Biest-Houtakker weinig ouderenwoningen zijn en dat een deel van de ouderen verhuist naar de hoofdkern om daar een passende ouderenwoning te betrekken.

Ook de opbouw van de woningvoorraad is nader bekeken. De afgelopen 12 jaren zijn in de gemeente ruim 600 woningen gebouwd. Hiervan zijn er in de kern Biest-Houtakker 44 gebouwd; een toename van 15%. Hilvarenbeek kent, in verhouding tot buurgemeenten een dure woningvoorraad. De druk op de sociale woningmarkt is echter groot. De verwachting is dat het aantal inwoners de komende 20 jaar nagenoeg gelijk zal blijven in de gemeente. De gemiddelde woonbezetting daalt echter, waardoor meer woning benodigd zijn gericht op

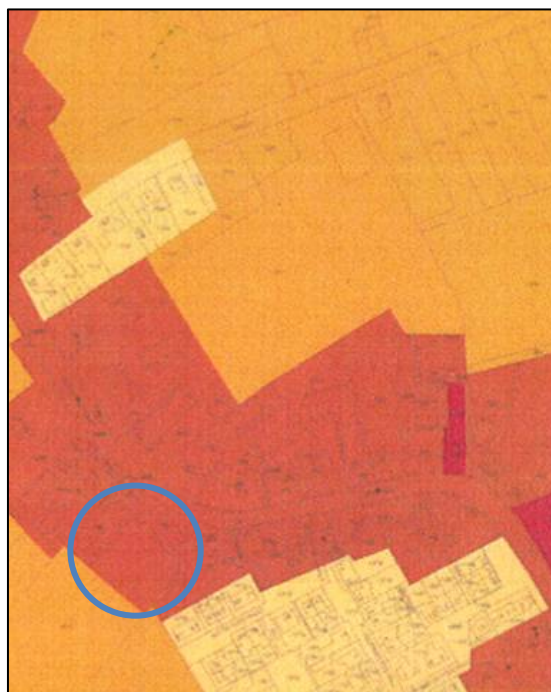
specifieke doelgroepen om de stroming in de woningmarkt te bevorderen. De provinciale woningbehoefteprognose ligt hoger dan de gemeentelijke trend. Om deze reden werkt de gemeente met een bandbreedte liggend tussen deze twee uitersten. De kwantitatieve vertaling leidt tot een woningbouwprogramma van de gemeente Hilvarenbeek dat voor de komende 20 jaren tussen de 765 en 1.130 woningen telt. Hiervan is 45% bedoeld voor starterswoningen, 25% specifiek voor doorstromers en 30% dient geschikt te zijn voor ouderen. De verdeling huur / koop is, zoals voorgesteld in het Woningmarktonderzoek 2007, gesteld op respectievelijk 40% / 60%. Voor doorstromers dienen met name grondgebonden koopwoningen te worden gerealiseerd.

Met dit programma wordt voldaan aan de provinciale eis van bouwen voor eigen opvang. Op basis van de te verwachten bevolkingsontwikkeling wordt een accent gelegd op bouwen van voor ouderen geschikte woningen. De ouderenwoningen dienen echter bij voorkeur te worden gerealiseerd nabij winkels (binnen 400 meter) en in kernen met een geschikt voorzieningenaanbod. Voor de kern Biest-Houtakker komt dit neer op een woningbouwcapaciteit gelegen tussen de 75 en 96 woningen tot 2030. De provinciale richtcijfers worden door de gemeente als kaderstellend aangehouden en kunnen indien nodig naar beneden bijgesteld worden, waardoor nu uitgegaan kan worden van een totaal van 96 woningen.

Onderhavige omgevingsvergunning omvat de realisatie van maximaal 5 woningen. Drie van deze woningen zullen gerealiseerd worden in aansluiting op de uitbreidingswijk Beverakkers IV in de vorm van twee-aaneengebouwde, vrijstaande, patio- en geschakelde woningen. Dit aantal woningen is eveneens genoemd in het hiervoor behandelde Actieplan Wonen, zoals dat is vastgesteld op 26 juni 2013. In dit actieplan is de bestaande woning niet meegenomen in de woningbouwaantallen. Middels deze geringe uitbreiding van Biest-Houtakker heeft de kern mogelijkheid om te licht te groeien en zal de leefbaarheid gewaarborgd blijven. Geconcludeerd kan worden dat de 5 geplande woningen (inclusief bestaande woning) passen binnen het woningbouwprogramma.



Gebiedsaanduiding met duiding plangebied



Welstandsregime met duiding plangebied

Welstandsnota, 2004

In 2004 heeft de gemeente een welstandsnota opgesteld met als doel meer transparantie te bieden in de welstandstoetsing. Het beleid is geconcretiseerd en geobjectiveerd door het formuleren van criteria en beoordelingsaspecten. Er worden algemene criteria, objectgebonden criteria, gebiedscriteria en criteria voor specifieke bouwwerken onderscheiden. Het plangebied valt binnen het bebouwingstype 'Historische gegroeide woongebieden'. Het plan heeft welstandsniveau 2. Dit houdt in dat op hoofdaspecten strenge toetsing plaatsvindt, op deelaspecten kritische toetsing en op detailaspecten lichte toetsing.

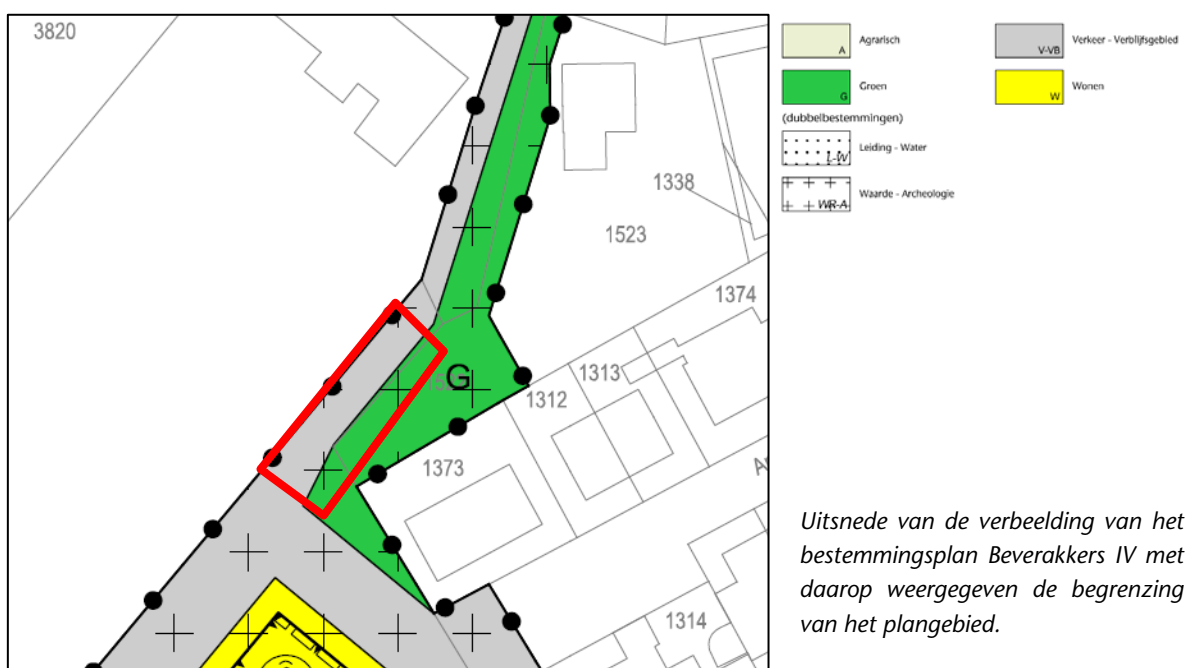
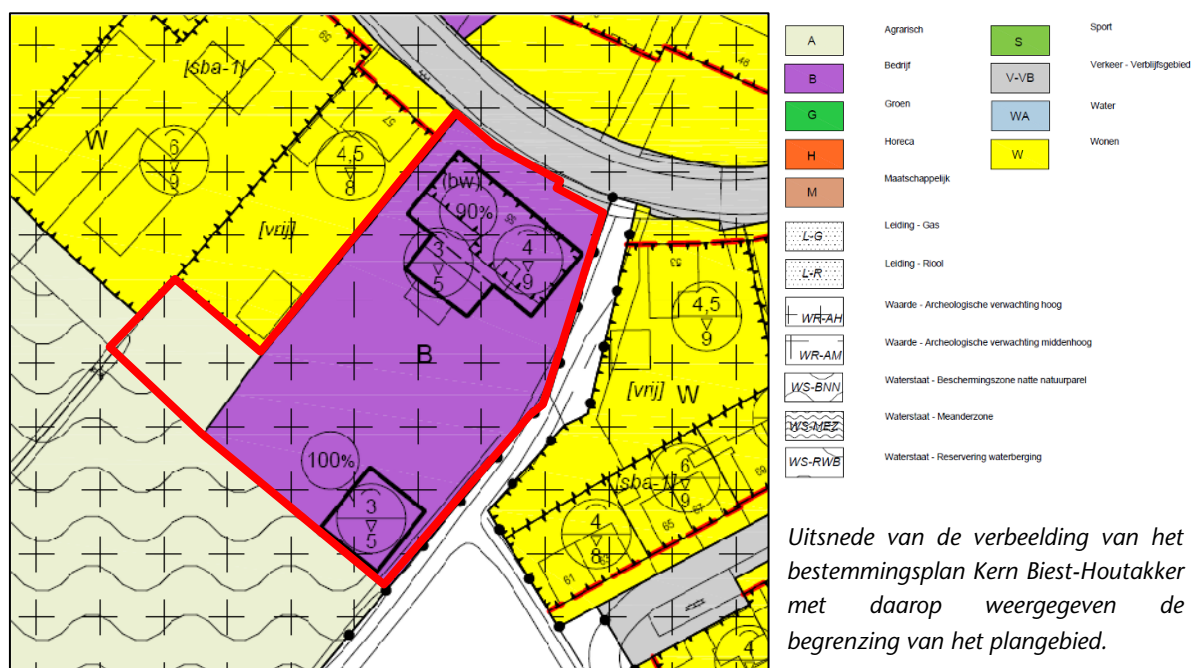
Historische bebouwingslinten zijn de eerste bebouwingsconcentraties langs historische verbindingswegen. Rond een aantal van deze linten hebben zich de huidige dorpen en steden ontwikkeld. Meestal is het lint langs een belangrijke route ontstaan. De bebouwing is perceelsgewijs tot stand gekomen waardoor een wisselend straatbeeld is ontstaan. De rooilijn is dikwijls individueel bepaald en hierdoor verspringend. De bebouwingsstructuur is open, met veel doorzichten naar het achterliggende gebied. De huidige mate van open- en geslotenheid is leidend voor veranderingen. De bebouwing in de historische bebouwingslinten is zeer divers van karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdsperiodes. Samenvoegingen van individuele bouwmassa's zijn ongewenst. De bebouwing bestaat overwegend uit één tot twee lagen met langskap. Soms is er sprake van intensievere bebouwing richting het centrum. De gevels zijn in de meeste gevallen opgetrokken uit baksteen, soms gestuct, het dak is bedekt met riet of pannen. De detaillering van de bebouwing is afhankelijk van de ontstaansperiode. Men treft diverse ornamenten, detailleringen in het metselwerk (strek- en rollagen) en diverse gevelbeëindigingen aan. Kenmerkend is het contrast tussen de kleur van het metselwerk en die van de kozijnen. Bij de beoordelingsaspecten staat de afstemming bovengenoemde gebiedskarakteristiek centraal. Dit geldt voor de situering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik en geveldetaillering. Wanneer, zoals bij onderhavige ontwikkeling, sprake is van meerdere bouwdelen dient ook de onderlinge samenhang gewaarborgd te worden. In het onderhavige plan blijft de bebouwing aan de Biestsestraat ongewijzigd en vindt derhalve geen aantasting van de historische structuur plaats. De bebouwing op het achterterrein is niet direct zichtbaar vanaf de Biestsestraat en tast derhalve de historische structuur niet aan. De bebouwing op het achtererf zal qua beeldkwaliteit en architectuur aansluiten op de uitbreidingswijk 'Beverakkers IV', welke kan worden aangemerkt als een 'thematische uitbreiding'.

