

**Compositie 5 stedenbouw bv**  
Boschstraat 35 - 37  
4811 GB Breda  
076 - 5225262  
076 - 5213812  
info@c5s.nl  
www.c5s.nl  
20083802

telefoon  
fax  
email  
internet  
kvk Breda

## Gemeente Hilvarenbeek

### *Bestemmingsplan*

## Beverakkers IV, kern Biest-Houtakker



datum: april 2012  
projectnummer: 02583.001.02



# **Gemeente Hilvarenbeek**

## *Bestemmingsplan*

### **Beverakkers IV, kern Biest-Houtakker**

#### **Inhoud**

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

identificatienummer : NL.IMRO.0798.BPbeverakkersIV-  
OH01

referentie: 02583.001.02bp18

status: onherroepelijk



**Toelichting**

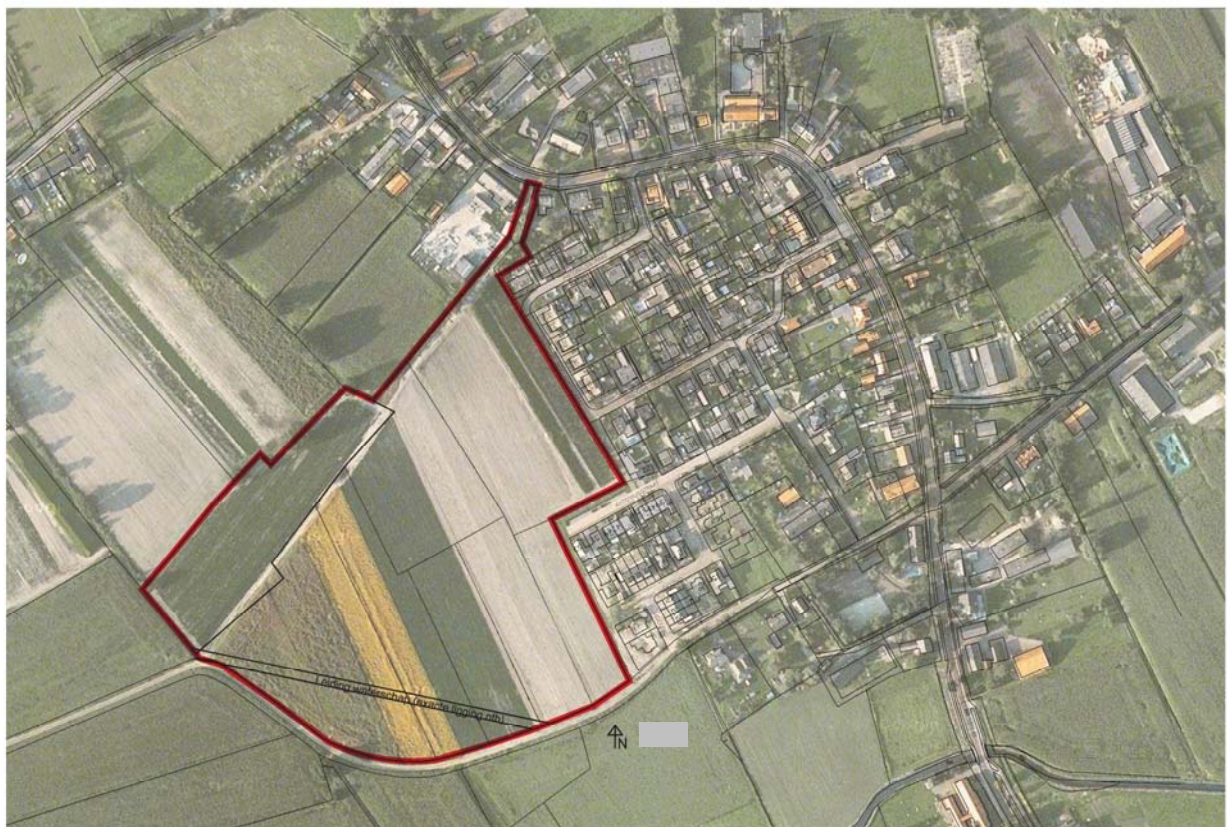


## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b> .....	<b>3</b>
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging van het plangebied.....	3
1.3	Huidige karakteristiek.....	5
1.4	Leeswijzer.....	7
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b> .....	<b>9</b>
2.1	Inleiding.....	9
2.2	Ruimtelijke hoofdropzet.....	9
2.3	Verkeer en parkeren.....	10
2.4	Groenstructuur.....	12
2.5	Programmatische aspecten.....	13
2.6	Beeldkwaliteit.....	13
<b>3</b>	<b>Beleidskader</b> .....	<b>15</b>
3.1	Rijksbeleid.....	15
3.2	Provinciaal en regionaal beleid.....	16
3.3	Gemeentelijk beleid.....	20
<b>4</b>	<b>Planologisch relevante aspecten</b> .....	<b>25</b>
4.1	Wet geluidhinder.....	25
4.2	Bodem.....	25
4.3	Bedrijven en milieuzonering.....	26
4.4	Natuur en ecologie.....	31
4.5	Archeologie en cultuurhistorie.....	32
4.6	Waterhuishouding.....	35
4.7	Luchtkwaliteit.....	38
4.8	Externe veiligheid.....	39
4.9	Kabels en leidingen.....	41
<b>5</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b> .....	<b>42</b>
<b>6</b>	<b>Juridische aspecten</b> .....	<b>43</b>
6.1	Algemene opzet.....	43
6.2	Toelichting op de verbeelding.....	43
6.3	Toelichting op de bestemmingsplanregels.....	43
<b>7</b>	<b>Overleg, inspraak en zienswijzen</b> .....	<b>49</b>
7.1	Inleiding.....	49
7.2	Vooroverleg.....	49
7.3	Inspraak.....	49
7.4	Zienswijzen.....	49



*Huidige impressie plangebied*



*Begrenzings plangebied*



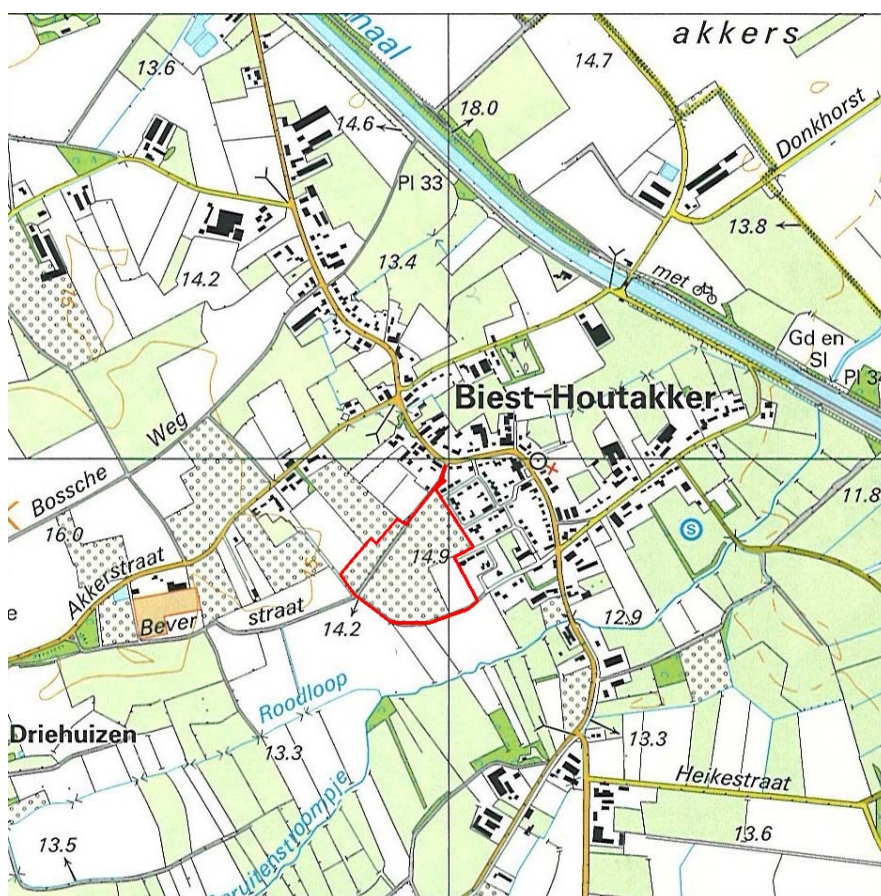
## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

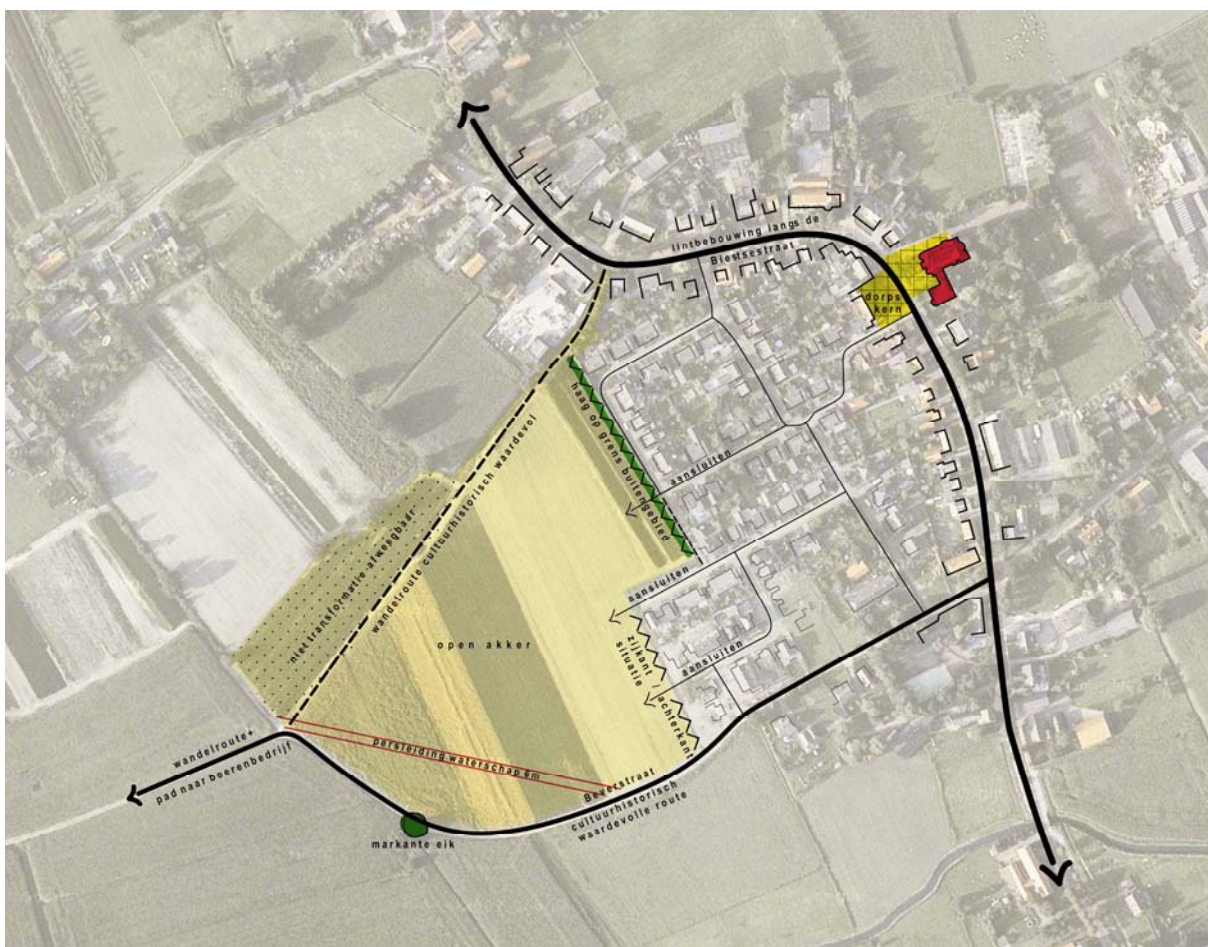
In 2003 concludeerde de provincie Noord-Brabant dat voor het behoud van de leefbaarheid in een aantal kleine kernen noodzakelijk was dat daar uitbreidingsmogelijkheden zouden komen. Biest-Houtakker gelegen in de gemeente Hilvarenbeek werd aangewezen als 'pilot' voor onbeperkt bouwen binnen overeengekomen vaste gebiedsgrenzen. Er zijn vier locaties aangewezen waar Biest-Houtakker mag uitbreiden of inbreiden. Één van de uitbreidingslocaties is Beverakkers IV direct grenzende aan de westzijde van de kern. Van der Weegen bouwontwikkeling bv en Woonstichting Stromenland willen deze uitbreiding gaan ontwikkelen. Dit bestemmingsplan maakt de realisering van deze uitbreiding mogelijk.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied, waarbinnen de uitbreiding is gelegen, heeft een omvang van circa 5,5 hectare en is gesitueerd aan de zuidwestzijde van de kern Biest-Houtakker. Momenteel heeft het plangebied een agrarische functie. De planbegrenzungen worden gevormd door de Beverstraat en het buitengebied aan de zuidzijde, het buitengebied aan zowel de westzijde als de noordzijde en het bestaande dorp aan de noordoostzijde (Pastoor Boelaarsstraat en Antoniusstraat).



