



Bestemmingsplan "Beverakkers V, Biest Houtakker"

Gemeente Hilvarenbeek



Bestemmingsplan “Beverakkers V, Biest Houtakker”

Gemeente Hilvarenbeek

Toelichting

Aveco de Bondt BV

Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

Postbus 64, 7450 AB Holten

T +31 88 004 82 12

info@avecodebondt.nl

www.avecodebondt.nl

project Bestemmingsplan Beverakkers V
projectnummer 210798

datum 16 maart 2026
referentie 210798_AdB_RAP_0001_v5.0

versie 5.0
fase Vastgesteld





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Beschrijving huidige situatie	4
2.3	Beoogde situatie plangebied	6
2.4	Landschappelijk inpassingsplan	9
2.5	Parkeren & verkeer	10
3	Beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	32
4	Planologisch relevante (milieu)aspecten	41
4.1	Inleiding	41
4.2	Bodem	41
4.3	Waterhuishouding	42
4.4	Cultuurhistorie	46
4.5	Archeologie	49
4.6	Ecologie	52
4.7	Wegverkeerslawaaï	54
4.8	Bedrijven en milieuzonering	56
4.9	Geurhinder en veehouderijen	60
4.10	Spuitzones	64
4.11	Externe veiligheid	66
4.12	Luchtkwaliteit	69
4.13	Kabels en leidingen	70
4.14	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	70
5	Juridische plantoelichting	73
5.1	Inleiding	73
5.2	Opbouw van de regels	73
5.3	Regels	73
6	Economische uitvoerbaarheid	76
6.1	Inleiding	76
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	76
6.3	Economische uitvoerbaarheid	76



7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	77
7.1	Vooroverleg	77
7.2	Omgevingsdialoog	77
7.3	Zienswijzen	79

Bijlagen

1. Stedenbouwkundig plan
2. Ontwikkelingsrichting Beverakkers V
3. Verkeersonderzoek
4. Berekening kwaliteitsverbetering
5. Beeldkwaliteitplan
6. Verkennend bodemonderzoek
7. Programma van Eisen archeologisch proefsleuvenonderzoek
8. Archeologisch proefsleuvenonderzoek
9. Programma van Eisen archeologische opgraving
10. Onderzoek stikstofdepositie
11. Kwalitatieve ecologische toets
12. Quicksan flora & fauna
13. Akoestisch onderzoek beregeningspomp
14. Onderzoek geurhinder en veehouderij
15. Notitie volksgezondheid in relatie tot veehouderijen
16. Notitie gewasbeschermingsmiddelen
17. Afwegingsnotitie volksgezondheid en gewasbescherming
18. Standaard verantwoording groepsrisico
19. Onderzoek luchtkwaliteit
20. Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
21. Nota van zienswijze
22. Nota van zienswijze verzoek herbegrenzing
23. Nota van ambtshalve wijzigingen

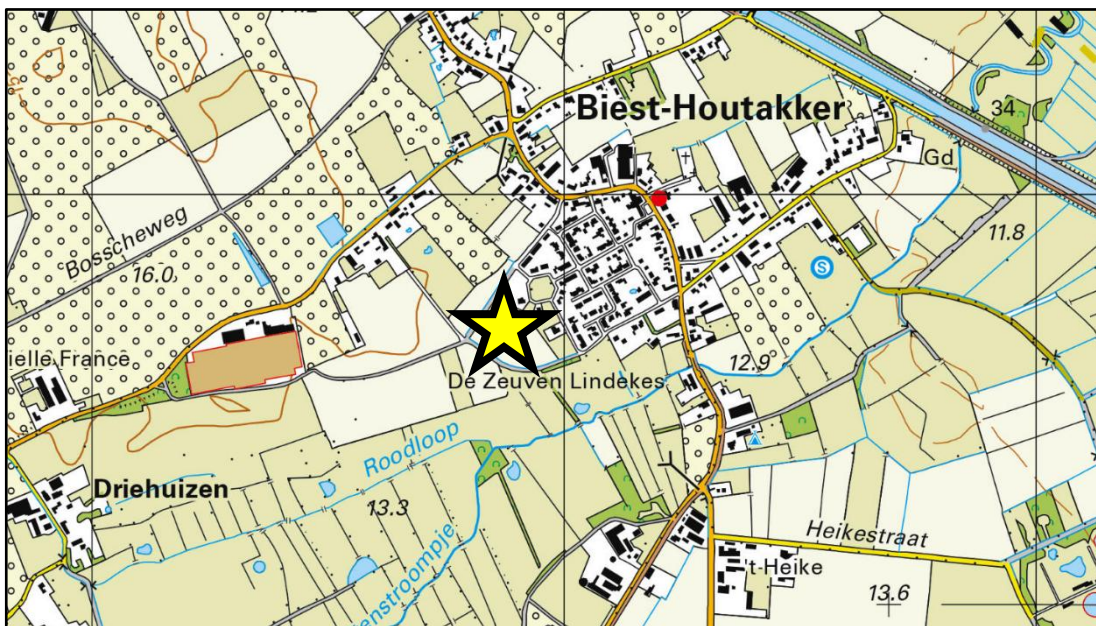


1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

In Biest-Houtakker, gelegen in de gemeente Hilvarenbeek, is de uitbreidingswijk Beverakkers in ontwikkeling. Het betreft een kleinschalige woonwijk die gefaseerd ontwikkeld wordt. Het voornemen bestaat om in navolging op fase 4 nu ook “Beverakkers V” tot ontwikkeling te brengen. In dit nieuwe woongebied is plaats voor maximaal 70 woningen. Het onderhavige bestemmingsplan biedt hiervoor het juridisch-planologische kader.



Uitsnede topografische kaart omgeving Biest-Houtakker. Met de gele ster is globaal de locatie van het plangebied geduid. Bron: Topotijdreis.nl, 2021.

De ontwikkeling van fase 5 van de Beverakkers dient op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant plaats te vinden binnen een werkingsgebied dat is aangeduid als ‘Verstedelijking afweegbaar’. Het plangebied ligt grotendeels binnen dit werkingsgebied. Binnen de huidige begrenzing van dit werkingsgebied is echter ook een ondergrondse persleiding gesitueerd. In het gebied tussen de Beverstraat en de ondergrondse leiding is in principe woningbouw mogelijk. Echter, de ligging van de leiding vormt een dusdanige belemmering voor het stedenbouwkundig plan dat een herbegrenzing van de zone ‘verstedelijking afweegbaar’ de voorkeur heeft. Gezien de woningbehoefte en het feit dat deze locatie een van de weinige plekken in Biest-Houtakker is waar uitbreiding voorstelbaar is, bestaat het voornemen de aanduiding ‘Verstedelijking afweegbaar’ zodanig van vorm te wijzigen dat het gebied ten westen van de huidige begrenzing hier ook deel van gaat uitmaken. Ten behoeve van deze herbegrenzing is een ontwikkelingsrichting opgesteld, opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Middels een zorgvuldige afweging is hierin gemotiveerd waar en op welke wijze een ruimtelijke ontwikkeling mag plaatsvinden, rekening houdend met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en waarden.

Doel

De beoogde woningbouwontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve dient te worden afgeweken van het bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Met dit bestemmingsplan wordt



tevens de formele procedure voor de grenswijziging van het werkingsgebied ‘Verstedelijking afweegbaar’ doorlopen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied voor dit bestemmingsplan is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Biest-Houtakker. Het gebied sluit direct aan op Beverakkers IV en is gelegen tussen de Beverstraat aan de zuidzijde en De Eekhof aan de noordwestzijde. De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie N, perceelnummer 2196 (deels). De ligging en begrenzing is op navolgende afbeelding nader aangeduid.



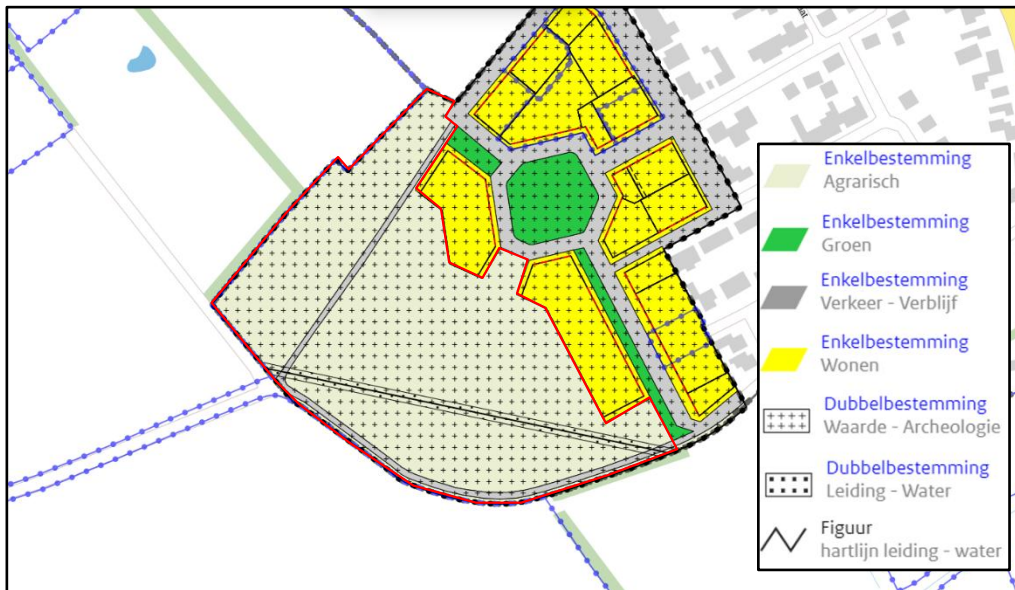
Satellietfoto ter hoogte van de zuidwestelijke dorpsrand van Biest-Houtakker met het plangebied rood omkaderd. Bron: Cyclomedia, 2021.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Het vigerende ruimtelijke regime betreft het bestemmingsplan “Beverakkers IV” van de gemeente Hilvarenbeek, zoals vastgesteld d.d. 3 maart 2011. Op basis van dit bestemmingsplan kennen de gronden binnen het plangebied hoofdzakelijk de bestemming ‘Agrarisch’ met daarbij de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Ter plaatse van de halfverharde paden in het plangebied is de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ opgenomen. Ter plaatse van de ondergrondse leiding is een figuur met ‘hartlijn leiding – water’ opgenomen en de dubbelbestemming ‘Leiding – Water’.

Daarnaast zijn het paraplubestemmingsplan “Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018” en het “Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek” in werking. Het “Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018”, vastgesteld op 8 november 2018, voorziet uitsluitend in een andere verankering van de toetsing aan het geldende Parkeerbeleidsplan en wijzigt inhoudelijk niets aan het parkeerbeleid, de parkeernormen, de parkeertijden en de parkeertarieven. Het “Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek”, vastgesteld op 29 december 2021 doelt op het beschermen van diverse cultuurhistorische waarden die zichtbaar zijn op de ‘Cultuurhistoriekaart’. Dit paraplubestemmingsplan kent met betrekking tot onderhavig plangebied geen relevante bepalingen. Op het aspect ‘cultuurhistorie’ wordt bovendien nader ingegaan in paragraaf 4.4.



Uitsnede bestemmingsplan "Beverakkers IV" met het plangebied rood omkaderd. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Beoordeling

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en infiltratie, alsmede voor paden, groen en water(lopen), water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, overige bijbehorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en andere openbare ruimten met zowel een functie voor verblijf als voor verkeer gericht op aangrenzende en nabijgelegen bestemmingen, alsmede voor speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De gronden waaraan een archeologische dubbelbestemming is toegekend zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De gronden met dubbelbestemming 'Leiding – Water' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een strook ten behoeve van een (hoofd)waterleiding met een belemmerde strook ter breedte van 3 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Het vigerende bestemmingsplan staat gezien de toegekende bestemmingen de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied niet toe. Om het plan juridisch-planologisch mogelijk te maken dient derhalve een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.



2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Voor het formuleren van het beleid en het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld wordt gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk worden de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven. Ook wordt ingegaan op landschappelijke inpassing, parkeren en verkeer.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Biest-Houtakker, thans onbebouwd en in gebruik als agrarisch land. Het plangebied heeft een open karakter en kent een unieke situering op de overgang tussen drie landschapszones:

- Het beekdallandschap van de Roodloop en Spruitenstroompje ten zuiden van het plangebied. Dit landschap kenmerkt zich door smalle natte percelen, omgeven door houtwallen en korte zichtlijnen;
- Het open akkerlandschap centraal in het gebied, dat zich kenmerkt door zijn openheid, slingerende zandwegen/karresporen en her en der een solitaire boom;
- Het wat nattere landschap ten noorden van het plangebied, waar kleinere percelen zijn, vele historische houtwallen, slootjes en daardoor een halfopen landschap vormt.