Bestemmingsplan Kern Biest-Houtakker, 2011

Ter plaatse van het plangebied vigeren twee bestemmingsplannen. Ten eerste vigeert het bestemmingsplan 'Kern Biest-Houtakker', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 september 2011. Het plangebied kent in dit bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf'. Deze bestemming is toegekend aan bestaande bedrijven in de kern Biest-Houtakker. Bedrijven horen volgens de huidige inzichten niet zonder meer thuis in een woongebied; zeker niet als het categorie 3 bedrijven (of hoger) betreft volgens de uitgave "Bedrijven en milieuzonering". Orto Bouwmachines bv valt in milieucategorie 2. In het bestemmingsplan is er voor gekozen om de huidige bedrijfsbestemmingen positief te bestemmen. Het onderhavige initiatief voor woningbouw is derhalve niet mogelijk. Naast de bestemming 'Bedrijf' kent het westelijke deel van het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting hoog'. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende overige bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en

veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde voorkomende of te verwachten archeologische waarden. Aan deze dubbelbestemming is een vergunningstelsel gekoppeld.

Ten tweede vigeert het bestemmingsplan Beverakkers IV, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2011. Een gedeelte van het onderhavige plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting hoog'. Het onderhavige initiatief is niet passend binnen deze bestemmingen. Om de te bouwen woningen te ontsluiten is ter plaatse een verbreding van het wegprofiel nodig ten koste van de groenstrook. Het wegprofiel krijgt een zelfde breedte als de aansluitende straten in Beverakkers IV. Het brede wegprofiel is niet mogelijk in dit bestemmingsplan, aangezien in dit plan louter het bestaande profiel van de bouwweg een bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' heeft.



5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een ruimtelijk plan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder duurzame verstedelijking'. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- akoestiek (wegverkeerslawaaï);
- flora en fauna;
- water;
- archeologie en cultuurhistorie;
- bedrijven en milieuzonering en geurhinder veehouderijen;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan de 'ladder duurzame verstedelijking'.

Toetsing Wet milieubeheer

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in paragraaf 5.9 'Luchtkwaliteit' uitgebreid ingegaan.

Toetsing Besluit m.e.r

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de

Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is of waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r.

5.2 **Bodem**

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling is door Zeeuwen Milieu bv in april 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen. In dit onderzoek zijn er in zowel de zintuiglijk schone bovengrond als ondergrond geen van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetoond. In de beide grondwatermonsters is een lichte verontreiniging met barium (overschrijding streefwaarde) aangetoond. De aangetoonde streefwaarde overschrijdingen zijn dermate licht dat deze wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem geen gevolgen zal hebben.

Conclusie

Het instellen van vervolgmaatregelen wordt niet noodzakelijk geacht. Concluderend kan worden gesteld dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.3 **Waterhuishouding**

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de

waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Beleidsmatig toetsingskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21ste eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Provinciaal waterplan 2010-2015 Noord-Brabant

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 en vormt een structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord-Brabant de principes van de *people-planet-profit-benadering*. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telosdriehoek. Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen.

Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding. Ook de inrichting van beken en kreken en de aanleg van Ecologische verbindingzones langs waterlopen vragen om een impuls. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt primair uitgegaan van de aanpak van de bronnen. Als dit niet mogelijk is, wordt ingestoken op procesgerichte maatregelen waarbij verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden verwijderd vóór ze zich via de watersystemen verder verspreiden. Als ook dat niet lukt, worden stoffen uit het watersysteem verwijderd door effectgerichte maatregelen (end-of-pipe). Op het vlak van omgaan met waterkwantiteit spelen de huidige inzichten over klimaatontwikkeling een belangrijke rol.

Het onderhavige plangebied is gedeeltelijk gelegen in een Beschermingszone Natte Natuurparel. Deze zone is ingesteld om de verdrogingsproblematiek in de provincie Noord-Brabant te bestrijden. Het doel van de zones is het verbeteren en herstellen van het natuurlijk (grond- en oppervlakte-) watersysteem. Deze zones zijn, samen met de Natte Natuurparels, in de Verordening ruimte opgenomen als Attentiegebied ehs. Het planologisch regime richt zich mede op bescherming en herstel van de waterafhankelijke natuur. In deze zones gelden derhalve beperkingen in de vorm van een omgevingsvergunningenstelsel voor activiteiten die de grondwaterstand negatief kunnen beïnvloeden, zoals drainage en diepploegen. In het onderhavige bestemmingsplan is een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen.

Waterschap De Dommel: Waterbeheersplan 2010-2015

De hoofdbeleidsregels van het waterschap zijn vastgelegd in het waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig water'. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierin wordt indeling in de volgende thema's gemaakt: droge voeten, voldoende water, natuurlijk water, schoon water, schone waterbodem en mooi water. Een van de kerntaken van het waterschap ten aanzien van de geformuleerde thema's is het voorkomen van wateroverlast.

Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op deze nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied;
- voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen;
- meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm5). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Beoordeling

Het perceel aan de Biestsestraat 55 is in de huidige situatie nagenoeg geheel verhard. Enkel de gronden die zijn gelegen ten zuiden van de Biestsestraat 57 en een klein gedeelte ten noordoosten van onderzoekslocatie zijn onverhard. De aanwezige erfverharding wordt in de toekomstige situatie volledig geamoveerd. De ontwikkeling is een transformatie van deels bebouwd terrein naar maximaal 5 woonpercelen, waarvan twee woningen worden gerealiseerd in de bestaande te splitsen boerderij. De bedrijfsopstallen op het achtererf worden verwijderd. Hiervoor in de plaats komen maximaal 3 woningen, met ontsluiting en terreinverhardingen. De op te splitsen boerderij heeft inclusief verhardingen een oppervlak van circa 350 m². Dit oppervlak blijft in de toekomstige situatie ongewijzigd. De drie nieuwe woningen hebben gezamenlijk een oppervlakte van 505 m². Ten behoeve van de ontwikkeling is een watertoets uitgevoerd door Econsultancy, de rapportage is bijgesloten in bijlage 7. De resultaten van de watertoets zijn hieronder weergegeven.

Nieuw verhard oppervlak

Voor de berekening van de hoeveelheid te bergen en infiltreren hemelwater is o.a. gebruik gemaakt van het Toetsinginstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (zie bijlage 5) van Waterschap De Dommel. Uit de berekeningen van de HNO-tool blijkt dat voor het nieuwe verharde oppervlak in de toekomstige situatie, bij een maatgevende langdurige bui van T=10 jaar +10% in totaliteit circa 20 m³ hemelwater geborgen/geïnfiltreerd dient te worden. Gedurende een extreme neerslaggebeurtenis (T=100 +10%) bedraagt de extra benodigde berging 8 m³.

Bestaand verhard oppervlak

De bebouwing van de boerderij blijft ongewijzigd en wordt in de toekomstige situatie slechts opgesplitst in twee separate wooneenheden. Voor het bestaand verhard oppervlak van de boerderij dient rekening gehouden te worden met een berging van 10 mm. De waterbergingsopgave voor de boerderij bedraagt hierdoor 3,5 m³ (350 m² x 0,01 m).

Hemelwaterafvoersysteem

Hemelwater wordt niet aangesloten op het vuilwaterriool maar binnen het plangebied verwerkt conform de trits vasthouden, bergen, afvoeren. De berging en infiltratie van hemelwater vindt bovengronds plaats.

Nieuw verhard oppervlak

Hemelwater wordt op conventionele wijze ingezameld en verbuisd getransporteerd richting de greppel, droge sloot aan de zuidoostzijde van de onderzoekslocatie. De sloot is aangesloten op het afwateringssysteem van "Beverakkers IV".

Waterbergingsopgave

De waterbergingsopgave van het bestaand verhard oppervlak is dusdanig klein dat kan worden volstaan met het afkoppelen van de regenpijpen. Het hemelwater kan dan vrij over maaiveld afstromen. Eventueel kan het hemelwater aanvullend worden opgevangen in een traditionele regenton of een tuinelement zoals de Rainwinner. Met deze methoden kan het opgevangen water in tijden van droogte worden gebruikt voor het beregenen van de tuin.

Dimensionering

Met de uitgangspunten zoals gehanteerd in de HNO-tool kan in de greppel met een diepte van 0,5 m, een bodem breedte van 0,5 m, een talud van 1:1, een boven breedte van 1,0 m en een lengte van 80 meter, de waterbergingsopgave bij T=100 jaar + 10 % geborgen worden. Het water staat in deze situatie dan aan maaiveld. De greppel heeft in uitzondering op de bovenstaande kengetallen een boven breedte van 1,5 meter waardoor de berging in werkelijkheid groter is.

Vuilwaterafvoer

De vuilwaterafvoer van de bestaande boerderij en nieuwe woningen op het achtererf zal in de beoogde situatie geschieden op het gemeentelijk rioleringsstelsel. De nieuwe woningen dienen te worden aangesloten op de riolering in het plan Beverakkers IV. Vuilwater dient daarvoor op de perceelsgrens te worden aangeboden. Met de ontwikkeling is geen grote toename van de vuilwaterafvoer gemoeid. Er zijn echter geen capaciteitsproblemen te verwachten op dit vlak. De in het plan Beverakkers IV aan te leggen riolering is van voldoende omvang om de toename van de vuilwaterafvoer aan te kunnen.

Waterkwaliteit

In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitloogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

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

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- /// Zeer hoog
- /// Hoog
- /// Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
- ↔

Archeologische Monumenten



Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een rode cirkel.
Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.*

Beoordeling

Uit toetsing van het plangebied aan de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat het plangebied is gelegen aan straten die een hoge historisch geografische waarde hebben. De Biestsestraat wordt aangemerkt als zijnde van redelijk hoge historisch geografische waarde en het zandpad c.q. bouwweg aan de oostzijde van het plangebied wordt aangemerkt als zijnde van hoge historisch geografische waarde. De historisch geografische structuur van de Biestsestraat wordt niet aangetast door de onderhavige ontwikkeling, omdat de huidige boerderij blijft bestaan. In de boerderij wordt in het schuurgedeelte een woning toegevoegd, zodat verval van de schuur wordt tegengegaan. De toevoeging draagt bij aan het versterken van de waarde van de bebouwing aan de straat. Ten aanzien van het zandpad c.q. bouwweg kan gesteld worden dat de historisch geografische waarde van het zandpad reeds wordt aangetast door de aanleg van de uitbreidingswijk Beverakkers IV. Het zandpad wordt ter plaatse van de wijk Beverakkers IV geamoveerd ten behoeve van de aanleg van een ontsluitingsstraat en ter hoogte van het plangebied geamoveerd ten behoeve van de aanleg van een langzaamverkeersverbinding voor het bereiken van de uitbreidingswijk. De onderhavige ontwikkeling betreft het amoveren van een gedeelte van het zandpad dat reeds was voorzien als langzaamverkeersverbinding ten behoeve van een ontsluitingsstraat voor de maximaal drie op het achterterrein gelegen woningen. Geconcludeerd kan worden dat de waarde van het zandpad reeds is verminderd ten behoeve van de aanleg van de woonwijk en dat de onderhavige ontwikkeling derhalve niet van invloed meer is op de resterende waarde. Door de drie woningen op het achterterrein van de Biestsestraat 55 licht te laten verspringen blijft er vanaf het tracé van het zandpad, komende vanuit de kern, zicht op het buitengebied van Biest-Houtakker.