Begrenzungen plangebied



analyse plangebied

### 1.3 Huidige karakteristiek

#### *De kern*

De kern Biest-Houtakker ligt op de overgang van het laaggelegen natte beekdal, ten zuiden van de kern en de hoger gelegen voormalige heidegebieden ten noorden van de kern. Het historisch gegroeide lint aan de Biestsestraat vormt de ruggengraat van de kern. De kerk en het pleintje aan de westzijde daarvan vormen de huidige dorpskern. Achter de westzijde van het historische lint is de uitbreidingswijk Beverakkers gelegen.

De uitbreidingswijk Beverakkers kenmerkt zich door een orthogonaal stratenpatroon met relatief smalle profielen. Beverakkers IV zal de nieuwste uitbreiding van deze orthogonaal opgebouwde wijk gaan vormen en sluit direct aan op de westelijke bestaande dorpsrand. Deze dorpsrand kenmerkt zich door een wisselende oriëntatie van de bestaande woningen wat betekent dat zowel voorzijden, achterzijden en zijkanten voorkomen. Daarnaast is er een aantal doodlopende straten (Antoniusstraat en Hoefpad) die de mogelijkheid bieden de nieuwe uitbreiding op een goede wijze te ontsluiten.

#### *Het plangebied*

De huidige functie van het plangebied is agrarisch en het gebied heeft een open karakter. De noord- en zuidzijde van het plangebied worden gevormd door twee cultuurhistorische zandpaden. Aan de zuidzijde bevindt zich een eik die als een markant element in het open landschap staat.

Binnen het plangebied ligt een persleiding van Waterschap de Dommel. Binnen een belemmerende strook ter breedte van 3 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding mogen geen gebouwen worden opgericht, geen ontgrondingen of verhogingen worden verricht en geen bomen of diepwortelende struiken worden geplant.

In de noordwestzijde van het plangebied is een deel van het plangebied "niet transformatie afweegbaar" (8.748 m<sup>2</sup>). Concreet betekent dit dat er niet gebouwd mag worden. De grond is echter wel uitgeefbaar als tuin of openbaar groen.



*Impressie plangebied en omgeving*

#### **1.4 Leeswijzer**

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens ingegaan op het beleidskader, waaronder het gemeentelijk beleid en overige overheden. De planologisch relevante aspecten worden in hoofdstuk 4 behandeld waarna in hoofdstuk 5 de economische uitvoerbaarheid aan bod komt.

Tenslotte worden de juridische aspecten (hoofdstuk 6) en de procedure (hoofdstuk 7) besproken.



*concept stedenbouwkundig plan*

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Inleiding

Doel van de uitbreiding is een wijk te realiseren met een eigentijds dorps karakter en met respect voor de identiteit van Biest-Houtakker en de historische ontwikkeling van de kern. Het stedenbouwkundig plan voorziet in de realisering van 46 woningen direct aansluitend op de bestaande dorpskern.

In dit hoofdstuk wordt het plan beschreven en worden de verschillende planfacetten besproken.

### 2.2 Ruimtelijke hoofdopzet

De ruimtelijke hoofdopzet wordt gevormd door een nieuwe en centraal gesitueerde groene ruimte die het hart van de uitbreiding vormt. Deze groene ruimte staat in een directe verbinding met de Biestsestraat middels de Pastoor Boelaarsstraat. Vanuit deze groene ruimte zijn er zichtlijnen richting buitengebied. Deze zichtlijnen worden gevormd door een breed profiel bestaande uit een ontsluitingsweg in combinatie met een brede representatieve groenzone die voorzien is van bomen.

De ruimtelijke structuur en groene ruimtes worden begeleid door voorzijden van woningen. De overgang met het buitengebied wordt op een zachte wijze vormgegeven door de achterzijden van woningen daarop te oriënteren.

Wat ontstaat is een ruim opgezette uitbreiding met een groen karakter waarbij de aanwezigheid van het buitengebied middels zichtlijnen altijd voel- en beleefbaar is.



*bebouwingsstructuur*

## 2.3 Verkeer en parkeren

### *Verkeer*

In het plangebied wordt een doorgaande verkeersstructuur gerealiseerd die naadloos aansluit op de bestaande wegenstructuur.

De doodlopende wegen worden, voor het autoverkeer danwel voor langzaamverkeer, doorgetrokken. De Pastoor Boelaarsstraat wordt doorgetrokken en verbindt het bestaande dorpshart met de nieuwe groene ruimte. Via de centrale groene ruimte staat de Pastoor Boelaarsstraat in verbinding met de Beverstraat. Alle straten komen samen ter hoogte van de centrale groene ruimte waardoor het tevens een oriëntatiepunt in de verkeersstructuur vormt.

De Antoniusstraat wordt doorgetrokken als langzaamverkeersverbinding. Aan de noord-oostzijde zorgt een langzaamverkeersverbinding dat het plangebied in contact staat met de Biestestraat.



*verkeersstructuur*



### *Parkeren*

Voor het parkeren worden de kerncijfers uit de ASVV publicatie 182 d.d. september 2008 aangehouden. Omdat het autogebruik en bezit nog steeds toeneemt worden hiervoor de parkeercijfers gehanteerd behorende bij "schil overloopgebied en weinig stedelijk":

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| ▪ Woningen duur (vrijstaande woningen)   | 2 parkeerplaatsen per woning |
| ▪ Woningen midden (geschakelde woningen) | 1,8 parkeerplaats per woning |
| ▪ Woningen goedkoop (rijwoningen)        | 1,5 parkeerplaats per woning |

De volgende reductiefactoren worden hierbij gehanteerd:

- Garage inclusief oprit (lengte voor garage minimaal 5 meter) = 1 parkeerplaats
- Garage inclusief lange oprit (lengte voor garage minimaal 10 meter) = 1,3 parkeerplaats

Dit betekent voor onderhavige ontwikkeling met bijbehorend programma:

10 rijwoningen x 1,5 p.p. =	15 parkeerplaatsen
16 geschakelde woningen x 1,8 p.p. =	29 parkeerplaatsen
20 vrijstaande woningen x 2 =	<u>40 parkeerplaatsen</u>
<b>Totaal benodigd</b>	<b>84 parkeerplaatsen</b>

Aangezien de percelen, danwel opritten van de vrijstaande woningen voorzien in voldoende ruimte kunnen er in totaal  $20 \times 1,3 = 26$  parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Voor de geschakelde woningen wordt er minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd, dus 16 in totaal waarmee het totaal op eigen terrein 42 parkeerplaatsen bedraagt. De parkeerplaatsen in de openbare ruimte bestaan uit zowel haaks- als langsparkeerplaatsen. In de buurt van de rijwoningen worden circa 12 haaksparkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast worden er nog eens 39 langsparkeerplaatsen gerealiseerd die in het profiel zijn opgenomen. Dit betekent dat er in de openbare ruimte plaats is voor circa 51 parkeerplaatsen. Hiermee komt het totaal aantal parkeerplaatsen op 93 wat betekent dat er een overschot is van 9 parkeerplaatsen. Echter door de ontwikkeling verdwijnen er circa 5 parkeerplaatsen aan de Antoniusstraat waarmee er een overschot is van 4 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

## 2.4 Groenstructuur

De groenstructuur wordt met name bepaald door de nieuwe groene ruimte die centraal in het plangebied is gesitueerd en het geheel structureert. Deze ruimte vormt het groene hart van het plangebied en staat middels een aantal zichtlijnen in verbinding met het buitengebied. Deze zichtlijnen worden vormgegeven door brede ruimtes die bestaan uit een ontsluitingsweg en een brede representatieve groenstrook die voorzien is van een bomenrij.

De invulling van de centrale groene ruimte is flexibel. Er is in ieder geval ruimte voor speelaanleidingen en de ruimte wordt omzoomd door een bomenrij. Uitgangspunt is dat de ruimte een groen karakter krijgt.

Op een lager schaalniveau versterken blokhagen de ruimtelijke hoofdopzet.



*groenstructuur*

## 2.5 Programmatische aspecten

In totaal worden er 46 woningen gerealiseerd. Het gaat hierbij om een mix aan woningtypologieën die verspreid over het plangebied gesitueerd zijn en daarmee de dorpse identiteit versterken. De locaties van de typologieën liggen deels vast. Op een enkele locatie zijn meerdere woningtypen mogelijk. De uiteindelijke mix is afhankelijk van de marktvrage.

Het gaat globaal om de volgende mix:

- 10 rijwoningen
- 16 twee-onder-één kapwoningen
- 20 vrijstaande woningen

## 2.6 Beeldkwaliteit

Uitgangspunt is dat er een woonbuurt ontstaat met een eigentijdse dorpse karakteristiek waarbij de bebouwing helder, eenvoudig en ingetogen is en de inrichting van de openbare ruimte een ruime groen opzet kent met een duurzame inrichting. Dit alles om een woonbuurt te creëren die de kwaliteit op de lange termijn behoudt en een hoge belevingswaarde en woonklimaat heeft. Binnen deze filosofie is er ook een andere materialisering dan de 'traditionele' baksteen mogelijk (bijvoorbeeld glas, hout en zink). Dit kan al dan niet in combinatie met een meer eigentijdse gevelindeling door het gebruik van minder traditionele afmetingen en positionering van de gevelopeningen.



### 3 Beleidskader

#### 3.1 Rijksbeleid

##### 3.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat.

Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

De grote steden kunnen de problemen niet in hun eentje aan. Omliggende gemeenten moeten niet alleen in de 'lusten' maar ook in de 'lasten' van de stad delen. Zo is het belangrijk dat zij een aandeel leveren aan de huisvesting van minder draagkrachtigen. Om krachtige steden en een vitaal platteland te waarborgen, worden inbreiding en herstructurering gezien als belangrijke instrumenten.

##### 3.1.2 Nota Wonen

De nota "Mensen, Wensen, Wonen - Wonen in de 21e eeuw" vormt de aanzet voor de omslag van het rijksbeleid voor het wonen. Deze omslag is als volgt te typeren: "van kwantiteit naar kwaliteit", "van huisvesten naar wonen", "van volkshuisvestings- naar woonbeleid". In de nota wordt deze omslag in een vijftal kernopgaven uitgewerkt en wel de volgende:

1. Vergroten zeggenschap over woning en woonomgeving;
2. Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
3. Bevorderen wonen en zorg op maat;
4. Verbeteren stedelijke woonkwaliteit;
5. Faciliteren groene woonwensen.

Het rijksbeleid is dus in toenemende mate toegespitst op het leveren van maatwerk, waarbij kwaliteit van het wonen en de woonomgeving centraal staat. De positie en behoeften van het individu en/of doelgroepen zijn bepalend voor het aanbod van type woningen en vormen van (woon)zorg.

##### 3.1.3 Vierde Nota Waterhuishouding

De hoofddoelstelling van de Vierde Nota Waterhuishouding is het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land door het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen. Gezonde en veerkrachtige watersystemen betekenen dat een duurzaam gebruik ervan voor nu en in de toekomst gewaarborgd blijft. De veerkracht van watersystemen kan worden versterkt door het waterbeheer op een natuurlijke wijze uit te voeren, zodat de wezenlijke waarden en kenmerken van het watersysteem zo veel mogelijk in tact blijven.