Landschappelijk gezien is het dorp Biest-Houtakker gelegen op de hogere gronden ten noorden van het beekdal. Tussen het beekdal en het hogere landschap met akkers en bossen is een scherpe grens zichtbaar, waar het plangebied deels direct aan gelegen is. De Beverstraat vormt voor het grootste gedeelte een soort dijkje dat de overgang tussen de landschapstypes kenmerkt. Het historische landschap is nog altijd zeer duidelijk herkenbaar en vormt een belangrijk aanknopingspunt voor verdere stedelijke en landschappelijke ontwikkelingen. Navolgend is een aantal foto's opgenomen om een impressie te geven van het plangebied.



Zicht vanaf De Eekhof op dorpsrand



Vanaf De Eekhof zicht op westelijk gelegen buitengebied



Informeel pad in verlengde van De Eekhof richting buitengebied



Zicht op buitengebied



Bestaande bebouingsrand Beverakkers IV



Zicht vanaf plangebied op buitengebied



Zicht vanaf pad (Beverstraat) op Beverakkers IV



Zicht op buitengebied



Brug over de Spruitenstroompje ten zuiden van het plangebied



Wandelpad vanaf de Beverstraat richting het beekdal van het Spruitenstroompje



De Beverstraat ligt als karrespoor op de overgang van de landschappen, rechts het beekdal



Zicht vanuit centrale groenzone op buitengebied en landschapsboom

Binnen het plangebied is een persleiding gelegen van het 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. De leiding is gelegen in het zuiden van het plangebied.



2.3 Beoogde situatie plangebied

Op basis van het navolgende stedenbouwkundig plan (bijlage 1 toelichting) voor Beverakkers V bestaat het voornemen binnen het plangebied 68 woningen te realiseren. Het gaat hierbij om een mix aan woningtypologieën die verspreid over het plangebied gesitueerd zijn en daarmee de dorpsse identiteit versterken. De volgende woningtypen zijn beoogd: 40 rijwoningen, 8 benedenbovenwoningen, 16 twee-onder-één kapwoningen en 4 vrijstaande woningen. Met het plan is sprake van een gedifferentieerd woningbouwprogramma bestaande uit diverse woningtypen in diverse prijsklassen, waaronder aanbod in de sociale sector en betaalbare woningen. In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan het gemeentelijk woonbeleid. Met onderhavig bestemmingsplan wordt planologisch echter de mogelijkheid geboden maximaal 70 woningen binnen het plangebied te realiseren. In onderhavig bestemmingsplan wordt flexibiliteit aangebracht in de toegestane woningbouwtypologie om adequaat in te kunnen spelen op de toekomstige specifieke vraag naar woningen. Hierdoor kan worden gebouwd naar de op dat moment daadwerkelijke behoefte. Ten opzichte van het voorliggende stedenbouwkundig plan bestaat zo optioneel de mogelijkheid 4 rijwoningen om te vormen tot 6 benedenbovenwoningen en daarmee op maximaal 70 woningen uit te komen. Ten behoeve van deze mogelijkheid is op de verbeelding van het bestemmingsplan een aanduiding opgenomen waar deze gestapelde woningen gerealiseerd kunnen worden.

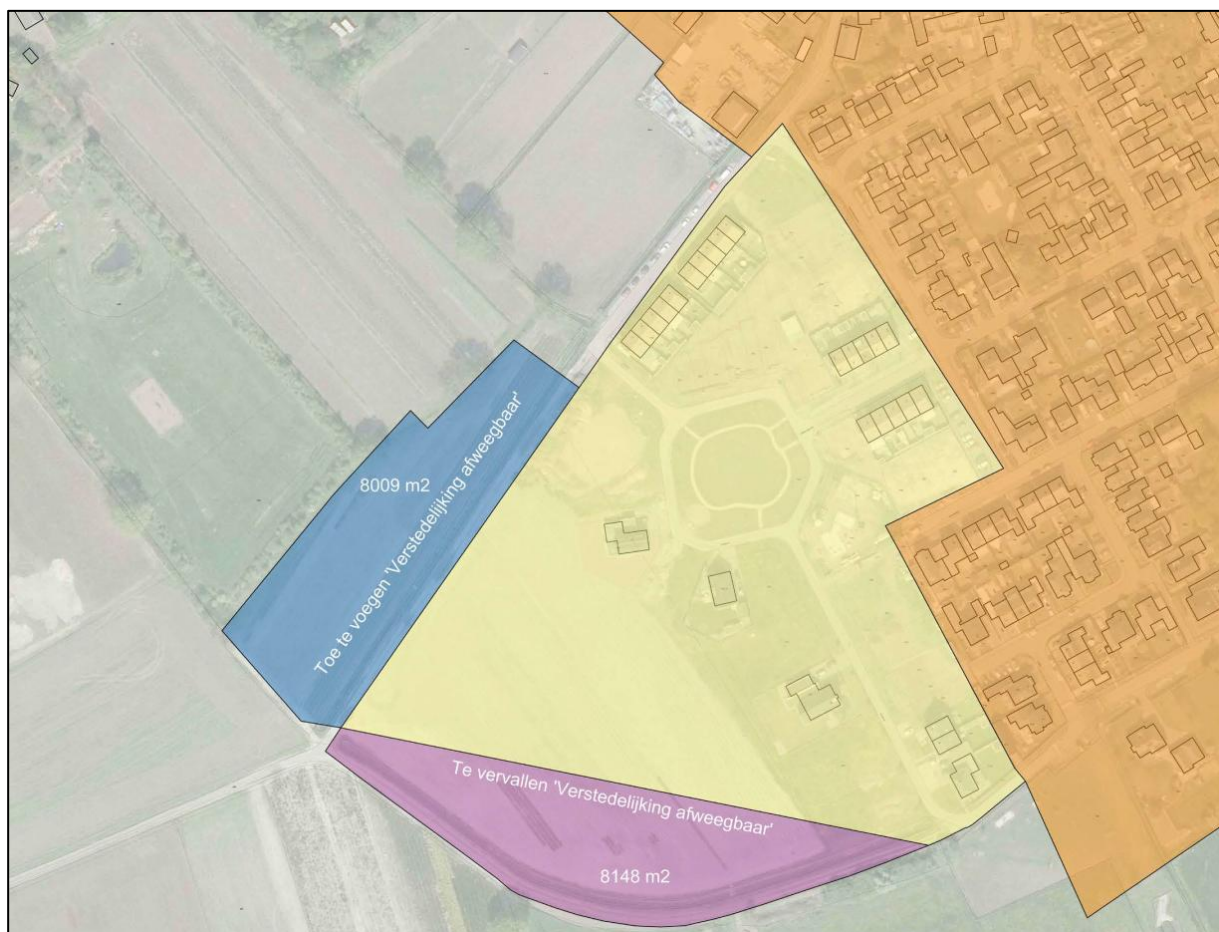


Stedenbouwkundig plan Beverakkers V. Bron: Aveco de Bondt, januari 2026.



In de beoogde situatie wordt voortgeborduurd op het plan Beverakkers IV, ter afronding van de uitbreidingswijk Beverakkers. Op bovenstaande afbeelding is een uitsnede van het stedenbouwkundig verkavelingsplan opgenomen. Het hart van het plan wordt gevormd door een centrale groene ruimte van waaruit andere groene ruimtes en zichtlijnen richting het buitengebied lopen. De woningen centraal in het plangebied zijn georiënteerd op de interne groene spie. De zuidzijde wordt begrensd door een mix van rijwoningen, twee-onder-één kapwoningen en vrijstaande woningen. De westzijde wordt begrensd door een bestaande houtwal waarvan het ontbrekende deel weer (gedeeltelijk) hersteld wordt. Net als aan de zuidzijde wordt ook aan deze zijde de nieuwe dorpsrand op informele en kleinschalige wijze vormgegeven. De woningen zijn hier georiënteerd op twee erven en speelten opzichte van elkaar gesitueerd. Vanuit De Eekhof zijn er verschillende doorzichten richting buitengebied. Er is sprake van een doorgaande verkeersstructuur die aantakt op de bestaande infrastructuur (De Eekhof) en samenkomt bij de centrale groene ruimte. Het plan biedt ruimte aan een mix van grondgebonden woningen (inclusief starterswoningen) om zo in de woningbehoefte te kunnen voorzien.

Het plangebied wordt - net als andere akkers in de omgeving - gekenmerkt door een bolle ligging met een 'natuurlijke' afwatering naar de randen van het plangebied. Ten behoeve van de ontwikkeling zullen delen van het plangebied enigszins verhoogd worden. Daarbij zullen maatregelen genomen worden om te voorkomen dat er meer water gaat afstromen naar aangrenzende gebieden. De aanleg van het rioolsysteem met berging en infiltratie van hemelwater zal daarnaast eerder zorgen voor een afname, dan een toename van afstromend water naar de directe omgeving.



Herbegrenzing 'Verstedelijking afweegbaar'. Bron: Aveco de Bondt, 2023.



Onderdeel van de beoogde ontwikkeling vormt de herbegrenzing van de zone 'Verstedelijking afweegbaar'. De ontwikkeling van fase 5 van de Beverakkers dient op basis van provinciale regelgeving in beginsel plaats te vinden binnen een gebied dat in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant aangeduid is als 'Verstedelijking afweegbaar'. Dit gebied ligt ten zuiden van fase 4, globaal tussen de wegen De Eekhof en Beverstraat. Binnen dit gebied, het gedeelte direct ten noorden van de Beverstraat, is een ondergrondse persleiding gesitueerd. Hierdoor ontstaat er tussen de Beverstraat en de ondergrondse persleiding een restgebied dat minder geschikt is voor de ontwikkeling van woningbouw. Daarnaast is, gezien de ligging van dit gebied direct ten noorden van de cultuurhistorische waardevolle Beverstraat en op de grens tussen akkerland, beekdal en dorp, een landschappelijk vormgegeven overgang meer passend dan de ontwikkeling van woningbouw. Gezien de woningbouwbehoefte en het feit dat dit een van de weinige plekken in de kern Biest-Houtakker is waar uitbreiding voorstelbaar is, is het de wens de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' zodanig van vorm te wijzigen dat het gebied ten westen van de locatie hier deel van gaat uitmaken.

De aanwijzing van de gronden tussen de Beverstraat en de ondergrondse persleiding als 'Verstedelijking afweegbaar' kan daarbij komen te vervallen. De omvang van de gebieden waartussen de uitwisseling gaat plaatsvinden is nagenoeg even groot, zoals nader aangeduid op voorafgaande afbeelding. In paars is hierop het te vervallen 'Verstedelijking afweegbaar' aangeduid (8.148 m²) en in blauw is het gewenste toe te voegen gebied aangeduid (8.009 m²). De omvang blijft met een afname van circa 140 m² derhalve nagenoeg gelijk. Ten behoeve van deze herbegrenzing is een ontwikkelingsrichting opgesteld, opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Middels een zorgvuldige afweging is hierin nader gemotiveerd waar en op welke wijze een ruimtelijke ontwikkeling mag plaatsvinden, rekening houdend met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en waarden.

De herbegrensende zone 'Verstedelijking afweegbaar' voegt zich naar de landschappelijke structuren van het gebied en biedt de mogelijkheid om tussen nieuwe dorpsrand en de Beverstraat een landschapspark te realiseren als overgang naar het buitengebied. Het landschappelijk inpassingsplan is nader beschreven in paragraaf 2.4. Het parkeren vindt zowel plaats op eigen terrein als binnen de openbare ruimte, zoals verantwoord in paragraaf 2.5.



Vogelvluchtperspectief akkercomplex Biest-Westwijk. Bron: Street Smart, oktober 2025.



2.4 Landschappelijk inpassingsplan

De ontwikkeling Beverakkers V sluit met de noordoostzijde aan op de bestaande kern van Hilvarenbeek en de zuid- en westzijde van het plan worden landschappelijk ingepast. Aan de westzijde ligt Akkercomplex Biest-Westwijk. Dit is een landschapselement wat in de historie vaak werd omsloten door houtwallen of singels. Ter plaatse van het plangebied is dit nog goed terug te zien, zie de afbeelding op pagina 9.