Conclusie

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

Archeologie*Wettelijk toetsingskader*

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beoordeling

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling is door BAAC bv in maart 2012 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennde fase) uitgevoerd in het

gedeelte van het plangebied dat een woonbestemming krijgt. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen. In dit onderzoek wordt geconstateerd dat er binnen het huidige plangebied op basis van het bureauonderzoek geen archeologische resten bekend zijn. In een onderzoeksgebied direct ten zuiden van het plangebied zijn echter wel vindplaatsen uit de IJzertijd, Romeinse tijd en de Middeleeuwen bekend. Wat betreft de bodemopbouw worden er in het plangebied dekzandwelvingen verwacht. De verwachte bodem is een enkeerdgrond. Op basis van het bureauonderzoek geldt een hoge verwachting op archeologische resten. Op basis van het landschap kunnen archeologische resten aanwezig zijn vanaf het laat-paleolithicum. In de directe omgeving zijn archeologische resten bekend uit de periode Bronstijd – Middeleeuwen. Uit het booronderzoek blijkt dat de bodem is verstoord tot 90 a 130 cm beneden maaiveld. Op de locatie heeft zeer waarschijnlijk ontgroning plaatsgevonden. De aangetroffen afzettingen betreffen fluvioperiglaciaire afzettingen en / of beekafzettingen, eolische dekzanden zijn niet aangetroffen. Intacte archeologische resten worden alhier niet verwacht.

Voor het oostelijke gedeelte van het plangebied, alwaar de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is gelegen, is in 2009 een archeologisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van de woonwijk Beverakkers IV. Voor dit gebied is door de gemeente Hilvarenbeek een selectiebesluit genomen en wordt vervolgonderzoek noodzakelijk geacht bij bodemingrepen dieper dan 0,30 m beneden maaiveld. Ten behoeve van dit gedeelte van het plangebied heeft, als onderdeel van het totale plangebied Beverakkers IV, in juli en augustus een archeologische opgraving plaatsgevonden. Er heeft een selectie voor het deponeren van vondsten plaatsgevonden. Het evaluatieverslag van de opgraving is toegevoegd in de bijlagen. Geconcludeerd kan worden dat voor de onderhavige ontwikkeling derhalve geen belemmeringen zijn.

Conclusie

Op basis van de aangetroffen bodemverstoringen worden in het overgrote deel van het plangebied geen intacte archeologische resten meer verwacht. Het oostelijke plangebied bevat mogelijk archeologische resten; hiertoe heeft recent een archeologische opgraving plaatsgevonden. Vondsten zijn gedeponneerd waardoor er geen belemmeringen zijn voor de onderhavige ontwikkeling.

5.5 Flora en fauna

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de

beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgende de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling is door IJzerman advies in april 2012 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen. In dit onderzoek wordt geconstateerd dat de planlocatie is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura-2000 of ander beschermd natuurgebied. Ook zijn er geen delen van de planlocatie aangemerkt als EHS. Wel ligt er binnen een straal van 3 kilometer een deel van Natura-2000 gebied Kempenland-West. De instandhoudingsdoelstellingen van dit Natura-2000 gebied worden echter niet op negatieve manier beïnvloed door dit initiatief. Daarvoor is de afstand te groot en de aard van de ingreep te kleinschalig.

Het plangebied is geïnspecteerd op potentiële groeiplaatsen voor strikt beschermde soorten. Deze soorten of hun groeiplaatsen zijn niet aangetroffen in het plangebied en worden hier ook niet verwacht. Strikt beschermde ongewervelden, zoals bepaalde vlinders, libellen, kevers en mieren, zijn eveneens niet aangetroffen op de planlocatie. Geschikte biotopen voor strikt beschermde ongewervelden, zoals bijvoorbeeld specifieke waardplanten, ontbreken. Mogelijk komen er in het plangebied enkele algemene amfibieënsoorten, zoals bruine kikker of gewone pad voor. Hoewel deze soorten beschermd zijn, worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld in tabel 1 van de toelichting tabellen soorten Flora- en faunawet. Van belang zijnde groenstructuren of bebouwing ontbreekt op de planlocatie. Rekening houden met broedgevallen is daarom niet aan de orde. Geschikte broedlocaties ontbreken.

Ten aanzien van zoogdieren kan worden geconstateerd dat het mogelijk is dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locaties kan worden aangetroffen, zoals egel,

bunzing, mol, konijn, veldmuis en spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd middels de Flora- en faunawet, maar worden aangeduid als algemene soorten, waarvoor in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer hoeft te worden aangevraagd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Fouragerende vleermuizen in de omgeving van het plangebied zijn zeker niet ongewoon. In de omgeving kunnen algemene soorten zoals gewone dwergvleermuis en laatvlieger voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groen- en bebouwingsstructuren en straatverlichting. Lijnvormige groenstructuren ontbreken op de planlocatie. De geplande ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op lokale populaties vleermuizen.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij het nemen van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken de waarden als bedoeld in de artikelen 82, 83, 85, 100 en 100a van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

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

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

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

We wegen rondom het plangebied, de Biestsestraat en de Regentenstraat, kennen een snelheidsregime van maximaal 30 km per uur. Deze wegen kennen derhalve geen onderzoekszone in het kader van de Wet geluidshinder.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. In het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning ten aanzien van het bouwen zal de binnenwaarde van de woningen bepaald worden. Aangetoond wordt dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau in de woningen, zodat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.7 Bedrijven en milieuzonering*Toetsingskader*

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

Beoordeling

Uit het vigerende bestemmingsplan voor de kern Biest-Houtakker blijkt dat nabij het plangebied enkele bedrijven zijn gevestigd die mogelijk hinder kunnen veroorzaken ten opzichte van de beoogde woningen in het plangebied. Het betreft de volgende bedrijven. Conform de VNG-brochure wordt de richtafstand gemeten vanaf de terreingrens van hindergevendende bedrijven tot aan de gevels van de te realiseren woningen. Geen van de onderstaande geïnventariseerde bedrijven heeft een richtafstand die over het plangebied valt.

Bedrijfsnaam	Adres	Richtafstand (m)	Werkelijke afstand (m)
Minicamping De Biest	Biestsestraat 2b	50 (geluid)	595
De Wijde Akker	Akkerstraat 2	100 (geluid)	305
Vromans kwekerijen	Akkerstraat 2a	30 (geluid)	300
Basisschool St. Antonius	Biestsestraat 38	30 (geluid)	550
Autobedrijf Van Noort	Biestsestraat 42	(30 geluid, 10 geur)	100
Mister Pop	Biestsestraat 54	(10 geluid)	50
Restaurant	Biestsestraat 39	(10 geluid, 10 geur)	150

Het bedrijf Orto Bouwmachines bv wordt op termijn in zijn geheel verplaatst naar Esbeek. Gezien de economische conjunctuur zal deze verplaatsing gefaseerd plaatsvinden. Indien wordt overgegaan tot de realisatie van één woning, worden de bedrijfsactiviteiten zodanig in aard en omvang teruggebracht, dat er geen milieuhinder (geluid) optreedt voor de nieuwe woning. Op dat moment wordt ook de bedrijfswoning omgezet in burgerwoning.

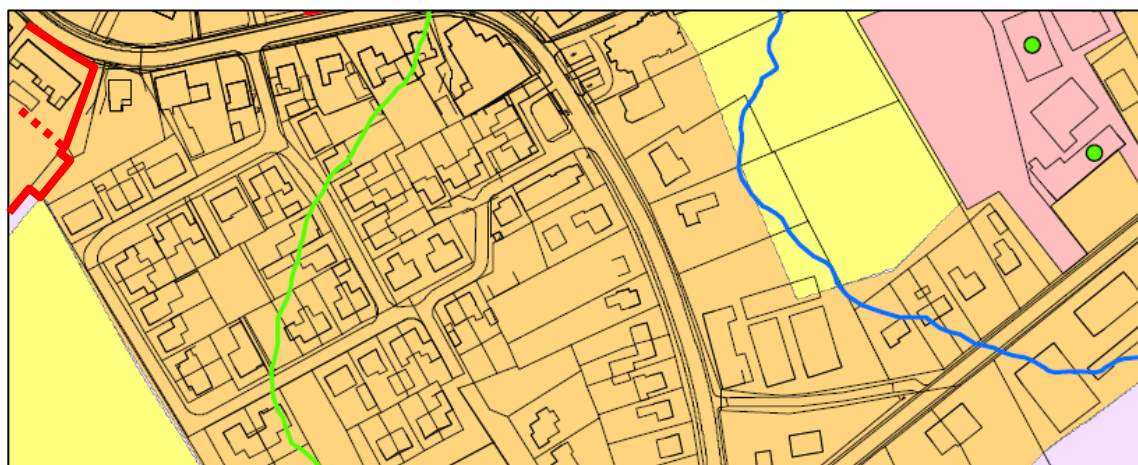
Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Geurhinder

Toetsingskader

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OU_A of OU_A/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.



Legenda

- 2 oue/m³ contour
- 7 oue/m³ contour
- Plangebied
- Onderverdeling
- Bouwblok Vossenhol 11
- Emissiepunten
- A. Invloedsgebied woonkernen
- B. Invloedsgebied extensiveringsgebied met primaat wonen
- C. Invloedsgebied zoekgebieden wonen

Geurcontour veehouderij Vossenhol 11. Het plangebied is weergegeven met een rode lijn. Weergegeven zijn de 2 oudeur contour (groen) en de 7 oudeur contour (blauw). Bron: SRE Milieudienst

Beoordeling

De gemeente Hilvarenbeek heeft een geurverordening met andere normen vastgesteld. De geurverordening voor de gemeente Hilvarenbeek stelt de volgende normen:

- de norm van $2 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$ voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten gelegen in de bebouwde kom van de woonkernen binnen de gemeente, te weten Baarschot, Biest-Houtakker, Diessen, Esbeek, Haghorst en Hilvarenbeek (incl. Grote Voort);
- de norm van $7 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$ voor de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen extensiveringsgebied overig;
- ten opzichte van de bebouwde kom van de woonkernen binnen de gemeente, te weten Baarschot, Biest-Houtakker, Diessen, Esbeek, Haghorst en Hilvarenbeek (incl. Grote Voort) geldt een afwijkende afstand van ten minste 50 meter tot een geurgevoelig object. Dit heeft betrekking op veehouderijen waar maximaal 50 dieren (koeien, jongvee en paarden) worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld.

De normstelling is onderbouwd in de gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. Buiten de gebieden genoemd in de verordening, dus voor het overige grondgebied van de gemeente, gelden de wettelijke standaardnormen en afstanden. Dit betekent dat in het buitengebied de wettelijke norm van $14 \text{ ou}_\text{e}/\text{m}^3$ geldt. In de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 100 meter voor veehouderijen waar meer dan 50 dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld.