## 3.2 Provinciaal en regionaal beleid

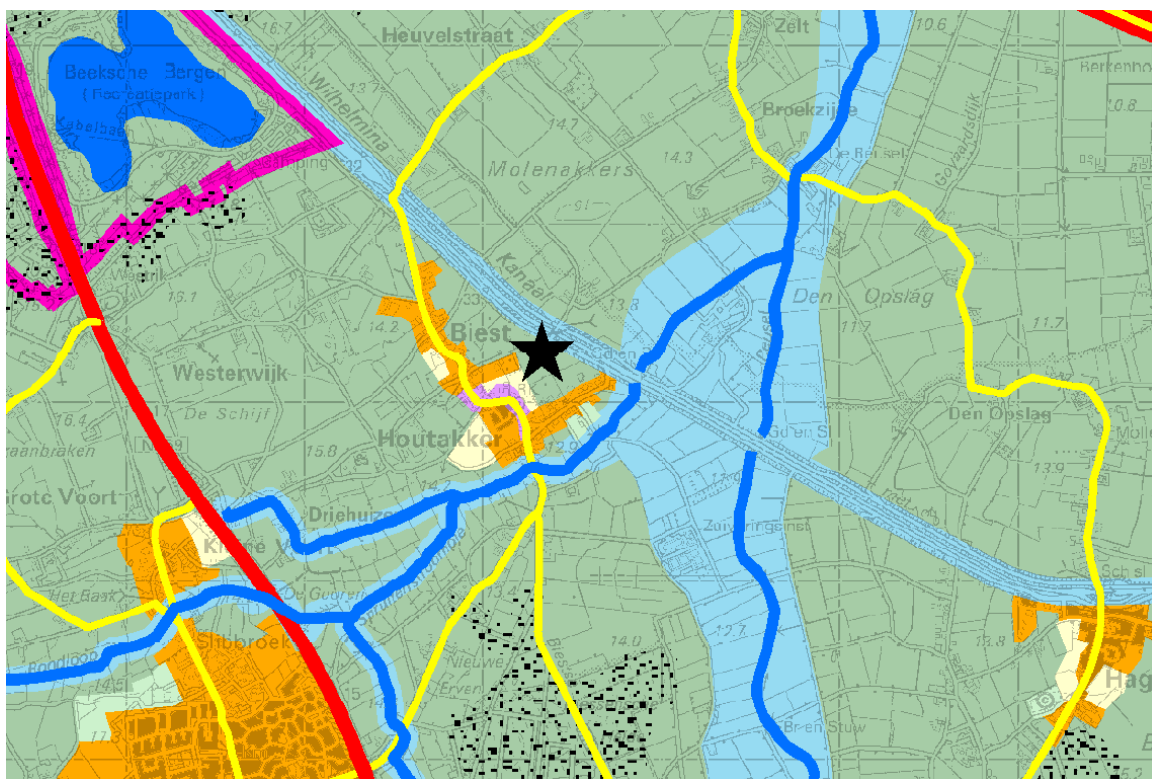
### 3.2.1 Streekplan "Brabant in Balans"

Het streekplan "Brabant in Balans" van de provincie Noord-Brabant (22 februari 2002) kent vijf leidende principes. Eén van de uitgangspunten ("leidende principes") van het Streekplan is zuinig ruimtegebruik. Zuinig ruimtegebruik kan gerealiseerd worden door middel van inbreiden, herstructureren en intensiveren. Bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen dienen de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk te worden benut. Door zuinig ruimtegebruik wordt een verdere aantasting van niet-stedelijk gebied voorkomen of beperkt.

In het streekplan is aangegeven dat iedere uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste van het buitengebied, gepaard moet gaan met een investering elders in het buitengebied. Dit heet de rood-met-groen-koppeling.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een uitbreidingslocatie. In Biest-Houtakker is momenteel beperkt ruimte voor de realisering van woningen. Een uitbreiding van de kern Biest-Houtakker wordt, om tegemoet te kunnen komen aan de vraag naar starterswoningen en woningen in het algemeen, aanvaardbaar geacht. In het streekplan is aangegeven dat iedere uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste van het buitengebied, gepaard moet gaan met een investering elders in het buitengebied.

De rood-met-groen-koppeling kan op verschillende manieren worden uitgewerkt. Op 21 september 2006 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek besloten om een groenfonds in te stellen, dat gevuld dient te worden door de heffing van €5,- per m<sup>2</sup> uitgeefbaar terrein van stedelijke uitbreidingen in het buitengebied. De heffing dient te worden verwerkt in de planexploitatie, zodat deze ten laste komt van de grondexploitatie.



*Uitsnede plankaart 'Uitwerkingsplan Oisterwijk- Hilvarenbeek'*

### 3.2.2 Uitwerkingsplan Oisterwijk - Hilvarenbeek

In het vastgestelde provinciale uitwerkingsplan Oisterwijk-Hilvarenbeek wordt de verstedelijkingsopgave, zoals die in het Streekplan is verwoord, vormgegeven.

Ten aanzien van de kern Biest Houtakker is in het uitwerkingsplan aangegeven dat de zoekruimte voor woningbouw zich aan drie zijden van de bestaande kern bevindt. De zoekruimte ten zuid-westen van Biest-Houtakker ligt aansluitend aan de bestaande kern tot aan de Beverstraat. Voorliggend bestemmingsplan maakt woningbouw op deze locatie mogelijk en is daarmee in overeenstemming met het provinciale beleid.

### 3.2.3 Structuurvisie "Brabant in ontwikkeling" en "paraplunota RO"

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Het instrument streekplan keert niet terug in de nieuwe wet. Ook het instrument goedkeuring van het bestemmingsplan door de provincie vervalt met de nieuwe wet. Daarvoor in de plaats komen andere instrumenten voor de provincie, zoals de structuurvisie, de proactieve en reactieve aanwijzing en de mogelijkheid tot naar voren brengen van zienswijzen en beroep tegen een bestemmingsplan en projectbesluit. Ook kan de provincie zelf een soort bestemmingsplan vaststellen (het zogenaamde 'inpassingsplan') en ook zelf een projectbesluit nemen. Met het oog hierop heeft de provincie Noord-Brabant de structuurvisie "Brabant in ontwikkeling" en een "paraplunota RO" opgesteld. De provincie geeft in deze documenten aan hoe zij om wil gaan met de rollen die ze kan innemen, en de nieuwe instrumenten die ze tot haar beschikking heeft.

In de structuurvisie heeft Provinciale Staten de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid neergelegd. Inhoudelijk zijn er weinig wijzigingen in het provinciale beleid. De provincie geeft voor bestaand beleid weer hoe ze met de nieuwe instrumenten om wil gaan. Nieuw hierbij is onder andere dat de provincie expliciet de provinciale belangen noemt. Ook maakt een uitvoeringsagenda deel uit van de structuurvisie. De paraplunota RO is bedoeld om een basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten te geven. Die basis is vervat in beleidsregels. In de paraplunota wordt concreter aangegeven wat het beleid van de provincie is. Het beleid uit de paraplunota put hiervoor uit verschillende bestaande plannen, zoals het vigerende streekplan, de uitwerkingsplannen, reconstructieplannen, en verschillende thematische nota's zoals de beleidsnota Ecologische bouwstenen en de beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling". Naast het overnemen van het bestaande beleid van deze plannen wordt op een enkele punten nieuw beleid voorgesteld. Deze hebben voor het grootste deel betrekking op het landelijk gebied. Voor het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de wijzigingen niet relevant.

Het beleid van de provincie zoals neergelegd in de nieuwe structuurvisie en de paraplunota RO brengen geen wijzigingen met zich mee voor het bestemmingsplan.

### 3.2.4 Verordening Ruimte Noord Brabant

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In verband daarmee heeft de provincie Noord-Brabant in haar structuurvisie een overzicht gegeven van de provinciale belangen en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. Ook geeft de provincie aan hoe zij dit

beleid wil realiseren. Eén van de instrumenten is het geven van instructieregels aan gemeenten: de planologische verordening.

Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant hebben het ontwerp van de Verordening Ruimte Noord-Brabant, fase 1, vastgesteld. In de Verordening Ruimte zijn de volgende onderwerpen opgenomen:

- stedelijke ontwikkeling (begrenzing van bestaand stedelijk gebied);
- programmering wonen en (middel-)zware bedrijventerreinen;
- begrenzing ecologische hoofdstructuur (EHS). De (ontwerp) Verordening bevat een aangepaste versie van de EHS. Recentelijk zijn planologische afwegingen gemaakt waardoor de grenzen van de EHS zijn geactualiseerd;
- waterbergingsgebieden;
- ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderij;
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- ruimte-voor-ruimte regeling.

Volgens de Verordening Ruimte ligt het plangebied in een EHS-attentiegebied. Een bestemmingsplan dat gelegen is in een attentiegebied mag volgens de verordening geen bestemmingen aanwijzen of regels vaststellen die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding. Dit is met de voorgenomen ontwikkeling niet het geval. Een nadere toelichting op de wateraspecten worden gegeven in de waterparagraaf (4.6). De overige onderwerpen zijn niet van toepassing op onderhavig plangebied. De ontwikkeling past binnen het beleid zoals geformuleerd in de Ontwerpverordening 'Ruimte Noord-Brabant'.

### 3.2.5 Waterschap De Dommel

#### *Waterbeheerplan III, 'Krachtig water'*

Het waterbeheerplan 'Krachtig Water' is een strategisch document. Het Waterschap geeft hierin aan wat haar doelen zijn voor de periode 2010-2015 en hoe zij die willen bereiken. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. In haar projecten werkt het Waterschap de doelen van dit waterbeheerplan uit in concrete maatregelen. Het beheerplan is ingedeeld in de volgende thema's:

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

Binnen de kerntaken die het Waterschap heeft, kiezen zij ervoor om twee onderwerpen met hoge prioriteit aan te pakken:

- Het voorkómen van wateroverlast;
- Het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

Het Waterschap richt haar inspanningen op het realiseren van de waterbergingsgebieden voor 2015, waarbij de gebieden ten behoeve van het bebouwd gebied de allerhoogste prioriteit hebben. Het herstel en de bescherming van de leefgebieden voor zeldzame planten- en



diersoorten in Natura 2000-gebieden zijn urgent. Daarom geeft het Waterschap voorrang aan maatregelen in het watersysteem die hieraan bijdragen.

*Beleid Waterschap De Dommel: 'Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk'*

In deze beleidsnota geeft Waterschap De Dommel aan dat het van groot belang is om vanaf de start van ruimtelijke plan- en besluitvorming aandacht te hebben voor wateroverlast, veiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit. Het is namelijk van groot belang om tot de gewenste gezonde en duurzaam ingerichte watersystemen te komen.

*Strategische nota 2006-2009*

De Strategische Nota 'Waterwerk in uitvoering' bevat de strategie voor Waterschap De Dommel voor de komende jaren. De nota formuleert de wateropgaven en ambities en vertaalt ze naar een uitvoeringsprogramma en realisatiestrategie. De strategische nota geeft inzicht in:

- De omvang van de wateropgaven
- De ambities, keuzen en prioriteiten
- Een integrale gebiedsgerichte aanpak
- De rol van het waterschap

'Waterwerk in uitvoering' brengt samenhang aan in de deelplannen zoals de Waterbergingsvisie, het Waterbodembepaalingplan, het Emissiebeheersplan en de Kadernota Stedelijk Water. Het stelt prioriteiten in de uitvoering van waterdoelstellingen en ambities. Het is een uitwerking van de kaders in de Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

*Waterbergingsvisie*

In de waterbergingsvisie geeft Waterschap De Dommel aan wat er tot 2015 moet gebeuren om de wateroverlast in haar beheersgebied beheersbaar te maken. Hierbij wordt het principe vasthouden-bergen-afvoeren gehanteerd. Naast het benoemen van voorkeurslocaties voor gestuurde waterberging wordt beekherstel als bijdrage aan meestromende waterberging beschouwd. Vanuit de vrachtenbenadering volgt dat de totale hoeveelheid afgezet sediment/slib binnen een watersysteem (op termijn) niet mag toenemen ten opzichte van de huidige situatie.

*Beleidsnota en Kadernota Stedelijk Water*

In de beleidsnota Stedelijk Water 2000 geeft het waterschap aan welke rol zij wil spelen en op welke wijze zij omgaat met planvorming in het stedelijk gebied. Belangrijke thema's hierin zijn:

- Doelmatig gebruik van de riolering en beperking van de vuilemissie van rioleringsstelsels;
- Het hydrologisch neutraal bouwen voor nieuwbouwlocaties.

De Kadernota Stedelijk Water vormt voor het waterschap de koepel waaronder de jaren 2006 en 2007 een groot aantal kennisprojecten, beleidsuitwerkingen maar ook maatregelen gericht op stedelijk waterbeheer zullen plaatsvinden. De ambitie is om stedelijk water, zoveel als realistisch haalbaar is, integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem.

### 3.3 Gemeentelijk beleid

#### 3.3.1 Woonvisie

Op 4 november 2009 heeft de gemeente in samenhang met de structuurvisie 2009 een vernieuwde Woonvisie opgesteld. De inhoud en strekking van deze woonvisie is de visie van de gemeenteraad betreffende de gewenste ontwikkelingen op het beleidsterrein wonen. Dit beleid is het woonbeleid voor de komende 10 jaren met een doorkijk naar de tien jaren daarna.

In het voorgaande woonbeleid (WoonZorgvisie Heerlyckheit door vitaliteit, 2007) staat het woonbeleid voor de periode 2006-2009 beschreven. Dit is ten behoeve van het opstellen van de nieuwe woonvisie als uitgangspunt genomen. Van belang is het om te bezien welke effecten dit woonbeleid heeft gehad en welke punten meegenomen kunnen worden als sturingsrichting voor het toekomstige woonbeleid. Het woonbeleid binnen de gemeente is gericht op het behouden en zo mogelijk versterken van de vitaliteit van de kernen. De gemeente wil aanpassingen in bestaande koopwoningvoorraad stimuleren door regelgeving zo soepel mogelijk toe te passen. Voorts is destijds een kwalitatief woonbouwprogramma geformuleerd en kwantitatief doorvertaald. Samenvattend zijn de hoofdlijnen uit de beleidskaders zoals deze tot nu toe zijn gehanteerd als volgt:

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

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

Ook de opbouw van de woningvoorraad is nader bekeken. De afgelopen 12 jaren zijn in de gemeente ruim 600 woningen gebouwd. Hiervan zijn er in de kern Biest-Houtakker 44 gebouwd; een toename van 15%. Hilvarenbeek kent, in verhouding tot buurgemeenten een dure woningvoorraad. De druk op de sociale woningmarkt is echter groot.