Met de landschappelijke inpassing aan de westzijde wordt aangesloten op dit bestaande landschapselement. In een zone van 5 meter breed, worden in een losse vorm bosplantsoen en een aantal bomen geplant. Deze boom en struiklaag vormen samen een lijnvormig element als afronding van zowel het akkercomplex als Beverakkers V. De westelijke rand is op een aantal plekken tussen de bouwclusters breder. Hier is ruimte voor waterberging en de rand wordt ingezaaid met een mengsel voor lichte gronden. De bloem- en kruidenrijke rand zorgt tezamen met de losse vorm van de bossingel voor enkele groene en landelijke doorzichten.



Landschappelijk inpassingsplan Beverakkers V. Bron: Aveco de Bondt, januari 2026



Beverackers V wordt vanuit het zuiden landschappelijk ingepast door middel van een open landschapspark met ruimte voor spelen en ontmoeten. De woningen worden omzoomd door een informele groene rand, bestaande uit landschappelijke hagen rondom de (voor-) tuinen en een bomenrij langs de rijbaan. Hierdoor ontstaat een zachte, luchtige dorpsrand, waarbij het landschapspark als buffer dient tussen de woningen en het omliggende landschap. De investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap is beschreven in paragraaf 3.3.1 van deze toelichting.

Het zandpad Beverstraat vormt de overgang tussen het landschapspark en de omgeving. Door het versterken van de hakhoutstruweel die parallel aan het pad loopt wordt de solitaire ligging versterkt. Enkele doorzichten in deze structuur zorgen voor een visuele connectie tussen het landschapspark en het omliggende beekdallandschap. Het zicht op de grote eik is hierin een belangrijke zichtlijn die open dient te blijven. Een ontwerp van de inpassing op schaal is als bijlage bij de regels gevoegd. Aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is door middel van een voorwaardelijke verplichting in artikel 6.4.2 gewaarborgd.

2.5 Parkeren & verkeer

2.5.1 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordeling

In het Parkeerbeleidsplan 2015-2020 van de gemeente Hilvarenbeek wordt de woonwijk Beverackers in Biest-Houtakker genoemd als één van de woningbouwprojecten waar het aspect parkeren geïntegreerd zal worden in het bestemmingsplan. Hiermee is gewaarborgd dat het bestemmingsplan daardoor is voorzien van de laatste parkeernormen op basis van de CROW richtlijnen ten tijde van het opstellen van het betreffende bestemmingsplan. Voor het bepalen van de parkeervraag is derhalve aansluiting gezocht bij de gemiddelde parkeernorm zoals deze geldt op basis van CROW-publicatie 381 ‘Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie’. Daarbij wordt als uitgangspunt genomen dat het plangebied (in de toekomstige situatie) ligt binnen de zone ‘rest bebouwde kom’ in een ‘weinig stedelijk’ gebied (conform CBS 2021). Onderstaande tabel duidt de minimale, gemiddelde en maximale parkeernorm per woning naar functie, op basis van een invulling conform het stedenbouwkundige plan. Dit resulteert, uitgaande van de gemiddelde parkeernorm, in een totale parkeervraag van 134 parkeerplaatsen.

Functie	Norm (min.)	Norm (gem.)	Norm (max.)	Aantal woningen*	Parkeervraag (gem.)
Koop, vrijstaand	1,9	2,3	2,7	4	9,2
Koop, twee-onder-een-kap	1,8	2,2	2,6	16	35,2
Koop, tussen/hoek	1,6	2,0	2,4	22	44,0
Koop, etage, goedkoop	1,2	1,6	2,0	14	22,4
Huurhuis, sociale huur	1,2	1,6	2,0	14	22,4
Totaal				70	133,2

(* parkeerbalans gaat uit van maximale mogelijkheden, dus 70 woningen na eventuele omzetting 4 aaneengebouwde woningen tot 6 benedenbovenwoningen. Op het stedenbouwkundig plan zijn 68 woningen ingetekend)



Parkeerplaatsen op eigen terrein worden vaak minder efficiënt gebruikt dan openbare parkeerplaatsen. Daarnaast zijn in de openbare ruimte altijd parkeerplaatsen nodig voor bezoekers aan de woningen. Voor de bouwplannen geldt dat minimaal 0,3 parkeerplaats per woning in de openbare ruimte wordt gerealiseerd. Verder geldt voor de rekenfactor van parkeren op eigen terrein de waarden uit onderstaande tabel:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekenings-aantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	1	oprit min. 5,0 meter diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2	2	oprit min. 4,5 meter breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,5	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,5	oprit min. 5,0 meter diep
Garage met lange oprit	3	1,5	
Garage met dubbele oprit	3	2,5	oprit min. 4,5 meter breed

Op basis van het verkavelingsplan beschikt een aantal woningen over parkeergelegenheid op eigen terrein. Gezien het afwijkende berekeningsaantal ten opzichte van het theoretische aantal per parkeervoorziening geldt hiervoor dat er $2,0$ (2x enkele oprit zonder garage) + $4,0$ (2x dubbele oprit zonder garage) + $6,0$ (4 garages met enkele oprit) + $57,5$ (23 garages met dubbele oprit) = $69,5$ parkeerplaatsen beschikbaar zijn op eigen terrein. Het verkavelingsplan voorziet daarnaast in parkeergelegenheid in de openbare ruimte, te weten 58 haaksparkerplekken en 6 langsparkerplekken. Op basis van de berekeningsmethodiek uit de CROW-publicatie wordt in het verkavelingsplan derhalve voorzien in $(69,5 + 58 + 6 =)$ $133,5$ parkeerplaatsen, hetgeen voldoende is om in de parkeervraag te voorzien (uitgaande van de gemiddelde parkeernorm met een totale behoefte van 134 (133,2) parkeerplaatsen).

Indien wordt uitgegaan van de maximale parkeernorm betreft de parkeervraag 162 parkeerplaatsen. Aangezien het bestemmingsplan uitgaat van een flexibele invulling, kan bovendien naar gelang het aantal woningen en het woningtype dat uiteindelijk gerealiseerd wordt het aantal benodigde parkeerplaatsen toe- of afnemen. In de voorgestelde inrichting van woonstraatjes en parkeerhoven kan hierop ingespeeld worden door het groen in deze straten, grenzend aan het groene lint, kleiner of groter te laten worden. In het openbaar gebied is zodoende ruimte gereserveerd voor uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen als blijkt dat dit in praktijk nodig blijkt. Deze parkeervoorzieningen kunnen gerealiseerd worden binnen de opgenomen bestemmingen van dit bestemmingsplan. Hiermee is inzichtelijk op welke wijze binnen het plangebied voldaan kan worden aan de parkeervraag uitgaande van de maximale parkeernorm.

Op basis van het verkavelingsplan wordt kortom voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' zal concreet inzichtelijk moeten worden gemaakt waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd en wat de concrete parkeereis bedraagt. In de regels van dit bestemmingsplan is gewaarborgd dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Conclusie

Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Realisatie van de benodigde parkeerplaatsen is gewaarborgd in de regels.



2.5.2 Verkeer

Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, dienen de kengetallen uit het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied ligt (in de toekomstige situatie) binnen de zone 'rest bebouwde kom' in een 'weinig stedelijk' gebied (conform CBS 2021). De onderstaande tabel duidt de verkeersgeneratie welke geldt op basis van het programma zoals opgenomen in het verkavelingsplan, uitgaande van enkel koopwoningen (worst case):

Functie	Max vpe	Aantal woningen*	Totaal max vpe
Koop, vrijstaand	8,6 per woning	4	34,4
Koop, twee-onder-een-kap	8,2 per woning	16	131,2
Koop, tussen/hoek	7,8 per woning	22	171,6
Koop, etage, goedkoop	6,0 per woning	14	84,0
Huurhuis, sociale huur	6,0 per woning	14	84,0
Totaal			506

(* parkeerbalans gaat uit van maximale mogelijkheden, dus 70 woningen na eventuele omzetting 4 aaneengebouwde woningen tot 6 benedenbovenwoningen. Op het stedenbouwkundig plan zijn 68 woningen ingetekend)

Het planvoornemen genereert op basis van het verkavelingsplan een maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 506. Het plangebied kent een verkeersstructuur aansluitend op de bestaande infrastructuur. Voor gemiddelde erftoegangswegen geldt een maximale capaciteit van 4.000 tot 6.000 verkeersbewegingen per etmaal. Mede gezien het plangebied de afronding vormt van de uitbreidingswijk Beverakkers, mag hieruit geconcludeerd worden dat de bestaande ontsluitingswegen geschikt zijn voor de toename van voertuigbewegingen als gevolg van onderhavig initiatief.

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is een aanvullend verkeersonderzoek uitgevoerd door Antea (zie bijlage 3). Het onderzoek geeft geen aanleiding om af te wijken van de eerdere conclusie dat bestaande wegen het extra verkeer kunnen verwerken.

Conclusie

De extra verkeersbewegingen als gevolg van het plan kunnen op veilige wijze afgewikkeld worden via de bestaande infrastructuur. Deze heeft hiervoor voldoende capaciteit.



3 Beleidskader

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante ruimtelijke beleid samengevat en wordt het initiatief hieraan getoetst.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020

Toetsingskader

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de Nationale Omgevingsvisie.



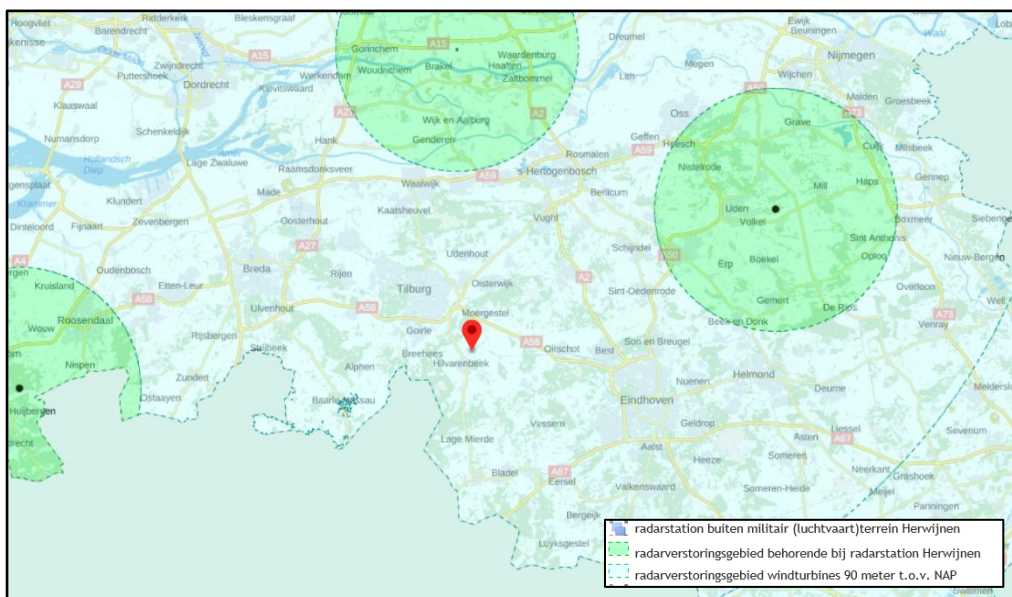
3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012 Toetsingskader

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen. In een gebied rondom radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan worden geen windturbines mogelijk gemaakt en ook geen nieuwe bebouwing boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation Herwijnen.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoed.



Ligging van het plangebied binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen. Met de rode aanwijzer wordt het plangebied aangeduid. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Conclusie

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



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

Toetsingskader

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

Beoordeling

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

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

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

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

Onderhavig ruimtelijk besluit voorziet ter plaatse van het plangebied in de realisatie van maximaal 70 woningen en is aan te merken als één woningbouwlocatie. Derhalve is deze ontwikkeling als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.



Het plangebied heeft thans overwegend een agrarische bestemming. Gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor agrarisch grondgebruik. Burgerbewoning is niet toegestaan. Het onderhavig ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van woningen mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging en vindt tevens een vergroting van het planologisch beslag op de ruimte plaats. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

Uit jurisprudentie blijkt dat de actuele behoefte aan woningen kan worden onderbouwd met gebruikmaking van regionale woningbouwafspraken (o.m. 25 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2908, r.o. 10.2). Voor de regio 'Hart van Brabant' worden in het "Perspectief op Wonen en Woningbouw 2021" de uitkomsten van de nieuwe (aanzienlijk hogere) provinciale woningbouwprognoses en de consequenties hiervan voor de regio inzichtelijk gemaakt. Naast de kwantiteit van de woningbouw, wordt meer dan voorheen ook de kwalitatieve stand van zaken van de woningmarkt in regionaal perspectief geplaatst. De ambitie is derhalve in toenemende mate toe werken naar een meer kwalitatieve regionale afstemming naast de kwantitatieve regionale afstemming die nu plaatsvindt. Daarnaast is vanuit de 'ladder' voorgeschreven dat gemeenten een goede afweging maken of woningbouw wel of niet in bestaand stedelijk gebied kan landen. In het "Perspectief op Wonen en Woningbouw 2021" wordt dit voor toekomstige uitleglocaties in de paragraaf bij de betreffende gemeente beargumenteerd.

