

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Hilvarenbeek

*Ruimtelijke onderbouwing
ten behoeve van
omgevingsvergunning*

“Beverakkers IV en Brouwershof,
wijziging typologie” te Biest-
Houtakker / Baarschot

Gemeente Hilvarenbeek

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van omgevingsvergunning

“Beverakkers IV en Brouwershof,
wijziging typologie” te Biest-
Houtakker / Baarschot

Inhoud

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Besluitgebied
id.nr. : NL.IMRO.0798.OVbeverbrouwerwt-VG01
d.d. : 26-01-2018

Projectleider:	dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status:	vastgesteld

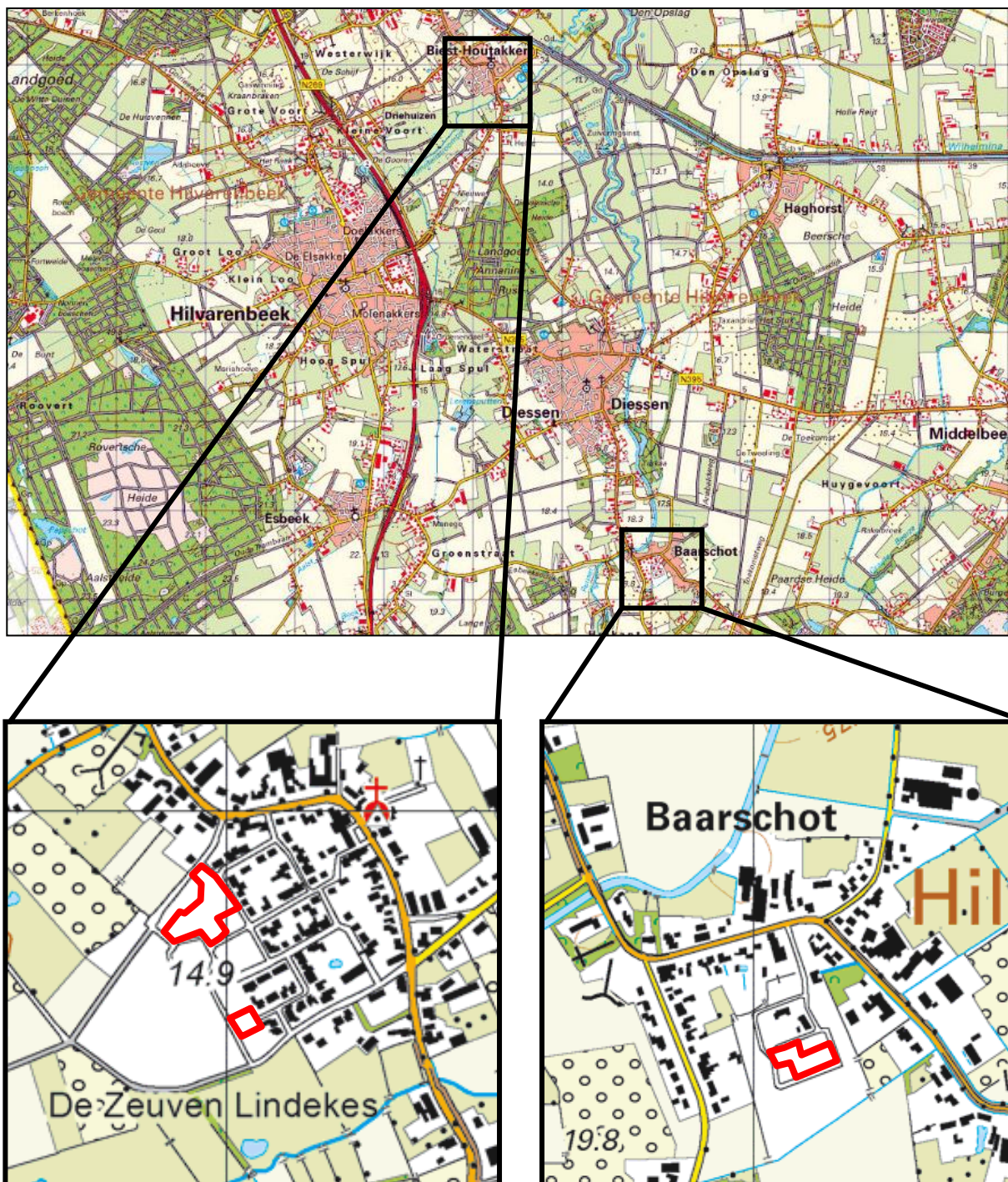
Ruimtelijke onderbouwing

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding.....	3
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
2	GEBIEDSBESCHRIJVING	11
2.1	Inleiding.....	11
2.2	Gebiedsbeschrijving Beverakkers IV en Brouwershof	11
2.3	Beschrijving besluitgebied	13
3	PLANBESCHRIJVING	15
3.1	Planopzet.....	15
3.2	Bebouwingsstructuur en programma.....	15
3.3	Parkeren	18
3.4	Juridische toelichting toegestane gebruiksmogelijkheden	19
4	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	21
4.1	Inleiding.....	21
4.2	Nationaal beleid	21
4.3	Provinciaal beleid.....	24
4.4	Gemeentelijk beleid	29
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	33
5.1	Inleiding.....	33
5.2	Bodem.....	34
5.3	Waterhuishouding.....	34
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	37
5.5	Ecologie	41
5.6	Akoestiek	42
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	43
5.8	Externe veiligheid	45
5.9	Kabels en leidingen	48
5.10	Luchtkwaliteit	48
5.11	Toetsing Besluit m.e.r.	49
6	JURIDISCHE MOTIVERING VAN DE PLANOPZET	51
6.1	Inleiding.....	51
6.2	Omgevingsvergunning voor uitsluitend de activiteit planologisch strijdig gebruik.....	51
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
7.1	Inleiding.....	55
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	55
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	57
8.1	Inleiding.....	57
8.2	Planologische procedure	57
9	CONCLUSIE EN AFWEGING	59

Bijlagen

Bijlage 1	Inrichtingskaart	
Bijlage 2	Ruimtelijke randvoorwaarden	
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek Beverakkers IV	<i>Bodex Milieu b.v., december 2016</i>
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek Brouwershof	<i>Bodex Milieu b.v., december 2016</i>
Bijlage 5	Parkeerbalans	
Bijlage 6	Huidige en toekomstige verkaveling Beverakkers IV	
Bijlage 7	Huidige en toekomstige verkaveling Brouwershof	



Topografische kaart van Biest-Houtakker (links) en Baarschot (rechts) en omgeving. Op de kaartuitsneden is met een rode contour de globale ligging van de diverse delen van het besluitgebied weergegeven. Bron: Basisregistratie Topografie (BRT), 2013.

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Aanleiding

Initiatiefnemer ontwikkelt de woningbouwlocaties “Beverakkers IV” te Biest-Houtakker en “Brouwershof” te Baarschot. Voor de eerstgenoemde woningbouwlocatie is in februari 2011 een bestemmingsplan vastgesteld, voor de laatstgenoemde woningbouwlocatie is in mei 2012 een bestemmingsplan vastgesteld. Voor beide bestemmingsplannen geldt dat deze de oorspronkelijke stedenbouwkundige plannen voor de woningbouwlocaties nauwgezet juridisch-planologisch borgen. Zo is per cluster van kavels vastgelegd welke woningbouwtypologieën zijn toegestaan en hoeveel wooneenheden mogen worden gerealiseerd. Als gevolg van een gewijzigde vraagontwikkeling op de woningmarkt enerzijds en het beschikbaar komen van meerdere nieuwe ‘bouwtitels’ voor initiatiefnemer anderzijds, is het gewenst om ter plaatse van enkele delen van de woningbouwlocaties wooneenheden toe te voegen en tevens een andere woningtypologie te realiseren dan toegestaan in het vigerende bestemmingsplan.

Initiatiefnemer wenst wooneenheden toe te voegen en de woningtypologie te wijzigen ter plaatse van drie verschillende delen van de woningbouwlocaties:

1. Beverakkers IV: noordelijk plandeel
2. Beverakkers IV: zuidelijk plandeel
3. Brouwershof: centraal plandeel

Op de Inrichtingskaart als bijgesloten in Bijlage 1 is de ligging van de plandelen weergegeven. Per cluster van kavels worden de volgende wijzigingen voorgestaan:

Plandeel	Oude verkaveling (aantal eenheden en typologie)	Nieuwe verkaveling (aantal eenheden en typologie)	Verskil in aantal woon- eenheden
Beverakkers IV: noordelijk plandeel	2 / vrijstaand	6 / aaneengebouwd	4
Beverakkers IV: noordelijk plandeel*	1 / vrijstaand	1 / vrijstaand	0
Beverakkers IV: noordelijk plandeel**	4 / twee-aaneen 1 / vrijstaand	5 / vrijstaand	0
Beverakkers IV: zuidelijk plandeel	2 / twee-aaneen	3 / aaneengebouwd	1
Brouwershof: centraal plandeel	1 / vrijstaand	2 / twee-aaneen	1
Brouwershof: centraal plandeel	1 / vrijstaand	2 / twee-aaneen	1
Brouwershof: centraal plandeel	2 / twee-aaneen	3 / aaneengebouwd	1
Brouwershof: centraal plandeel"	1 / vrijstaand	1 / vrijstaand	0
Brouwershof: centraal plandeel	1 / vrijstaand	2 / twee-aaneen	1
TOTAAL			9

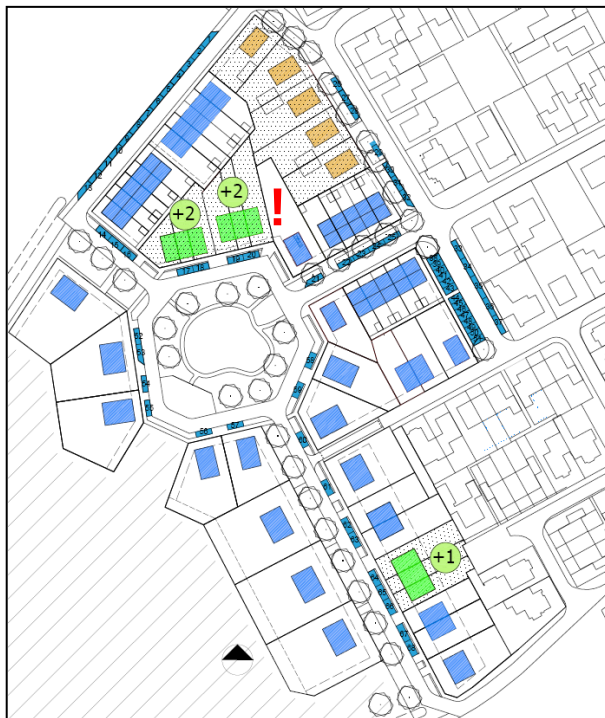
* betreft uitsluitend een wijziging in de grootte van het bouwperceel (!)

** betreft uitsluitend een wijziging van de woningtypologie

De in de bovenstaande tabel per cluster van kavels opgenomen wijziging van het aantal te realiseren wooneenheden en de te realiseren woningtypologie is eveneens gevisualiseerd op de verkavelingstekeningen. Deze tekeningen zijn hierna weergegeven. In Bijlage 6 en Bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn deze ‘oude’ en ‘nieuwe’ verkavelingstekeningen in groot formaat opgenomen.



'Oude' verkaveling woningbouwlocatie Beverakkers IV



'Nieuwe' verkaveling woningbouwlocatie Beverakkers IV



'Oude' verkaveling woningbouwlocatie Brouwershof



'Nieuwe' verkaveling woningbouwlocatie Brouwershof



SITUATIE ONGEWIJZIGD



WIJZIGING TYPOLOGIE - aantal woningen ongewijzigd



WIJZIGING TYPOLOGIE & AANTAL WONINGEN



INZET EXTRA BOUWTITELS

Verschillen tussen 'oude' en 'nieuwe' verkavelingen Beverakkers IV en Brouwershof. De verkavelingen zijn in groot formaat opgenomen in Bijlage 6 en Bijlage 7. De grootte van de bouwpercelen met een '!' is gewijzigd ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen.