De verwachting is dat het aantal inwoners de komende 20 jaar nagenoeg gelijk zal blijven in de gemeente. De gemiddelde woonbezetting daalt echter, waardoor meer woning benodigd zijn gericht op specifieke doelgroepen om de stroming in de woningmarkt te bevorderen. De provinciale woningbehoefte-prognose ligt hoger dan de gemeentelijke trend. Om deze reden werkt de gemeente met een bandbreedte liggend tussen deze twee uitersten. De kwantitatieve vertaling leidt tot een woningbouwprogramma van de gemeente Hilvarenbeek dat voor de komende 20 jaren tussen de 765 en 1.130 woningen telt. Hiervan is 45% bedoeld voor starterswoningen, 25% specifiek voor doorstromers en 30% dient geschikt te zijn voor ouderen. De verdeling huur / koop is, zoals voorgesteld in het Woningmarktonderzoek 2007, gesteld op

respectievelijk 40% / 60%. Voor doorstromers dienen met name grondgebonden koopwoningen te worden gerealiseerd.

Met dit programma wordt voldaan aan de provinciale eis van bouwen voor eigen opvang. Op basis van de te verwachten bevolkingsontwikkeling wordt een accent gelegd op bouwen van voor ouderen geschikte woningen. De ouderenwoningen dienen echter bij voorkeur te worden gerealiseerd nabij winkels (binnen 400 meter) en in kernen met een geschikt voorzieningenaanbod.

Voor de kern Biest-Houtakker komt dit neer op een woningbouwcapaciteit gelegen tussen de 75 en 96 woningen tot 2030. De provinciale richtcijfers worden door de gemeente als kaderstellend aangehouden en kunnen indien nodig naar beneden bijgesteld worden, waardoor nu uitgegaan kan worden van een totaal van 96 woningen.

Onderhavig bestemmingsplan omvat de realisatie van ongeveer 46 woningen. Deze woningen zullen gerealiseerd worden in de uitbreidingswijk Beverakkers IV in de vorm van aaneengebouwde (rijwoningen), twee-aaneengebouwde, vrijstaande, patio- en geschakelde woningen. De woningen zijn gericht op starters en doorstromers in de woningmarkt. Gelet op het streven van de gemeente om een groot aantal woningen voor starters bereikbaar te maken dienen in het plan minmaal 10 rijwoningen gerealiseerd te worden.

Middels de uitbreiding van Biest-Houtakker heeft de kern mogelijkheid om te groeien en zal de leefbaarheid gewaarborgd blijven. Biest-Houtakker is daarnaast benoemd door de provincie als pilot voor 'Bouwen binnen strakke contouren'. Hiermee kan binnen de aangegeven bebouwingscontour ruimte aan ontwikkelingen worden geboden zonder een maximaal bouwprogramma. Voor de komende planperiode zijn er in het gemeentelijk bouwprogramma 19 woningen opgenomen die binnen de provinciale pilot kunnen worden gerealiseerd.

Geconcludeerd kan worden dat de 46 geplande woningen in onderhavig bestemmingsplan passen binnen het woningbouwprogramma en de pilot van de provincie.

### 3.3.2 Welstandsnota

In de welstandsnota van de gemeente Hilvarenbeek (vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, d.d. 27 april 2004, en door de gemeenteraad op 27 mei 2004) valt het voorliggende plangebied binnen de planmatig ontworpen woongebieden en de groene gebieden en is het gebied aangeduid als "thematische uitbreiding" en "natuurgebied", waar respectievelijk welstandsniveau 3 en 4 van toepassing zijn.

#### *Thematische uitbreiding*

##### *Bebouwing en omgeving*

Als reactie op de woonerven uit de jaren 70 ontstaat in de jaren tachtig een veelvormige postmoderne stedenbouw en architectuur. Klassieke thema's uit de geschiedenis van de stedenbouw zoals crescents (halfronde cirkels), symmetrie en straalvormig gegroepede straten vormen de inspiratie voor de nieuwe uitbreidingswijken. Het creëren van een wervend, hoogwaardig woonmilieu is het uitgangspunt bij de thematische uitbreidingen. In toenemende mate is, in tegenstelling tot de inbreidingswijken, de landschappelijke context de basis voor het stedenbouwkundig plan. Er is veel aandacht besteed aan de architectonische en

stedenbouwkundige uitstraling. Door de landschappelijke en stedenbouwkundige context in het plan te verweven worden verschillende woonmilieus onderscheiden.

Het openbaar gebied en de woningen zijn integraal ontworpen en vormen één geheel. In de verkavelingopzet is gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé.

#### Bebouwing

Binnen de uitbreidingen zijn verschillende woonmilieus en/of architectuurstijlen te onderscheiden. Er zijn diverse complexen aan de architectonische vorm van bebouwing te herkennen binnen de wijk. Deze complexen bestaan uit een wisselend aantal woningen. De complexwaarde is hierbij belangrijk, waarbij de gevelopbouw, dakvorm e.d. zorgen voor samenhang in de bebouwing. Verandering moeten passen binnen de (stijl)kenmerken, het imago en de expressiviteit van het complex. In het algemeen heeft deze woningbouw een frisse en gevarieerde uitstraling.

#### Materiaal, detaillering en kleur

Er is een grote variatie in architectonische vormgeving te zien. Het materiaal- en kleurgebruik is erg verschillend per complexen en mede daardoor ook de detaillering. Vanwege herkenbaarheid en identiteit speelt de complexwaarde een grote rol; het kleur- en materiaalgebruik en de detaillering wordt hierdoor bepaald.

#### *Natuurgebied*

##### Bebouwing en omgeving

Natuurgebieden worden gekenmerkt door de beschermde status die ze genieten. Vaak worden deze gebieden beheerd door instanties zoals Staatsbosbeheer, Stichting Natuurmonumenten en het Brabants Landschap. Van overheidswege wordt de situering van nieuwe bebouwing tegengegaan ter bescherming van het natuurgebied. Bij eventuele bebouwing dient het karakter van het omliggende natuurgebied niet te domineren.

##### Bebouwing op zich

In deze gebieden komt vrijwel geen bebouwing voor. Op enkele plaatsen is nog bebouwing aanwezig die geplaatst is voordat het gebied een beschermde status kreeg. Deze bebouwing heeft vaak de verschijningsvorm van een boerderij bestaande uit één laag met een kap. Ook zijn er vaak enkele gebouwen aanwezig ten behoeve van natuureducatie, voorlichting en onderhoud. Deze gebouwen hebben vaak een zeer duidelijk natuurvriendelijk en ecologisch verantwoord karakter.

#### Materiaal, detaillering en kleur

De bebouwing die gebouwd is voordat het gebied de status kreeg van natuurgebied heeft vaak de verschijningsvorm van een boerderij. Vaak zijn de gevels opgetrokken van steen en bestaat de bebouwing uit één bouwlaag met een kap. De bebouwing die geplaatst is ten behoeve van het natuurgebied (bebouwing ten behoeve van natuureducatie, voorlichting en onderhoud) is vaak opgetrokken van hout en bestaat uit één bouwlaag. Bij wijzigingen of aanpassingen van de gebouwen is de bestaande materiaal- en kleurgebruik het uitgangspunt. Het kleur gebruik dient afgestemd te zijn op de directe omgeving. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk mits passend binnen de karakteristiek van de omgeving.

*Welstandniveaus*

In de onderstaande tabel is weergegeven welke toetsing bij welstandsniveaus 3 en 4 wordt gehanteerd voor verschillende aspecten. Een kritische toetsing houdt in dat afwijkingen van deze criteria mogelijk zijn mits goed gemotiveerd en mits er geen afbreuk aan de kwaliteit van de omgeving wordt gedaan. Een lichte toetsing betekent dat er een basiskwaliteit wordt gevraagd. Afwijkingen van deze criteria zijn mogelijk wanneer deze in dienst staan van het plan zelf.

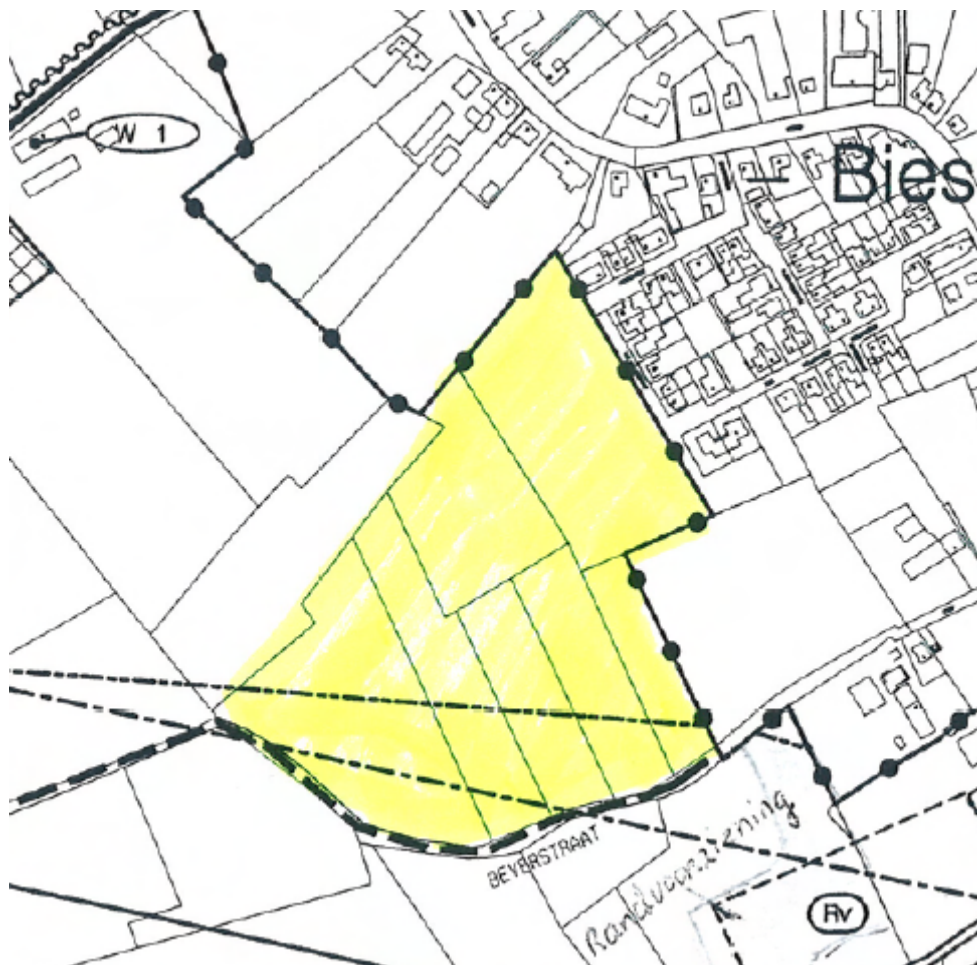
Aspectgroep	Beoordelingsaspecten	Welstandniveau 3	Welstandniveau 4
Hoofdaspecten	Plaatsing/situering Massavorm Gevelopbouw Materiaal (hoofdvlakken) Kleur (hoofdvlakken)	Kritische toetsing	Kritische toetsing
Deelaspecten	Compositie massaonderdelen Gevelindeling Vormgeving gevelelementen	Kritische toetsing	Lichte toetsing
Detailaspecten	Materialen Kleuren (onderdelen) Detaillering (onderdelen)	Lichte toetsing	Lichte toetsing

## 3.3.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied. Dit plan is vastgesteld op 26 november 1998, goedgekeurd op 29 juni 1999 en van kracht sinds 25 januari 2000. Het plangebied heeft op dit moment de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden" met de aanduiding "CO", dat staat voor "cultuurhistorisch waardevol open akkerlandcomplex".

Deze gronden zijn bestemd voor de duurzame uitoefening van het agrarisch bedrijf, met de daarbij behorende voorzieningen alsmede extensieve dagrecreatie. In het algemeen geldt dat het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden centraal staat. Voor de aanduiding "CO" geldt in het bijzonder dat het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van cultuurhistorisch waardevolle open akkercomplexen van belang wordt geacht.