De woningbehoefte van de regio 'Hart van Brabant' bedraagt in de periode 2020-2030 in totaal 21.595 woningen. Voor de gemeente Hilvarenbeek bedraagt dit aantal voor deze periode 570 woningen. De planvoorraad van de regio 'Hart van Brabant' bedraagt in de periode 2020-2029 een totaal van 19.875 woningen. Voor de gemeente Hilvarenbeek bedraagt de planvoorraad in dezelfde periode 755 woningen. Voor Hilvarenbeek is de dekking van de planvoorraad met 132% derhalve ruimschoots voldoende, terwijl voor dit voor de regio als geheel met 92% onvoldoende is (idealiter minimaal 130%). Uit onderverdeling van de planvoorraad naar redelijk harde capaciteit (t/m 2024) en de zachte plancapaciteit (2025-2030) blijkt dat de meeste gemeenten vooral in de periode tot 2025 veel plannen in de planvoorraad hebben zitten en de periode daarna aanmerkelijk minder. Ook voor Hilvarenbeek is dit het geval. Voor de gemeente Hilvarenbeek staan, op basis van de aangehaalde "Woonvisie Hilvarenbeek 2020 – 2030", de volgende vier thema's centraal:

1. Inspelen op de grote woningvraag: naast inbreiding wordt ook ingezet op uitbreidingslocaties;
2. Voldoende betaalbare (huur)woningen;
3. Aanpak bestaande woningvoorraad;
4. Wonen met zorg.

Met betrekking tot de woningbouwprognose blijkt dat de actualisering van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2020 een lagere behoefte laat zien dan dat in de gemeente Hilvarenbeek als vraag ervaren wordt. De planvoorraad overschrijdt in kwantitatieve zin de provinciale prognoses voor Hilvarenbeek maar kan daarmee wel bijdragen aan de regionale behoefte. Het programma voor de komende 5 jaar komt overeen met de kwalitatieve verdeling van het streefprogramma zoals dat bij de woonvisie is vastgesteld. In het "Perspectief op Wonen en Woningbouw 2021" wordt onderhavig plangebied bovendien specifiek aangehaald als toekomstige uitleglocatie.



Het onderhavige bestemmingsplan vormt een juridisch-planologische vertaling van het stedenbouwkundige plan. In dit stedenbouwkundig verkavelingsplan wordt flexibel voorzien in verschillende woningtypologieën, zodat adequaat ingespeeld kan worden op de specifieke vraag naar woningen. Hierdoor kan worden gebouwd naar gelang de op dat moment daadwerkelijke behoefte. Het plan past op basis van deze uitgangspunten ook binnen de kwalitatieve behoefte aan woningen. Gezien onderhavig plan een 'bestaand' plan betreft, geldt ten aanzien van de Regionale Woondeal voor onderhavig bestemmingsplan een inspanningsverplichting. Nadere toetsing ten aanzien het streefwoningbouwprogramma conform de Woonvisie van de gemeente Hilvarenbeek en de Regionale Woondeal vindt plaats in paragraaf 3.4.2.

Geconcludeerd kan worden dat met onderhavig planvoornemen een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen binnen de gemeente Hilvarenbeek en tevens passend is binnen de regionale woningbouwafspraken.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ex artikel 1.1.1 van het Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Bij de beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van art. 1.1.1 Bro kan worden aangemerkt dient te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Daaraan doet niet af dat de bebouwing waarin het voorgaande plan voorzorg ten tijde van de vaststelling van het nieuwe plan nog niet was gerealiseerd.

De gronden binnen het plangebied kennen overwegend een agrarische bestemming. Voor deze gronden geldt dat het voorgaande bestemmingsplan geen stedenbouwkundig samenstel van bebouwing mogelijk maakt, maar enkel agrarische bedrijfsvoering. Gelet daarop is het onderhavige plangebied gelegen buiten het 'bestaand stedelijk gebied' van Biest-Houtakker.

e. Is het mogelijk de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Uit 'Kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant volgt dat binnen het bestaand stedelijk gebied van Biest-Houtakker fysiek geen ruimte aanwezig is om te voorzien in de woningbehoefte. Op basis van het "Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030" blijkt dat de gemeente Hilvarenbeek tevens geen inbreidingslocaties in Biest-Houtakker voor ogen heeft om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is het niet vanzelfsprekend om gaten in bebouwingslinten of andere open, groene plekken in te vullen als daar de mogelijkheid zich voor doet. Er biedt zich op dit moment geen mogelijkheid voor en daarnaast is het evident om de bestaande kwaliteiten van het dorp te respecteren. Derhalve wordt geconcludeerd dat de voorziene ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren is. De woningen worden gerealiseerd ter afronding van het woongebied Beverakkers en kunnen derhalve ook niet op een andere plaats binnen de gemeente worden gerealiseerd. In bijlage 2 vindt nadere toelichting hierop plaats door middel van de beoogde ontwikkelingsrichting.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte en kan enkel buiten 'bestaand stedelijk gebied' worden gerealiseerd. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpunten: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingswet vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingswet is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de realisatie een woongebied met maximaal 70 woningen, waarmee de uitbreidingswijk Beverakkers wordt afgerond. De ontwikkeling van Beverakkers V vindt plaats in het licht van de unieke situering van het gebied binnen het landschap. De woningen worden gerealiseerd in combinatie met een groene ontwikkeling in de vorm van een verbindend landschapspark tussen de nieuwe dorpsrand en het omliggende landschap om zo de overgang te verzachten en biedt daarmee een kwaliteitsimpuls voor de leefomgeving. Het initiatief is daarmee passend binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.



Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

Beoordeling

Op de structurenkaart van de SVRO 2014 is het plangebied geheel gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel'. Op de kaart van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is slechts een deel van het plangebied (de noordwestelijke gronden) aangeduid als Groenblauwe Mantel. De overige gronden zijn in de Omgevingsverordening aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied' en als 'Verstedelijking afweegbaar' gebied. Belangrijk om op voorhand te vermelden is dat de Omgevingsverordening boven de SVRO 2014 geldt. Hierna wordt getoetst aan de ambities voor de Groenblauwe mantel conform de SVRO 2014.

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De groenblauwe structuur in het Brabantse landschap is wezenlijk voor de aantrekkelijkheid van zowel het stedelijke netwerk als het agrarische cultuurlandschap van Noord-Brabant. De structuur is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant. Binnen de groenblauwe structuur beoogt de provincie een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit, een robuuste en veerkrachtige structuur, versterking van de natuurlijke basis en landschappelijke contrasten en verbetering van de gebruikswaarde van natuur en water.

Binnen de groenblauwe structuur onderscheidt de provincie de groenblauwe mantel. Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is volgens de provincie nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is erop gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

Met het planvoornemen wordt rekening gehouden met de landschappelijke waarden binnen de groenblauwe structuur. De Beverstraat wordt als landschappelijk zandpad op de overgang tussen het beekdal en het akkerlandschap behouden. Het landschapspark verbindt de nieuwe dorpsrand en het omliggende landschap op kwalitatieve wijze. De voorkanten van de woningen zijn gericht op het buitengebied en vormen een representatieve, maar ingetogen dorpsrand. Zichtlijnen vormen de verbinding tussen Beverakkers en het omliggende landschap en landschappelijke inpassing draagt bij aan een landschappelijke kwaliteitsimpuls van het gebied. Tot slot geldt dat, zoals blijkt uit hoofdstuk 4 van deze toelichting, de ontwikkeling hydrologisch neutraal is uit te voeren en bestaande agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. Het planvoornemen is daarmee in zoverre passend binnen de uitgangspunten zoals geformuleerd in de provinciale structuurvisie.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale Structuurvisie.



3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

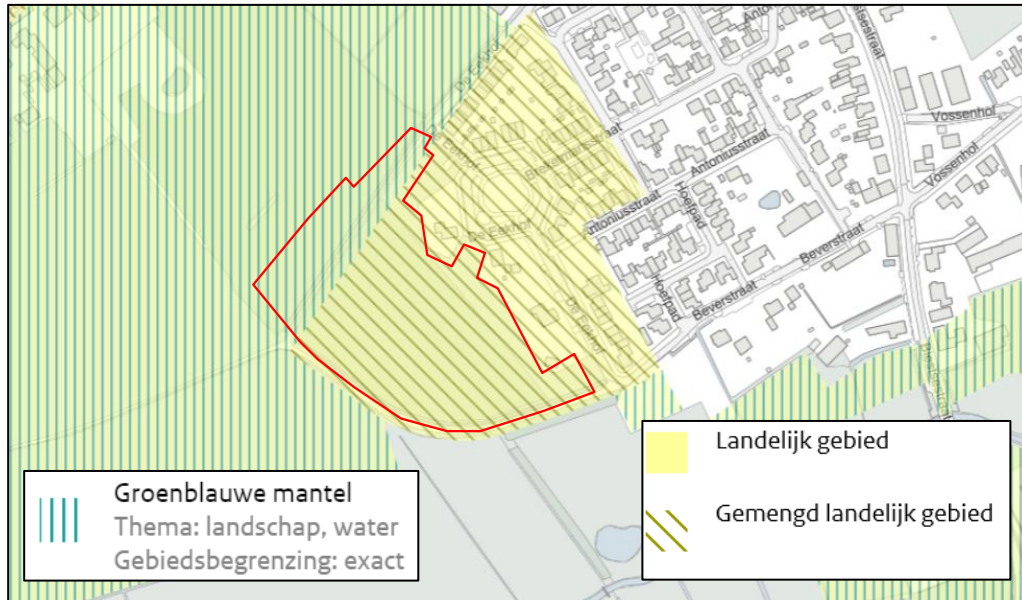
Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

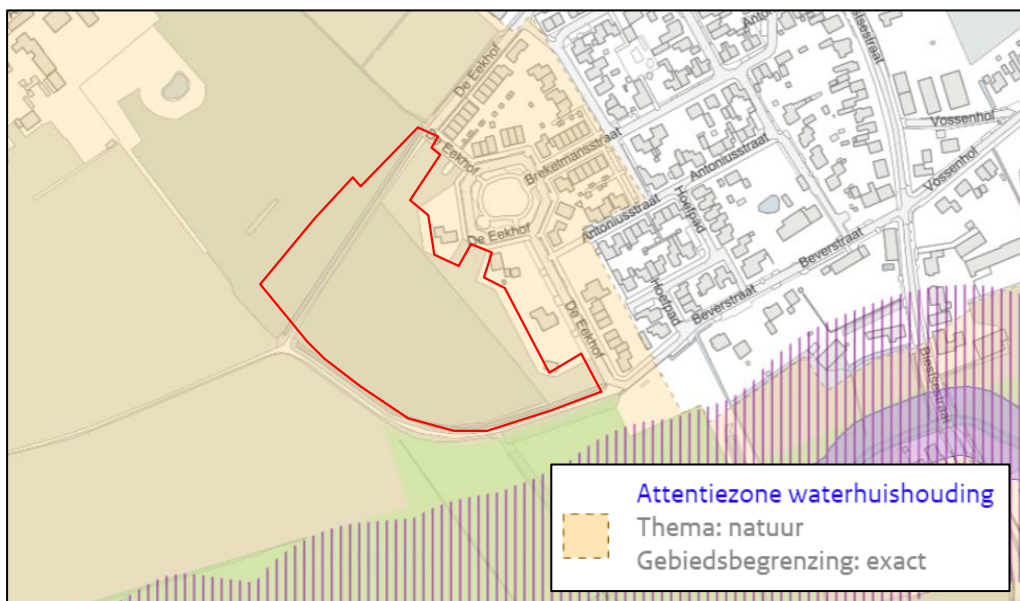
De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze, waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling

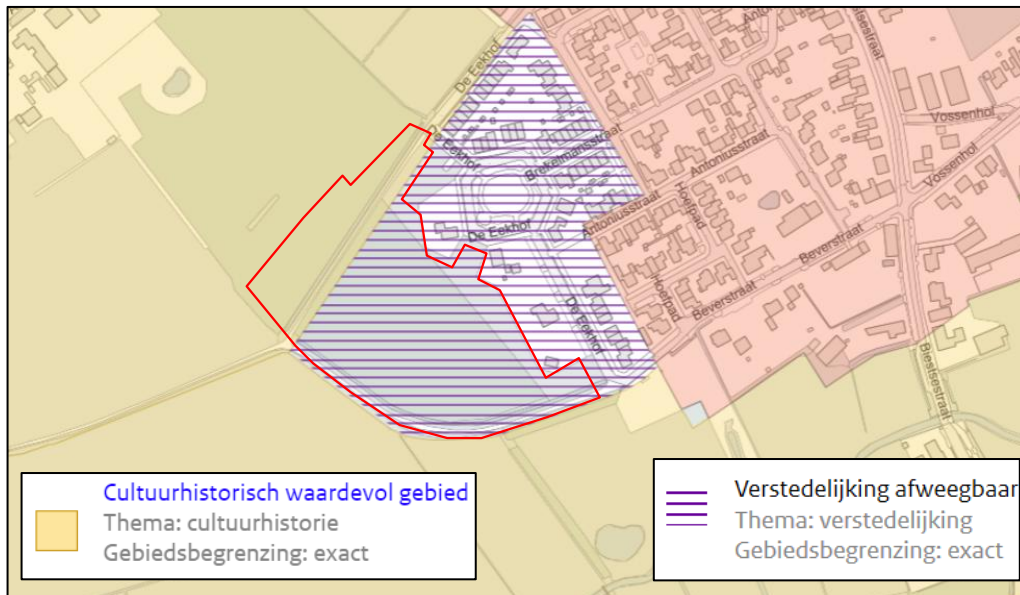
Het plangebied ligt binnen het 'Gemengd landelijk gebied' (art. 3.68 e.v. lov) en de 'Groenblauwe mantel' (art. 3.32 e.v. lov) en gedeeltelijk binnen het gebied 'Verstedelijking afweegbaar' (art 3.43 lov). Voor het overige ligt binnen het plangebied het werkingsgebied 'Attentiezone waterhuishouding' en gedeeltelijk het 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Ook gelden de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals geformuleerd in art. 3.5 t/m 3.9 lov.



Uitsnede kaartbeeld 'Landelijk gebied' uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.



Uitsnede kaartbeeld 'Natuur en stiltegebieden' uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.



Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Artikel 3.68 wonen in landelijk gebied

Een bestemmingsplan dat is gelegen in het landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. Het onderhavige ruimtelijke besluit maakt reguliere woningbouw mogelijk. Binnen het (gemengd) landelijk gebied (en de Groenblauwe mantel) is dit, onder voorwaarden, enkel mogelijk voor zover deze stedelijke ontwikkeling is geprojecteerd binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' (art. 3.43 lov). Hier wordt navolgend aan getoetst.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat -a- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken en – b- het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede [omgevingskwaliteit](#) met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Beoordeling

Geconcludeerd kan worden dat met onderhavig planvoornemen een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen binnen de gemeente Hilvarenbeek en tevens passend is binnen de regionale woningbouwafspraken. Zie voor een uitgebreide motivering de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.2.3.



Het plan bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving, blijkt uit het stedenbouwkundig ontwerp (hoofdstuk 2) en de toets aan de milieuaspecten (hoofdstuk 4).

Middels een zorgvuldige afweging is nader gemotiveerd waar en op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling Beverackers V mag plaatsvinden, rekening houdend met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en waarden (zie bijlage 2 en paragraaf 2.3 en 2.4 van de toelichting).

Het plan houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water. Met een goede landschappelijke inpassing en het opnemen van stedelijk groen neemt de schaduw toe en nemen de planten de hitte op. Dit draagt bij aan het bestrijden van hittestress. Deze veranderingen verminderen de impact van klimaatverandering op de openbare ruimte.

Door de herontwikkeling ontstaat een toekomstbestendige, duurzame, sterke en leefbaardere woonwijk. Bij de planvorming is tevens ruimte gemaakt voor klimaatadaptieve maatregelen, zoals waterberging en het planten van inheemse, hittebestendige bomen die schaduw bieden en zo hittestress verminderen. Voor alle woningen worden de wettelijke uitgangspunten gehanteerd voor isolatie en energiezuinige installaties. Daarmee voldoet elke woning aan de BENG-eisen. Deze maatregelen dragen bij aan de energietransitie. Het plan zet in op zonnepanelen voor de opwekking van duurzame energie.

Het plan geeft invulling aan mogelijkheden voor duurzame mobiliteit. Ten eerste blijkt uit de parkeerbalans dat er voldoende parkeermogelijkheden worden gerealiseerd in het plangebied op eigen terrein en in de openbare ruimte. De gemeente ambieert de plaatsing van elektrische laadpalen in de openbare ruimte en streeft ernaar waar mogelijk dit te faciliteren in nieuwe woonwijken. De dichtstbijzijnde bushalte is op ongeveer 500 meter afstand gelegen van het plangebied. Het gebruik van de buslijn 289, de streekbus die Hilvarenbeek, Moergestel en Oosterwijk verbindt, zal met de nieuwe wijk toenemen en het behoud en de duurzaamheid van de lijn is hiermee bevorderd. Voor de verkeersveiligheid wordt een plateau aangebracht op de kruising Eekhof/Biestsestraat en wordt mogelijk eenrichtingsverkeer ingesteld tussen de Biestsestraat en de Eekhof (van zuid naar noord).

Het woningbouwplan wordt duurzaam gebouwd (energiezuinig, circulair, lokaal), bevat slimme infrastructuur, ambieert laadpalen voor elektrische voertuigen en draagt bij aan het behoud van de busverbinding 289. Ten slotte is zorgt het stedenbouwkundig ontwerp voor de nieuwe woonwijk voor een goede leefbaarheid.

Artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar

Toetsingskader

Een bestemmingsplan kan ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Beoordeling

De beoogde woningbouw vindt slechts gedeeltelijk plaats binnen Verstedelijking afweegbaar. Omdat een stedelijke ontwikkeling enkel mogelijk is binnen het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar, wordt met het onderhavige bestemmingsplan voorgestaan om dit werkingsgebied te herbegrenzen. Het verzoek tot



herbegrenzing is mogelijk op basis van art. 5.3 lov. In zo'n geval verzoekt het college van burgemeester en wethouders Gedeputeerde Staten om de begrenzing van het werkingsgebied te wijzigen. Wel dient op basis van art. 5.3, lid 1 en lid 4 lov verantwoord te worden dat de herbegrenzing past binnen de herbegrenzingsvoorwaarden. Hieraan wordt verderop getoetst. Bij herbegrenzing van het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar is de ontwikkeling mogelijk indien wordt voldaan aan de voorwaarden genoemd in artikel 3.43 lov:

ad a. binnen Stedelijk Gebied is feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar. Op basis van het "Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030" blijkt dat de gemeente Hilvarenbeek, buiten twee woningen, geen inbreidingslocaties in Biest-Houtakker voor ogen heeft om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is het niet vanzelfsprekend om gaten in bebouwingslinten of andere open, groene plekken in te vullen als daar de mogelijkheid zich voor doet. Er biedt zich op dit moment geen mogelijkheid voor en daarnaast is het evident om de bestaande kwaliteiten van het dorp te respecteren. Derhalve wordt geconcludeerd dat de voorziene ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren is.

De beoogde ontwikkeling zorgt voor een kwalitatieve afronding van het woningbouwgebied 'Beverakkers'. Het betreft dan onder meer het creëren van een geleidelijke overgang tussen dorp en landschap. Het onderhavige planvoornemen is derhalve niet enkel ingegeven vanuit woningbouw. Vanwege de locatie-specifieke kenmerken is de ontwikkeling in zijn geheel, vanuit kwalitatieve overwegingen, niet op een andere locatie te realiseren en derhalve ook niet binnen het Stedelijk gebied.

Ad b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed behoort niet tot de mogelijkheden.

Gelet op de doelen benoemd onder a en de grootte van het plan, behoort transformatie van cultuurhistorische waardevol of geschikt leegstaand vastgoed voor deze ontwikkeling niet tot de mogelijkheden.

Ad c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken. Zoals in paragraaf 3.2.3 uiteengezet, past de woningbouwontwikkeling binnen de regionale woningbouwafspraken.

Ad d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting dient rekening te houden met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied. Onder de beoordeling van de herbegrenzingsvoorwaarden, verderop in deze paragraaf, komen deze aspecten integraal terug.

Artikel 5.3, lid 1 wijziging grenzen van werkingsgebieden

Toetsingskader

De mogelijkheid tot herbegrenzing van een werkingsgebied is in artikel 5.3, lid 1 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant als volgt opgenomen:

Artikel 5.3, lid 1 lov:

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de in deze verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;*
- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;*
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;*
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;*



- e. *de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.*

Beoordeling

In onderhavig geval wordt aangesloten bij het geval genoemd onder c. (de wijziging past binnen de basisprincipes van de verordening). Voor wat betreft het vereiste dat de wijziging dient te passen binnen de basisprincipes van de Interim omgevingsverordening is van belang dat vanuit de basisprincipes geldt dat alle aanwezige waarden betrokken worden bij de planontwikkeling en dat daarmee rekening wordt gehouden bij de ruimtelijke inrichting en het stedenbouwkundig ontwerp (principe behoud door ontwikkeling). Door de basisprincipes uit artikel 3.5 'Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit' consequent te doorlopen, worden diverse aspecten die van belang (kunnen) zijn, inzichtelijk, waardoor ook aandacht geschonken wordt aan grote opgaven die spelen zoals duurzame energie, klimaatadaptatie en leegstand. Aan artikel 3.5 wordt verderop getoetst.

Voor de wijziging van de grenzen van het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar, gelden daarnaast specifieke voorwaarden genoemd in artikel 5.3, lid 4. Aan dit artikel wordt navolgend getoetst.

Artikel 5.3, lid 4 wijziging grenzen van werkingsgebieden

Toetsingskader

Voor het wijzigen van de begrenzing van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' geldt in aanvulling op artikel 5.3, lid 1 dat:

- a. de wijziging past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. de wijziging nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
- c. de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.

Beoordeling

Ad. a. De wijziging dient te passen binnen de regionale afspraken.

Zoals in paragraaf 3.2.3 uiteengezet, past de woningbouwontwikkeling binnen de regionale woningbouwafspraken.

Ad b. De wijziging is nodig vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt.

Directe aanleiding voor de beoogde wijziging van de begrenzing van Verstedelijking afweegbaar vormt het feit dat binnen de huidige begrenzing van dit werkingsgebied een ondergrondse persleiding is gesitueerd, waardoor vanwege bijbehorende beperkingen een restgebied ontstaat dat minder geschikt is voor de realisatie van woningen. Om die reden is op deze locatie een verbindend landschapspark tussen de nieuwe dorpsrand en het omliggende landschap voorzien om zo de overgang naar het buitengebied te verzachten. Om in de woningbehoefte te voorzien is het noodzakelijk voor het wegvallende gedeelte een alternatieve locatie te zoeken, aansluitend aan de bestaande ontwikkelingen van Beverakkers. Deze uitbreiding kan gezocht worden in het aangrenzende gebied ten noorden van de Eekhof. Deze zone is gelegen in het kleinschaligere akkerlandschap, waardoor deze een andere overgang vraagt dan het open akkerlandschap. Op deze plaats kan aangesloten worden op de bestaande historische houtwallenstructuur.



Uitwisseling Verstedelijking afweegbaar en nieuwe zichtlijnen.



Uitsnede visiekaart uit de ontwikkelingsvisie.

Met de beoogde stedenbouwkundige invulling, geënt op verplaatsing van het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar, vormen nieuwe zichtlijnen de verbinding tussen Beverackers en het omliggende landschap. Een centrale groenzone als 'spin in het web' zorgt voor verbindingen door de wijk heen. Zichtlijnen vanaf de Eekhof en Beverstraat kijken uit op het achterliggende landschap. Bestaande en historische landschapsstructuren begeleiden deze zichtlijnen. Er ontstaat een fijnmazige dorps structuur waarbij de verbinding met de omgeving sterk beleefbaar is gemaakt. De beoogde herbegrenzing leidt tot de navolgende visiekaart.