De meest nabij het plangebied gelegen veehouderij betreft de veehouderij aan de Vossenhol 11. Door de SRE Milieudienst is de milieucontour van dit bedrijf in relatie tot de bebouwde kom van Biest-Houtakker in beeld gebracht. Geconstateerd wordt dat het onderhavige plangebied niet binnen één van de contouren van het bedrijf valt.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

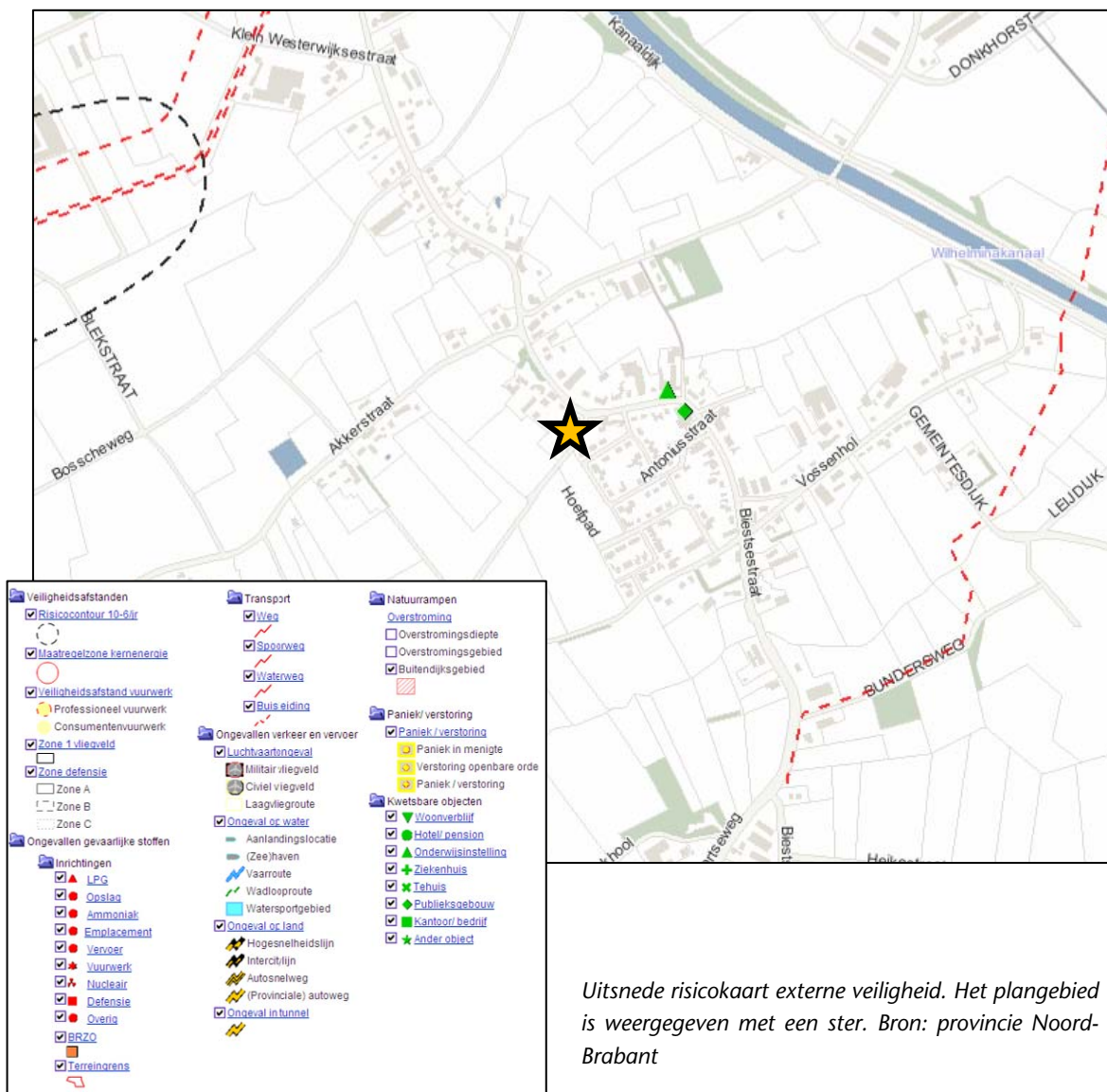
Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt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

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)¹ als ook de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige ontwikkelingen.



Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering

¹ Het RRGS is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op ruime afstand van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkelingen.

5.9 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

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

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).
2. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

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

5.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitsonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen. De grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀ uit de Wet luchtkwaliteit zijn weergegeven in onderstaande tabel. Hierbij is tevens weergegeven wanneer deze grenswaarden in werking treden.

stof	criterium	grenswaarde (µg/m ³)	ingangsdatum (inclusief derogatie)
NO ₂	jaargemiddelde concentratie	40	1 januari 2015
	uurgemiddelde concentratie (mag maximaal 18 keer per jaar worden overschreden)	200	1 januari 2015
PM ₁₀	jaargemiddelde concentratie	40	1 januari 2005
	etmaalgemiddelde concentratie (mag maximaal 35 keer per jaar worden overschreden)	50	11 juni 2011

Een projectafwijkingbesluit kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;

- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Op 19 december 2008 is een wijziging van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 (RBL) in werking getreden. Met deze wijziging wordt het 'toepasbaarheidbeginsel' geïntroduceerd. Dit beginsel geeft aan op welke plaatsen de luchtkwaliteitseisen toegepast moeten worden: de werkingssfeer en de beoordelingssystematiek. Dit is een uitwerking van bijlage III uit de nieuwe Europese Richtlijn luchtkwaliteit (2008). De belangrijkste gevolgen van de gewijzigde RBL zijn:

- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op plaatsen waar het publiek geen toegang heeft en waar geen bewoning is;
- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op bedrijfsterreinen of terreinen van industriële inrichtingen (hier gelden de ARBO regels). Dit omvat mede de (eigen) bedrijfswoning. Uitzondering: publiek toegankelijke plaatsen zoals voetpaden, fietspaden en groenvoorzieningen; deze worden wél beoordeeld (hierbij speelt het zogenaamde blootstellingscriterium een rol). Toetsing vindt plaats vanaf de grens van de inrichting of bedrijfsterrein;
- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op de rijbaan van wegen, en op de middenberm van wegen, tenzij voetgangers normaliter toegang hebben tot de middenberm.

Op 16 januari 2009 is het "Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)" in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op artikel 5.16a Wm waarmee vestiging van 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen wordt beperkt.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 5 woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Conclusie

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

5.11 Ladder duurzame verstedelijking

Toetsingskader

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Beoordeling

Voordat tot toetsing over wordt gegaan dient allereerst te worden bepaald of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' (sub a). Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'woningbouwlocatie', is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4 en van 11 juni 2014 in zaak nr. 201306888/1/R2 kan er, gezien de kleinschaligheid van deze ontwikkeling én het feit dat deze met de te realiseren herbegrenzing is gelegen in het bestaand stedelijk gebied, vanuit worden gegaan dat het voorliggende plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Gelet hierop voorziet het betrokken plandeel evenmin in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing. Desalniettemin vindt onderstaand een toetsing plaats aan de Ladder duurzame verstedelijking.

In het onderhavige plan worden maximaal vier woningen toegevoegd op het perceel aan de Biestsestraat 55. De behoefte aan dit aantal woningen is in juni 2013 beoordeeld in het kader van het opstellen van het Actieplan Wonen 2013. Gesteld kan worden dat dit aantal woningen passend is in het actieplan en dat aan deze woningen derhalve een behoefte bestaat. Beoogd

wordt de woningen grotendeels binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Ten minste één woning is (gedeeltelijk) buiten bestaand stedelijk gebied gelegen. Voorgenomen hiervoor een herbegrenzingsverzoek te doen bij de provincie Noord-Brabant. De realisatie van een woning op deze locatie is uit financieel oogpunt noodzakelijk om een duurzame verplaatsing van het bedrijf Orto Bouwmachines bv vanuit de kern naar een bedrijventerrein mogelijk te maken. Gezien de grootte van de herbegrenzing en de te genereren ruimtelijke kwaliteitswinst weegt de toevoeging van het oppervlak bestaand stedelijk gebied op tegen de eventueel nadelige gevolgen voor het landschap. Daarbij speelt mee dat het toe te voegen bestaand stedelijk gebied reeds al als zodanig in gebruik is. Er wordt geen landschap geschaad. Gesteld kan worden dat hier sprake is van een passende invulling en een duurzame wijze van verstedelijken.

Conclusie

Gesteld kan worden dat wordt voldaan aan de 'ladder duurzame verstedelijking'.

5.12 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied worden drie nieuwe woningen (hoofdgebouw) toegevoegd en wordt de splitsing van een bestaande boerderij in twee woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het ontwikkelingsgerichte delen van plan liggen niet in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan uitgevoerde onderzoeken blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Het plangebied is eveneens niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 JURIDISCHE MOTIVERING VAN DE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Gezien de voorgeschiedenis van het voorliggende initiatief, er is recent een voorontwerp bestemmingsplan voor de onderhavige ontwikkeling in procedure gebracht, en de recente wetwijziging die de voorliggende planologische omgevingsvergunning mogelijk maakt, wordt in dit hoofdstuk de juridische motivering van de onderhavige gekozen juridisch-planologische vorm gegeven. Allereerst wordt ingegaan op de recente wijziging van de wet, welke deze planvorm mogelijk maakt. Vervolgens wordt geëxpliceerd hoe deze ruimtelijke onderbouwing als toetsingskader dient voor in de toekomst te verlenen omgevingsvergunningen.

6.2 Juridisch-planologische opzet van de omgevingsvergunning

Inleiding

De voorliggende planologische omgevingsvergunning is tot stand gekomen op basis van de Crisis- en herstelwet (Chw). Deze wet uit 2010 had in eerste instantie een tijdelijk karakter maar is 'permanent gemaakt' door de wet 'Wijziging van de Crisis- en herstelwet en diverse andere wetten', in deze ruimtelijke onderbouwing ook wel pChw of wijzigingswet genoemd. Bij deze wijziging is ook een aantal aanvullende verbeteringen van het omgevingsrecht doorgevoerd. De wijzigingswet is grotendeels in werking getreden op 25 april 2013 (Stb. 2013, 145). De wijzigingswet wijzigt ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de wet op basis waarvan (planologische) omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.

Onlosmakelijkheid

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor één activiteit die behoort tot verschillende categorieën activiteiten als bedoeld in de artikelen 2.1 en 2.2 Wabo (bv. kappen, bouwen, aanleggen, planologisch afwijken), dient ervoor zorg te dragen dat de aanvraag betrekking heeft op elk van die activiteiten (artikel 2.7, lid 1 Wabo). In de memorie van toelichting bij de Wabo en de Invoeringswet Wabo zijn deze activiteiten aangeduid als 'onlosmakelijke activiteiten'. Ook in de praktijk wordt dit begrip inmiddels breed gebruikt. Met het oog op de herkenbaarheid voor de gebruiker heeft de wetgever het daarom bij nader inzien wenselijk gevonden dit begrip alsnog in de wet zelf op te nemen. Dit is gebeurd door van dit begrip in artikel 1.1 Wabo een definitie op te nemen en door artikel 2.7 Wabo te herformuleren. Een onlosmakelijke activiteit wordt nu gedefinieerd als 'een activiteit die behoort tot verschillende categorieën activiteiten als bedoeld in de artikelen 2.1 en 2.2' van de Wabo. Bij deze definitie is gebruik gemaakt van de omschrijving die voorheen in artikel 2.7, lid 1 Wabo, van dit begrip werd gegeven. Het gaat hierbij dus om een activiteit die uit juridisch oogpunt op basis van de Wabo tegelijkertijd ook aangemerkt moet worden als een andere activiteit. Deze activiteiten overlappen elkaar, zijn fysiek niet te scheiden of op te splitsen, kunnen niet los van elkaar worden gezien, vormen één en dezelfde handeling.