Onderhavige ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. De uitbreiding past echter binnen het provinciale en gemeentelijke beleid, waarin het gebied tevens is aangewezen als pilot ontwikkelingslocatie. Derhalve wordt middels dit bestemmingsplan mogelijkheid geboden aan de uitvoering van het plan.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'*

## 4 Planologisch relevante aspecten

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten die mogelijk planologische belemmeringen opleveren voor de ontwikkeling van het plan.

### 4.1 Wet geluidhinder

Ten aanzien van het wegverkeerslawaai geldt dat wegen met een maximumsnelheid van 30km/u op grond van artikel 74 tweede lid Wet geluidhinder zijn uitgesloten van een onderzoekszone. Ter plaatse van het plangebied zijn geen wegen gelegen. De te ontwikkelen wegen binnen het plangebied zullen ontsloten worden vanaf de Antoniusstraat, de Pastoor Boelaarsstraat en de Beverstraat. In aansluiting op het naastgelegen gebied zullen de wegen in het nieuwe woongebied een maximumsnelheid van 30km/u kennen. Derhalve is een onderzoek wegverkeerslawaai niet noodzakelijk voor onderhavige ontwikkeling.

Ten behoeve van de beoordeling of een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd is middels een rekentool van het CROW, conform de CROW publicatie 256 *'Verkeersgeneratie woon- en vwerkgebieden – vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer'*, een inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie van het woongebied. De ontwikkeling zorgt voor een toename van het aantal voertuigen met gemiddeld 358 mvt/etmaal. Bij deze berekening is gebruik gemaakt van de typering 'landelijk gebied' en de bouw van 46 'type onbekend' woningen. Bij deze verkeersgeneratie en de beoogde ontsluiting van het gebied kan een goede leefklimaat worden gegarandeerd.

### 4.2 Bodem

Aan de kwaliteit van de bodem worden eisen gesteld in de Woningwet en de Wet Bodembescherming. Bij nieuwe ontwikkelingen dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden om de bodemkwaliteit aan te tonen.

Voor onderhavig project is door Zeeuwen Milieu een bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 5 juni 2009, referentie ZM.0109011/VBO/rk.01).

De analyseresultaten zijn getoetst aan de normen zoals opgenomen in de Leidraad Bodembescherming en de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering, die als volgt zijn gedefinieerd:

- 1) streefwaarde : gemiddelde achtergrondconcentratie in Nederland
- 2) grenswaarde : nader onderzoek gewenst
- 3) interventiewaarde : mogelijk sprake van ernstige bodemverontreiniging

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat in de zintuiglijk schone bovengrond op een aantal plaatsen een lichte verontreiniging (overschrijding achtergrondwaarde) met cobalt is aangetoond. Daarnaast is in 2 boringen een lichte verontreiniging met koper aangetoond. De ondergrond is niet onderzocht.

Tevens kan worden geconcludeerd dat in het grondwater van een drietal peilbuizen een matige verontreiniging (overschrijding tussenwaarde) met zink is aangetoond. In andere peilbuizen zijn

respectievelijk matige tot lichte verontreinigingen met barium, benzeen en vinylchloride aangetoond. Tevens is het grondwater van de geplaatste peilbuizen licht verontreinigd met enkele zware metalen.

Gezien de aangetoonde achtergrond- en streefwaardeoverschrijdingen licht zijn, hebben deze wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem geen gevolgen. Het instellen van vervolgmaatregelen wordt in het rapport niet noodzakelijk geacht. De aangetroffen verhogingen in de grond wijken niet duidelijk af van een niveau dat vaker op terreinen als deze wordt aangetroffen. Deze zijn vaker toe te schrijven aan een combinatie van atmosferische depositie, het verspreiden van de koolas, het ophogen van percelen en/of de aanwezigheid van achtergrondconcentraties (van nature verhoogde concentraties).

De conclusie van de gemeente (mevr. F. Verhagen, d.d. 11 juni 2009) is dat ondanks de overschrijding van de tussenwaarde voor zink en barium in het grondwater, de resultaten geen belemmering vormen voor de voorgenomen nieuwbouw.

Gesteld kan dus worden dat op basis van de resultaten van onderhavig bodemonderzoek de aangetroffen bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie aanvaardbaar wordt geacht. Er zijn uit milieuhygiënisch oogpunt dan ook geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen herontwikkelingen op de locatie.

#### **4.3 Bedrijven en milieuzonering**

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen 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.

Door Schoonderbeek en Partners Advies bv is in december 2009 een onderzoek uitgevoerd naar de milieuzonering rondom het plangebied. Het plangebied is beoordeeld aan de hand van de uitwaartse zoneringsmethode. Bij deze methode wordt er gekeken welke hinder vanuit de omgeving invloed uitoefent op de planlocatie. In de onderstaande tabel worden deze opgesomd met de daarbij behorende hinder en te hanteren minimale en werkelijke afstanden.

Uit de tabel blijkt het bedrijf Orto Bouwmachines eventueel hinder uitoefent op het plangebied. De overige bedrijven zijn op voldoende afstand gelegen tot de projectlocatie. Het bedrijf Orto Bouwmachines valt volgens de bedrijvenlijst en de informatie van de gemeente onder het BARIM in milieucategorie 2. De werkelijke geluidbelasting die het bedrijf veroorzaakt is niet bekend. Op basis van een door de gemeente Hilvarenbeek beschikbaar gestelde luchtfoto is de grens van de inrichting bepaald



Naam	Adres	SBI-code	Voorkeursafstand tot rustige woonwijk (m)	Werkelijke afstand (m) tot gepande woningen
Agrarisch bedrijf	Akkerstraat 12	0141, 0142	100 (geur) 30 (geluid)	290
Agrarisch bedrijf	Vossenhol 10	0141, 0142	100 (geur) 30 (geluid)	320
Hesselmans Loonbedrijf VOF	Vossenhol 11	014,016	50 (geluid) 30 (geur)	400
Mini camping De Biest	Biestsestraat 2B	553, 552	50 (geluid)	330
De Wijde Akker (dierenpension)	Akkerstraat 2	9609	100 (geluid)	190
Vromans kwekerijen	Akkerstraat 2a	011,012,013	30 (geluid)	350
Basisschool St. Antonius	Biestsestraat 38	852, 8531	30 (geluid)	180
Bertens Champignonkwekerij	Biestsestraat 4	0113	100 (geur) 30 (geluid)	315
Autobedrijf van Noort	Biestsestraat 42	451,452,453	30 (geluid) 10 (geur)	150
Orto Bouwmachine	Biestsestraat 55	772	30 (geluid)	13
restaurant	Biestsestraat 39	561	10 (geur) 10 (geluid)	180
Speciaal Machine Bouw Breda BV	Vossenhol 21	27,28,33	100 (geluid)	570

In de huidige situatie liggen reeds gevoelige bestemmingen (woningen) op een korte afstand tot de terreingrens van het bedrijf. De kortste afstand tot een bestaande woning bedraagt ongeveer 17,5 meter. De dichtstbijzijnde woning van het nieuwbouwplan zal derhalve op minimaal 17,5 meter van de terreingrens gerealiseerd moeten worden om te voldoen aan de beoordelingsniveaus.

Geadviseerd wordt om voor onderhavige ontwikkeling een akoestisch onderzoek uit te voeren, waardoor de werkelijke geluidbelasting van het bedrijf bepaald wordt en op basis waarvan maatregelen geformuleerd worden ten einde het bouwplan mogelijk te maken.

Dit onderzoek is in mei 2010 uitgevoerd door Schoonderbeek partners advies bv. De inrichting van Orto is gelegen aan de Biestsestraat 55 in Biest-Houtakker. Orto omvat een bedrijf dat bouwmachines verkoopt, verhuurt, onderhoudt en repareert. Op het terrein van de inrichting staan een loods, een kleine schuur en een grote schuur. Het buitenterrein van de inrichting wordt gebruikt voor op- en overslag. Voor de aan- en afvoer van machines en materialen wordt een toerit gebruikt. Op het terrein is tevens een bedrijfswoning aanwezig; te weten Biestsestraat 55.

Gezien de afmetingen van het terrein en het aantal werknemers dat bij Orto werkt kunnen niet alle bedrijfsactiviteiten gelijktijdig plaatsvinden. Om deze reden zijn twee maatgevende representatieve bedrijfssituaties beschreven die onderzocht zijn:

- situatie 1: hierin worden de aangevoerde steigermaterialen gesorteerd en geteld;
- situatie 2: hierin worden steigermaterialen in grote hoeveelheden aan- en/of afgevoerd.



*Globale grens van Orto bouwmachines*

Uit het onderzoek blijkt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus in de twee onderzochte bedrijfssituaties voldoen aan de geluideisen uit het BARIM. Dit betekent dat het nieuwbouwplan 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 geluideisen uit het BARIM.

Aanvullend op het uitgevoerde onderzoek kan gesteld worden dat op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Biest Houtakker 1985' het perceel Biestsestraat van Orto de bestemming 'eengezinshuizen in open en/of half open bebouwing' heeft. Hier is vanuit het vigerende planologische regime geen bedrijvigheid toegestaan. In het bestemmingsplan 'Kern Biest-Houtakker' dat als ontwerp in juli / augustus 2010 ter inzage is voor de betreffende gronden de bestemming 'Bedrijf' opgenomen om het aanwezige bedrijf te legaliseren. Dit plan is echter nog niet vastgesteld. Gezien de vigerende woonbestemming van het perceel dient het bedrijf Orto bouwmachines bij haar bedrijfsvoering rekening te houden met de woningen in Beverakkers.

Geconcludeerd kan worden dat zich ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voordoen voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### Wet geurhinder en veehouderij

Ten aanzien van de geplande ontwikkelingen is door de SRE milieudienst in mei 2009 een onderzoek gedaan om inzichtelijk te maken wat de mogelijkheden en beperkingen zijn als

gevolg van de veehouderijen in de omgeving. Hiertoe zijn de geurcontouren van de omliggende veehouderijen in kaart gebracht en is een beoordeling gemaakt van het leefklimaat.

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

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

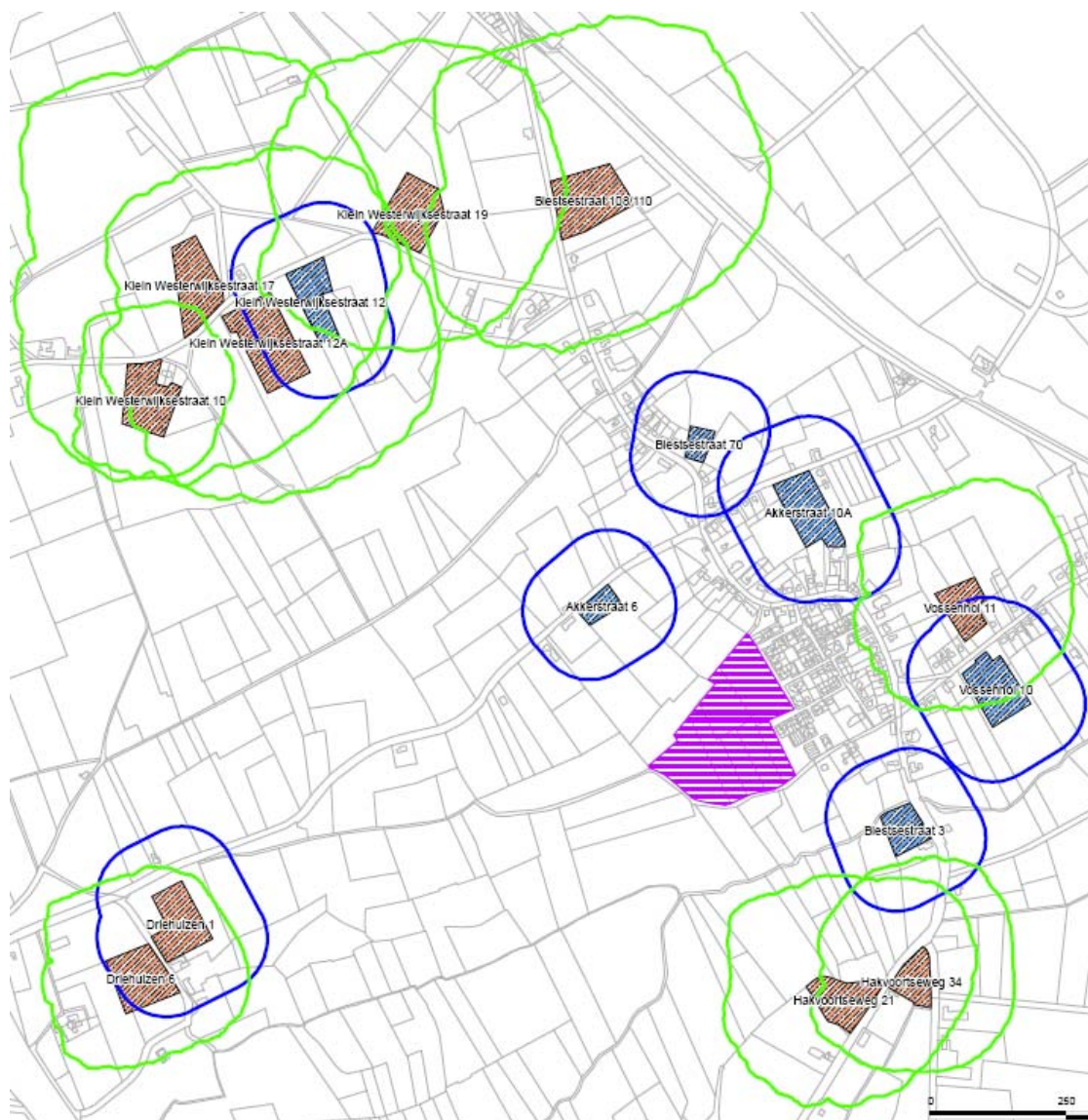
De normstelling is onderbouwd in de gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. Buiten de gebieden genoemd in de verordening, dus voor het overige grondgebied van de gemeente, gelden de wettelijke standaardnormen en afstanden. Dit betekent dat in het buitengebied de wettelijke norm van  $14 \text{ ou}_e/\text{m}^3$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