De uitgangspunten voor de visie zijn:

- Voortborduren op en afronden Beverackers IV met behoud zichtlijnen op buitengebied;
- Vanuit het groene hart groene zichtlijnen creëren richting buitengebied (inclusief zicht op karakteristieke landschapsboom ten zuiden van de Beverstraat);
- Creëren nieuwe dorpsranden aansluitend bij bestaande landschappelijke structuren en waarden;



- Dorpsranden vormgeven door kleinschalige bebouwing (zuidzijde door beperkt aantal woningen gescheiden van elkaar dooreen groene spie, aan de westzijde door kleinschalige bebouwing in twee erven waarbij achter- en zijtuinen de overgang naar het buitengebied vormgeven);
- Creëren open landschapspark tussen nieuwe dorpsrand en Beverstraat op de overgang dorp/akker/beekdal;
- Versterken akkerrand (Beverstraat en begeleidende sloot).

De beoogde ontwikkeling leidt daarmee tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit. De onderbouwing is tevens (uitgebreider) opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

Ad c. De gewenste uitbreidingsrichting dient aanvaardbaar te zijn.

De aanvaardbaarheid van een uitbreidingsrichting wordt bepaald door de in de omgeving aanwezige waarden. Hiervoor geldt dat de voorgenomen functiewijziging wordt afgewogen in relatie tot de algemene visie en het te voeren ruimtelijke beleid. De milieuplanologische aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling is beschouwd in hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting. Er is geen sprake van aantasting van in de omgeving aanwezige waarden. Zo is geen sprake van significante aantasting van cultuurhistorische waarden, staat de Wet natuurbescherming het planvoornemen niet in de weg en worden omliggende bedrijven niet gehinderd in hun bedrijfsvoering. Ook is de ontwikkeling van de woningen hydrologisch-neutraal te realiseren.

Met de provincie Noord-Brabant heeft reeds afstemming plaatsgevonden omtrent de herbegrenzing van het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar ten behoeve van onderhavig initiatief. Daarbij is de voornoemde ontwikkelingsrichting aan de provincie voorgelegd. Resultaat daarvan is dat de provincie te kennen heeft gegeven mee te willen werken aan deze herbegrenzing, mits de hierboven genoemde verantwoording wordt geaccepteerd. Het besluit van Gedeputeerde Staten op het herbegrenzingsverzoek wordt genomen nadat onderhavig bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd. Het voornemen tot herbegrenzing wordt geïntegreerd in de bekendmaking van het ontwerp bestemmingsplan.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd onder artikel 5.3, lid 4 lov. Hieruit blijkt ook dat de wijziging van het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar past binnen de uitgangspunten van de Interim omgevingsverordening.

Artikel 3.32 Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel en artikel 3.44 Samenloop Verstedelijking afweegbaar met andere werkingsgebieden

Toetsingskader

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken, stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied en borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Als Verstedelijking afweegbaar samenvalt met de Groenblauwe Mantel of Attentiezone Waterhuishouding, geldt dat de duurzame stedelijke ontwikkeling plaatsvindt in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapontwikkeling binnen het gebied of de naaste omgeving en geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden zwaar bedrijventerrein.

Beoordeling

De locatie waar het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar wordt toegevoegd, is gelegen binnen de Groenblauwe mantel. Voor deze alternatieve locatie is gekozen omdat deze locatie is gelegen in het kleinschaligere



akkerlandschap, waardoor deze een andere overgang vraagt dan het open akkerlandschap. Hier kan aangesloten worden op de bestaande historische houtwallenstructuur. Op deze locatie worden de woonerven verweven met de bestaande historische houtwalstructuren en bomenrijen die daar nog aanwezig zijn. Op basis van het landschappelijk inpassingsplan worden deze verder versterkt en aangevuld, waarbij enkele doorzichten naar het landschap behouden blijven. In de huidige situatie is dit gebied in gebruik als akkerland en kent derhalve, uitgezonderd de benoemde houtwallenstructuur, nauwelijks ecologische en landschappelijke waarden. Door hier woningbouw toe te staan, kunnen landschappelijke waarden worden gerealiseerd in het landschapspark en blijven zichtlijnen behouden, waardoor indirect wordt bijgedragen aan de bescherming van landschappelijke waarden en kenmerken. De stedelijke ontwikkeling vindt in zijn geheel plaats in samenhang en evenredigheid met een groene landschapontwikkeling en heeft geen betrekking op de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Daarmee is de ontwikkeling passend binnen de Groenblauwe mantel.

Artikel 3.16 Externe werking Natuur Netwerk Brabant **Toetsingskader**

In aanvulling op de Wet natuurbescherming bepaalt een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of in Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd.

Beoordeling

De ruimtelijke situering is als volgt:

- de ontwikkeling ligt volledig buiten het NNB;
- de minimale afstand tussen het NNB en de dichtstbijzijnde (meest zuidoostelijke) woning bedraagt circa 35 meter;
- de dichtstbijzijnde straat voor bestemmingsverkeer ligt op circa 25 meter van het NNB;
- Het landschapspark zorgt voor een betere overgang tussen natuur en wonen dan de huidige agrarische gronden.
- het betreft een reguliere woonwijk zonder intensieve functies;

De belangrijkste potentiële verstoringsbron betreft verkeer van en naar de woonwijk. Het planvoornemen (70 woningen) genereert een maximum aantal voertuigbewegingen per etmaal van 506 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betreft hoofdzakelijk personenauto's met lage snelheden (max. 30 km/u) op een lokale woonstraat. Gezien de beperkte verkeersintensiteit, het lokale karakter van de weg, de afstand van circa 25 meter tussen de weg en het natuurgebied, zal het geluidsniveau in het natuurgebied beperkt toenemen. Structurele verstoring van fauna door geluid is daarom niet aannemelijk.

Artikel 3.16 noemt lichtverstoring expliciet als mogelijke vorm van externe werking. De verlichting in een woonwijk bestaat voornamelijk uit openbare straatverlichting en beperkte verlichting bij woningen. Deze verlichting is doorgaans naar beneden gericht en wordt gedeeltelijk afgeschermd door bebouwing, tuinen, erfafscheidingen en de opgaande begroeiing het landschapspark.

Nieuwe bewoners kunnen leiden tot een beperkte toename van recreatief gebruik van nabijgelegen natuurgebieden. Gezien de omvang van de wijk blijft deze toename echter beperkt. Het betreft bovendien extensieve vormen van recreatie zoals wandelen of fietsen, die in de meeste natuurgebieden reeds onderdeel vormen van het reguliere gebruik. De ontwikkeling leidt daarom niet tot een significante toename van verstoring door betreding.



Artikel 3.16 noemt ook mogelijke verstoring door fysieke barrières of obstakels. De voorgenomen ontwikkeling doorsnijdt het NNB niet, realiseert geen infrastructuur of bebouwing binnen het natuurgebied en creëert geen fysieke afsluiting van migratieroutes.

De ontwikkeling wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld, dat wil zeggen dat het hemelwater binnen het plangebied wordt opgevangen en wordt vastgehouden. De bescherming van de waterhuishouding ter plaatse van de nabijgelegen natuur is daarmee verzekerd.

Andere potentiële effecten zoals schaduwwerking, windturbulentie of emissies zijn bij een kleinschalige woonwijk niet relevant of verwaarloosbaar.

Conclusie

De externe werking van het NNB vormt geen belemmering voor de vaststelling van het plan.

Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurparels tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen).

Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. Bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is. Het waterschap De Dommel zal daarom om advies worden gevraagd. In hoofdstuk 4 wordt verder ingegaan op relevante wateraspecten met betrekking tot het planvoornemen.

Artikel 3.29 cultuurhistorische waarden

Een bestemmingsplan van toepassing op Cultuurhistorisch waardevol gebied is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart en stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt nader ingegaan op relevante cultuurhistorische waarden binnen en rondom het plangebied.

Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:



- nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) - meerwaarderecreatie

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a:

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Dit betreft het bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel. Van beide is geen sprake. De geplande nieuwvestiging is echter mogelijk op grond van bepalingen uit de Interim omgevingsverordening, namelijk art. 3.43 Iov (in combinatie met herbegrenzing van het Verstedelijkings afweegbaar).
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst.
- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van de beoogde bouwvlakken voor de woningen is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.



Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief behoeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd, anders dan een in- en uitrit en een interne ontsluitingsweg. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2. Voor het overige heeft het planvoornemen geen negatief effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Het planvoornemen ziet toe op de realisatie van woningen. Daarbij zal sprake zijn van landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap (zie navolgend). Voor het overige wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Navolgend wordt onder de verantwoording van artikel 3.9 gemotiveerd dat wordt voldaan aan de verplichting tot kwaliteitsverbetering van het landschap, hetgeen kan worden aangemerkt als meerwaardecreatie.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

Art. 3.9 lov schrijft voor dat een bestemmingsplan moet aangeven hoe een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De toelichting dient dan ook een verantwoording te bevatten van de wijze waarop de kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Deze kwaliteitsverbetering dient binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied te passen. Dit kan bijvoorbeeld verzekerd worden middels landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen of het slopen van bebouwing.

Beoordeling en conclusie

De totale investering aan kwaliteitsverbetering wordt bepaald op basis van een percentage van de waardeontwikkeling van de gronden. De berekening kwaliteitsverbetering is bijgevoegd als bijlage 4. Hieruit volgt dat een bedrag à € 53.916,10 geïnvesteerd dient te worden. Als onderdeel van de kwaliteitsverbetering zal deze waarde worden geïnvesteerd binnen het plangebied door middel van een goede landschappelijke inpassing. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zoals toegelicht in paragraaf 2.4. De aanleg- en beheerkosten van de landschappelijke inpassing bedragen € 26.448,- (nader uitgesplitst in bijlage 4). Het restant zal worden gestort in het gemeentelijke groenfonds.



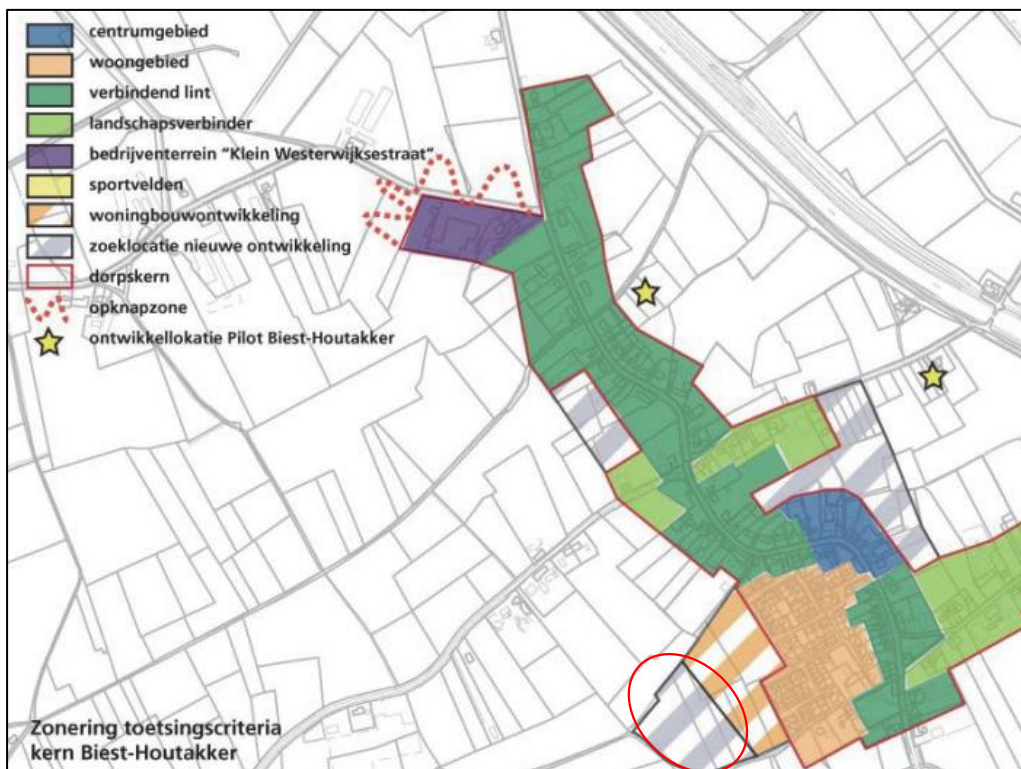
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Hilvarenbeek, 2010

Toetsingskader

Op 25 februari 2010 heeft de gemeente Hilvarenbeek de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Hilvarenbeek van belang zijn. Uiteraard wil de gemeente ontwikkelingen voorkomen die afbreuk doen aan de toekomst van de gemeente. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Bij sommige van deze ontwikkelingen zal de gemeente zelf als initiatiefnemer fungeren, bij andere ontwikkelingen is de gemeente afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorporaties, instellingen en burgers.