Om de 9 extra wooneenheden en de gewijzigde woningtypologie juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw ruimtelijk besluit te worden genomen, aangezien het initiatief niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de motivering van het besluit tot het verlenen van omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik ex art. 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo. Omdat als gevolg van de voornoemde toevoeging van woningen en wijziging van de typologie de verkaveling wijzigt, verschuiven ook een aantal andere bouwpercelen ten opzichte van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan. Deze bouwpercelen worden, voor een overzichtelijke planologische situatie, eveneens meegenomen in het onderhavige besluit. In het besluit zijn daarnaast, uitsluitend ten aanzien van de woningtypologie, enige flexibiliteitsbepalingen opgenomen om in te kunnen spelen op de meest actuele vraag op de woningmarkt.

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 Wabo is aangegeven dat een omgevingsvergunning in dat geval slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening én, genoemd onder sub a, in geval van strijd met het bestemmingsplan:

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. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De voornoemde gewenste realisatie van 9 extra woningen in een gewijzigde woningtypologie, en tevens een gedeeltelijke verschuiving van overige bouwpercelen, ter plaatse van delen van de woningbouwlocaties Beverakkers IV en Brouwershof is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen “Beverakkers IV”, zoals vastgesteld op 3 februari 2011, en “Brouwershof” zoals vastgesteld op 10 mei 2012. Op basis van jurisprudentie (LJN BZ0877, AWB 12/3582, 13 januari 2013, Rechtbank Zeeland-West Brabant) is bepaald dat indien toepassing gegeven kán worden aan art. 2.12, eerste lid, onder a sub 1 of 2 Wabo, ofwel de ‘reguliere procedure’, dit ook dient te gebeuren in plaats van toepassing van art. 2.12 eerste lid, onder a sub 3 Wabo.

Gelet op deze jurisprudentie zijn de in artikel 2.12, eerste lid Wabo genoemde mogelijkheden afgewogen voor het onderhavige gewenste gebruik. Ten eerste is afgewogen dat het gewenste gebruik niet (volledig) past binnen de afwijkingsregels in de vigerende bestemmingsplannen. Ten tweede geldt dat de ontwikkeling niet valt aan te merken als een (Wabo) kruimelafwijking conform artikel 2.12, eerste lid onder a sub 2 Wabo. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 Wabo, 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. Het vigerende bestemmingsplan blijft geldig. Middels deze omgevingsvergunning wordt enkel voor het onderhavige gewenste gebruik van het bestemmingsplan afgeweken.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Ligging

Het besluitgebied bestaat uit drie verschillende delen. Twee delen zijn gelegen ter plaatse van de in ontwikkeling zijnde woningbouwlocatie Beverakkers IV te Biest-Houtakker. Eén deel is gelegen ter plaatse van de in ontwikkeling zijnde woningbouwlocatie Brouwershof te Baarschot. Woningbouwlocatie Beverakkers IV is gelegen aan de zuidwestzijde van de lintbebouwde structuur van Biest-Houtakker. Brouwershof is gelegen ten zuiden van de lintbebouwde structuur van Baarschot. Het woongebied Beverakkers IV heeft een ruimtelijke structuur welke wordt gekenmerkt door een centraal gelegen plein (De Eekhof). Noordelijk grenzend aan dit plein is het 'noordelijk plandeel' gelegen. Ten zuiden van dit plein is het 'zuidelijke plandeel' gelegen. Het woongebied Brouwershof (1^e fase) heeft een ruimtelijke structuur welke wordt gekenmerkt door een 'achtvormige' wegenstructuur. In het zuidelijk deel van deze achtvormige wegenstructuur, is het 'centraal plandeel' gelegen. Deze benaming ziet toe op de centrale ligging van de gronden binnen het totale woongebied Brouwershof (incl. 2^e fase).



Luchtfoto ter plaatse van woningbouwlocatie Beverakkers IV te Biest-Houtakker (in ontwikkeling). Met rode contouren is het 'noordelijk plandeel' en het 'zuidelijk plandeel' globaal weergegeven.



Luchtfoto ter plaatse van woningbouwlocatie Brouwershof te Baarschot (in ontwikkeling). Met een rode contour is het 'centraal plandeel' globaal weergegeven.

Begrenzing

Het noordelijk plandeel van het besluitgebied wordt begrensd door het plein De Eekhof in het zuiden, de achterste perceelsgrenzen van de reeds gerealiseerde woningen aan de weg De Eekhof in het noorden, de weg De Eekhof in het noorden en de Pastoor Boelaarsstraat in het oosten. De zuidelijke begrenzing van dit plandeel wordt gevormd door de achterste perceelsgrenzen van de reeds gerealiseerde woningen aan de Brekelmansstraat en door de Brekelmansstraat zelf. Het zuidelijk plandeel van het besluitgebied wordt in het noorden begrensd door enkele braakliggende kavels in het geprojecteerde verlengde van de Antoniusstraat. In het westen wordt de begrenzing gevormd door een deel van de weg De Eekhof. In het zuiden wordt de begrenzing gevormd door de zijdelingse perceelsgrens met een bestaand blok van twee-aaneengebouwde woningen. In het oosten wordt de begrenzing gevormd door de zijdelingse perceelsgrenzen met de woningen aan het Hoefpad. De begrenzing van het centrale plandeel (Brouwershof) bestaat in het noorden uit de Moutstraat en in het zuiden en westen uit de Hoplaan. De begrenzing wordt daarnaast gevormd door zijdelingse en achterste perceelsgrenzen van nabijgelegen percelen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het deel van het besluitgebied dat is gelegen in woningbouwlocatie Beverakkers IV te Biest-Houtakker, vigeert het bestemmingsplan "Beverakkers IV", zoals vastgesteld op 3 april 2011. Ter plaatse van het deel van het besluitgebied dat is gelegen in woningbouwlocatie Brouwershof te Baarschot, vigeert het bestemmingsplan "Brouwershof", zoals vastgesteld op 10 mei 2012. Beide bestemmingsplannen kennen eenzelfde bestemmingssystematiek. Zo zijn de gronden met een openbaar karakter bestemd voor 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' en zijn de uitgeefbare gronden binnen de woningbouwlocaties bestemd als 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' is een gedetailleerde bestemmingsregeling opgenomen. Op basis van de oorspronkelijke stedenbouwkundige verkavelingsplannen voor de woningbouwlocaties is per cluster van bouwpercelen exact aangegeven hoeveel wooneenheden mogen worden gebouwd en welke typologieën zijn toegestaan.

Beoordeling

Ter plaatse van het 'noordelijke plandeel' in Beverakkers IV geldt dat aan de westzijde twee wooneenheden zijn toegestaan, deze wooneenheden mogen uitsluitend vrijstaand worden opgericht. Voorgenomen wordt om hier in totaal zes wooneenheden toe te staan, waarbij deze eenheden in een aaneengebouwde woningtypologie worden gerealiseerd (twee blokken van drie-aaneengebouwde woningen). Als gevolg van deze wijziging, is in de nieuwe verkavelingsvariant ook het oostelijk aangrenzende bouwperceel voor een vrijstaande woning vergroot. Tevens geldt dat het bouwperceel van de noordelijk gesitueerde vrijstaande woning is vergroot. Daardoor 'schuiven' de hoofdgebouwen van de aangrenzende vier twee-aaneengebouwde woningen naar het zuiden. Hierdoor komt één van de hoofdgebouwen binnen een ander vlak te liggen. Hier zijn weliswaar ook twee-aaneengebouwde woningen toegestaan, maar mag het aantal wooneenheden niet meer toenemen. Tevens geldt dat voor deze gronden eerder een projectafwijakingsbesluit is genomen voor een andere typologie en woningtoevoeging. Geconcludeerd kan worden dat de voornoemde woningtoevoeging, wijziging van de typologie en verschuiving van hoofdgebouwen in strijd is met de bestemmingsregeling. Hier wordt ook beoogd, naast twee-aaneengebouwde woningen, ook vrijstaande woningen toe te staan.

Ter plaatse van het 'zuidelijke plandeel' in Beverakkers IV geldt dat in totaal twee wooneenheden zijn toegestaan. Voorgenomen wordt om hier in totaal drie wooneenheden toe te staan. In plaats van een blok met twee-aaneengebouwde woningen wordt beoogd hier één blok met drie-aaneengebouwde woningen te realiseren. Het is ter plaatse niet toegestaan om het aantal woningen te vermeerderen en om aaneengebouwde woningen te bouwen. Geconcludeerd kan worden dat de woningvermeerdering en wijziging van de typologie in strijd is met de bestemmingsregeling.

Ter plaatse van het 'centrale plandeel' in Brouwershof geldt dat thans in totaal zes wooneenheden zijn toegestaan. Het betreft dan vier vrijstaande woningen en een blok met twee-aaneengebouwde woningen. Voorgenomen wordt om hier in totaal tien wooneenheden te realiseren. Twee blokken met twee-aaneengebouwde woningen aan de noordzijde, een blok met drie-aaneengebouwde woningen aan de zuidwestzijde en een blok met twee-aaneengebouwde woningen aan de zuidoostzijde. Als gevolg van de voornoemde woningvermeerdering en wijziging van de woningtypologie heeft langs de zuidelijke rand een kleine verschuiving van de verkaveling plaats. Om die reden is ook het zuidoostelijk gelegen bouwperceel met daarop één vrijstaande woning opgenomen in het onderhavige besluit. De woningvermeerdering en wijziging van de typologie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.



Uitsneden verbeeldingen "Beverakkers IV" (boven) en "Brouwershof" (onder)

Voorgaand is op uitsneden van de verbeeldingen van de bestemmingsplannen “Beverakkers IV” en “Brouwershof” (globaal) met een rode contour de ligging van de delen van het besluitgebied weergegeven. Zichtbaar zijn de aantallen wooneenheden per aanduidingsvlak (getal in vierkantje) en de toegestane te realiseren woningtypologieën (vrij = vrijstaand, tae = twee-aaneengebouwd, sba-patio = patiowoningen, sba-ges = geschakeld, aeg = aaneengebouwd). Zichtbaar is dat de voorgestelde verkaveling, als opgenomen op p. 4, niet passend is binnen de in het bestemmingsplan toegestane bebouwingsmogelijkheden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige initiatief niet passend is in de vigerende bestemmingsplannen. Om de beoogde verkaveling mogelijk te maken is een nieuwe juridisch-planologische regeling benodigd. Onderhavige omgevingsvergunning voorziet in deze regeling.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort een gebiedsbeschrijving gegeven. Hierbij komt de ruimere bestaande ruimtelijke en functionele context in relatie tot het onderhavige voornemen aan bod. Hoofdstuk 3 gaat in op de beschrijving van het voorliggende initiatief. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de toetsing aan de ruimtelijke beleidskaders. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van het besluit aan bod in het licht van diverse milieuhygiënische aspecten. Hoofdstuk 6 bevat de juridische motivering van de planopzet. In Hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid toegelicht. In Hoofdstuk 8 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 9 geeft de conclusie en planologische afweging van het plan weer.

2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige besluitgebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het besluitgebied en eveneens voor het besluitgebied zelf.

2.2 Gebiedsbeschrijving Beverakkers IV en Brouwershof

Ontstaansgeschiedenis

Beverakkers IV, Biest-Houtakker

In 2003 concludeerde de provincie Noord-Brabant dat voor het behoud van de leefbaarheid in een aantal kleine kernen noodzakelijk was dat daar uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw zouden komen. Biest-Houtakker werd aangewezen als 'pilot' voor onbeperkt bouwen binnen overeengekomen vaste gebiedsgrenzen. Er zijn vier locaties aangewezen waar Biest-Houtakker mag uitbreiden of inbreiden. Eén van de uitbreidingslocaties is Beverakkers IV, direct grenzende aan de westzijde van de kern. Deze uitbreidingslocatie sluit aan op een reeds eerder gerealiseerde uitbreiding van Biest-Houtakker.

Brouwershof, Baarschot

In Baarschot is gedurende enige jaren geen woningbouw gepleegd. Redengevend hiervoor was mede de aanwezigheid van enkele veehouderijen nabij het dorp, waarvan de geurcontouren zorgden voor het beperken van de mogelijkheden voor het realiseren van geurgevoelige objecten als woningen. Aan de Baarschotsestraat 28, op een centrale plaats in het dorp, was een intensieve veehouderij gevestigd. Door deze intensieve veehouderij te beëindigen en op deze locatie woningbouw te plegen, konden zowel voor een belangrijk deel de beperkingen worden opgeheven als tegemoet worden gekomen aan de woningbehoefte.