*Veehouderijen waarvan geurcontouren zijn ingetekend*

Adres	Odour-units	Opmerkingen
Biestsestraat 108/110	38.519	Plangebied ligt geheel buiten de $7 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ contour
Vossenhol 11	20.053	Plangebied ligt geheel buiten de $7 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ contour
Hakvoortseweg 21	21.473	Plangebied ligt geheel buiten de $7 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ contour
Hakvoortseweg 34	18.491	Plangebied ligt geheel buiten de $7 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ contour
Driehuizen 6	14.985	Plangebied ligt geheel buiten de $7 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ contour
Klein Westervijksestraat 10	10.143	Plangebied ligt geheel buiten de $7 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ contour
Klein Westervijksestraat 12A	37.722	Plangebied ligt geheel buiten de $7 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ contour
Klein Westervijksestraat 17	54.893	Plangebied ligt geheel buiten de $7 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ contour
Klein Westervijksestraat 19	33.205	Plangebied ligt geheel buiten de $7 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ contour
Driehuizen 1	6.939	Plangebied ligt geheel buiten de vaste afstandscontour van 100 meter
Akkerstraat 6	717	Plangebied ligt geheel buiten de vaste afstandscontour van 100 meter
Akkerstraat 10A	178	Plangebied ligt geheel buiten de vaste afstandscontour van 100 meter
Vossenhol 10	890	Plangebied ligt geheel buiten de vaste afstandscontour van 100 meter
Biestsestraat 3	3.795	Plangebied ligt geheel buiten de vaste afstandscontour van 100 meter
Biestsestraat 70	0	Plangebied ligt geheel buiten de vaste afstandscontour van 100 meter
Klein Westervijksestraat 12	0	Plangebied ligt geheel buiten de vaste afstandscontour van 100 meter

Naar aanleiding van de bestaande vergunningen is beoordeeld of de contouren van de overige omliggende veehouderijen over het plangebied zouden kunnen liggen. Gezien de afstand van de overige omliggende veehouderijen tot het plangebied kan worden geoordeeld dat het woningbouwproject buiten de contouren van de overige veehouderijbedrijven is gelegen.

Ter beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van het geplande woningbouwproject acceptabel is, is de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgrondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld gebracht.



*Geurcontouren (groen) en vaste afstanden (blauw) van omliggende veehouderijen*

#### Conclusies en aanbevelingen

De geurcontouren liggen niet over het plangebied. 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 plangebied 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. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

De ontwikkeling van woningbouw binnen plangebied Beverakker te Biest-Houtakker kan op grond van het aspect geurhinder worden toegestaan.

#### 4.4 Natuur en ecologie

Omdat bij de realisatie van deze ontwikkeling werkzaamheden uitgevoerd worden waar beschermde flora- en fauna mogelijk hinder of schade van ondervinden, is een flora- en faunaonderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek is in maart 2009 uitgevoerd door BTL advies bv.

Uitgangspunt bij dit flora- en faunaonderzoek vormt de vigerende Flora- en faunawet (25 mei 1998). In deze wet staat in artikel 1 t/m 18 beschreven dat de verstoring van bedreigde inheemse plant- en diersoorten verboden is. Voor het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen, verplicht de Flora- en faunawet de bestaande natuurwaarden in kaart te brengen en indien nodig passende maatregelen te treffen voor het beschermen en in stand houden van bij wet beschermde soorten. Het doel van dit flora- en faunaonderzoek is dan ook het onderzoeken en rapporteren van het voorkomen van beschermde planten- en diersoorten en andere natuurwaarden in het plangebied. Van eventueel voorkomende beschermde soorten is beoordeeld of de soort of populatie door de activiteiten schade ondervindt. Op basis van deze aspecten is de afweging gemaakt of het wel of niet nodig is een ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora- en faunawet, artikel 75 lid 5 en lid 6, sub C.

##### Analyse huidige situatie

Het plangebied bestaat momenteel uit een boomkwekerij, bestaande uit percelen met jonge coniferen. Het perceel tegen de Pastoor Boelaarsstraat bestaat uit een maïsakker. De oostkant van het plangebied wordt begrensd door de bebouwde kom van Biest-Houtakker. Om het plangebied heen liggen diverse akker- en graspercelen. In het noordoosten loopt de begrenzing in een kleine slurf uit tot aan de Biestsestraat. Hier bevindt zich een onverhard zandpad en een haag bestaande uit losstaande struvelen en enkele bomen. Aan de noordkant wordt het plangebied gedeeltelijk begrensd door een sloot.

##### Conclusie en aanbevelingen

In het plangebied zijn geen soorten aanwezig of te verwachten, die in de Flora- en faunawet zijn aangemerkt als overige en streng beschermde inheemse soort en door de ingreep schade ondervinden. Aanvullend onderzoek of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet zijn niet nodig.

Onderstaand worden per soortgroep de belangrijkste conclusies genoemd. Daarnaast zijn aanbevelingen opgenomen waaraan de werkzaamheden moeten voldoen om schade aan mogelijk aanwezige beschermde soorten te voorkomen.

##### *zoogdieren*

In het plangebied komen alleen algemeen voorkomende soorten voor. Tijdens het veldbezoek zijn verouderde molshopen aangetroffen. Voor deze soorten zal voldoende beschikbare

leefruimte overblijven na de uitvoer van de geplande activiteiten. Deze mogelijk voorkomende zoogdieren zijn algemeen beschermd, waarvoor geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet hoeft te worden aangevraagd.

#### *vleermuizen*

In het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig, daar er geen bebouwing en bomen met openingen als holtes aanwezig zijn. De haag langs de tuin in het uiterste noordoosten van het plangebied kan eventueel geschikt zijn als onderdeel van een migratieroute of foerageergebied. Na de uitvoer van de geplande activiteiten blijven in de directe omgeving van het plangebied voldoende groenstructuren over om te kunnen functioneren als migratieroute en foerageergebied. Om verstoring van migrerende vleermuizen te voorkomen is het aan te bevelen om overdag te werken of om de verlichting in de nacht zo te plaatsen dat vleermuizen zo min mogelijk hinder van de werkzaamheden zullen ondervinden.

#### *vogels*

Voor de overig beschermde soortgroep vogels is een ontheffing niet nodig, omdat geen vaste verblijfplaatsen (holen) of kolonies worden vernietigd. Voor de vogels geldt dat wanneer in gebruik zijnde nesten worden aangetroffen, rond deze nesten een rustzone moet worden aangehouden, waarbinnen geen werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. De werkzaamheden mogen pas worden uitgevoerd wanneer de vogels hun nesten vanzelf weer hebben verlaten.

## **4.5 Archeologie en cultuurhistorie**

### Cultuurhistorische waarde

De provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart laat zien dat de projectlocatie onderdeel is van het cultuurhistorisch waardevolle akkercomplex Westrik/De Schijf dat zich uitstrekt van het Wilhelminakanaal tot Hilvarenbeek over de noordelijke helft van Biest-Houtakker. Bijzonder is onder meer de nog intacte landschappelijke relatie met het aangrenzende beekdal van de Roodloop en het Spruitenstroompje. Akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de late Middeleeuwen (1250-1500) en kenmerken zich door esdekken, een bolle ligging, openheid, steilranden en zandpaden. Het onderhavige project doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde in de omgeving van de projectlocatie.

### Archeologische waarde

In opdracht van Van der Weegen Bouwontwikkeling B.V. heeft het onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd in het plangebied Beverakker te Biest-Houtakker.

Het doel van een bureauonderzoek is het verwerven van informatie over bekende of verwachte archeologische waarden binnen een omschreven gebied aan de hand van bestaande bronnen. Met behulp van de verworven informatie wordt een specifiek archeologisch verwachtingsmodel opgesteld. In het onderzoek worden de onderzoeksvragen uit het Plan van Aanpak (Emaus 2009) beantwoord. Gekeken is of binnen het onderzoeksgebied bekende archeologische waarden aanwezig zijn en of hier meer gegevens van bekend zijn ten aanzien van de omvang, ligging, aard en datering. Tevens is een inschatting gemaakt van de te verwachten bodemopbouw in het gebied en is bekeken of er reeds bodemversturende ingrepen in het

verleden hebben plaatsgevonden. Uit deze informatie wordt een specifieke archeologische verwachting voor het gebied opgesteld, waarna een advies af is gegeven ten aanzien van de noodzaak en vorm van een eventueel vervolgonderzoek.

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in maart 2009. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 3.1 (SIKB 2006a), het vigerende gemeentelijke beleid en het onderzoeksspecifieke plan van aanpak (Emaus 2009).

Het plangebied bevindt zich in het zuidelijke dekzandgebied van Nederland, op een dekzandrug, in de directe nabijheid van stromend water. Het gebied is afgedekt met een esdek. De afzettingen die zich onder het esdek bevinden, zijn gedurende het Weichselien afgezet. Wat betreft de ouderdom van de afzettingen kunnen op het terrein derhalve archeologische resten aanwezig zijn uit de perioden vanaf het Laat-Paleolithicum tot heden. De kans op de aanwezigheid van archeologische resten ter plaatse van het gehele plangebied is groot. Het hoog en droog gelegen terrein vormde gedurende de Steentijd, maar ook gedurende latere perioden, namelijk een aantrekkelijk vestigingsgebied, ook vanwege de aanwezigheid van stromend water in de directe nabijheid (het beekdal van het Spruitenstroompje op circa 100 m ten zuiden van het plangebied). Ook de verscheidene waarnemingen in de omgeving van het plangebied, in gebieden met een vergelijkbare landschappelijke situatie, duidt op een grote kans op de aanwezigheid van archeologische resten ter plaatse van het gehele plangebied. Het binnen het plangebied aanwezige esdek fungeert als een beschermende laag voor eventueel aanwezige archeologische resten.

Er zijn geen aanwijzingen aangetroffen die kunnen duiden op grootschalige bodemverstorende activiteiten, behoudens eventuele ploegwerkzaamheden en het rooien van enkele houtwallen die op het terrein aanwezig zijn geweest.

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het gehele plangebied, overeenkomstig de IKAW en de CHW van de provincie Noord-Brabant, een hoge specifieke verwachting voor het aantreffen van vondsten en/of sporen vanaf de Steentijd. Deze verwachting wordt bevestigd door de waarnemingen die in de omgeving van het plangebied zijn gedaan. Het kunnen vondsten en/of sporen betreffen van kleine Steentijd jachtkampementen (basisnederzettingen en/of huisplaatsen met een omvang van 200 m<sup>2</sup> tot 1000 m<sup>2</sup>). Ook een groter Steentijd basiskamp kan niet worden uitgesloten. Bij dergelijke vindplaatsen wordt voornamelijk strooiing van overwegend (bewerkt) vuursteen verwacht. Eventuele vondsten en/of sporen uit latere perioden (Bronstijd-Middeleeuwen) betreffen naar verwachting vondsten en/of sporen gerelateerd aan huisplaatsen (bijvoorbeeld een (Romeinse) boerderij) en/of een nederzettingsterrein. Hierbij betreft het voornamelijk strooiing van fragmenten aardewerk en sporen van bewoning, zoals waterputten, afvalkuilen en paalsporen.

Indien op het terrein archeologische indicatoren en/of bewoningssporen aanwezig zijn, kunnen deze bij een intacte hoge zwarte enkeerdgrond worden verwacht aan de basis van het esdek en in de top van een eventueel daar onder begraven bodemprofiel (meestal een humuspodzol). Omdat de oude enkeerdgronden zijn gevormd onder hoge en droge omstandigheden en vaak gelegen zijn nabij oude nederzettingen of hoeven, is de kans op het aantreffen van vindplaatsen zeer hoog. De plaggenbemesting kwam vanaf ongeveer de 11e eeuw in zwang, zodat vooral vindplaatsen van vóór de Middeleeuwen nog intact en goed geconserveerd zullen zijn.