Flexibilisering door soepeler fasering

Een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen (art. 2.1, lid 1 onder a Wabo) van een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan werd van rechtswege (art. 2.10, lid 2 Wabo-oud) mede aangemerkt als een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het in

afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van gronden of bouwwerken (art. 2.1, lid 1 onder c Wabo). Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de situatie waar het bouwen van woningen tevens strijd met het bestemmingsplan inhoudt. Dit is bij het onderhavige project het geval. Artikel 2.5 Wabo biedt de mogelijkheid om dit soort onlosmakelijk verbonden activiteiten gefaseerd te verlenen. De onlosmakelijk verbonden activiteiten moesten echter op basis van artikel 2.7, lid 1 Wabo wel tegelijk worden aangevraagd. Wanneer de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' een onlosmakelijke activiteit vormde met een andere omgevingsvergunningplichtige activiteit leidde dat er toe dat voor de beide activiteiten altijd één omgevingsvergunning diende te worden aangevraagd, die vervolgens in zijn geheel of in (maximaal) twee fasen kon worden verleend. Daarbij geldt dat van een gefaseerde vergunning géén gebruik kan worden gemaakt totdat de 2e fase vergunning is verleend. Het was onder de Wabo dus niet mogelijk om vóór het indienen van een aanvraag voor het bouwen, een separate afwijking van het bestemmingsplan aan te vragen.

De Wabo is daarop nu aangepast. De procedure is flexibeler gemaakt waardoor vóór het indienen van de bouw aanvraag al zekerheid kan worden verkregen over de planologische haalbaarheid. Door wijziging van artikel 2.7 lid 1 en artikel 2.10 Wabo kan nu een separate omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden aangevraagd en verleend. Dit betekent dat indien één van de onlosmakelijke activiteiten, planologisch strijdig gebruik betreft, voor die activiteit voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten een aanvraag om een omgevingsvergunning kan worden ingediend. Deze constructie laat de bestaande faseringsregeling in artikel 2.5 van de Wabo onverlet. Er wordt uitsluitend naast die faseringsregeling een extra mogelijkheid gecreëerd om voor projecten een afzonderlijke planologische deelvergunning aan te vragen zodat de uitvoering van een project nader gefaseerd kan worden. Hierdoor en door de aanpassing van artikel 2.10 Wabo wordt het mogelijk om de omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteiten waarop het planologisch strijdig gebruik betrekking heeft, als het ware diverse malen 'op te knippen'. Een planologische omgevingsvergunning kan nu een juridisch-planologisch kader bieden voor toekomstige bouwactiviteiten. Het kan daarbij volgens de Memorie van Toelichting bij de wetswijziging gaan om meerdere opeenvolgende omgevingsvergunningen voor het bouwen waarmee het project waarin de planologische omgevingsvergunning voorziet in stappen wordt verwezenlijkt. Daarbij kan niet alleen worden gedacht aan afzonderlijke omgevingsvergunningen voor het bouwen van verschillende bouwwerken waarop de omgevingsvergunning voor het planologisch strijdig gebruik betrekking heeft, maar ook, indien de omgevingsvergunning voor het planologisch strijdig gebruik betrekking heeft op één bouwwerk, aan afzonderlijke omgevingsvergunningen voor het – in fasen – bouwen van verschillende onderdelen daarvan, bijvoorbeeld de bouw van een gebouw, waar pas later, met afzonderlijke vergunning, een tweede bouwlaag of een aanbouw wordt aangebouwd. Indien die tweede bouwlaag of de aanbouw al was voorzien in de eerder verleende omgevingsvergunning voor het planologisch strijdige gebruik, behoeft voor dat planologisch strijdige gebruik niet opnieuw een omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Daarbij maakt een nieuw artikel 2.5a het verder mogelijk om een eerder separaat verleende omgevingsvergunning voor strijdig gebruik, te wijzigen bij het verlenen van de omgevingsvergunning voor de overige onlosmakelijk verbonden activiteit(en). Hierdoor kunnen

latere wijzigingen in het bouwplan worden verwerkt in een in de eerdere fase verleende omgevingsvergunning voor het met het bestemmingsplan strijdig gebruik.

Randvoorwaarde voor toepassing regeling

Bij de voorgenoemde constructie geldt overigens een belangrijke randvoorwaarde. De afwijkingsvergunning moet altijd samenhangen met een concreet project. Vanwege het belang hiervan, citeren wij hier de relevante passage uit de Memorie van toelichting bij de wet: 'De voorgestelde wijzigingen van de artikelen 2.7, eerste lid, en 2.10, eerste lid, van de Wabo, beogen overigens geen verandering aan te brengen in de uit de jurisprudentie ten aanzien van planologische afwijkingsbesluiten op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Wet ruimtelijke ordening voortvloeiende eis, dat het project waarvoor het planologische afwijkingsbesluit wordt genomen zich in de mate van concreetheid zal moeten onderscheiden van de normering neergelegd in een bestemmingsplan.

Een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik kan alleen worden verleend ten behoeve van het verwezenlijken van een concrete activiteit en kan niet dienen als een algemeen geldend toetsingskader voor toekomstige nog niet geconcretiseerde bouwplannen. Een dergelijke toepassing wordt niet beoogd. Een aanvraag om een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik, moet betrekking hebben op een daadwerkelijk voorgenomen en zodanig concreet omschreven (en zo nodig met tekeningen en onderzoeken verduidelijkt en onderbouwd) project, dat op basis daarvan een uitputtende planologische afweging van alle ruimtelijke relevante aspecten kan worden gemaakt. Met deze omgevingsvergunning wordt immers de planologische grondslag gelegd waarmee de beoogde ruimtelijke ordening kan worden verwezenlijkt. De planologische aanvaardbaarheid van een bouwplan waarvoor later een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het bouwen daarvan wordt ingediend, vormt dan – mits het bouwplan past binnen de eerder verleende planologische omgevingsvergunning – een gegeven.

Over de eisen waaraan een project moet voldoen om als voldoende concreet te worden aangemerkt, kunnen in algemene zin geen uitspraken worden gedaan. Net zoals binnen het stelsel van de Wro zowel gedetailleerde als globale (eind)bestemmingsplannen kunnen bestaan, zal ook het detailniveau van een projectomschrijving, afhankelijk van de aard, omvang en ligging van een project ten opzichte van derden belanghebbenden, kunnen variëren. In een planologische omgevingsvergunning behoeft in elk geval niet elk detail te zijn vastgelegd. Een woningbouwproject, waarbij de locatie van de woningen op het betrokken perceel, alsmede de omvang en de bouwhoogte van die woningen nog niet duidelijk was, werd niet voldoende concreet bevonden in de uitspraak van de ABRvS van 30 maart 2011. Ook in een uitspraak van de ABRvS van 2 maart 2011 waarin het een woningbouwproject betrof, waarvoor niet was vermeld om hoeveel woningen het ging, het type en de bouwhoogte daarvan alsmede de inrichting en ontsluiting van het perceel, werd de concreetheid niet voldoende bevonden.

6.3 Omgevingsvergunning "Biestsestraat 55" als toetsingskader

Ruimtelijke randvoorwaarden ten behoeve van aantonen concreetheid project

In de voorliggende omgevingsvergunning wordt een concreet ontwikkelingsproject mogelijk gemaakt. In deze omgevingsvergunning worden kaders geboden aan in ieder geval de randvoorwaarden waarvan de ABRvS heeft gesteld dat deze in een separate

omgevingsvergunning voor planologisch afwijken aan de orde moeten komen. Dit betreft dan onder meer de situering van de woningen, de maximale omvang en bouwhoogte, de woningtypen, de hoeveelheid woningen en de ontsluiting van het perceel. Over deze en andere ruimtelijk relevante kenmerken van het project is in 2012 reeds eerder overeenstemming bereikt in het destijds in procedure gebrachte voorontwerp bestemmingsplan "Biestsestraat 55". Aangezien deze ruimtelijke randvoorwaarden nog steeds gestand doen, maken de relevante regels van het destijds opgestelde bestemmingsplan deel uit van de onderhavige omgevingsvergunning. Deze 'ruimtelijke randvoorwaarden' vormen het toetsingskader voor de aanvraag van omgevingsvergunningen voor het bouwen in de toekomst. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn zodanig opgesteld, dat ze gezamenlijk te interpreteren zijn als toetsingskader voor een concreet project.

Aanvullende ruimtelijke randvoorwaarden

Naar aanleiding van het in 2012 in procedure gebrachte voorontwerp bestemmingsplan "Biestsestraat 55" zijn overlegreacties en inspraakreacties ingediend. Naar aanleiding hiervan is ten eerste besloten om op een gedeelte van het plangebied het bouwen geheel te verbieden. Ook vergunningvrij worden hier geen mogelijkheden beoogd. Een dergelijke regeling stelt eisen ten behoeve van het duidelijk maken van het gebied waarvoor deze regeling geldt. Ten tweede is het wenselijk om een herbegrenzingsverzoek van het planologische regime 'bestaand stedelijk gebied' te doen in het kader van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Een dergelijk verzoek is gebonden aan eisen ten behoeve van de geometrische bepaling van de begrenzing. Ten derde wordt beoogd om, in het kader van het voldoen aan de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' zoals vastgelegd in de provinciale Verordening ruimte, beoogd om een deel van het bestaande erf te amoveren. Deze handeling is publiekrechtelijk enkel afdwingbaar door middel van het opnemen van een voorwaardelijke gebruiksbepaling. Deze bepaling dient ook in de onderhavige omgevingsvergunning een plaats te krijgen.

Opzet van de ruimtelijke randvoorwaarden

Gezien de voorgeschiedenis van dit project als bestemmingsplan, de reden waarom wordt gekozen voor het in procedure brengen van een omgevingsvergunning (voorkomen knellende bepalingen overgangsrecht) en de aanvullende eisen die worden gesteld aan de indeling van het gebied is het van belang om het toetsingskader duidelijk te houden. Derhalve is het toetsingskader zodanig opgesteld dat deze aansluit bij een voor iedereen duidelijk toetsingskader, namelijk dat van een bestemmingsplan. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn weergegeven op de wijze van een bestemmingsregeling en de bijbehorende inrichtingskaart is vormgegeven als een verbeelding van een bestemmingsplan conform de SVBP 2012.

De in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegde *Inrichtingskaart* en in bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegde *ruimtelijke randvoorwaarden* zijn het juridisch bindende toetsingskader voor de voorgenomen ontwikkeling.

6.4 Inhoud ruimtelijke randvoorwaarden

Hoofdstuk 1 Inleidende voorwaarden

Definities

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

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke randvoorwaarden per bestemmingsgebied

Op de in Bijlage 1 bijgesloten Inrichtingskaart zijn verschillende bestemmingen toegekend. Per bestemmingsgebied zijn andere voorwaarden van toepassing. Deze zijn artikelsgewijs opgesomd in Hoofdstuk 2 van Bijlage 2. Daarbij geldt dat dubbelbestemmingen boven de enkelbestemmingen gaan.