Ruimtelijke structuur

Beverakkers IV, Biest-Houtakker

De kern Biest-Houtakker is een samenvoeging van de kern Biest en de Houtakker. De kern van Biest is gelegen aan de Bosscheweg en de Akkerstraat. De kern van Houtakker is gelegen aan het Vossenhol. Als gevolg van de realisatie van een kerk tussen beide kernen in, zijn Biest en Houtakker langs de Biestsestraat naar elkaar toegegroeid. Als gevolg hiervan wordt de ruimtelijke structuur van het dorp gekenmerkt door uitgestrekte lintbebouwing. Reeds sinds 1959 werd beoogd om toekomstige dorpsuitbreidingen planmatig te realiseren tussen de Biestsestraat en de Beverstraat, hier ontstond het woongebied Beverakkers. Dit gebied kent, in afwijking van de lintbebouwde structuur, een orthogonale structuur. Beverakkers IV vormt het zuidwestelijke deel van dit woongebied. Dit deel van het woongebied wijkt gedeeltelijk af van de orthogonale structuur, door hier een centraal groen plein te realiseren in een vijfhoekige vorm. Aan de westzijde van het plein wordt geen bebouwing gerealiseerd, hier is zicht op het omliggende landschap. Ter plaatse van de woningbouwlocatie zijn thans enkele bouwpercelen bebouwd met woningen. De wegenstructuur is reeds aangelegd, maar bestaat nog uit bouwwegen.



Luchtfoto van woningbouwlocatie Beverakkers IV. Het besluitgebied is geduid met een rode contour.



Aanzicht van het noordelijk plandeel, gezien vanaf het plein De Eekhof.



Aanzicht van het zuidelijk plandeel, gezien vanaf het noorden.

Brouwershof, Baarschot

De kern Baarschot is gegroeid uit een lintbebouwde structuur, welke ter plaatse dusdanig is geïntensiveerd met bebouwing dat een 'kern' ontstond. Ook de aangrenzende wegen Heikant en Van Dijkklaan zijn gedeeltelijk verstedelijkt. Als gevolg van de relatief extensieve bebouwingsstructuur, veel vrijstaande hoofdgebouwen op ruime bouwpercelen, en het voorkomen van agrarische functies in deze bebouwingsstructuur kent het dorp een agrarisch karakter. Woningbouwlocatie Brouwershof is gelegen direct achter het centrale bebouwingslint van de Baarschotsestraat. De locatie ligt 'ingeklemd' tussen deze straat en de Heikant. De planmatige ruimtelijke structuur aan de Brouwershof wijkt af van de organische structuur van het overige deel van het dorp. Dit contrast is, mede gelet op de ligging van het gebied, bewust aangebracht. Anderzijds is in het stedenbouwkundig plan aandacht geweest voor de oorspronkelijke structuur, door de ruimtelijke structuur op een aantal plaatsen te accentueren met een 'speels wegenverloop', de vorming van wat betreft vorm afwijkende bouwpercelen en de ruime toepassing van groenvoorzieningen.



Luchtfoto van woningbouwlocatie Brouwershof. Het besluitgebied is geduid met een rode contour.



Aanzicht van het bouwperceel dat aan de zuidzijde van het 'centraal plandeel' is gelegen.



Aanzicht van het bouwperceel dat aan de noordzijde van het 'centraal plandeel' is gelegen.

Functionele structuur

In Biest-Houtakker en Baarschot overheerst de woonfunctie, aan de centrale bebouwingslinten komt enige horeca voor alsmede maatschappelijke functies. De woningbouwlocaties Beverakkers IV en Brouwershof hebben een monofunctioneel karakter, ter plaatse komen uitsluitend woonfuncties voor.

2.3 Beschrijving besluitgebied

Het besluitgebied is geheel gelegen binnen de woningbouwlocaties; de gronden zijn geheel onbebouwd en onverhard.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Planopzet

De bestemmingsplannen “Beverakkers IV” en “Brouwershof” bevatten een gedetailleerde bestemmingsregeling, daarbij de oorspronkelijke stedenbouwkundige verkavelingsplannen nauwgezet volgende. Als gevolg van een gewijzigde vraagontwikkeling op de woningmarkt en het beschikbaar komen van ‘extra’ bouwtitels voor beide woningbouwlocaties, is het gewenst om gedeeltes van de woningbouwlocaties op een andere wijze te realiseren dan dat in de voornoemde plannen staat aangegeven. Zo is er op dit moment een minder grote behoefte aan vrijstaande woningen (op grotere kavels), en een grotere behoefte aan aaneengebouwde en twee-aaneengebouwde woningen (op kleinere kavels). Door het inzetten van extra bouwtitels kunnen deze laatstgenoemde typologieën worden gerealiseerd, zonder dat er ‘gaten’ vallen in het bebouwingsbeeld. Het is voor initiatiefnemer gewenst om snel in te spelen op de huidige woningbehoefte, echter zonder zich thans exact vast te leggen op een bouwplan. Zo is het door kopers op de woningmarkt namelijk steeds meer gewenst om zelf (op het laatste moment) opties te kiezen als een extra verdiepte woonruimte, garage of grotere woningbreedte. Om relatief snel de woningen te kunnen realiseren, zonder dat een exact bouwplan wordt bijgevoegd, kan de procedure voor aanvraag om omgevingsvergunning ex art. 2.12, lid 1 onder a sub 3 Wabo jo. art. 2.7, lid 1, tweede volzin Wabo worden gevolgd. Dit houdt in dat bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing nog geen exact bouwplan (ten behoeve van aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen) is gevoegd, maar dat uitsluitend de planologische kaders worden vastgelegd. Deze kaders zijn zoveel mogelijk gelijklopend aan die van de vigerende bestemmingsplannen, met dien verstande dat extra wooneenheden en woningtypologieën zijn toegestaan. De juridisch bindende planologische kaders zijn vastgelegd in Bijlage 1 (Inrichtingskaart) en Bijlage 2 (ruimtelijke randvoorwaarden).

3.2 Bebouwingsstructuur en programma

Bebouwingsstructuur

De woningmarkt heeft zich het afgelopen decennium ontwikkeld van een aanbodgerichte markt tot een vraaggerichte markt. Als gevolg hiervan wensen initiatiefnemers die een grootschalige woningbouwlocatie tot ontwikkeling nemen de te realiseren woningen zo goed mogelijk, en daarmee in een zo laat mogelijk stadium voordat de daadwerkelijke realisatie aanvangt, af te stemmen op de kwalitatieve woningbehoefte. Gelet op deze trend ligt het niet meer in de rede om in ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen, waarvan de looptijd 10 jaar bedraagt en die een lange voorbereidingstijd hebben, exact de woningbouwtypologieën voor te schrijven. Dit is alleen dan anders indien de ruimtelijke kwaliteit als vastgelegd in het stedenbouwkundige plan evident afhankelijk is van de positionering van bepaalde typologieën op bepaalde plaatsen. Om die reden dient beschouwd te worden of stedenbouwkundige kwaliteiten worden geschaad als gevolg van het verdichten van het woongebied en het wijzigen van de woningtypologie. De stedenbouwkundige kwaliteit van Beverakkers IV is met name gelegen in de openbare ruimte. Zo is het van belang dat er één centrale open pleinruimte bestaat, vanuit welke ruimte er zichtlijnen zijn op het omliggende landschap. Eveneens dient een zichtlijn vanaf de Biestestraat behouden te blijven naar het omliggende landschap. Het profiel van de wegen dient op een aantal plaatsen zodanig te zijn, dat er ruimte is voor een ‘groene begeleiding’ van de wegen in de richting van het plein. Als gevolg van het verdichten van het woongebied en het wijzigen van de typologie worden deze kwaliteiten niet aangetast.



Oorspronkelijke verkaveling Beverakkers IV. Besluitgebied is geduid met een blauwe contour.



Oorspronkelijke verkaveling Brouwershof. Besluitgebied is geduid met een blauwe contour.

In plaats van de in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan opgenomen twee vrijstaande woningen ten noorden van het centrale plein worden twee blokken met drie-aaneengebouwde woningen gebouwd. Als gevolg hiervan wijzigt eveneens de verkaveling, zodanig dat ook aangrenzende (nog niet bebouwde) bouwpercelen verschuiven. Zo verschuiven de vier noordoostelijk aangrenzende twee-aaneengebouwde woningen naar het zuiden. Alhier worden ook vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Dit heeft geen invloed op de stedenbouwkundige structuur. Daarnaast wordt het aangrenzende bouwperceel van een vrijstaande woning vergroot. In het zuidelijke plandeel van Beverakkers IV wordt in plaats van een blok met twee-aaneengebouwde woningen een blok met drie-aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Dit blok kent een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Zodoende komt het bebouwingsblok, ondanks de vergroting van de frontbreedte, minder massaal over. Voor de woningen is bepaald dat in het voordakvlak geen dakkapellen mogen worden gerealiseerd. De wijzigingen in de verkaveling zijn weergegeven op p. 4 en in Bijlage 6 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De stedenbouwkundige kwaliteit van Brouwershof is eveneens met name gelegen in het ontwerp op structuurniveau. Beoogd is in het woongebied enige ruimtelijke kenmerken van Baarschot terug te laten komen, onder meer door de woningen een gevarieerde positie te geven ten opzichte van de openbare ruimte. De openbare ruimte heeft daarbij een ogenschijnlijk willekeurige vorm en heeft een groene duurzame uitstraling. Een belangrijke stedenbouwkundige kwaliteit is gelegen in het respecteren van de bestaande visuele relatie van het dorp met het landschap. In het plan zijn hierom op twee plaatsen zichtlijnen met het landschap opgenomen. Deze zichtlijnen, gelegen over de openbare ruimte, dienen hierbij behouden te blijven. Het noordwestelijk gelegen bouwperceel in het besluitgebied kent, vanwege het verloop van de wegenstructuur, een afwijkende vorm van de andere bouwpercelen. In het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan werd hier bebouwing voorzien in een 'gedraaide vorm', de bebouwing oriënteert zich hierbij op de nabijgelegen splitsing. In het onderhavige plan wordt voorgenomen deze gedraaide positie van de bebouwing te behouden. Ook ter plaatse van het zuidelijke deel van het besluitgebied blijft de positie van de bebouwing behouden. De openbare ruimte wordt niet gewijzigd.

In plaats van de in het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan opgenomen vrijstaande woningen en blok van twee-aaneengebouwde woningen, worden nu respectievelijk blokken met twee-aaneengebouwde woningen en een blok met drie-aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Bij het blok met twee-aaneengebouwde woningen en drie-aaneengebouwde woningen dat aan de zuidelijke rand is gelegen, geldt dat de afstand van een hoofdgebouw van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde minimaal 1 meter mag bedragen. Zodoende kunnen kleinere kavels worden gerealiseerd, welke wat betreft prijsklasse beter aansluiten bij de vraag op de woningmarkt. Ter plaatse van het te realiseren blok met twee-aaneengebouwde woningen aan de oostelijke zijde van de zuidrand geldt dat deze met de voorgevel uitsluitend worden georiënteerd op de zuidelijke bouwgrens en niet tweezijdig, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Aldus geldt dat bijgebouwen dan op de erfgrans gebouwd kunnen worden. Ook geldt dat de zuidelijke bouwgrens richting de weg wordt opgeschoven, zodat voortuinen van 2 meter diep kunnen worden gerealiseerd. Deze wijzigingen zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar omdat ter plaatse een breed straatprofiel aanwezig is. Ook geldt dat verspringende rooilijnen passen bij een 'dorpse wijze' van bouwen. Het vervallen van de 'oostelijke gevellijn' bij het blok met drie-aaneengebouwde woningen is tevens aanvaardbaar, omdat op deze wijze beter wordt aangesloten bij het noordelijk

aangrenzende blok met drie-aaneengebouwde woningen. De wijzigingen zijn weergegeven op p. 4 en in Bijlage 7 bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Programma

Ter plaatse van Beverakkers IV worden 5 extra wooneenheden toegestaan. In een eerder gevolgde ruimtelijke procedure tot afwijken van het vigerende bestemmingsplan (NL.IMRO.0798.OVbeverakwijztypol-VG01, omgevingsvergunning verleend op 16 juni 2014) is het aantal woningen reeds vermeerderd met 4 woningen. Oorspronkelijk waren 46 wooneenheden toegestaan. In totaal zal Beverakkers IV nu uit 55 wooneenheden bestaan. Ter plaatse van Brouwershof worden 4 extra wooneenheden toegestaan. Het stedenbouwkundige plan (incl. vervolgfases) bevat 47 wooneenheden. In totaal worden nu 51 wooneenheden toegestaan.