In de structuurvisie wordt eerst voor de gehele gemeente een visie gegeven met betrekking tot het ruimtelijke karakter, wonen en de woonomgeving, welzijn en voorzieningen, economie en werken en mobiliteit en bereikbaarheid. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie zijn deze aspecten per kern beschreven. Het ruimtelijk karakter van de 6 dorpen en het buitengebied van de gemeente vormt een belangrijk onderdeel van een goede woon- en leefomgeving en daarmee van het woongenot in Hilvarenbeek. De gemeente streeft ernaar om het ruimtelijk karakter van de diverse dorpen en het buitengebied te behouden, maar ook daar waar mogelijk te versterken. De gemeente heeft de wens om middels nieuwe woningbouwplannen in de kernrandzones het ruimtelijk karakter ter plaatse te versterken. Voor het beoordelen van initiatieven van derden zijn de beleidsuitgangspunten uitgewerkt in toetsingscriteria per kern.



Uitsnede van de zoneringkaart toetsingscriteria behorend bij de Structuurvisie van de gemeente Hilvarenbeek. Binnen de rode contour is het plangebied gesitueerd.



Beoordeling

Onderhavig plangebied ligt op de structuurvisiekaart voor Biest-Houtakker in een gebied dat is aangeduid als 'zoeklocatie nieuwe ontwikkeling'. Deze zones zijn afkomstig uit het uitwerkingsplan Hilvarenbeek-Oisterwijk van de provincie Noord-Brabant van 21 december 2004. In deze uitwerking van het streekplan zijn deze gebieden benoemd als "transformatie afweegbaar".

Door de gemeente wordt niet gestuurd op kwantiteit, maar op kwaliteit. De gemeente wil zich in de toekomst meer richten op onder meer ouderen en starters. Daarnaast wil de gemeente meer en gedifferentieerd aanbod in de sociale sector (huur en koop) en betaalbare woningen. Door het realiseren van een woningbouwprogramma bestaande uit diverse woningtypen in diverse prijsklassen wordt met het planvoornemen hierbij aangesloten. De nieuwbouw voorziet doormiddel van een landschappelijke inpassing in de versterking van de visuele relatie met het buitengebied. De openbare ruimte zal eveneens worden ingericht met groene structuren. Deze maatregelen zorgen ervoor dat het plangebied een leefbare en fijne woonomgeving wordt waarbij ook een goede balans wordt geboden tussen woningvoorraad en woningbehoefte.

Conclusie

Voorliggend planvoornemen geeft invulling aan de visie en uitgangspunten die zijn opgesteld voor het plangebied, zoals neergeschreven in de Structuurvisie Hilvarenbeek.

3.4.2 Woonvisie 2020-2030, Addendum Woonvisie en Regionale Woondeal

Toetsingskader

Op 4 juli 2019 heeft de gemeente Hilvarenbeek de Woonvisie 2020-2030 vastgesteld. Hiermee heeft de gemeente haar beleid op het brede vlak van 'wonen' opnieuw bepaald. De Woonvisie van 2009 wordt van de hand gewezen. De gemeente Hilvarenbeek vindt het belangrijk dat voor alle inkomensgroepen voldoende mogelijkheden zijn om een passende woning te vinden. Voor mensen met een laag inkomen is het van belang dat er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn in de gemeente.

De praktijk van de laatste jaren is dat de gemeente Hilvarenbeek met een sterk vestigingsoverschot te maken heeft. Dit zorgt voor een toenemende druk op de woningmarkt. Het gaat daarbij vaak om kapitaalkrachtige gezinnen. Het gevolg is dat starters hierdoor het onderspit delven. Ze hebben vaak te weinig vermogen om te concurreren op de woningmarkt met doorstromers en gezinnen. Daarnaast constateert de gemeente dat steeds meer senioren overwegen om de komende periode te gaan verhuizen. Daarbij is het wel van belang dat er voldoende passend woningaanbod voor deze doelgroep voorhanden is. Veel ouderen zoeken een kleine, levensloopgeschikte woning. Het liefst een grondgebonden woning met een tuintje. Een groep die vaak tussen wal en schip in valt op zoek naar een betaalbare huurwoning, is de groep spoedzoekers zonder urgentieverklaring. Dit zijn bijvoorbeeld mensen die in een scheiding liggen of jonge starters, die niet lang genoeg ingeschreven staan om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Dit soort spoedzoekers krijgt vaak geen urgentieverklaring, omdat er geen sprake is van een levensbedreigende situatie of acuut probleem. Ook voor deze doelgroep wil de gemeente voldoende geschikte woningen realiseren.

De gemeente Hilvarenbeek vindt het belangrijk dat er voor alle doelgroepen in de samenleving een plek is om te wonen in Hilvarenbeek. Jong, oud, rijk, arm, met of zonder beperkingen moet hier een woning naar zijn of haar wensen en mogelijkheden kunnen vinden. Dit houdt in dat de gemeente de komende jaren vooral woningen willen toevoegen in marktsegmenten die nu nog te beperkt aanwezig zijn. Daarbij gaat het om starterswoningen die structureel in het betaalbare segment blijven. De kwaliteit van de woningen zijn hierop aangepast. Het gaat dan om kleine woningen met één, hooguit twee slaapkamers, zodat een huishouden de woning ook weer gaat verlaten bij gezinsuitbreiding en de woning weer beschikbaar komt voor een starter.



Addendum Woonvisie Hilvarenbeek Actueel streefwoningbouwkader

Op 17 mei 2023 is het addendum op de woonvisie vastgesteld met een geactualiseerd streefwoningbouwprogramma, uitgaande van de geconstateerde behoefte, de gerealiseerde woningen in de afgelopen jaren en de richtlijnen vanuit de nationale Woon- en Bouwagenda en de Regionale Woondeal SRBT. In het addendum wordt verwezen naar de regionale Woondeal. Hieruit volgt voor de gemeente Hilvarenbeek op de korte termijn (2022-2026) een opgave van 435 woningen, gemiddeld zo'n 87 woningen per jaar. De cijfers uit de Woondeal betekenen het kwantitatieve uitgangspunt voor de woningbouwopgave voor de eerstkomende jaren. Het streefprogramma vormt daarmee een uitwerking van de Woondeal. Gezien onderhavig plan een 'bestaand' plan betreft, geldt ten aanzien van de Woondeal voor onderhavig bestemmingsplan een inspanningsverplichting. Dat wil zeggen dat onderhavig plan al bij de gemeente in behandeling was voordat het Addendum werd vastgesteld.

	Streefwoningbouwkader Hilvarenbeek	Regionale Woondeal SRBT
Sociale huur (<€808)	30%	30%
Middeldure huur (€808 - €1.021,02)	4%	40%
Betaalbare koop (<€355.000)	36%	
Overig	30%	Geen minimale richtlijn
Totaal	100%	100%

Beoordeling

In de gemeente Hilvarenbeek kunnen enkel de inbreidingslocaties niet voorzien in de behoefte. Er wordt daarom ingezet op een niet-traditioneel ingevulde, kwalitatieve afronding van de dorpsranden, zoals Beverakkers V. Ook het gemeentelijke beleid geeft ruimte aan woningbouw aan de randen van de kernen, in het bijzonder ook voor plannen die een programma met betaalbare woningen realiseren (omdat inbreidingslocaties daarvoor over het algemeen te klein zijn).

Nieuwe woningbouwinitiatieven worden (kwalitatief) getoetst aan de beoordelingscriteria uit de Woonvisie 2020-2030:

- Locatiecriteria: De verkaveling en bebouwing sluiten aan op de bestaande verkaveling en bebouwing uit Beverakkers IV. Hiermee voorziet het plan in zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan versterkt de ruimtelijke kwaliteit door de realisatie van een nieuw landschapspark richting het buitengebied.
- Stedenbouwkundige criteria: De bebouwing is in massa, dichtheid en karakteristiek passend bij de omgeving en in relatie met het landschap. Om de overgang van stad naar land geleidelijk te laten verlopen zijn voorzijdes van woningen hoofdzakelijk gericht op het buitengebied. Aan de zuidzijde, tegen het landelijk gebied, wordt voorzien in een landschapspark. Met de beoogde stedenbouwkundige invulling, geënt op verplaatsing van het werkingsgebied Verstedelijking afweegbaar, vormen nieuwe zichtlijnen de verbinding tussen Beverakkers en het omliggende landschap. Een centrale groenzone als 'spin in het web' zorgt voor verbindingen door de wijk heen. Zichtlijnen vanaf de Eekhof en Beverstraat komen kijken uit op het achterliggende landschap. Bestaande en historische landschapsstructuren begeleiden deze zichtlijnen. Er ontstaat een fijnmazige dorps structuur waarbij de verbinding met de omgeving sterk beleefbaar is gemaakt. Aan de westzijde is de bebouwing enigszins intensiever. Deze zone is gelegen in het kleinschaligere akkerlandschap, waardoor deze een andere overgang vraagt dan het open akkerlandschap. Hier wordt aangesloten op de bestaande historische houtwallenstructuur.
- Invulling kwalitatieve behoefte: Uit de Woonvisie 2020-2030 blijkt dat in de kern Biest-Houtakker ten opzichte van de gehele gemeente voornamelijk vraag is naar koopwoningen tot een prijs van € 285.000,-. In de kern is er ook meer vraag naar dure koopwoningen (t.o.v. de gemeente) en minder vraag naar goedkope huur. Het planvoornemen voorziet in een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Om adequaat in te spelen op de



specifieke vraag naar woningen is in onderhavig bestemmingsplan flexibiliteit aangebracht in de toegestane woningbouwtypologie. Hierdoor kan worden gebouwd naar de op dat moment daadwerkelijke behoefte. Het plan past op basis van deze uitgangspunten binnen de kwalitatieve behoefte aan woningen.

Voor Beverakkers V is een stedenbouwkundig plan opgesteld met daarin de volgende woningtypen: 40 rijwoningen, 8 benedenbovenwoningen, 16 twee-onder-één kapwoningen en 4 vrijstaande woningen. Hierbij is sprake van een gedifferentieerd woningbouwprogramma bestaande uit diverse prijsklassen, waaronder aanbod in de sociale sector en betaalbare woningen. In navolgende tabel is het overeengekomen woonprogramma opgenomen.

Woonprogramma	Woningtype	Aantal	Percentage
Sociale Huur	Huur <808	14	21%
Betaalbaar	Huur 808-1021	0	38%
	Beneden bovenwoning 1 a 2p <236.000	8	
	Eengezinswoning 236.000-355.000	14	
	Levensloopgeschikt <355.000	4	
Overige	Huur >1021	0	41%
	Eengezinswoning 355.000-414.100	8	
	Overig	20	

Door het realiseren van een woningbouwprogramma bestaande uit woningen in het huur- en koopsegment en in diverse prijsklassen wordt met het planinitiatief een diversiteit aan type woningen gerealiseerd, aansluitend bij de woningbehoefte van onder andere starters en ouderen (prijspeil 2023). Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om bij nieuwe initiatieven aan te sluiten op het geactualiseerde streefwoningbouwprogramma. De verhouding koop- en huurwoningen en de verschillende segmenten binnen het planvoornemen voldoen aan het streefprogramma. Ten aanzien van sociale huurwoningen ambieert de gemeente vooral grondgebonden, levensloopbestendige woningen te realiseren. Daarnaast dient op basis van de Woonvisie 2020-2030 bij een project van meer dan 20 woningen minimaal 15% in het sociale segment (huur < € 720, koop < € 200.000) te worden gebouwd. Bij het planvoornemen is dit het geval. Op basis van het Addendum op de Woonvisie geldt echter dat in afwijking van deze maatregel de percentages in het streefwoningbouwkader in beginsel voor alle woningbouwplannen als uitgangspunt genomen dienen te worden. Daarbij wordt echter opgemerkt dat het streefwoningbouwkader bij de meeste segmenten (uitgezonderd de opgave voor sociale huur) enige flexibiliteit biedt om meer of minder woningen te realiseren. De daadwerkelijke realisatie kan dus nog verschillen, afhankelijk van de woonwensen en economische ontwikkeling (inclusief financiële mogelijkheden van woningzoekenden), zolang de totale realisatie van middeldure huur en betaalbare koop op minimaal 40% van de totale woningbouwopgave uitkomt. Daarmee wordt geconstateerd dat met het aangepaste streefwoningbouwkader wordt voldaan aan de richtlijnen van de regionale Woondeal.