Het stramien voor de ruimtelijke randvoorwaarden is afgeleid uit de SVBP 2012. De voorwaarden van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

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

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Agrarisch

Deze bestemming is toegekend aan de gronden in het zuidwesten van het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van het grondgebonden agrarisch bedrijf en het hobbymatig houden van vee. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor het behoud, herstel en de duurzame ontwikkeling van landschappelijke en ecologische waarden. In deze bestemming is een voorwaardelijke gebruiksbepaling opgenomen. De in deze omgevingsvergunning mogelijk gemaakte woningen mogen pas worden gebruikt indien de erfverharding ter plaatse van de aanduiding 'erf uitgesloten' is geamoveerd. Na het verwijderen van de verharding mag geen nieuwe verharding meer worden aangelegd.

Tuin - 2

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de strook grond die is gelegen in het noordwesten van het plangebied. Het betreft de gronden die zijn gelegen ten zuidwesten van het achtererf van

de woning aan de Biestsestraat 57. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel toegestaan in de vorm van erfafscheidingen. Het doel van deze separate bestemming is om nadrukkelijk weer te geven dat in deze zone niet mag worden gebouwd. In deze zone is het derhalve niet mogelijk om vergunningvrij te bouwen in de zin van het Besluit omgevingsrecht.

Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming omvat de rijbaan en de parkeerplaatsen in het plangebied. Ook is het mogelijk om groen- en speel- en nutsvoorzieningen te situeren.

Wonen

Binnen deze bestemming zijn verschillende woningtypes toegestaan. Namelijk twee-aaneen gebouwde woningen, geschakelde woningen, patio-woningen en vrijstaande woningen op het achterterrein en twee-aaneengebouwde woningen aan de zijde van de Biestsestraat. De woningtypologie (door middel van kleuren) en maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Daar waar nieuwe woningen zijn toegestaan is de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" opgenomen. De verbeelding is globaal opgezet. Er zijn gevellijnen aangegeven waarachter de hoofd- en bijgebouwen kunnen worden opgericht. Achtererven zijn niet expliciet bestemd.

Waarde – Archeologische verwachting hoog en Waterstaat – Beschermingszone Natte Natuurparel

In de ruimtelijke randvoorwaarden zijn twee artikelen opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden en van de natte natuurparel. De randvoorwaarden in deze artikelen gaan boven die van de ruimtelijke randvoorwaarden zoals gesteld in de enkelbestemmingen.

Gebiedsaanduidingen

Met de onderhavige omgevingsvergunning wordt verzocht om een herbegrenzing van de provinciale planologische regimes 'attentiegebied – ehs', 'bestaand stedelijk gebied' en 'groenblauwe mantel'. Conform de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant dient dit in het plan te worden geduid met een geometrische plaatsbepaling van de te verwijderen of toe te voegen regimes. In de voorliggende omgevingsvergunning zijn deze gebieden op de in Bijlage 1 opgenomen Inrichtingskaart geduid met drie gebiedsaanduidingen. Hier zijn geen verdere randvoorwaarden aan verbonden.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

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

7.2 Toepassing Grondexploitiewet

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

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Recent is de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd, waardoor voor onbenutte bouwruimte die al opgenomen was in een bestemmingsplan dat nog op basis van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening was opgesteld en vastgesteld en bij de herziening van dat bestemmingsplan na 1 juli 2008 geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal. De kosten van grondexploitatie worden in dat geval verhaald via de gronduitgifteprijs.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente Hilvarenbeek sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Hierbij dient vermeld te worden, dat de gemeente alleen medewerking verleend aan het initiatief, als de exploitatiekosten van het initiatief voor de gemeente niet negatief zijn. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

Wettelijk kader

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter visie zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.18 Bor (Besluit omgevingsrecht) dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, waterschappen en met Rijks- en provinciale diensten etc.

8.2 Procedure

Vooroverleg

De waterparagraaf in deze ruimtelijke onderbouwing is tot stand gekomen op basis van de watertoets, welke is opgenomen in de bijlagen. Het waterschap is betrokken geweest bij de totstandkoming van de watertoets. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad geen nationaal belang gemoeid. De Provincie Noord-Brabant heeft een vooroverlegreactie ingediend, aangezien bij het voorliggende plan een provinciaal belang betrokken is. De vooroverlegreactie is samengevat en van beantwoording voorzien in de Nota van Beantwoording. De Nota van Beantwoording is bijgesloten in Bijlage 3 bij deze ruimtelijke onderbouwing (achtergevoegd).

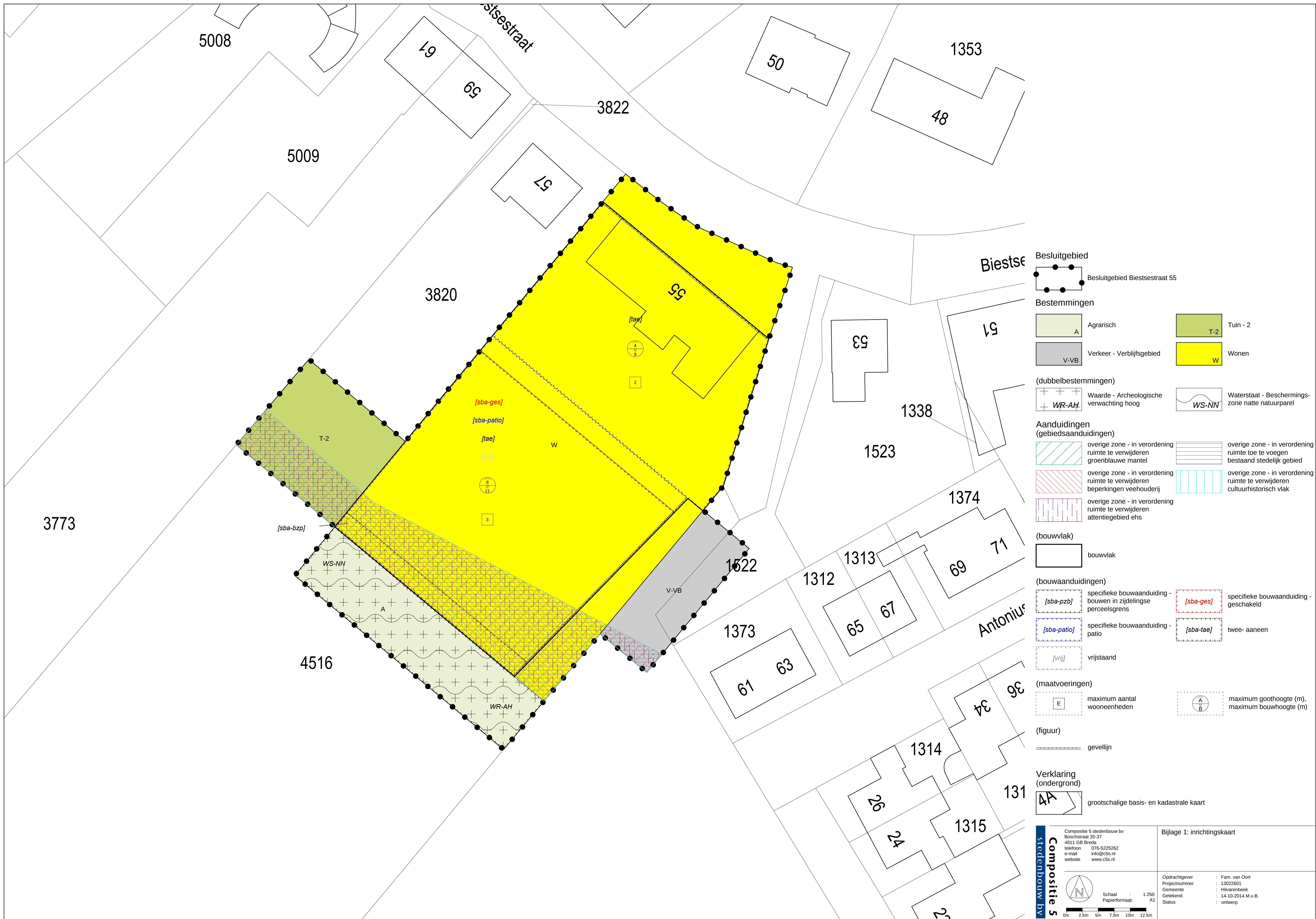
Tervisielegging

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 5 december 2014 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Daarnaast heeft ook het herbegrenzingsverzoek, gericht op het wijzigen van het provinciale regime 'bestaand stedelijk gebied', ter visie gelegen. Ook tegen dit herbegrenzingsverzoek zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Vaststelling

De omgevingsvergunning is verleend op 3 februari 2015.

Bijlage 1
Inrichtingskaart



Bijlage 2

*Ruimtelijke randvoorwaarden omgevingsvergunning voor
planologisch afwijken 'Biestsestraat 55' te Biest-Houtakker*

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende voorwaarden	5
Artikel 1	Definities	5
Artikel 2	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Ruimtelijke randvoorwaarden per	11
	bestemmingsgebied	11
Artikel 3	Agrarisch	11
Artikel 4	Tuin - 2	12
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 6	Wonen	14
Artikel 7	Waarde – Archeologische verwachting hoog	16
Artikel 8	Waterstaat – Beschermingszone natte natuurpleel	18

Hoofdstuk 1 Inleidende voorwaarden

Artikel 1 Definities

In deze ruimtelijke randvoorwaarden wordt verstaan onder:

1.1 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw is gebouwd, in directe verbinding staat met het hoofdgebouw, door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.2 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.3 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.4 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten en zorg of het uitoefenen van (ambachtelijke) bedrijvigheid door middel van handwerk, die door zijn beperkte omvang, door de gebruiker van een woning in die woning of bij die woning kan worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie overeenkomt;

1.5 aan huis verbonden beroep

een beroep, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie overeenkomt;

1.6 achtererf

gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterkant van die lijn gelegen perceelgrens;

1.7 aanduidingsgrens

de gevel aan de achterzijde van het hoofdgebouw;

1.8 achtergevellijn

denkbeeldige lijn die strak langs de achtergevel van een gebouw loopt tot aan de perceelsgrenzen;

1.9 afhankelijke woonruimte

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.10 archeologische deskundige

professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

1.11 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.12 archeologisch rapport

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.13 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten;

1.14 auto-opstelplaats

is een niet gebouwde voorziening danwel bouwwerk geen gebouw zijnde dat dienst doet als parkeerplaats op eigen terrein met een minimale afmeting van 5 meter bij 2,5 meter.

1.15 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.16 bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwvlak in procenten van de oppervlakte van dat bouwvlak;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in bouwkundig, ruimtelijk, functioneel, architectonisch of stedenbouwkundig opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.20 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.21 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;

1.23 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwverordening

bouwverordening als bedoeld in artikel 8 van de Woningwet;

1.25 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.26 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.27 brandpad

zij- en achterpaden die uitsluitend bedoeld zijn voor de ontsluiting van (privé)gronden welke aan één of beide zijden van het pad liggen;

1.28 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af)leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.29 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.30 erfbebouwing

alle bebouwing die op het bebouwbare erf is gelegen;

1.31 evenement

een publieke gebeurtenis op het gebied van cultuur en sport of daarmee gelijk te stellen activiteit;

1.32 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.33 geschakelde woning

een woning, waarvan het hoofdgebouw aan een zijde op de perceelgrens is gebouwd en door middel van aan- of uitbouwen of een aangebouwd bijgebouw geschakeld is met een ander hoofdgebouw op een aangrenzend bouwperceel;

1.34 gevellijn

de geometrisch bepaalde lijn en het verlengde daarvan, die bij het bouwen niet mag worden overschreden;

1.35 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken;

1.36 huishouden

de bewoning van een woning door een persoon of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur;

1.37 mantelzorg

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

1.38 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;

1.39 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

1.40 overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw, dat maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

1.41 patiowoning

woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.