3.3 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de ruimtelijke besluitvorming. In de juridisch-planologische regeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een planologisch besluit inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid. Het parkeerbeleid van de gemeente Hilvarenbeek is vastgelegd in het Parkeerbeleidsplan 2015 – 2020. Onderdeel van dit plan vormen parkeernormen. Per type functie is een parkeernorm bepaald, waarbij geldt dat er een onderscheid wordt gemaakt naar type gebied. Aangegeven is dat een minimum aantal parkeerplaatsen een openbaar karakter dient te hebben (i.v.m. bezoekers).

Beoordeling

De basis voor de gemeentelijke parkeernormering is gelegen in de parkeerkencijfers zoals die worden gegeven door het kenniscentrum CROW. Deze parkeerkencijfers worden gegeven voor gebieden met een verschillende stedelijkheidsgraad. De gemeente Hilvarenbeek classificeert als een ‘weinig stedelijk’ gebied. Voor dit type gebied bestaan minimum en maximum parkeernormen. De gemeente Hilvarenbeek kiest niet voor een minimum of maximum, maar wil gebruik maken van de bandbreedte die het CROW in de parkeerkencijfers biedt. Het besluitgebied is gelegen in de gebiedscategorie ‘rest bebouwde kom’. Voor verschillende typen woningen worden verschillende parkeernormen gehanteerd; waarbij relevant voor de onderhavige ontwikkeling:

- koopwoning, vrijstaand: minimaal 1,9 en maximaal 2,7 parkeerplaatsen;
- koopwoning, 2-onder-1 kap: minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen;
- koopwoning, tussen / hoek: minimaal 1,6 en maximaal 2,4 parkeerplaatsen.

Deze parkeernormen kunnen worden toegepast op de onderhavige toe te voegen woningen. Echter, omdat het onderhavige besluitgebied is gelegen in twee tot ontwikkeling te brengen woningbouwlocaties, dient ook rekening te worden gehouden met de aldus te vervallen woningen (sommige woningen komen in de plaats van andere typologieën) en dient ook

rekening te worden gehouden met de parkeerbalans zoals die in het verleden voor beide woongebieden is opgesteld. Daarbij geldt dat eveneens rekening dient te worden gehouden met ruimtelijke besluitvorming die tot stand is gekomen nadat het bestemmingsplan voor de woningbouwlocatie “Beverakkers IV” tot stand is gekomen. Als uitgangspunt voor het verrekenen van de parkeerbehoefte geldt dat voor de te vervallen woningen wordt gerekend met de oude parkeernormering en uitsluitend voor de toe te voegen woningen met de nieuwe parkeernormering als opgenomen in het Parkeerbeleidsplan 2015 – 2020. Aldus kan een totale parkeerbalans voor beide woongebieden worden opgesteld. Deze parkeerbalans is bijgesloten in de Bijlage 5. De parkeerplaatsen die op basis van de parkeerbalans dienen te worden gerealiseerd, zijn weergegeven in de verkavelingstekeningen van de woningbouwlocaties als weergegeven in Bijlage 6 en Bijlage 7. Uit de verkavelingstekeningen blijkt dat het benodigde aantal parkeerplaatsen kan worden gerealiseerd in Beverakkers IV en in Brouwershof.

Conclusie

De parkeerbehoefte afkomstig van de toe te voegen (c.q. te vervangen) woningen kan worden opgelost binnen de woningbouwlocaties Beverakkers IV en Brouwershof.

3.4 Juridische toelichting toegestane gebruiksmogelijkheden

De juridisch bindende planologische kaders zijn vastgelegd in Bijlage 1 (Inrichtingskaart) en Bijlage 2 (ruimtelijke randvoorwaarden). De Inrichtingskaart is vormgegeven op basis van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit houdt in dat op de Inrichtingskaart zogenoemde ‘bestemmingen’ zijn aangewezen, waarbinnen diverse gebruiksmogelijkheden (in brede zin) worden geboden. In de ruimtelijke randvoorwaarden, welke zijn vormgegeven als regels van een bestemmingsplan, wordt per ‘bestemming’ weergegeven wat de gebruiksmogelijkheden van de gronden inhouden. De ruimtelijke randvoorwaarden zijn als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 Inleidende voorwaarden

Definities

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing van de omgevingsvergunning voor het bouwen aan de onderhavige omgevingsvergunning voor planologisch afwijken 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 is de ‘bestemming’ ‘Wonen’ toegekend. Per ‘bestemmingsgebied’ zijn andere voorwaarden van toepassing. Deze zijn opgesomd in Hoofdstuk 2 van Bijlage 2.

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 blok met ruimtelijke randvoorwaarden niet alle elementen hoeft te bevatten.

Wonen

Binnen deze 'bestemming' zijn, gelet op de verkaveling, verschillende woningtypes toegestaan. Namelijk (per aanduiding) twee-aaneengebouwde woningen, vrijstaande woningen en aaneengebouwde woningen. De woningtypologie (door middel van kleuren) en maximale goot- en bouwhoogte zijn op de Inrichtingskaart aangegeven. Door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is vastgelegd hoeveel wooneenheden mogen worden gebouwd per bouwvlak. De Inrichtingskaart is globaal opgezet. Er zijn gevellijnen aangegeven waarachter de hoofd- en bijgebouwen kunnen worden opgericht. Achtererven zijn niet expliciet 'bestemd'. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1', opgenomen ter plaatse van het zuidelijk plandeel van woningbouwlocatie Beverakkers IV, geldt dat geen dakkapellen in het voordakvlak mogen worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2', opgenomen ter plaatse van de zuidelijke rand van het centrale plandeel van woningbouwlocatie Brouwershof, geldt dat de afstand van een hoofdgebouw van een twee-aaneengebouwde woning tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde minimaal 1 meter mag bedragen.

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

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

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

Beoordeling

Het voorliggende besluitgebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op onderhavige omgevingsvergunning. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige besluitgebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Het besluitgebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een relevante ruimtereservering geldt. In het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Volkel, waarin het besluitgebied is gelegen, geldt een maximale bouwhoogte voor windturbines. Het onderhavige besluit voorziet niet in het oprichten van windturbines. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig besluit.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

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

Beoordeling

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

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

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

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

dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

De onderhavige omgevingsvergunning maakt ter plaatse van Beverakkers IV en Brouwershof de bouw van negen nieuwe woningen mogelijk ter plaatse van gronden die thans reeds zijn bestemd ten behoeve van het 'wonen'. De ruimtelijke ontwikkeling is reeds gelet op de kleinschalige omvang niet als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling dermate kleinschalig is dat geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'; de ondergrens zoals deze door de ABRvS is gesteld wordt niet overschreden. Er behoeft niet te worden getoetst aan de inhoud van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.3 Provinciaal beleid

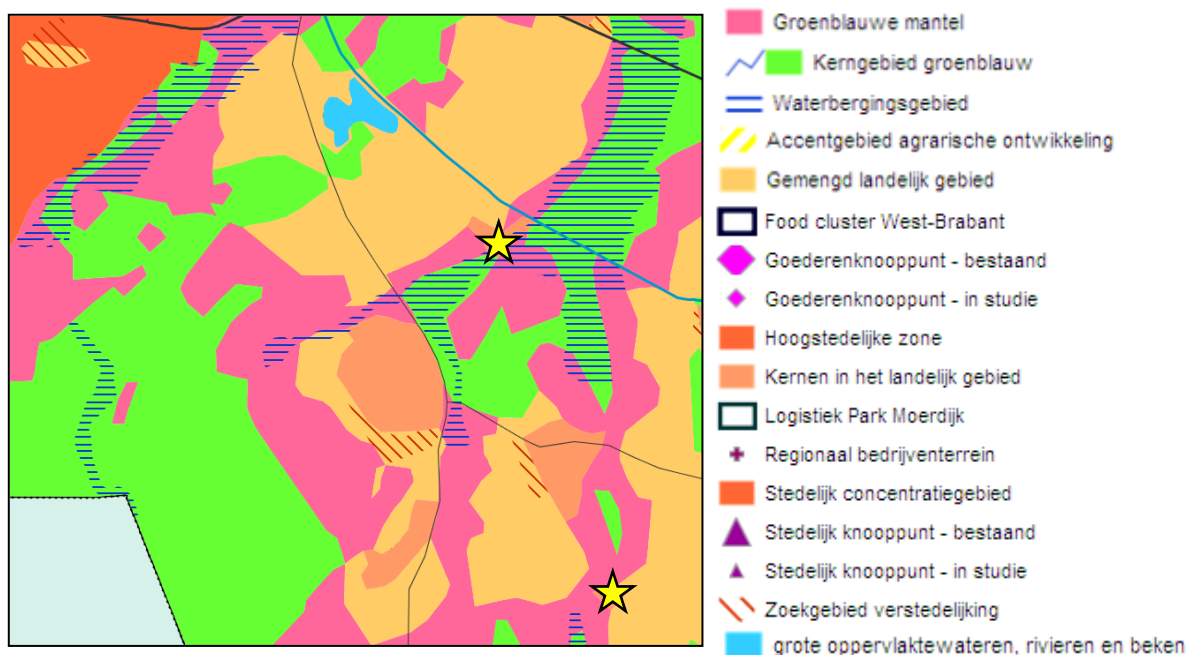
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014, 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) 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 aaneengeschakelde 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, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014 en in werking getreden 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 SVRO - partiële herziening 2014. De ligging van het besluitgebied is weergegeven met een gele ster. Bron: provincie Noord-Brabant

Beoordeling

Het verstedelijkingsbeleid van de provincie Noord-Brabant is gestoeld op het principe de natuurlijke basis van de provincie en de daarop volgende ontwikkeling voor de toekomst herkenbaar te laten blijven. Verstedelijking dient in dat kader zoveel mogelijk plaats te vinden op de zogenoemde 'Naad van Brabant', welke de grens vormt tussen het zandlandschap in het zuiden van de provincie en een klei- en veenlandschap in het noorden van de provincie. Veel nederzettingen in Brabant zijn namelijk, vanwege de (combinatie van) economische mogelijkheden die beide landschappen boden, op deze overgang ontstaan. Door de langgerektheid van deze 'Naad' heeft de verstedelijking van Noord-Brabant vervolgens verspreid over de provincie plaatsgevonden.

In het volgende ruimtelijk beleid heeft suburbane verstedelijking voor de opvang van migratie centraal gestaan, met ruimte daarbuiten voor de opvang van de eigen behoefte in de kernen. Het stedelijk patroon bestaat hierdoor uit een 'kralensnoer van steden' op de overgang van zand naar klei en enkele overige stedelijke concentraties op het zand (Eindhoven – Helmond, Tilburg en Uden – Veghel). De Provincie wil deze ontstaansgeschiedenis van het Brabantse nederzettingenpatroon herkenbaar laten blijven: stad en land zijn in Noord-Brabant dan altijd onder handbereik. In het 'kralensnoer van steden' en in de 'overige stedelijke concentraties op het zand' wordt daarom de bovenlokale groei van de verstedelijking opgevangen. Deze verstedelijkingsstrategie heeft als voordeel dat in deze gebieden eveneens een hoog voorzieningenniveau in stand kan worden gehouden. De kernen die zijn aangewezen voor bovenlokale stedelijke groei worden geduid als 'stedelijke concentratiegebieden'. De overige kernen in de provincie zijn geduid als 'kern in het landelijke gebied', hier wordt uitsluitend gebouwd voor de lokale behoefte.

Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kernen Biest-Houtakker en Baarschot onder vallen en waartoe het besluitgebied 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 niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente. 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. Onderhavig besluit betreft het verdichten van twee reeds planologisch mogelijk gemaakte uitbreidingslocaties voor woningbouw. Hiermee wordt bijgedragen aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, het gebruik van de grond wordt door verdichting namelijk geïntensiveerd.