Vanwege de dikte van het esdek zullen eventuele vindplaatsen veelal nog gaaf aanwezig zijn, omdat ze door de ophoging geleidelijk buiten het bereik van het eergetouw en de keerploeg (sinds de 15e-16e eeuw) zijn geraakt. De oudere grondbewerking (met eergetouw) zal hooguit de bovenste 15 cm van de oude bodem hebben geroerd en dus nauwelijks verstoringen van de originele bodem hebben veroorzaakt. Eventueel mestaardewerk uit de Middeleeuwen en uit recentere perioden is meestal van elders aangevoerd en duidt dan geen vindplaats ter plaatse aan. Premiddeleeuws aardewerk dat zich in (de basis van) het esdek bevindt kan door biologische activiteit en regelmatig ploegen omhoog zijn gewerkt en daardoor wel weer een aanwijzing zijn voor een vindplaats in de begraven ondergrond onder het esdek. De grondwaterstand is meestal laag en het profiel is dus goed ontwaterd. Hierdoor zullen vooral organische resten en botmateriaal minder goed zijn geconserveerd.

#### Aanbevelingen

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek is aan het gehele plangebied een hoge archeologische verwachting toegekend op het aantreffen van archeologische resten uit de Steentijd tot en met de Late Middeleeuwen. Dit hangt samen met de landschappelijke ligging van het plangebied (dekzandrug nabij stromend water), de verwachte aanwezigheid van een intact esdek en de waarnemingen in de nabijheid van het plangebied. Indien binnen het plangebied bodemversturende activiteiten gaan plaatsvinden die dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld, dan is volgens het onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv vervolgonderzoek noodzakelijk. Bij een intact esdek zal het vervolgonderzoek bestaan uit een proefsleuvenonderzoek. Omdat op voorhand echter niet met zekerheid kan worden gesteld of het esdek intact is, wordt geadviseerd om middels een verkennend booronderzoek de intactheid van de bodem in het plangebied in kaart te brengen. Mogelijk dat (delen van) het plangebied toch is (zijn) verstoord. Op basis van het verkennend booronderzoek kan worden bepaald of, en zo ja waar, vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is. Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies.

In het plangebied heeft Archaeological Research and Consultancy bv op 27 juli 2009 een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Tijdens dit onderzoek is 28.600 m<sup>2</sup> van het plangebied onderzocht. Het resterende deel was op het moment van onderzoek nog niet toegankelijk en wordt pas in een later stadium ontwikkeld. In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Uit het eerder uitgevoerde bureauonderzoek (Van Putten, 2009) is gebleken dat het plangebied een hoge verwachting kent voor archeologische resten uit de perioden Laat-Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. Tijdens het booronderzoek zijn 17 boringen gezet in het plangebied (ca. 6 boringen per ha). Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied op een dekzandrug ligt, waarop een eerdlaag is aangetroffen. Afgezien van boringen 16 en 17 is het bodemprofiel vrijwel geheel intact.

Aangenomen wordt dat het natuurlijke bodemprofiel een veldpodzol is. In boring 12 zijn in de B-horizont zeer fijne fragmenten niet determineerbaar aardewerk aangetroffen. In boring 15 zijn resten houtskool in de B-horizont aangetroffen. Voorts wordt gemeld dat de locatie inderdaad op een dekzandrug ligt. ARC adviseert op basis van de resultaten om volgens geldende inzichten een proefsleuvenonderzoek te laten uitvoeren teneinde vast te stellen of sprake is van



een of meerdere archeologische vindplaatsen en indien dit het geval is, aard, omvang en ouderdom vast te stellen.

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 26 mei 2009 een selectiebesluit genomen voor het plangebied. De rapportage van BAAC is ter beoordeling voorgelegd aan Monumentenhuis Brabant b.v. Het Monumentenhuis adviseert de rapportage, met inachtneming van een aantal opmerkingen, goed te keuren en in te stemmen met het advies vervolgonderzoek uit te voeren. Zij stemmen tevens in met de gefaseerde werkwijze voor het vervolgonderzoek.

#### 4.6 Waterhuishouding

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Tauw in november 2009 een watertoets uitgevoerd. Deze watertoets is in april 2010 aangepast naar aanleiding van de overlegreactie van het waterschap.

*Beleid Waterschap De Dommel: 'Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk'*

In deze beleidsnota geeft Waterschap De Dommel aan dat het van groot belang is om vanaf de start van ruimtelijke plan- en besluitvorming aandacht te hebben voor wateroverlast, veiligheid, waterkwaliteit en waterkwantiteit. Het is namelijk van groot belang om tot de gewenste gezonde en duurzaam ingerichte watersystemen te komen.

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden en mag bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Uitgangspunt bij nieuwe verharding is dat een bui met een herhalingstijd van T=10 +10% in het 'worst-case' scenario kan worden geborgen. Tevens mag een bui met een herhalingstijd van T=100 +10% niet tot inundatie van het plangebied leiden.

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Indien dit niet haalbaar is, kan naar een compromis worden gezocht. Het waterschap eist dat bij de bouw van woningen geen uitlogende materialen worden gebruikt.

*Beleid gemeente Hilvarenbeek*

De gemeente Hilvarenbeek heeft geen aanvullend beleid ten opzichte van het beleid van het waterschap, maar heeft wel de ambitie om zo veel mogelijk verhard oppervlak af te koppelen.

*Waterparagraaf Beverakkers*

De uitgangspunten met betrekking tot de wateraspecten van het uitbreidingsplan Beverakker te Biest Houtakker zijn niet besproken in een gezamenlijk startoverleg. In plaats daarvan zijn de uitgangspunten telefonisch overlegd en toegepast op het plan. Voor het bergingsvraagstuk is het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) van het waterschap toegepast. Deze is ingevuld in overleg met Waterschap De Dommel. De concept watertoetsrapportage is ter goedkeuring voorgelegd aan het waterschap. De opmerkingen van het waterschap zijn naar aanleiding van het vooroverleg in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt.

In het westen van de dorpskern Biest-Houtakker, gelegen in de gemeente Hilvarenbeek, wordt een uitbreidingswijk gerealiseerd. Als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing voor de bestemmingsplanwijziging wordt de watertoets uitgevoerd. In de uitbreidingswijk worden 46 woningen gebouwd. De openbare ruimte bestaat uit straten met alle aan één zijde een bomenrij en enkele groenzones. Het te bouwen verhard oppervlak bedraagt in totaal 10.443 m<sup>2</sup>. Dit oppervlak is een inschatting op basis van het ontwerp. In de uiteindelijke situatie kan deze afwijken.

Voor waterberging zal een regenwaterbuffer worden gerealiseerd. De bodem bestaat uit matig fijn tot matig grof zand met plaatselijk leemlagen. Uit infiltratieproeven op een diepte van 0 tot 1 en 0,5 tot 1,5 m-mv is gebleken dat de doorlatendheid van de onverzadigde zone boven de leemlagen matig is. Uit infiltratieproeven op een diepte van 2 tot 3 m-mv is gebleken dat de doorlatendheid van de verzadigde zone goed tot zeer goed is. Door de aanwezigheid van plaatselijke leemlagen is de bodem niet geschikt voor infiltratie.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand is in overleg met het waterschap geschat op 0,6 m-mv. Deze grondwaterstand maakt gedurende een deel van het jaar ondergrondse berging en infiltratie onmogelijk. Het plangebied is gelegen in de beschermingszone van een natte natuurparel. Conform de beleidsuitgangspunten (hydrologisch neutraal ontwikkelen) moet de initiatiefnemer aanvullende maatregelen nemen om minimaal 676 m<sup>3</sup> water te bergen en/of te infiltreren, bij een extreme neerslaggebeurtenis T=100. Bij een T=10 situatie dient 480 m<sup>3</sup> geborgen kunnen worden. De te realiseren maximale berging in de regenwaterbuffer (676 m<sup>3</sup> bij de situatie T=100) is bepaald met als uitgangspunt dat er geen water wordt geborgen in het hemelwaterriool of op maaiveld tussen trottoirbanden. Dit is dus de worst-case situatie bij een extreme situatie. Er dient rekening mee gehouden te worden dat de regenwaterbuffer vaak leeg kan staan. Het is aan te bevelen om bij de detaillering van deze buffervijver extra aandacht te besteden aan toekomstig beheer en onderhoud.

In het plangebied wordt een gescheiden stelsel gerealiseerd. Water dat op de dak- en terreinverharding valt wordt op de hemelwaterafvoer aangesloten. Het hemelwater wordt geloosd op een regenwaterbuffer. Vanuit de regenwaterbuffer wordt het water met landelijke afvoer geleid naar het Spruitenstroompje. Het vuilwater afkomstig van de woningen wordt aangesloten op het vuilwaterstelsel dat zal worden aangesloten op het gemengd stelsel in de aangrenzende straten. Bij de aanleg van een gescheiden stelsel en de riolering van de woningen is het aan te bevelen extra aandacht te besteden aan zaken als ontluchting, het aansluiten op de juiste leiding en het treffen van maatregelen op de overgang van het vuilwaterriool op het gemengd rioolstelsel.

Bij de bouw van de woningen zal tot slot geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen.

#### Infiltratieonderzoek

Ten behoeve van de ontwikkeling is door Ockhuizen Grondmechanica bv in juni 2009 een infiltratieonderzoek uitgevoerd in verband met de mogelijke infiltratie van hemelwater op de bouwpercelen.

Gedurende het onderzoek op 1 en 2 april 2009 zijn tien boringen tot circa 3,0 meter – maaiveld gemaakt ter bepaling van de classificatie van de bovenste grondlagen, het vaststellen van de grondwaterstand en onderzoek naar de aanwezigheid van storende lagen in de ondiepe en diepere grond. De boringen zijn afgewerkt met een peilbuis die zijn onderworpen aan een doorlatendheidstest ter bepaling van de lokale doorlatendheid (k-waarde). Tijdens de uitvoering van het veldwerk zijn geen kleur- geur- en structuurafwijkingen waargenomen die kunnen duiden op een bodemverontreiniging.

Op basis van de bij Ockhuizen Grondmechanica bv aanwezige bodemonderzoeken in de directe omgeving, de geologische overzichtskaarten van Nederland en de grondwaterkaart van Nederland kan het volgende beeld van de (regionale en globale) bodemopbouw worden geschetst.

#### *Regionale bodemopbouw*

Diepte [meter - maaiveld]	Bodemsamenstelling	Formatie	Geohydrologie
maaiveld tot – 5	matig fijn tot matig grof zand afgewisseld met leemlagen	Nueneen	Afdekkend pakket
van – 5 tot – 24	middel grof tot uiterst grof, grindig zand	Sterksel en Veghel	1 <sup>e</sup> watervoerend pakket
vanaf – 24	leem afgewisseld met lagen matig fijn zand.	Kedichem en Tegelen	Scheidende laag

#### *Globale bodemopbouw*

Diepte [meter t.o.v. maaiveld]		Bodembeschrijving
van	tot	
Maaiveld	0,5 -	Hoofdzakelijk zand, matig fijn, humushoudend
0,5 -	1,2 -	Hoofdzakelijk zand
1,2 -	2,3 -	Afwisselend leemlagen en zandlagen
2,3 -	3,0 -	Zand, plaatselijk leemhoudend

#### *Resultaten Hooghoudt-proef*

Peilbuis	Filterstelling [meter - maaiveld]		k-waarde [meter/dag]
	van	tot	
Pb01	2,0	3,0	4-6
Pb02	2,0	3,0	0,5-1
Pb03	2,0	3,0	5-7
Pb04	2,0	3,0	2-3
Pb05	2,0	3,0	3-4
Pb06	2,0	3,0	5-7
Pb07	2,0	3,0	2-3
Pb08	2,0	3,0	5-7
Pb09	2,0	3,0	4-6
Pb10	2,0	3,0	2-3

Ten aanzien van de geohydrologische gesteldheid is gekeken naar de grondwaterstand op 16 en 17 april 2009. In de peilbuizen zijn grondwaterstanden gemeten tussen 1,34 en 1,98 m-mv. Tijdens het veldonderzoek, uitgevoerd door Tauw op 16 september 2009 zijn ter plaatse van de infiltratieproeven grondwaterstanden gemeten van 1,50 en 2,0 m-mv.

Er zijn weinig grondwatergegevens bekend van de directe omgeving van het plangebied. Van de beschikbare gegevens is alleen van de TNO-gegevens een GHG te bepalen, doordat deze

meetwaarden al langere tijd gemeten zijn. De gegevens van het waterschap wijzen op een ondiepe GHG. Echter, de peilbuizen van TNO en het waterschap bevinden zich op de lagere delen van de omgeving. De in 2009 gemeten waarden in het plangebied suggereren een diepe grondwaterstand.