1.42 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor andere bouwwerken de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel;

1.43 prostitutiebedrijf

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice;

1.44 seks- en/of pornobedrijf

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel door detailhandel in seks- en/of pornoartikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel;

1.45 twee-aaneen gebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van twee aaneen gebouwde woningen;

1.46 uitbouw

een gebouw dat is gebouwd aan het hoofdgebouw, als vergroting van een bestaande ruimte, door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.47 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel aan de weg waaraan het gebouw op basis van de gemeentelijke basisadministratie (huisnummer) is gesitueerd;

1.48 vrijstaand hoofdgebouw

een hoofdgebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander hoofdgebouw;

1.49 vrijstaande woning

woning waarvan het hoofdgebouw aan twee zijden vrij van de zijdelingse perceelsgrens is gesitueerd;

1.50 water

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen;

1.51 waterhuishoudkundige voorzieningen

voorzieningen die nodig zijn voor een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, gemalen, inlaten, bergings- en infiltratievoorzieningen;

1.52 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze ruimtelijke randvoorwaarden wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

tussen de zijdelingse grens van een bouwperceel en dat punt van een op het bouwperceel voorkomend gebouw, waar die afstand, gemeten op het peil, het kortst is;

2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de lengte, breedte en diepte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de buitenste verticale projecties van bouwdelen en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, boven het peil.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke randvoorwaarden per bestemmingsgebied

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. het hobbymatig houden van vee;
- c. het behoud, herstel en de duurzame ontwikkeling van de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'erf uitgesloten', dient de volledige erfverharding te worden verwijderd voor ingebruikname van de woningen die op grond van de onderhavige omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt, en dient de onverharde situatie aldus in stand te worden gehouden;

alsmede voor:

- e. groen en water;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. overige bijbehorende voorzieningen;

3.1.2 Dubbelbestemmingen

- a. voor zover aan gronden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologische verwachting hoog" of de dubbelbestemming is toegekend, zijn de gronden tevens aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde voorkomende of te verwachten archeologische waarden;
- b. voor zover aan gronden de dubbelbestemming "Waterstaat - Beschermingszone Natte Natuurparel" is toegekend, zijn de gronden tevens aangewezen voor de bescherming van de waterhuishouding in verband met de nabijgelegen ecologische verbindingzone.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen voor:

bouwhoogte

overige bouwwerken, geen
gebouwen zijnde

3 m.

Artikel 4 Tuin - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Tuin - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;

alsmede voor:

- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende:

- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen voor:

	bouwhoogte
erfafscheidingen achter de voorgevel	2 m;
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	3 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en voet- en fietspaden;
- b. parkeerterreinen en andere openbare ruimten met zowel een functie voor verblijf als voor verkeer gericht op aangrenzende en nabijgelegen bestemmingen;

alsmede voor:

- c. speelvoorzieningen;
- d. groen en water(lopen);
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. overige bijbehorende voorzieningen;

met bijbehorende:

- h. kunstuitingen;
- i. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 5.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten hoogste mag bedragen voor:
 - 1. verlichting, 6 m;
 - 2. voorzieningen voor de verkeersgeleiding, 10 m;
 - 3. speelvoorzieningen, 6 m;
 - 4. kunstuitingen, 12 m;
 - 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 m.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneengebouwde woningen
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geschakeld': geschakelde woningen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – patiowoning': patiowoningen;

alsmede voor:

- e. aan huis verbonden beroepen;
- f. erven en tuinen;
- g. paden;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende:

- i. hoofdgebouwen;
- j. onderbouwen;
- k. aan- en uitbouwen;
- l. bijgebouwen;
- m. overkappingen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 6.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag maximaal het op de in Bijlage 1 bijgevoegde inrichtingskaart per bouwvlak aangegeven aantal woningen bedragen;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw mag uitsluitend in of maximaal 2 m achter de gevellijn zoals weergegeven op de in Bijlage 1 bijgevoegde inrichtingskaart worden gebouwd;
- c. de diepte van het hoofdgebouw van vrijstaande, twee-aaneengebouwde en geschakelde woningen mag ten hoogste 13 m bedragen;
- d. de diepte van het hoofdgebouw van patiowoningen mag ten hoogste 20 m bedragen;
- e. de inhoud van een hoofdgebouw dient ten minste 350 m³ te bedragen;
- f. onderbouwen zijn uitsluitend toegestaan onder de bovengrondse bebouwing, met dien verstande dat de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 5 m mag bedragen;
- g. de afstand van een hoofdgebouw van een vrijstaande woning tot de zijdelingse perceelgrens dient aan één zijde minimaal 2 m te bedragen en aan één zijde minimaal 3 m te bedragen;
- h. de afstand van een hoofdgebouw van een twee-aaneengebouwde of geschakelde woning tot de zijdelingse perceelgrens dient aan één zijde minimaal 3 m te bedragen;
- i. de afstand van een hoofdgebouw van een patiowoning tot de niet aangebouwde zijdelingse perceelgrens dient minimaal 2 m te bedragen tenzij grenzende aan een brandpad;
- j. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen behorende bij de woningen mogen uitsluitend op een afstand van ten minste 3 m achter de gevellijn van hoofdgebouwen worden gebouwd;
- k. het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van het bouwperceel bedragen tot een maximum van 100 m², met dien

verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m² van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven;

- l. de diepte van aan- en uitbouwen en overkappingen aan de achtergevel van het hoofdgebouw mag ten hoogste 4 m bedragen, met dien verstande dat de diepte van het hoofdgebouw en de aan- en uitbouwen en overkappingen gezamenlijk niet meer dan 17 m mag bedragen;
- m. het gestelde in lid 6.2 sub l. geldt niet voor patiowoningen;
- n. de oppervlakte van de tweede bouwlaag van patiowoningen bedraagt maximaal 40% van de oppervlakte van de eerste bouwlaag;
- o. bij vrijstaande woningen dienen op eigen terrein minimaal 2 opstelplaatsen voor de auto te worden gerealiseerd;
- p. bij twee-aaneen gebouwde, patiowoningen en geschakelde woningen dient op eigen terrein minimaal 1 opstelplaats voor de auto te worden gerealiseerd;
- q. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen, voor:

		<u>goothoogte</u>	<u>bouwhoogte</u>
1	hoofdgebouwen	zie verbeelding	zie verbeelding;
2	aan- en uitbouwen	3m	5,5m;
3	bijgebouwen	3m	5,5m;
	overige		
4	erfafscheidingen voor de gevellijn	--	1m;
5	erfafscheidingen achter de gevellijn	--	2m;
6	overkappingen	--	3m.
7	overige bouwwerken geen gebouwen zijnde	--	3m.

- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bouwen in zijdelingse perceelsgrens' mag het hoofdgebouw in de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden.

Artikel 7 Waarde – Archeologische verwachting hoog

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde - Archeologische verwachting hoog” aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende overige bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde voorkomende of te verwachten archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen eisen burgemeester en wethouders uitsluitend voor gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en vergroting van bestaande gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij ter realisering bodemroerende werkzaamheden noodzakelijk zijn, die:

- a. een totale oppervlakte hebben groter dan 100 m², en
- b. waarvoor grond op een diepte van 0,5 m of meer onder het maaiveld, moet worden geroerd, dat alvorens de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een archeologisch rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

7.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

7.3 Omgevingsvergunning ten behoeve van werken en werkzaamheden

7.3.1 Andere werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage en het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil;
- d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd.

7.3.2 Toetsing

Een vergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

7.3.3 Uitzondering

Het in artikel 7.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 100 m² of niet dieper dan 0,5 m vanaf het maaiveld;
- c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn;
- d. de werken en werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning of een ontgrondingvergunning;
- f. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

Artikel 8 Waterstaat – Beschermingszone natte natuurparel

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Waterstaat - Beschermingszone natte natuurparel" aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende overige bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de waterhuishouding in verband met de nabijgelegen ecologische verbindingszone.

8.2 Omgevingsvergunning ten behoeve van werken en werkzaamheden

8.2.1 Andere werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een al bestaande drainage;
- c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

8.2.2 Toetsing

Een vergunning als bedoeld in artikel 8.2.1 wordt slechts verleend, indien door de werken en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de natuurwaarden van de ecologische verbindingszone niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

8.2.3 Advies waterschap

Een vergunning als bedoeld in artikel 8.2.1 wordt niet verleend dan nadat burgemeester en wethouders daarover een advies hebben ingewonnen van het waterschap.

8.2.4 Uitzondering

Het in artikel 8.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

- a. de werken en werkzaamheden reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. de werkzaamheden behoren tot het normale beheer en onderhoud; of
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

Bijlage 3
Nota van Beantwoording



NOTA VAN BEANTWOORDING OMGEVINGSVERGUNNING “BIESTSESTRAAT 55”

Ingekomen reacties	Standpunt gemeente
1. Provincie Noord-Brabant (vooroverlegreactie ontvangen op 26 augustus 2014) a) Verzocht wordt om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met een toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' als vastgelegd in artikel 3.1 lid 2 sub c van de Verordening ruimte 2014.	a) In de ruimtelijke onderbouwing is reeds getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking', deze toetsing is weergegeven in paragraaf 5.11 op pagina 47. Bij het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing is er bewust voor gekozen om de toetsing aan dit beleidsaspect niet te laten plaatsvinden in Hoofdstuk 4, alwaar wordt getoetst aan de Verordening ruimte 2014. Redengevend hiervoor is dat de 'Ladder duurzame verstedelijking' niet primair voortkomt uit de Verordening ruimte 2014, maar uit art. 3.1.6 lid 2 Bro. Dit houdt derhalve in dat toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' een procesvereiste is, net als alle overige aspecten als weergegeven in artikel 3.1.6 lid 1 Bro. De toetsing is derhalve ondergebracht bij de toetsing van alle overige procesvereisten die voortvloeien uit het Bro. Uit de toetsing blijkt overigens dat aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt voldaan. In aanvulling op deze reeds geschiedde toetsing is, op basis van actuele jurisprudentie, de gemeente Hilvarenbeek van mening dat überhaupt niet aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' getoetst hoeft te worden. Voordat tot toetsing over wordt gegaan dient namelijk allereerst te worden bepaald of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' (sub a). Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het begrip 'woningbouwlocatie', is niet nader gedefinieerd in het Bro. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) van 18 december 2013 in zaak nr. 201302867/1/R4 en van 11 juni 2014 in zaak nr. 201306888/1/R2 kan er, gezien de kleinschaligheid van deze ontwikkeling én het feit dat deze met de te realiseren herbegrenzing is gelegen in het bestaand stedelijk gebied, vanuit worden gegaan dat het voorliggende plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Gelet hierop voorziet het betrokken plandeel evenmin in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de genoemde bepaling, en is artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing.