Conclusie

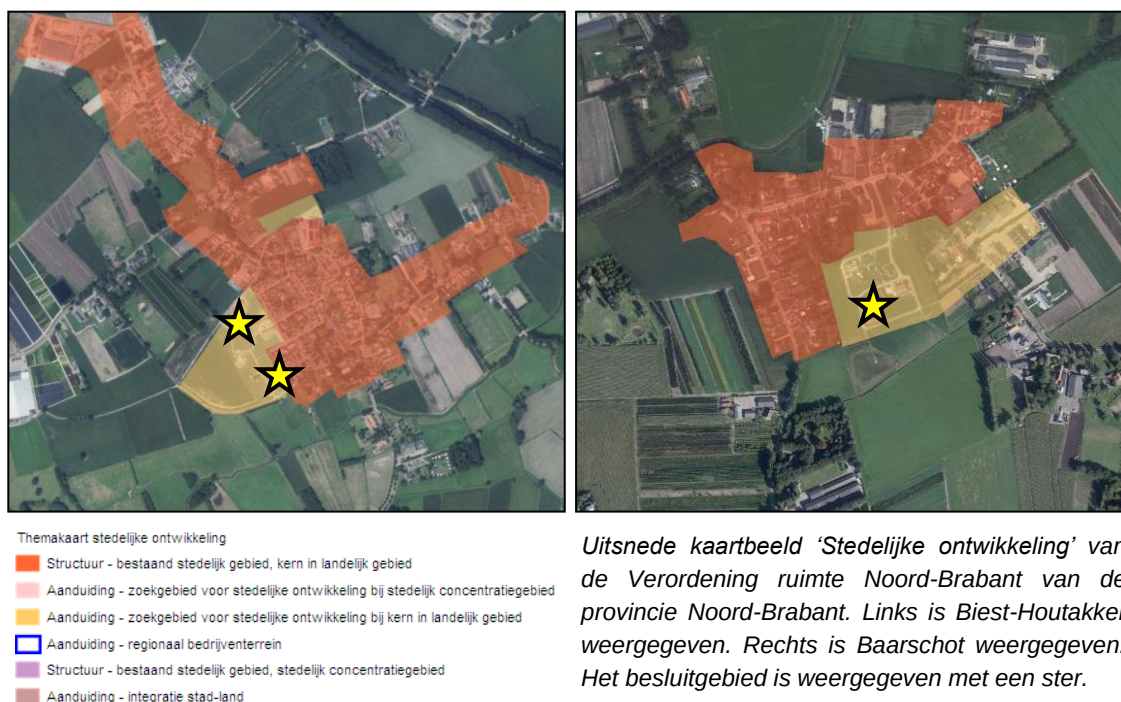
De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte Noord-Brabant, 2014 en latere wijzigingen

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 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 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 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014. Een gewijzigde versie van de Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 15 juli 2015. Nadien is de Verordening ruimte 2014, Veegronde 2016 in werking getreden op 8 december 2016. Ook hebben enkele aanpassingen aan het kaartbeeld van de Verordening ruimte plaatsgevonden. De meest actuele versie, zoals geldend per juli 2017, wordt genoemd: "Verordening ruimte Noord-Brabant".

De Verordening ruimte Noord-Brabant is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'. Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante onderdelen uit de Verordening ruimte Noord-Brabant.



Artikel 4.2 / 4.3: Stedelijke ontwikkeling en nieuwbouw van woningen

Toetsingskader

Artikel 4.2 bepaalt dat ruimtelijke besluiten die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. In artikel 4.3 is bepaald dat een ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen. Ook dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken bedoeld en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Beoordeling

De woningbouwlocaties Beverakkers IV en Brouwershof zijn op basis van het kaartbeeld van de Verordening ruimte Noord-Brabant gelegen in de structuur 'gemengd landelijk gebied' en ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Op basis van de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' was het mogelijk om ter plaatse beide woningbouwlocaties juridisch-planologisch mogelijk te maken. Voor beide woningbouwlocaties gelden inmiddels onherroepelijke bestemmingsplannen, deze bestemmingsplannen maken directe bouwtitels mogelijk. Doordat hier reeds woningen mogen worden gerealiseerd en gedeeltelijk ook zijn gerealiseerd, zijn de locaties als 'bestaand stedelijk gebied' aan te merken. In Bijlage 1, Hoofdstuk 3 bij de toelichting op de Verordening ruimte 2014 wordt aangegeven dat de vraag of er sprake is van bestaand stedelijk gebied, wordt beantwoord aan hand van het meest recente bestemmingsplan waarover GS zich (in-)direct hebben uitgesproken. Dit kan zijn een bestemmingsplan op de werking van de WRO of de Wro. De peildatum hiervoor was 1 november 2009. Aangegeven is dat er jaarlijks een actualisatie plaatsheeft van de grenzen van het bestaand stedelijk gebied op basis van bekend gemaakte bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen "Beverakkers IV" en "Brouwershof" zijn vastgesteld in respectievelijk 2011

en 2012. Hoewel beide bestemmingsplannen een samenhangende ruimtelijke structuur aan stedelijke functies mogelijk maken, te duiden als 'bestaand stedelijk gebied', zijn de grenzen op het kaartbeeld van de Verordening ruimte 2014 niet aangepast. Dit betreft een kennelijke omissie, waardoor onderhavig besluit getoetst dient te worden aan het regime 'bestaand stedelijk gebied'. De onderhavige ruimtelijke ontwikkeling betreft het toevoegen van 9 wooneenheden en het wijzigen van de toegestane woningtypologie in het bestaand stedelijk gebied. Aldus wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4.2.

Ten aanzien van artikel 4.3 geldt dat het voorliggende besluit de realisatie van 9 wooneenheden mogelijk maakt. De regio Midden-Brabant heeft samen met de provincie Noord-Brabant in het Regionaal Ruimtelijk Overleg de woningbouwontwikkelingen tot 2025 beschreven en vastgelegd in de 'Regionale Agenda Wonen 2017 – Deel A' d.d. 15 december 2016. Afgelopen jaren markeren een voorlopig dieptepunt in de groei van woningbouw in de regio na een opleving in de jaren daarvoor (2013 en 2014). Op basis van de gegevens over het aantal in aanbouw genomen woningen wordt voor komend jaar (2017) verwacht dat de totale nieuwbouwproductie in de regio weer gaat toenemen. Daarmee gaat het totaal weer richting de geprognosticeerde woningbouwopgave. Per gemeente verschilt dit beeld overigens; in enkele gemeenten blijft de productie nog op een lager niveau.

Regio Midden-Brabant Regionale woningbouwopgave en -afspraken 2016 t/m 2025				
	benodigde toevoeging woningvoorraad 2016 t/m 2025	restant subregionale herverdeling per 1/1/2016 ¹⁾	extra ruimte tbv afronding pilot BBSC Oisterwijk per 1/1/2016 ²⁾	regionale woningbouw afspraken 2016 t/m 2025
Dongen	905	65		970
Gilze en Rijen	1.105			1.105
Groide	755	110		865
Hilvarenbeek	645			645
Loon op Zand	770			770
Oisterwijk	690	45	100	835
Tilburg	9.750	-220		9.530
Waalwijk	2.105			2.105
Midden-Brabant	16.725			16.825
Bronnen: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014. ¹⁾ Actuele herverdeling per 1 januari 2016 o.b.v. tabel Subregionale herverdeling woningbouwopgave 2009 tot 2019. ²⁾ Extra planningsruimte t.b.v. Actuele lijst pilot BBSC Oisterwijk d.d. 16 november 2016. De in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen.				

Regionale woningbouwopgave en -afspraken 2016 t/m 2025. Bron: Regionale Agenda Wonen – Deel A, 2017.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg zijn woningbouwafspraken gemaakt per gemeente. Voor de gemeente Hilvarenbeek geldt dat de benodigde capaciteit aan nieuwe woningbouw gesteld is op 645 woningen t/m 2025. Ten aanzien van het aantal woningbouwontwikkelingen dat gepland staat kan gesteld worden dat maar 435 woningen opgenomen zijn binnen de harde plancapaciteit van de gemeente. Dit betekent dat 62% van het benodigde aantal woningen is opgenomen binnen de harde plancapaciteit. Naar aanleiding hiervan kan gesteld worden dat er ruimte is voor de 9 woningen die binnen voorliggend besluit mogelijk gemaakt worden. In de gemeentelijke woonvisie dienen deze woningen opgenomen te worden binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Aan deze gemeentelijke woonvisie wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen de regels voor het bestaand stedelijk gebied en ten aanzien van de nieuwbouw van woningen.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*Toetsingskader*

Binnen de provincie Noord-Brabant geldt de algemene regel dat een ruimtelijk besluit dat een ruimtelijke ontwikkeling bevat dient te verantwoorden dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Daarnaast dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

Beoordeling

Het onderhavige besluit maakt woningvermeerdering mogelijk binnen twee in ontwikkeling zijnde woongebieden. Deze woningvermeerdering draagt bij aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik door een intensivering van het gebruik van gronden. De ruimtelijke kwaliteit die ligt besloten in de stedenbouwkundige plannen wordt niet geschaad, aangezien de kwaliteit met name is gelegen in de situering van de openbare ruimtes.

Conclusie

Het onderhavige initiatief draagt bij aan het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van beide woningbouwlocaties.

4.4 Gemeentelijk beleid**Structuurvisie Hilvarenbeek, 2010***Toetsingskader*

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.

Beoordeling

Iedere kern binnen de gemeente Hilvarenbeek is onderverdeeld in verschillende deelgebieden. Voor ieder deelgebied, onderscheiden op basis van ruimtelijke kenmerken, gelden afzonderlijke regels voor de beoordeling van nieuwe initiatieven. Beverakkers IV en Brouwershof zijn beiden aangeduid als 'woningbouwontwikkeling'. Ter plaatse van dit deelgebied geldt dat initiatieven, in geval van nieuwbouw, de ruimtelijke structuur niet mogen verstoren. Dat wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte en bouwmassa met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt. Nieuwe woningen dienen tevens grondgebonden te zijn. Ook moet de bestaande visuele relatie met het buitengebied gerespecteerd blijven. Voor het overige geldt dat aan de algemene beleidsuitgangspunten voldaan dient te worden, zoals het passen van het initiatief in de woonvisie.



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



Uitsnede kaart zonering toetsingscriteria Baarschot uit de Structuurvisie Hilvarenbeek. Het besluitgebied is geduid met een ster.

Ten aanzien van het eerste criterium kan gesteld worden dat de onderhavige woningvermeerdering qua schaal passend is in de kernen Biest-Houtakker en Baarschot. Bij realisatie van de woningen wordt qua gevelindeling en architectuur aangesloten bij het thans in ontwikkeling zijnde woningen in Beverakkers IV en Brouwershof. Binnen dit woongebied is het in andere bouwblokken reeds mogelijk om twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen op te richten. Ten aanzien van het tweede criterium kan worden gesteld dat door het onderhavige initiatief geen gestapelde woningen mogelijk worden gemaakt. Ten aanzien van het derde criterium kan worden gesteld dat de relatie met het buitengebied hetzelfde blijft. Door de wijziging van de typologie en de toevoeging van woningen blijft de visuele relatie met het aangrenzende buitengebied behouden. Tot slot geldt dat het onderhavige initiatief voldoet aan de algemene beleidsuitgangspunten. Aan deze uitgangspunten wordt elders in deze ruimtelijke onderbouwing getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan de beleidsuitgangspunten als opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie.

Woonvisie Hilvarenbeek, november 2009*Toetsingskader*

Op 4 november 2009 heeft de gemeente Hilvarenbeek de 'Woonvisie' vastgesteld. De inhoud en strekking van deze woonvisie is de visie van de gemeenteraad betreffende de gewenste ontwikkeling op het beleidsterrein wonen. Dit woonbeleid is het beleid voor de komende 10 jaren met een doorkijk naar de 10 jaren daarna. Ten aanzien van de demografische ontwikkelingen kan gesteld worden dat er voor de gehele gemeente sprake is van een beeld van ontgroening en vergrijzing. De vraag naar woningen verschuift hier meer naar de leeftijdscategorieën van 40 jaar en ouder, wat kan leiden tot een beleidsaccent op meer gemaks- en comfortwoningen. De woonvisie gaat enkel nog in op de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Hilvarenbeek. De kwantitatieve behoefte is reeds geactualiseerd in de woningbouwnotitie 'Kiezen én Delen'. Hieraan wordt navolgend getoetst.