Er zijn onvoldoende gegevens om een GHG vast te stellen. In overleg met het waterschap is de GHG geschat op 60 cm-mv. Het waterschap heeft aangegeven dat gezien de omvang van het project, de GHG nader moet worden bepaald door middel van een hydrologisch onderzoek. Er zijn van de bestaande wijk geen klachten bekend over grondwaterproblemen. Hierdoor wordt aangenomen dat er zich geen grondwaterproblemen voordoen. Om deze reden zal de GHG waarschijnlijk geen probleem vormen.

#### 4.7 Luchtkwaliteit

In het kader van de 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 de nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' is hierbij het wettelijke toetsingskader. De wet bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit die uiterlijk in 2010 moeten worden bereikt. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), dat in werking treedt nadat de EU derogatie (verlening van de termijn waarbinnen luchtkwaliteitseisen gerealiseerd moeten zijn) heeft verleend.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. Voor onderhavig plan is de grens van 1% dus nog geldig.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing

aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 1000 woningen van toepassing. Het plangebied is gelegen aan één ontsluitingsweg, om deze reden is de ondergrens van 500 woningen van toepassing.

Het effect van het plan van de bouw van 46 nieuwe woningen met infrastructuur op de hoogte van de luchtkwaliteitswaarden in (de omgeving van) het plan is te verwaarlozen, zodat gesteld kan worden dat het plan geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Er is in elk geval in de nabije omgeving van het plan geen sprake van een betekenende verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van dit plan.

#### Besluit gevoelige bestemmingen

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het ook van belang om af te wegen of het aanvaardbaar is om het (bouw)plan op de gewenste plek te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling en de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging een rol. Wat dat laatste betreft is het Besluit Gevoelige bestemmingen van belang. Het Besluit Gevoelige bestemmingen is op 15 januari 2009 in werking getreden. Dit besluit hanteert vaste zones langs drukke infrastructuur waarbinnen gevoelige bestemmingen, scholen, kinderdagverblijven (inclusief crèches), bejaarden- verzorgings- en verpleegtehuizen, niet gerealiseerd mogen worden indien ter plekke sprake is van een overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>).

Met betrekking tot het voorgaande wordt opgemerkt dat het plan niet voorziet in het mogelijk maken van een gevoelige bestemming zoals bedoeld in het (ontwerp) besluit. In dat verband vormt de regelgeving dus geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

#### **4.8 Externe veiligheid**

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen) en het gebruik van luchthavens.

#### Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol. In de omgeving van het plangebied en in het plangebied zelf zijn geen bedrijven gelegen die vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

### Transport

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De risicoatlas wegtransport levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen. De risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld. Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Voor het plangebied zijn buisleidingen van belang, de onderdelen spoorwegen, wegtransport, hoofdvaarwegen en luchthavens zijn niet aanwezig.

### *Buisleidingen*

Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico  $10^{-6}$ .



*Uitsnede risicokaart Noord Brabant*

Ten zuid-oosten van de projectlocatie is een buisleiding van de Gasunie gelegen. De kortste afstand tot de projectlocatie is 350 meter. Deze afstand is ruim genoeg, waardoor deze buis geen belemmering vormt ten aanzien van de voorgenomen ontwikkelingen. Binnen de nabijheid van de projectlocatie bevinden zich geen verdere objecten die in het kader van transport en externe veiligheid beschouwd moeten worden. Geconcludeerd kan worden dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

#### **4.9 Kabels en leidingen**

Binnen het onderhavige bestemmingsplan is een ondergrondse persleiding gesitueerd met een belemmerde strook ter breedte van 3 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Aangezien de persleiding ten zuiden van het te bebouwen gebied is gesitueerd vormt deze geen belemmering voor de planontwikkeling.

## 5 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemers, Van der Weegen Bouwontwikkeling en Woonstichting Stromenland, zijn financieel drager van het project en dragen de risico's in de realisatie van de bebouwing. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het project en draagt geen verdere financiële risico's voor de realisatie.

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Grondexploitatiewet als onderdeel van de Wro in werking getreden en vastgelegd in afdeling 6.4 van de Wro. De Grondexploitatiewet regelt de financieel-technische en juridische kanten van de grondexploitatie en alles wat direct of indirect met grondexploitaties en locatieontwikkeling te maken heeft. In de wet wordt gesteld dat voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen bij vaststelling van het bestemmingsplan tevens een exploitatieplan moet worden vastgesteld. De gemeenteraad kan hiervan afwijken indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is tussen de initiatiefnemers en de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin (financiële) afspraken zijn vastgelegd. Het vaststellen van een exploitatieplan bij deze ontwikkeling conform artikel 6.12 Wro is derhalve niet noodzakelijk.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.



## 6 Juridische aspecten

### 6.1 Algemene opzet

Het onderhavig bestemmingsplan is vervat in een eenvoudige juridische regeling, waarbij gebruik is gemaakt van zo min mogelijk bestemmingen. Met deze opzet wordt in sterke mate aangesloten bij de bestaande gemeentelijke systematiek en de per 1 juli 2008 inwerking getreden Wro/Bro.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

### 6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken zijn gebaseerd op de ontwikkelingsschetsen. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

### 6.3 Toelichting op de bestemmingsplanregels

#### HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

##### **Artikel 1 Begrippen**

In het eerste artikel, "begrippen", worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP 2008 omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

##### **Artikel 2 Wijze van meten**

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de "wijze van meten" uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de "wijze van meten" worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

### **Artikel 3           Agrarisch**

Het zuidwestelijk deel is, conform het huidige gebruik, bestemd als agrarisch gebied. Het gebied is opgenomen in het bestemmingsplan zodat hier mogelijk waterberging kan plaatsvinden. Gebruik ten behoeve van bergbezinkbassins of infiltratievoorzieningen is daarom toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving.

### **Artikel 4           Groen**

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, parken, water, beeldbepalende bomen en in- en uitritten. Daarnaast mogen binnen de bestemming groen fiets- en voetpaden en speelvoorzieningen opgericht worden. Op de gronden mogen enkel gebouwen van geringe omvang worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals een trafo. De beperking in omvang blijkt uit de bouwregels.

### **Artikel 5           Verkeer – Verblijfsgebied**

In het gebied zijn een aantal wegen geprojecteerd die zowel een ontsluitingsfunctie hebben als te kenmerken zijn als wegen voor bestemmingsverkeer. Niet alleen wegen hebben deze bestemming, ook andere openbare gronden die in eerste instantie een verblijfsfunctie hebben, zijn onder deze bestemming ondergebracht. Op de gronden mogen enkel gebouwen van geringe omvang worden gebouwd ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals een trafo. De beperking in omvang blijkt uit de bouwregels.

### **Artikel 6           Wonen**

De bestemming Wonen is toegekend aan die gronden waarop ingevolge dit bestemmingsplan direct woningen kunnen worden gebouwd. Daarbij is in de regels en op de verbeelding onderscheid gemaakt in een viertal typologieën die met aanduidingen op de verbeelding nader zijn aangegeven:

- aaneengebouwd: op gronden met deze aanduiding mogen aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- twee-aaneen: op gronden met deze aanduiding mogen twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- specifieke bouwaanduiding – geschakeld: op gronden met deze aanduiding mogen geschakelde woningen worden gebouwd;
- specifieke bouwaanduiding – patiowoning: op gronden met deze aanduiding mogen patiowoningen worden gebouwd;
- vrijstaand: op gronden met deze aanduiding mogen vrijstaande woningen worden gebouwd.

In de regels is onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Ten aanzien van de hoofdgebouwen is bepaald dat deze in de op de verbeelding aangegeven bouwgrens/voorgevellijn moeten worden gebouwd, danwel op maximaal 2 meter afstand daarvan. Er geldt dat de hoofdgebouwen maximaal 13 meter diep mogen worden, tenzij het een patiowoning betreft. Op de verbeelding is tevens aangegeven hoeveel woningen in het betreffende bouwvlak mogen worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte is eveneens op de verbeelding aangegeven.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat deze uitsluitend op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Voor alle woningtypen geldt hierbij dat het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% bedraagt van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf; dit tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m<sup>2</sup> van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

Naast woningen met bijgebouwen worden erven en tuinen en aan huis verbonden beroepen toegestaan. Onder een aan huis verbonden beroep wordt in dit bestemmingsplan verstaan: "een beroep, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijgehorende bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie overeenkomt". Door middel van een afwijkingsbevoegdheid hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om tevens aan huis verbonden bedrijven toe te staan, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

#### **Artikel 7            Leiding - Water**

De voor 'Leiding – Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse persleiding met een belemmerde strook ter breedte van 3 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

#### **Artikel 8            Waarde – Archeologie**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het de veiligstelling en de bescherming van aanwezige archeologische waarden. Binnen deze gronden geldt een aanlegvergunningstelsel.

### HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

#### **Artikel 9            Anti-dubbeltelbepaling**

Een antidubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander

gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbelbelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4. Bro).

#### **Artikel 10 Algemene bouwregels**

Dit artikel omvat algemene regels ten aanzien van het bouwen, hoogtes, bestaande oppervlakten etc. Enkele regels omtrent vergunningsvrij bouwen en ondergeschikte bouwdelen zijn hierin opgenomen.

#### **Artikel 11 Algemene gebruiksregels**

Bij de formulering van de gebruiksbevestigingen is een algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

#### **Artikel 12 Algemene afwijkingsregels**

De afwijkingsregels geven aan de bestemmingsbevestigingen de nodige extra flexibiliteit mee. Deze regels mogen alleen gebruikt worden indien niet op grond van een andere bepaling in deze regels middels omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan. Dit betekent dat niet twee keer afgeweken kan worden van eenzelfde bepalingen of dat bepalingen die extra bouw mogelijkheden geven niet cumulatief gebruikt mogen worden.

#### **Artikel 13 Algemene wijzigingsregels**

Deze regels geven aan voor welke aspecten burgemeester en wethouders op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen kunnen aanbrengen. Hierbij kan gedacht worden aan aspecten zoals onder andere verschuiving van bestemmingsgrenzen en verruiming van de bouwvlakken etc.

#### **Artikel 14 Algemene procedureregels**

In dit artikel worden de algemene procedureregels ten aanzien van het afwijken middels een omgevingsvergunning uiteengezet.

#### **Artikel 15 Overige regels**

In de overige regels is een regeling opgenomen dat daar waar op de verbeelding aan gronden meerdere dubbelbestemmingen zijn gegeven, de regels bij deze dubbelbestemmingen naast elkaar gelden.

### **HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

#### **Artikel 16 Overgangsregels**

Dit artikel heeft betrekking op bestaande legale situaties (bestaande bouwwerken en bestaand gebruik) die afwijken van de (nieuwe) bestemming. Het overgangsrecht beschermt de

gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling, met als doel het uiteindelijk beëindigen van de afwijkende situatie. Voorheen illegale bebouwing en illegaal gebruik worden met het overgangsrecht niet gelegaliseerd.

#### **Artikel 17 Slotbepalingen**

In de Slotregel van het bestemmingsplan wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald. In dit geval kunnen de regels van het bestemmingsplan aangehaald worden als "Regels van het bestemmingsplan beverakkers IV, kern Biest-Houtakker".



## **7 Overleg, inspraak en zienswijzen**

### **7.1 Inleiding**

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

### **7.2 Vooroverleg**

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is onderhavig voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de volgende instanties:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
2. Waterschap De Dommel
3. VROM inspectie Zuid

De bovengenoemde instanties hebben gereageerd op het plan. De overlegreacties zijn door de gemeente Hilvarenbeek samengevat en beantwoord. Deze beantwoording is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

De uitkomsten van het vooroverleg hebben geleid tot enkele aanpassingen die zijn verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan.

### **7.3 Inspraak**

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van vrijdag 5 maart 2010 voor een termijn van vier weken ter inzage gelegen. In de Hilverbode van 4 maart 2010 is dit openbaar bekend gemaakt met vermelding van de mogelijkheid om gedurende deze periode reacties bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen. In deze periode heeft eenieder de mogelijkheid gehad om te reageren op dit plan. Tevens heeft er op 17 maart 2010 een informatieavond plaatsgevonden in Partycentrum Hercules te Diessen. Tijdens de inspraakperiode zijn 9 inspraakreacties binnen gekomen. De inspraakreacties zijn door de gemeente Hilvarenbeek samengevat en beantwoord. Deze beantwoording is tezamen met de beantwoording van de overlegreacties opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

De uitkomsten van de inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassingen in het ontwerp bestemmingsplan.

### **7.4 Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 22 oktober 2010 tot en met 2 december 2010 ter visie gelegen.

Tijdens de ter visie legging zijn er 4 zienswijzen binnen gekomen. De zienswijzen zijn door de gemeente Hilvarenbeek samengevat en beantwoord. Deze beantwoording is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

De uitkomsten van de zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen in het bestemmingsplan.