b) Verzocht wordt om de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met een verantwoording waaruit blijkt dat wordt de woningbouwafspraken die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg als vastgelegd in artikel 37.4 onder b van de Verordening ruimte 2014 worden nagekomen en hoe deze afspraken zich verhouden tot de beschikbare harde plancapaciteit. c) Bevestigd wordt dat voor de realisatie van de drie voorgenomen woningen op het achtererf achter de bestaande boerderij een herbegrenzingsprocedure op basis van de Verordening ruimte 2014 dient te worden doorlopen. Deze procedure heeft betrekking op het beperkt afronden van het 'bestaand stedelijk gebied' en het verwijderen van de regimes 'groenblauwe mantel' en 'attentiegebied ehs'. Gelet op deze procedure is de Provincie van oordeel dat de bestemming 'Tuin-2' niet in deze herbegrenzing betrokken dient te worden, omdat dit onderdeel van het plan niet strekt tot een zorgvuldig gebruik van de ruimte.	De ruimtelijke onderbouwing zal in de voornoemde paragraaf met de bovenstaande motivatie worden aangevuld. Los van het feit dat dan de toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet langer noodzakelijk zou zijn, zal de huidige motivatie als juridische waarborg opgenomen blijven in de ruimtelijke onderbouwing. b) Op pagina 19 van de ruimtelijke onderbouwing is weergegeven dat wordt voldaan aan de afspraken die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. Deze weergave is redactioneel vormgegeven middels een verwijzing. Zo wordt alhier in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven dat het voorliggende woningbouwplan voldoet aan het Actieplan Wonen 2013 en dat dit Actieplan Wonen 2013 vervolgens onderwerp is geweest bij het maken van de regionale woningbouwafspraken. Het ligt derhalve in de rede dat het woningbouwplan voldoet aan de regionale woningbouwafspraken. Dit te meer daar het ook genoegzaam bekend is dat dit plan voldoet aan de afspraken, aangezien dit plan reeds meerdere jaren is opgenomen in de aan de Provincie verstrekte woningbouwmatrices aangaande de in de gemeente aanwezige harde en zachte plancapaciteit. c) De gemeente Hilvarenbeek zal in het kader van de te volgen herbegrenzingsprocedure het herbegrenzingsverzoek gelijktijdig met de ontwerp omgevingsvergunning ter visie leggen. In het kader van de te volgen procedure(s) dient het volgende te worden aangehaald: • op pagina 17 van de ruimtelijke onderbouwing wordt abusievelijk art. 34.4 van de Verordening ruimte 2012 aangehaald als zijnde het artikel dat de herbegrenzingsprocedure bevat. Dit dient te zijn artikel 4.12 van de Verordening ruimte 2014. Dit wordt aangepast in de ruimtelijke onderbouwing; • in aanvulling op de provinciale planologische regimes die in de ruimtelijke onderbouwing zijn beschreven en de regimes als genoemd in de vooroverlegreactie, is een gedeelte van het plangebied eveneens gelegen in een 'cultuurhistorisch vlak'. Juncto art. 22 van de Verordening ruimte 2014 dient een ruimtelijk plan regels te stellen ter bescherming van de voorkomende cultuurhistorische waarden en kenmerken van het gebied 'Akkercomplex Biest – Westerwijk'. Als cultuurhistorische waarden en kenmerken zijn geïnventariseerd de Bossche Weg, de zandwegen, de Kapel van Westrik en het open akkercomplex met de bolle ligging en het esdek. Ten aanzien van het onderhavige initiatief kan worden gesteld dat deze waarden ter plaatse reeds gedurende lange tijd niet meer aanwezig zijn en dat dit regime derhalve kennelijk onjuist is begrensd. Daarnaast is de begrenzing niet in overeenstemming met het in vigueur zijnde bestemmingsplan "Kern Biest-Houtakker". Het onderhavige plan behoeft derhalve ook geen regels te stellen aan de bescherming van deze waarden. De ruimtelijke onderbouwing zal met het voorgaande worden aangevuld. Wij geven in overweging de begrenzing van het 'cultuurhistorisch vlak' te wijzigen, te meer daar ook de aangrenzende en in ontwikkeling zijnde woningbouwlocatie 'Beverakkers' het behoud van dit regime ter plaatse niet langer zinvol maakt.
--	--

	Ten aanzien van de bestemming 'Tuin-2' stelt de gemeente Hilvarenbeek zich op het standpunt dat het realiseren van een tuin op deze gronden weldegelijk bijdraagt aan een zorgvuldig gebruik van de ruimte. Ten eerste dient dienaangaande te worden opgemerkt dat de bestemming 'Tuin-2' niet leidt tot een groter verhard c.q. bebouwd oppervlak van de gronden. Immers, door het opnemen van deze van de gemeentelijke bestemmingsplansystematiek afwijkende bestemming, is het verhard en dan wel bebouwen van de gronden niet toegestaan, ook niet middels de regels inzake het vergunningvrij bouwen als opgenomen in Bijlage II Bor. In die zin kan worden aangegeven dat hoogstens een andere vorm van cultivatie van de gronden plaatsvindt, in plaats van een agrarische cultivatie is dan sprake van een cultivatie ten behoeve van het gebruik als tuin. Door deze gewijzigde vorm van cultivatie worden eventuele aanwezige waarden niet geschaad. In dit kader dient tenslotte te worden meegewogen dat de bedoelde (tuin)gronden niet diep het buitengebied in reiken (zoals bij een slagenlandschap), maar dat deze 'aan het bestaand stedelijk gebied vast liggen'. De toe te voegen tuingronden zijn reeds op korte afstand aan drie zijden 'ingebouwd' door aangrenzende tuinen, van een significante visuele verstoring van het landschap is dan ook geen sprake. Ten tweede stelt de gemeente Hilvarenbeek zich op het standpunt dat het aspect zorgvuldig ruimtegebruik dient te worden getoetst voor de gehele ontwikkeling, niet voor een ondergeschikt onderdeel van de ontwikkeling. Immers, het is onmogelijk op 'tuinniveau' te verantwoorden waarom één tuin groter is of mag zijn dan de andere tuin. Als men de gehele ontwikkeling beschouwd dan is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De gemeente overweegt daarbij dat in het Streekplan (waar het begrip zorgvuldig ruimtegebruik is geïntroduceerd) hieromtrent is opgenomen: 'voor de overzienbare toekomst houdt dit in dat bij het ruimtelijk faciliteren van nieuwe (economische) ontwikkelingen meer aandacht moet worden geschonken aan ecologische en sociaal-culturele aspecten dan voorheen. Met andere woorden: we moeten de ruimte zorgvuldiger gebruiken. Er zijn in het Streekplan vijf verschillende beleidslijnen geformuleerd om 'zorgvuldiger ruimtegebruik' te realiseren: meer aandacht voor de onderste lagen, zuinig ruimtegebruik, concentratie van verstedelijking, zonerings van het buitengebied en grensoverschrijdend denken en handelen.' Het begrip 'zorgvuldig ruimtegebruik' is dus breder dan uitsluitend 'zuinig ruimtegebruik' en kent een belangrijke sociaal-culturele component. Dienaangaande kan voor het onderhavige plan worden opgemerkt dat het te verplaatsen bedrijf Orto Bouwmachines BV een grote ruimtelijke impact heeft op het dorp Biest-Houtakker, door het produceren van geluid en door (zware) verkeersbewegingen en laad- en losbewegingen in de kern. Gesteld kan worden dat het bedrijf zich uit sociaal-culturele overwegingen (leefbaarheidsaspecten) beter op een bedrijventerrein kan vestigen. Het onderhavige plan maakt dit mogelijk, mits de te creëren ontwikkelingsmogelijkheden voldoende groot zijn om te kunnen dienen als kostendrager. Beschouwd is dat de gehele ontwikkeling van het plangebied, inclusief de bedoelde tuingronden, noodzakelijk is om de verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein in Esbeek te kunnen financieren. In het kader van het aspect 'zorgvuldig ruimtegebruik' is gewogen dat het kunnen verplaatsen van het bedrijf zwaarder weegt dan het benutten van een gering oppervlak extra tuingrond, te meer daar ook een deel van de verharding wordt geamoveerd.
--	---

gemeente Hilvarenbeek		
Ingek. 26 AUG 2014		
Afd. <i>Verg</i>		
B	S	Re 1

Het college van burgemeester
en wethouder van Hilvarenbeek
Postbus 3
5080 AA HILVARENBEEK

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



VERZONDEN 25 AUG. 2014

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-omgevingsvergunning 'Biestsestraat 55'

Datum

21 augustus 2014

Ons kenmerk

C2151926/3655131

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.C. Toenbreker

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 680 82 29

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

gtoenbreker@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op de voorontwerp-omgevingsvergunning 'Biestsestraat 55'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe de omgevingsvergunning zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in de ontwikkeling van 5 woningen aan de zuidzijde van de kern Biest-Houtakker. Hiertoe wordt de bestaande bedrijfswoning gesplitst ten behoeve van 2 burgerwoningen en worden op het achter-terrein nog 3 woningen toegevoegd. Het plangebied is grotendeels gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en voor een beperkt deel gelegen binnen de groenblauwe mantel en attentiegebied EHS.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014.

Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis, met de NS Zonetaxi en met de OV-fiets.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Ten aanzien van het onderhavige voorontwerp hebben wij de volgende opmerkingen.

Datum

21 augustus 2014

Ons kenmerk

C2151926/3655131

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit.

In artikel 3.1 lid 2 sub c van de Verordening ruimte 2014 is aangegeven dat in geval van een stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt niet dat hier toepassing aan is gegeven. Het plan moet op dit onderdeel aangevuld worden.

Bestaand stedelijk gebied.

In artikel 4.3 van de Verordening ruimte 2014 is het beginsel vastgelegd dat ieder plan dat voorziet in de nieuwbouw van woningen een verantwoording dient te bevatten:

- over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg als bedoeld in artikel 37.4 onder b. worden nagekomen en
- hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit.

Wij constateren dat de ruimtelijke onderbouwing hier nog niet of onvoldoende inzicht in geeft en dringen er op aan deze aan te vullen.

Procedure wijziging van grenzen op verzoek.

Het zuidelijk gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de groenblauwe mantel en attentiegebied EHS. Op blz. 16 t/m 18 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat uw gemeente voornemens is, een verzoek om herbegrenzing in te dienen voor het wijzigen van de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied op grond van artikel 4.12 van de Verordening ruimte 2014.

Daarbij zal gelijktijdig een verzoek tot herbegrenzing van de groenblauwe mantel en attentiegebied EHS ingediend worden.

Wij wijzen erop dat herbegrenzing op basis van artikel 4.12 mogelijk is indien het gaat om een beperkte afronding van een bestaand stedelijk gebied die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt.

Bij de ruimtelijke onderbouwing is een kaartje (bijlage 1) gevoegd van de inrichting van het besluitgebied. Daarop is aangegeven voor welk gedeelte van het besluitgebied een verzoek om herbegrenzing zal worden ingediend. Zoals aangegeven moet het gaan om een beperkte afronding.

Gelet hierop achten wij de bestemming 'tuin' niet passen binnen een 'beperkte afronding', en zijn wij van oordeel dat het verzoek om herbegrenzing voor dit gedeelte niet aanvaardbaar is, mede met het oog op zorgvuldig ruimtegebruik.

Datum

21 augustus 2014

Ons kenmerk

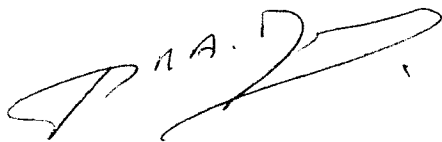
C2151926/3655131

Tenslotte wijzen wij op de procedure zoals opgenomen in artikel 36.5 van de Verordening ruimte 2014. Deze procedurele voorwaarden gelden tevens voor onderhavige omgevingsvergunning.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u de omgevingsvergunning aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Cluster Ruimte,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.