De gemeente Hilvarenbeek onderscheidt voor haar woonbeleid haar bewoners in drie soorten doelgroepen, namelijk starters, doorstromers en ouderen. Het woonbeleid voor de doelgroep starters richt zich vooral op woningen beschikbaar laten komen via doorstroming binnen de bestaande woonvoorraad, met die aantekening dat in de bestaande koopwoningvoorraad de prijzen hoog zijn. Daarnaast richt het beleid zich voor deze doelgroep op de verkoop van woningen door de woningstichting, daarnaast het bouwen van sociale koopwoningen en als laatste het in een CPO of PO zelf bouwen van een woning.

De doelgroep doorstromers hebben een hoger besteedbaar inkomen dan starters en hebben, indien de huidige woning een koopwoning is, een opgebouwd woonvermogen. Doorstromers streven daarnaast naar een verbetering van de woonsituatie en willen gorter, vrijer en groener wonen. Het woonbeleid voor de doelgroep streeft dan ook vooral naar het bouwen van woningen die aansluiten bij de wooncarrière van deze huishoudens. Doorstroming dient bovendien gestimuleerd te worden, zodat ook voor deze doelgroep, via een gericht woningbouwprogramma, interessante woningen beschikbaar komen.

Tot de doelgroep ouderen worden alle huishoudens gerekend met één of meer personen van 65 jaar en ouder. De kenmerken van deze huishoudens zijn een goed besteedbaar inkomen en veelal een eigen vermogen in de vorm van spaargeld. Ouderen zijn specifiek in de wooncondities; zij zijn kieskeurig in de keuze voor een andere woning, deze moeten helemaal voldoen aan hun wensen en anders wordt er niet verhuisd. Voor de doelgroep ouderen staat in het woonbeleid het faciliteren van de vraag naar aangepaste woningen centraal inclusief het bouwen van verleidingswoningen voor het verhuizen naar een aangepaste woning.

25% van de te bouwen woningen in de gemeente Hilvarenbeek tot aan 2030 dient specifiek voor de doelgroep doorstromers te worden ontwikkeld, om deze doelgroep een goed woningaanbod te kunnen blijven bieden. Ten aanzien van de doelgroep doorstromers ligt de verhouding op te bouwen woningen, op basis van 'Woningmarktonderzoek 2007', dat is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Hilvarenbeek, Woningstichting Stromenlang en Vitaal Hilvarenbeek, op 10% huurwoningen en 90% koopwoningen. Ingeval de koopwoningen worden de wensen volledig ingezet op grondgebonden woningen.

Beoordeling

Voorliggend plan maakt 9 grondgebonden woningen mogelijk in Biest-Houtakker en Baarschot. De vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen worden gepositioneerd op ruime kavels in

een groen woonmilieu. Gezien de wensen behorend bij de diverse doelgroepen sluit deze ontwikkeling aan bij de wensen van de doelgroep 'doorstromers', waarvoor 25% van de nieuwbouwwoningen geschikt dient te zijn. Voorliggend initiatief draagt bij aan de doorstroombewegingen op de woningmarkt van de gemeente Hilvarenbeek, waardoor starters gebruik kunnen maken van vrijkomende woningen in de bestaande woningvoorraad. De te realiseren aaneengebouwde woningen zijn bedoeld voor de doelgroep 'starters' op de woningmarkt.

Conclusie

Voorliggend planvoornemen is passend binnen de woonvisie van de gemeente Hilvarenbeek.

Woningbouwnotitie Kiezen en Delen, 2015

Toetsingskader

Op 5 november 2015 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek de woningbouwnotitie 'Kiezen én Delen' vastgesteld. De woningbouwnotitie 'Kiezen en Delen' geeft een beeld van de ontwikkelingen in de woningbouw sinds de vaststelling van de 'Woonvisie 2009' en het 'Actieplan Wonen 2013'. Daarnaast schrijft de notitie uiteen welke vraagstukken op het gebied van volkshuisvesting spelen en hoe de gemeente deze vraagstukken op wil lossen. De gemeente dient te bepalen en onderbouwen aan welke plannen medewerking wordt verleend en aan welke niet. De gemeente Hilvarenbeek maakt deze keuze op basis van het doelgroepenbeleid. Als uitgangspunt hanteert de gemeente hierbij dat de grootste prioriteit van de nieuwbouw (45%) geschikt dient te zijn voor de doelgroep starters. Vervolgens komt de doelgroep senioren met 30% aan bod en de overige 25% van de nieuwbouw dient afgestemd te worden op de doelgroep doorstromers.

Beoordeling

Voorliggende ontwikkeling ziet toe op de realisatie van 9 koopwoningen op relatief ruime kavels die het meest geschikt zijn voor de doelgroep doorstromers zoals eerder al aangetoond bij de toets aan de gemeentelijke woonvisie. De aaneengebouwde woningen zijn mogelijk ook geschikt voor de doelgroep starters. Ten aanzien van de kwalitatieve opgave van woningtypes voor doorstromers kan gesteld worden dat er ten aanzien van koopwoningen tot 2030 behoefte bestaat aan 149 nieuwbouwwoningen. Het onderhavige aantal woningen maakt hier deel van uit. Voorliggend planvoornemen is opgenomen binnen de 'niet meer afweegbare' plannen met in totaal 9 woningen. Voorliggende ontwikkeling is dus passend binnen de woningbouwnotitie van de gemeente Hilvarenbeek.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is onderdeel van het gemeentelijk woningbouwprogramma en dus passend binnen de woningbouwnotitie van de gemeente Hilvarenbeek.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing aspecten juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een projectafwijkingsbesluit 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, welke dient te worden betrokken op basis van de indieningsvereisten als genoemd in art. 3.2 van de Ministeriële regeling omgevingsrecht, bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde initiatief 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;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

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 5.10 'Luchtkwaliteit' uitgebreid ingegaan.

Toetsing m.e.r.-plicht

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 Wet natuurbescherming óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Wet natuurbescherming 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

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

Beoordeling

Ter plaatse van het besluitgebied voor zover gelegen ter plaatse van woningbouwlocatie Beverakkers IV is in december 2016 door Bodex milieu bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in Bijlage 3. Uit het onderzoek volgt dat zich ter plaatse van het besluitgebied geen bodemverontreinigingen bevinden. Ter plaatse van het besluitgebied voor zover gelegen ter plaatse van woningbouwlocatie Brouwershof is in december 2016 door Bodex milieu bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in Bijlage 4. Uit het onderzoek volgt dat zich ter plaatse van het besluitgebied enkele lichte bodemverontreinigingen bevinden. Deze verontreinigingen zijn echter dermate licht, dat zich geen milieuhygiënische knelpunten voordoen voor het verlenen van de onderhavige omgevingsvergunning voor planologisch afwijken.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat er milieuhygiënisch géén belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkelingen ter plaatse van het besluitgebied.

5.3 **Waterhuishouding**

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.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden indien mogelijk niet op een gemengd rioleringssysteem aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Beleid provincie Noord-Brabant

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). Het PMWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening en hanteert een integrale benadering van de fysieke leefomgeving, vooruitlopend op de komst van de Omgevingswet. Het plan concentreert zich op de nieuwe uitdagingen in de toekomst, de uitgangspunten daarbij zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen; streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, samen met de partners uit te voeren.

Beleid waterschap De Dommel

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.

- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

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

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

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

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter is wordt er door het waterschap retentie geëist. Uitbreidingen van verhard oppervlak tussen de 2000 m² en 10.000 m² dienen te voldoen aan de Algemene Regels waterschap Brabantse Delta. Voor uitbreidingen groter dan 10.000 m² geldt sowieso een vergunningplicht.

Beleid gemeente Hilvarenbeek

De gemeente Hilvarenbeek heeft het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2012-2016 (vGRP) vastgesteld. Aanleiding hiervoor is de inwerkingtreding van de Wet verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken per 1 januari 2008. De gemeenten hebben volgens deze wet en de Wet Milieubeheer drie zorgplichten voor inzameling en transport van afvalwater (afvalwaterzorgplicht), inzameling en verwerking van overtollig hemelwater (hemelwaterzorgplicht) en inzameling en verwerking van overtollig grondwater (grondwaterzorgplicht). In het vGRP staat aangegeven hoe de gemeente Hilvarenbeek invulling geeft aan deze zorgplichten. Een belangrijk onderdeel van het gemeentelijke beleid betreft de omgang met hemelwater bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid gaat er van uit dat ten aanzien van dimensionering van de hemelwatervoorzieningen de keur wordt gevolgd én tevens de in het vGRP opgenomen aangescherpte regels ten opzichte van de keur. Waar binnen de keur ontwikkelingen met een toename kleiner dan 2000 m² zijn vrijgesteld aan compensatie, zal het aangescherpte beleid vanuit de gemeente zich richten op daadwerkelijk nieuw verhard oppervlak en zullen kleinere oppervlakken ook een verplichting tot compensatie krijgen. Onder 'nieuw verhard oppervlak' wordt binnen dit gemeentelijk beleid dát oppervlak verstaan wat is ontwikkeld, herbouwd of opnieuw is aangelegd. Het te slopen verhard oppervlak wordt hiermee niet van het te compenseren oppervlak afgetrokken. De compensatieverplichting wordt door de gemeente Hilvarenbeek uitgesplitst voor stedelijke uitbreidingen en inbreidingen.

Beoordeling

Het onderhavige besluit maakt woningvermeerdering met maximaal 9 grondgebonden woningen mogelijk. Als gevolg van deze woningvermeerdering wijzigt eveneens de woningtypologie. In plaats van een aantal vrijstaande woningen worden twee-aaneengebouwde en drie-aaneengebouwde woningen gerealiseerd. Deze laatstgenoemde woningtypes hebben een kleinere footprint dan vrijstaande woningen, waardoor de hoeveelheid bebouwing niet evenredig toeneemt ten opzichte van het aantal extra mogelijk gemaakte hoofdbouwen.

Indien, in een worst-case scenario, 100 m² aan bebouwing / verharding extra per woning zou worden toegevoegd, dan behoeft op basis van het beleid van het Waterschap geen extra retentie te worden aangelegd ($9 \times 100 \text{ m}^2 = 900 \text{ m}^2$). De grens van 2000 m² verhardingstoename wordt namelijk niet overschreden. Ten aanzien van het gemeentelijke beleid geldt dat wordt voldaan aan het voorheen geldende vGRP. De hoofdgebouwen worden gerealiseerd binnen de reeds geprojecteerde woningbouwlocaties Beverakkers IV en Brouwershof; voor deze locaties zijn reeds de nodige retentievoorzieningen aangelegd op basis van het voorgaande vGRP. Deze voorzieningen hebben voldoende capaciteit voor het verwerken van het hemelwater. Ten aanzien van de afvoer van hemelwater en afvalwater wordt gebruik gemaakt van bestaande (en geprojecteerde) afvoervoorzieningen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

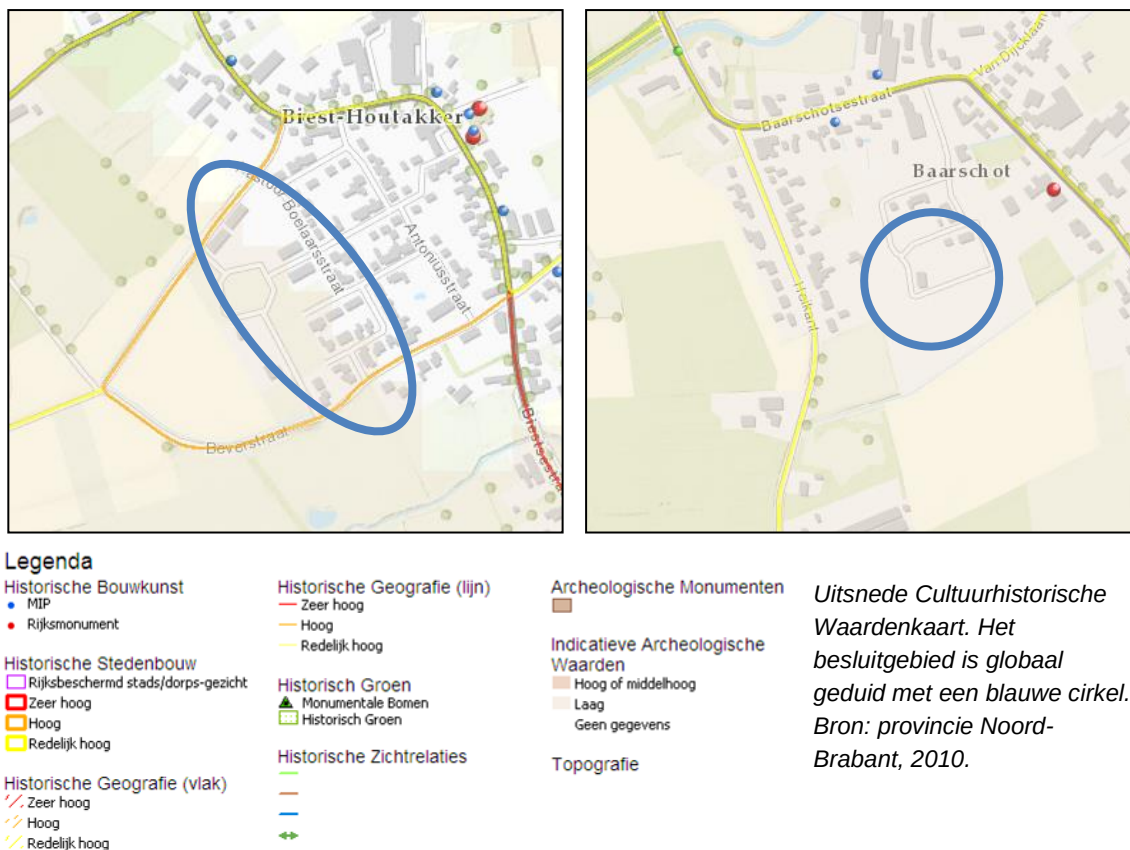
Wettelijk toetsingskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan (en projectbesluit) 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 ruimtelijke plannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een ruimtelijk plan 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 ruimtelijke plannen 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 ruimtelijk plan 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, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Beleid gemeente Hilvarenbeek

In juni 2013 is door de gemeenteraad de Cultuurhistoriekaart gemeente Hilvarenbeek vastgesteld. De Cultuurhistoriekaart geeft de aanwezige cultuurhistorische waarden weer voor de gemeente. Het gebouwde en landschappelijke erfgoed is een belangrijk onderdeel van de identiteit van de gemeente Hilvarenbeek. De gemeente is gelegen in de Kempen: een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten- en ruggen. De vormingsgeschiedenis van de gemeente Hilvarenbeek heeft een grote diversiteit aan natuur en cultuurlandschappen opgeleverd.



Beoordeling

Het besluitgebied voor zover gelegen ter plaatse van woningbouwlocatie Beverakkers IV is op de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie gelegen nabij enkele 'lijnen van hoge waarde'. Deze lijnstructuren blijven ongewijzigd behouden. In en in de directe omgeving van dit deel van het besluitgebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het besluitgebied voor zover gelegen ter plaatse van woningbouwlocatie Brouwershof is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie niet gelegen nabij cultuurhistorisch waardevolle structuren en objecten. Op de gemeentelijke Cultuurhistoriekaart staan ter plaatse van het besluitgebied en omgeving geen andere waarden aangegeven dan diegene die ook reeds op de provinciale kaart staan. Ter plaatse van Beverakkers IV wordt wel een 'cultuurhistorisch vlak' aangegeven. Dit vlak is komen te vervallen als gevolg van de ontwikkeling van de gehele woningbouwlocatie Beverakkers IV.

Conclusie

Cultuurhistorisch waardevolle structuren als vastgelegd op de Cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie en de Cultuurhistoriekaart van de gemeente Hilvarenbeek worden als gevolg van de onderhavige ontwikkeling niet aangetast.

Archeologie

Toetsingskader

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

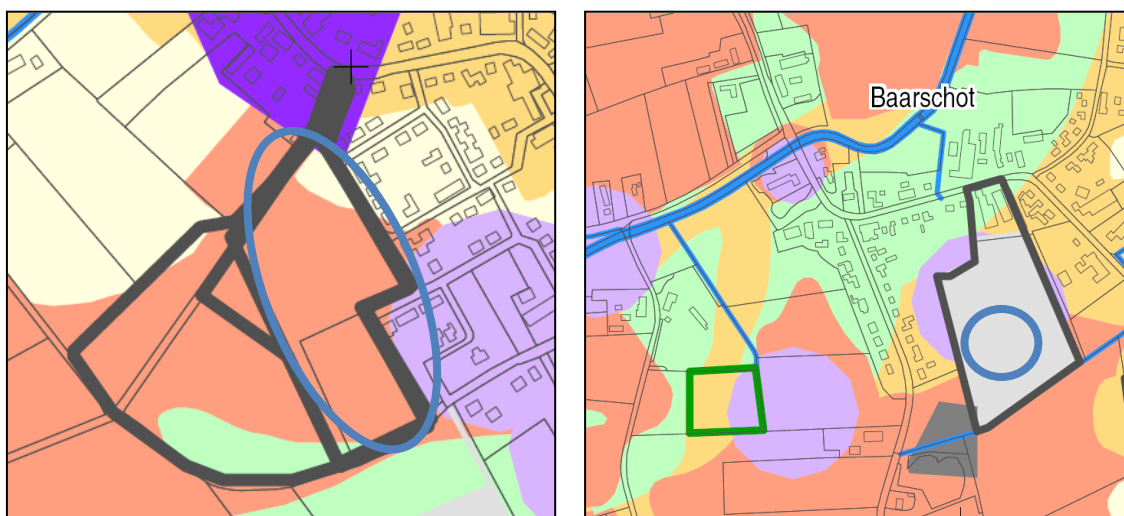
Beleid gemeente Hilvarenbeek

Voor een goed beheer van dit bodemarchief gebruikt de gemeente Hilvarenbeek een archeologische beleidskaart. Het archeologiebeleid is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2012. De archeologische beleidskaart geeft een gemeentebreed overzicht van bekende en te verwachten archeologische waarden. De kaart maakt inzichtelijk waar en bij welke ruimtelijke ingrepen een archeologisch onderzoek verplicht is en wordt als toetsingskader gebruikt voor ruimtelijke procedures.

Beoordeling

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Hilvarenbeek is zichtbaar dat woningbouwlocatie Beverakkers IV is aangeduid als gebied waarvan (ten tijde van vaststelling

van de beleidskaart) de AMZ-cyclus niet is afgerond of waarvan de status in de cyclus niet bekend is. Ten aanzien hiervan kan worden aangegeven dat in het kader van de ontwikkeling van Beverakkers IV voor het gehele woongebied in 2009 een archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Voor dit gebied is door de gemeente Hilvarenbeek vervolgens een selectiebesluit genomen waarin vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht bij bodemingrepen dieper dan 0,30 m beneden maaiveld. Als onderdeel van het totale plangebied Beverakkers IV, heeft in het besluitgebied een archeologische opgraving plaatsgevonden. Vervolgens heeft er een selectie voor het deponeren van vondsten plaatsgevonden. De AMZ-cyclus is voor dit gebied inmiddels voltooid. Voor het deel van het besluitgebied dat is gelegen ter plaatse van Brouwershof geldt dat op de archeologische beleidskaart is aangegeven dat de AMZ-cyclus is afgerond.



legenda

omschrijving	categorie	beleidsadvies	ondergrens omvang	ondergrens diepte
AMK-terrein (archeologisch monument); terrein van hoge archeologische waarde	1	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-uitvoering.	50 m ²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 40 cm
historische kern	2	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-uitvoering.	100 m ²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 40 cm
archeologische vindplaats	3	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-uitvoering.	100 m ²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 50 cm
hoge archeologische verwachting (m.u.v. categorie 5)	4	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-uitvoering.	500 m ²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 50 cm
hoge archeologische verwachting voor uitsluitend vindplaatsen van jager-verzamelaars	5	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-uitvoering.	Bestaand natuurgebied: 500 m ² Buiten natuurgebied: 2500 m ²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 50 cm
middelhoe/onbekende archeologische verwachting	6	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-uitvoering.	2500 m ²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 50 cm
lage archeologische verwachting	7	Behoud in situ. Indien niet mogelijk archeologisch onderzoek in vroege fase van planvorming-uitvoering. De ondergrens van 25.000 m ² geldt alleen bij ontwikkelingen die afwijken van het bestemmingsplan.	25.000 m ²	Bestaand natuurgebied: 10 cm Buiten natuurgebied: 50 cm
onderzoeksbied: AMZ afgerond vergraven/ontgrond gebied	8	Er gelden geen restricties ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen.	Geen restricties	Geen restricties
overig				
onderzoeksbied: AMZ niet afgerond of onbekend				
mate van ontgraving onduidelijk				

Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Hilvarenbeek. Het besluitgebied is globaal geduid met een blauwe contour.

Conclusie

Het besluitgebied is enkele jaren geleden reeds archeologisch onderzocht in het kader van de ontwikkeling van de woningbouwlocaties Beverakkers IV en Brouwershof. Nieuw archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

5.5 **Ecologie**

Gebiedsbescherming

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft “Kempenland-West”, welke is gelegen op een afstand van enkele kilometers van Biest-Houtakker en enkele honderden meters van Baarschot. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. In de onderhavige situatie is er sprake van een toevoeging van 9 grondgebonden woningen ter plaatse van reeds bestaande woningbouwlocaties. Gelet op de aard van onderhavig initiatief en de afstand tot het Natura 2000-gebied is er geen sprake van relevante emissies of overige effecten. Gelet op de afstand en de beperkte omvang van de toevoeging, heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige initiatief geen significant negatieve effecten heeft op in de omgeving gelegen beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien

rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten. Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een besluit worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Het besluitgebied is geïnspecteerd op potentiële groeiplaatsen voor strikt beschermde soorten. Deze soorten of hun groeiplaatsen zijn niet aangetroffen in het besluitgebied 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 besluitgebied enkele algemene amfibieënsoorten, zoals bruine kikker of gewone pad voor. Hoewel deze soorten beschermd zijn, worden zij niet bedreigd in hun voorkomen. Van belang zijnde groenstructuren of bebouwing (m.u.v. een recent gerealiseerd blok twee-aaneengebouwde woningen ter plaatse van het zuidelijk plandeel) ontbreekt op de locatie. 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, 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. Foeragerende vleermuizen in de omgeving van het besluitgebied zijn zeker niet ongevoel. 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 ter plaatse van beide woningbouwlocaties. De geplande ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op lokale populaties vleermuizen.

Conclusie

Het aspect soortenbescherming 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;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

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 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

Binnen het besluitgebied worden nieuwe geluidgevoelige objecten juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Deze objecten, negen grondgebonden woningen, zijn echter niet gelegen in een onderzoekszone van een weg als bedoeld in de Wet geluidhinder. De gehele bebouwde kommen van Biest-Houtakker en Baarschot kennen een snelheidsregime van maximaal 30 km per uur. Volgens de Wgh geldt voor deze wegen geen onderzoeksplicht omdat de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt. Uitsluitend voor 30 km/uur wegen met een relatief hoge verkeersintensiteit en met een geluidsproducerende verharding geldt dat in het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is vereist. Uitsluitend de Biestestraat en de Baarschotsestraat kennen een hoge verkeersintensiteit en geluidsproducerende verharding. Het besluitgebied is echter op dermate ruime afstand van deze wegen gelegen, dat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is. Ook de wegen binnen de woningbouwlocaties kennen een 30 km/u snelheidsregime.

Conclusie

Het aspect akoestiek wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en

anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

In de omgeving van het besluitgebied komen, in een straal van 300 meter, een aantal milieubelastende bedrijven en inrichtingen voor. Beschouwd is of de richtafstand van deze bedrijven overlapt met de plaats waar de woningen kunnen worden gerealiseerd. Bij het bepalen van de richtafstanden is gerekend met het gebiedstype 'rustig woongebied / rustig buitengebied', aangezien in de omgeving weinig verschillende typen functies voorkomen. Ten aanzien van de meeste bedrijven die zijn gevestigd in de kern van Biest-Houtakker en Baarschot geldt dat deze tot milieucategorie 1 en 2 behoren. Gelet op de afstand van deze bedrijven tot aan het besluitgebied, geldt dat de richtafstanden van deze bedrijven niet overlappen met het besluitgebied.

Ten noorden van Beverakkers IV is het bedrijf Orto Bouwmachines gelegen (Biestsestraat 55). Gelet op de aard van de werkzaamheden van dit bedrijf, leidt de bedrijfsvoering mogelijk tot hinder ter plaatse van de woningen in Beverakkers IV. Om die reden is in december 2009 een onderzoek 'bedrijven en milieuzonering' uitgevoerd ten aanzien van dit bedrijf (SPA adviseurs). Uit het onderzoek milieuzonering blijkt het bedrijf Orto Bouwmachines mogelijk hinder uitoefent op de woningbouwlocatie. Derhalve is in mei 2010 een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd (SPA adviseurs), waardoor de werkelijke geluidbelasting van het bedrijf bepaald is. Uit het onderzoek blijkt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in de twee onderzochte bedrijfssituaties voldoen aan de geluidseisen uit het Activiteitenbesluit. Dit betekent dat de woningbouwlocatie geen belemmering voor de bedrijfsvoering van Orto vormt en omgekeerd Orto geen onacceptabele geluidniveaus veroorzaakt bij de nieuw te bouwen woningen. Uit het onderzoek blijkt tevens dat de maximale geluidniveaus die kunnen optreden bij de nieuwe woningen voldoen aan de geluidseisen uit het Activiteitenbesluit. Het bedrijf Orto Bouwmachines bv wordt op termijn in zijn geheel verplaatst naar Esbeek.

Ten oosten van Brouwershof zijn een horecagelegenheid en een drankengroothandel gevestigd. Dit zijn bedrijven die met name geluidhinder kunnen veroorzaken ter plaatse van de geplande woningen. Om die reden is in januari 2009 een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd ter plaatse van beide bedrijven (Munsterhuis geluidsadvies). Uit het onderzoek blijkt dat zonder het treffen van geluidwerende voorzieningen het oostelijke deel van de woningbouwlocatie niet kan worden bebouwd. Het 'centrale plandeel', voor zover deel uit makend van het besluitgebied, is niet gelegen in het oostelijke deel van Brouwershof. Gelet hierop is geen milieuhinder te verwachten afkomstig van de bedrijven ten oosten van Brouwershof.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het voorliggende initiatief.

Geurhinder veehouderijen

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.

Beoordeling

In de omgeving van zowel Beverakkers IV en Brouwershof zijn enkele veehouderijen gelegen. De geurcontouren liggen niet over het besluitgebied. Met andere woorden, de woningbouw vindt niet plaats binnen de geurcontouren van de bestaande veehouderijen. De conclusie hieruit is dat de belangen van de omliggende veehouderijen niet worden geschaad. De geurbelasting op het besluitgebied is laag. Dit geldt voor zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting in zowel de huidige als de te verwachten toekomstige situatie. Het leefklimaat wordt beoordeeld als goed.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

5.8 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

In het Bevi zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevi heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe situaties moet worden getoetst aan de risiconormen. Het besluit bevat eisen voor het plaatsgebonden risico (PR)¹ en regels voor het groepsrisico (GR)². De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) strekt tot uitvoering van het Bevi. In het Revi staan regels over de veiligheidsafstanden en berekening van het

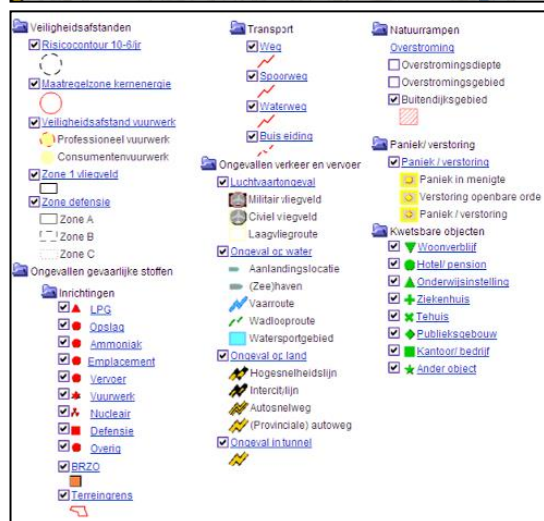
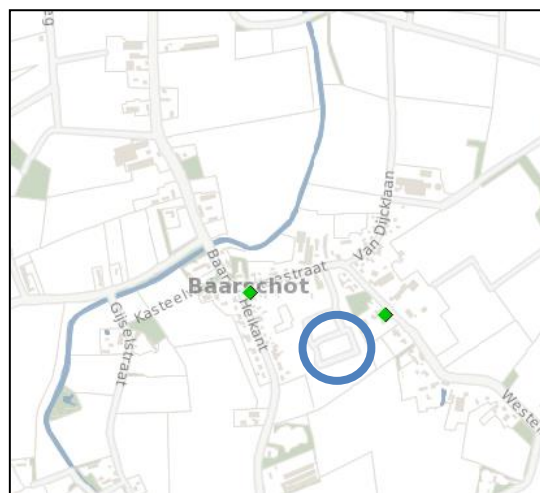
¹ Het plaatsgebonden risico geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang onafgebroken en onbeschermd op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen.

² Het groepsrisico is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van tenminste 10, 100 of 1.000 personen overlijdt door een ongeval bij een risicovolle activiteit met een gevaarlijke stof.

plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Bevi is van toepassing op vergunningsplichtige 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. Binnen het plaatsgebonden risico van 10^{-6} per jaar van een inrichting mogen geen kwetsbare objecten zijn gelegen. In principe geldt dat ook voor beperkt kwetsbare objecten tenzij er 'gewichtige redenen' zijn om daarvan af te wijken. Indien het plangebied ligt binnen het invloedsgebied³ van een inrichting, dan dient het groepsrisico te worden verantwoord bij vaststelling van het bestemmingsplan of projectafwijakingsbesluit.

Beoordeling en conclusie

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) als ook de risicokaart geraadpleegd. Uit de beoordeling van de risicokaart en in de informatie van de gemeente blijkt dat binnen een straal van 300 meter van het besluitgebied geen risicobronnen voorkomen.



Uitsnede uit de Risicokaart Nederland (links: Biest-Houtakker, rechts: Baarschot). De ligging van het besluitgebied is geduid met een blauwe cirkel.

³ Het invloedsgebied is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

Transport en externe veiligheid (Bevt, Bevb)

Toetsingskader

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m, in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen. Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt, net als bij het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a. het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b. het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c. de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden;
- d. indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10^{-6} contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is. Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Beoordeling en conclusie

Het besluitgebied is op ruime afstand gelegen van de Rijksweg A58 en op ruime afstand van de spoorweg Tilburg – Eindhoven. Gelet op deze afstanden is het besluitgebied niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontouren van deze infrastructuur. Ook is het besluitgebied niet gelegen binnen een plasbrandaandachtsgebied. In de omgeving van Biest-Houtakker zijn

enkele buisleidingen gelegen. De invloed van deze buisleidingen strekt niet tot aan het besluitgebied.

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 besluitgebied 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 luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een ruimtelijke plan 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.

Beoordeling

Het onderhavige plan bestaat uit de realisatie van 9 grondgebonden woningen. De ondergrens van NIBM, vergelijkbaar met de realisatie van 1500 woningen, wordt niet gehaald. De ontwikkeling is als NIBM aan te merken.

Conclusie

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

5.11 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 besluitgebied wordt de bouw van 9 grondgebonden woningen en de wijziging van een woningtypologie 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 plan ligt 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 beschouwingen blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het besluitgebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In het plangebied is tevens geen Rijksmonument gelegen. 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

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 heeft de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gewijzigd, de wet op basis waarvan (planologische) omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.

6.2 Omgevingsvergunning voor uitsluitend de activiteit planologisch strijdig gebruik

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, eerste volzin 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-oud 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-oud 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 sinds 2013 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. 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 fases – 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. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing betreft de motivatie behorend bij het besluit tot verlenen van een voornoemde separate omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik, zoals thans bedoeld in art. 2.7, lid 1, tweede volzin Wabo.

Randvoorwaarde voor toepassing regeling

Bij de voorgenoemde constructie geldt een belangrijke randvoorwaarde. De afwijkingsvergunning moet altijd samenhangen met een concreet project. In de Memorie van Toelichting bij de wet is hierover het volgende opgenomen: '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 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.

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 de percelen. Deze randvoorwaarden zijn bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd als 'ruimtelijke randvoorwaarden'. 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. De ruimtelijke randvoorwaarden en de bijbehorende Inrichtingskaart (het bindende toetsingskader) zijn opgesteld en vormgegeven als een bestemmingsregeling op basis van de SVBP2012. Zodoende ontstaat een voor eenieder duidelijk toetsingskader. 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.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het ruimtelijk plan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader

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 of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. 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.

Beoordeling en conclusie

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten anderszins verzekerd. Op basis van art. 6.2.1a onder b en c zijn er geen verhaalbare kosten dan de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte en de aansluiting op nutsvoorzieningen. Derhalve is geen exploitatieplan nodig. Er wordt een overeenkomst gesloten ten behoeve van het verhalen van legeskosten volgens de legesverordening en daarnaast een overeenkomst afsluiten met betrekking tot planschade.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

In het planproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor deze omgevingsvergunning voor planologisch afwijken relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Planologische procedure

Inleiding

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.

Vooroverleg

Vóór het opstarten van de procedure wordt dit plan ter vooroverleg opgestuurd naar de overlegpartners. De Inspectie Leefomgeving en Transport 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. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.

Tervisielegging

Het ontwerpbesluit heeft met ingang van 8 december 2017, gedurende zes weken, voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Verlening

Omgevingsvergunning is verleend op 23 januari 2018.

9 CONCLUSIE EN AFWEGING

In de voorgaande hoofdstukken is een beschrijving gegeven van de voorgestane ontwikkeling, waarbij deze is getoetst aan alle ruimtelijk relevante aspecten. Geconcludeerd kan worden dat het realiseren van negen grondgebonden woningen (verdeeld over de woningbouwlocaties Beverakkers IV te Biest-Houtakker en Brouwershof te Baarschot) en de daarbij behorende wijziging van de te realiseren woningtypologie verantwoord is gezien het feit dat hierdoor wordt aangesloten bij het bebouwingsbeeld in de omgeving. De in de oorspronkelijke stedenbouwkundige plannen voor beide woningbouwlocaties opgenomen ruimtelijke kwaliteit wordt niet geschaad door het verdichten van het woongebied en het realiseren van andere woningtypes. De kwaliteit is met name gelegen in de verdeling van en situering van openbare ruimte ten opzichte van uitgeefbaar terrein. Deze verhouding wordt met onderhavig besluit niet gewijzigd.

Uit hoofdstuk 4 van deze onderbouwing blijkt dat vanuit het provinciale beleid er geen belemmeringen zijn. De realisatie van bebouwing ten behoeve van de negen woningen ligt in bestaand stedelijk gebied (ter plaatse van Beverakkers IV dient de woningbouwlocatie te worden beschouwd als gelegen in bestaand stedelijk gebied) en past zowel binnen artikel 4.2 als artikel 4.3 van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant als binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. In dit beleid is aangegeven dat zorgvuldig ruimtegebruik centraal staat. Met het onderhavige bouwplan vindt zowel inbreiding als intensivering van het ruimtegebruik plaats; meerdere vormen van zorgvuldig ruimtegebruik worden derhalve toegepast. Tevens zorgt de ontwikkeling niet voor een aantasting aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving van het gebied. Ook vanuit het gemeentelijke beleid zijn er geen belemmeringen.

Het onderhavige initiatief is beleidsmatig enkel strijdig met de vigerende bestemmingsplannen. Derhalve wordt op basis van artikel 2.12 lid 1, sub a 3 van de Wabo een omgevingsvergunning aangevraagd. Ook vanuit milieukundig oogpunt zijn er geen belemmeringen ten aanzien van onderhavig plan. In hoofdstuk 5 is per relevant planologisch aspect aangegeven wat eventuele aandachtspunten zijn en waarom er uiteindelijk geen belemmeringen zijn.

Concluderend kan worden gesteld dat onderhavig plan planologisch verantwoord is.