Met onderhavig planvoornemen wordt voldaan aan de inspanningsverplichting om bij de percentages uit het aangepaste streefwoningbouwkader aan te sluiten. Vanwege de financiële haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het planvoornemen is, gelet op de marginale afwijking ten opzichte van het streefwoningbouwkader, tussen initiatiefnemer en gemeente bovenstaand woonprogramma overeengekomen. Het realiseren van minimaal 14 woningen in de categorie sociale huurwoning is door middel van artikel 6.4.1 gewaarborgd in de regels. Dit betekent een minimum aandeel van 21% sociale huurwoningen. Het aandeel middeldure huur / betaalbare koop betreft daarmee 38% en het aandeel overig 41%.



Bovendien is door middel van artikel 6.4.1 het realiseren van minimaal 8 gestapelde woningen (beneden bovenwoningen) in de categorie goedkope sociale koopwoning en minimaal 6 grondgebonden woningen in de categorie betaalbare sociale koopwoning gewaarborgd. Voor de woningen in de categorie sociale betaalbare koopwoning is in de anterieure overeenkomst opgenomen dat deze wel onder de doelgroepenverordening valt, maar tevens de hardheidsclausule van toepassing is. Voor deze woningen geldt een afwijkende maximale verkoopprijs. De maximale verkoopprijs voor deze woningen is voor 2023 vastgesteld op € 300.000,-. De maximale verkoopprijs wordt jaarlijks aangepast aan de hand van de volgende berekening, met de door het Rijk jaarlijks vastgestelde betaalbaarheidsgrens: $\text{€ } 236.600,- + \text{ betaalbaarheidsgrens} = X / 2 = \text{maximale verkoopprijs VON}$.

Conclusie

Met onderhavig planvoornemen wordt voldaan aan de inspanningsverplichting ten aanzien van het streefwoningbouwprogramma conform de Woonvisie van de gemeente Hilvarenbeek en de Regionale Woondeal.

3.4.3 Concept-Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030

Toetsingskader

Bij de vaststelling van de 'Woonvisie 2020-2030' is ook een uitvoeringsprogramma opgesteld. Het Uitvoeringsprogramma legt de wijze uit waarop initiatieven worden beoordeeld. Het Uitvoeringsprogramma geeft nu nog een globaal beeld van het aantal en type woningen per kern. Wat vooral zichtbaar wordt zijn de kansrijke locaties per kern. Kansrijk in die zin dat de locatie geschikt wordt bevonden voor woningbouw en dat de invulling stedenbouwkundig inpasbaar is of inpasbaar kan worden gemaakt.



Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030.



Beoordeling

Het Uitvoeringsprogramma geeft een globaal beeld van het aantal en type woningen per kern. Wat vooral zichtbaar wordt zijn de kansrijke locaties per kern. Kansrijk in die zin dat de locatie geschikt wordt bevonden voor woningbouw en dat de invulling stedenbouwkundig inpasbaar is of inpasbaar kan worden gemaakt.

In Biest-Houtakker zijn drie locaties ingebracht en beiden zijn positief beoordeeld. Buiten deze locaties zijn er vooralsnog geen inbreidingslocaties aan te wijzen. Dit betekent, wil de gemeente voldoen aan een (organische) groei van Biest-Houtakker, de gemeente voortvarend moet gaan werken aan de uitbreiding van Beverakkers.

Het plangebied vormt concreet onderdeel van het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030. De omvang van het aantal woningen op deze locatie werd geraamd op 30-40 woningen, afhankelijk van het stedenbouwkundig plan. Het aantal woningen in onderhavig bestemmingsplan is ten opzichte hiervan enerzijds toegenomen doordat de Regionale Woondeal tijdens de totstandkoming van het plan is vastgesteld en het plan hier op is afgestemd. Anderzijds was het plangebied vanwege de herbegrenzing beter te verkavelen, waardoor het feitelijk aantal woningen beperkt is toegenomen.

Conclusie

De gemeente Hilvarenbeek heeft een afweging gemaakt van geschikte woningbouwlocaties in Hilvarenbeek. Het plangebied is gelegen op een kansrijke locatie voor woningbouw. Voorliggend planvoornemen is passend binnen het 'Concept-Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030'.

3.4.4 Beeldkwaliteit / Nota Ruimtelijke kwaliteit (Dorps bouwen)

Toetsingskader

Vanuit de Nota Ruimtelijke kwaliteit geldt voor ontwikkelingsgebieden als uitgangspunt dat het beleid met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit de ambities van de gemeente voor het gebied moet weergeven in heldere en goed gefundeerde beeldkwaliteitseisen, geformuleerd in een beeldkwaliteitplan. Ook bij nieuwe ontwikkelingen liggen de uitgangspunten en regels in de nota Dorps Bouwen uit 2013 aan de basis van het beeldkwaliteitplan.

Beoordeling en conclusie

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is een beeldkwaliteitplan opgesteld met de concrete gebiedsspecifieke criteria voor het plangebied. Het beeldkwaliteitplan zal separaat worden vastgesteld en is als bijlage 5 opgenomen bij deze toelichting.

3.4.5 Omgevingsvisie Hilvarenbeek; 'Samen gezond groeien!'

Toetsingskader

De gemeente Hilvarenbeek heeft op donderdag 25 september 2025 haar nieuwe Omgevingsvisie vastgesteld. Het is een lange termijnvisie tot 2050. De Omgevingsvisie Hilvarenbeek 'Samen gezond groeien' beschrijft hoe de gemeente zich de komende decennia wil ontwikkelen op het gebied van wonen, natuur, duurzaamheid en economie. De visie is samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke partners opgesteld en zet in op het behouden van de groene, kleinschalige en leefbare omgeving, met aandacht voor gezondheid, kwaliteit van leven en gemeenschapszin.

In Hilvarenbeek staat gezondheid hoog in het vaandel. De gemeente ziet een gezonde leefomgeving als de basis voor het welzijn van haar inwoners. De visie "Samen gezond groeien" benadrukt dat gezondheid niet alleen draait om medische zorg, maar verweven is met de inrichting van onze leefomgeving.

Een belangrijk onderdeel hiervan is de aandacht voor mogelijke risico's uit de omgeving, zoals spuitzones rond agrarische percelen en de invloed van geitenhouderijen op de luchtkwaliteit en volksgezondheid. De gemeente



streeft ernaar dat wonen, werken en agrarische activiteiten in balans zijn. Dat betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig gekeken wordt naar voldoende afstand tussen gevoelige functies zoals woningen en locaties waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Hilvarenbeek is van nature een gezonde gemeente. Uit onderzoeken van de GGD blijkt dat inwoners relatief gezond zijn, mede dankzij de groene omgeving, sterke sociale samenhang en actieve gemeenschappen. Toch blijft de gemeente alert op factoren die de gezondheid kunnen beïnvloeden: van geur- en fijnstofoverlast tot geluid en verkeer. Door samen te werken met inwoners, agrariërs en andere partners zet Hilvarenbeek in op een toekomst waarin gezondheid, natuur en leefbaarheid hand in hand gaan.

Woongebieden

Voor woongebieden zijn de volgende thema's het meest relevant:

- De focus ligt op het realiseren van voldoende passend woningaanbod om zo plaats te bieden aan de jongere generatie. Dit is cruciaal voor de ontwikkeling van Hilvarenbeek, omdat zij bijvoorbeeld zorgmedewerkers en mantelzorgers zijn.
- De gemeente Hilvarenbeek zet in op het behoud van het dorpse karakter om ervoor dat zorgen dat kernen hun eigen identiteit behouden en de kernen niet aan elkaar groeien. Hierbij staat ook de aansluiting en overgang van de kernen en het landschap centraal.
- De gemeente hanteert de hoogste ambitie om overlast van bijvoorbeeld geur te verminderen. Dit doen ze door in het omgevingsplan beperkingen op te leggen aan agrariërs. Dus niet in dit deelgebied. Ook willen ze – gelet op evenwichtige toedeling van functies aan locaties – geen veehouderijen of andere niet-inpasbare bedrijven (bedrijven die niet voldoen aan de door de gemeente gestelde geurnormen) in of nabij kernen. Op deze locaties is ruimte voor alternatieve functies zonder hinder voor de omgeving zoals wonen of maatschappelijke voorzieningen.
- De gemeente heeft een lagere ambitie voor een natuurinclusieve agrarische sector omdat landbouw in de kernen nauwelijks voorkomt en alleen aan de randen van de kernen.

Buitengebied

Rondom de grote kernen en de natuur moeten de geuroverlast en stikstofuitstoot worden verlaagd. De impact van de agrarische sector op de leefomgeving is in 2050 verlaagd waardoor er winst is gehaald voor de gezondheid van mens, plant en dier.

Rond de kernen is meer recreatie, hebben agrarische ondernemingen een nevenfunctie en zijn agrarische locaties omgevormd tot kleine landschappelijke clusters met woningen. De agrarische sector is anno 2050 in balans met de bodem- en watersysteem en de gezondheid van mens, plant en dier. Zo is de teelt passend bij de locatie. De schadelijke uitstoot rondom woonlocaties en natuur is verminderd (zie paragraaf 5.2, Omgevingsvisie Hilvarenbeek).

Agrarische sector

Over de agrarische sector stelt de omgevingsvisie duidelijk dat over de gehele lijn het terugdringen van schadelijke uitstoot voor natuur én mens de ambitie is. Vooral vlak bij de kwetsbare natuurgebieden en woonkernen. Het grondgebruik moet meer in balans komen met de potentie van het plaatselijke bodem- en watersysteem. Onder meer door toepassing van de best beschikbare technieken om de kwaliteit van de leefomgeving te ontzien. De gemeente biedt bijvoorbeeld geen ruimte voor agrarische activiteiten met een negatieve invloed op de lokale leefomgeving, zoals bijvoorbeeld lelieteelt. Ter bescherming van de gezondheid van mens, plant en dier; 'In kwetsbare natuurgebieden en nabij woningbouw verminderen we de milieudruk en belastende bedrijfsactiviteiten.' (zie paragraaf 6.3.4, Omgevingsvisie Hilvarenbeek)



Gewasbeschermingsmiddelen

In de omgevingsvisie gaat de gemeenteraad ook in op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in relatie tot de te realiseren doelen uit de visie. Deels zal dat nog uitgewerkt moeten worden in een programma, maar de bescherming van de gezondheid van bewoners staat voorop. In de visie is vastgelegd dat spuitvrije zones worden geïntroduceerd ter bescherming van nieuwe gevoelige functies, zoals wonen. Daar is zelfs een afstandsnorm van 50 meter bij genoemd voor gronden waar chemische gewasbeschermingsmiddelen niet (meer) mogen worden gebruikt. Andere vormen van gewasbescherming mogen wel (zie paragraaf 6.3.4, Omgevingsvisie Hilvarenbeek)

Beoordeling

In de omgevingsvisie heeft de gemeente Hilvarenbeek een aantal woningbouwlocaties aangewezen. Deze woningbouwlocaties geven invulling aan de bestaande behoefte en de wens om te groeien en woningen te bieden, passend bij de schaal van de gemeente en goed verdeeld over de verschillende kernen. De (grotere) woningbouwlocaties zijn in de omgevingsvisie opgenomen en ook op de visiekaart concreet aangegeven. In de omgevingsvisie is Beverakkers V als woningbouwlocatie Biest-Houtakker opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente (zie de figuur hieronder).



Uitsnede van de Omgevingsvisiekaart ter hoogte van Biest-Houtakker bij de Omgevingsvisie van de gemeente Hilvarenbeek. Beverakkers V is weergegevens met het icoon 'Woningbouwplannen >50 woningen'.

De woningbouwopgave is groot, en er is vooral behoefte aan betaalbare en passende woningen voor zowel jongeren als ouderen. De ontwikkeling van Beverakkers V speelt hierin een belangrijke rol. Door het realiseren van een woningbouwprogramma bestaande uit diverse woningtypen in diverse prijsklassen wordt met het planvoornemen voldoende aanbod voor de jongere generatie ontwikkeld. De nieuwbouw voorziet doormiddel van een landschappelijke inpassing in de versterking van de visuele relatie met het buitengebied. De openbare ruimte zal eveneens worden ingericht met groene structuren. Deze maatregelen zorgen ervoor dat het plangebied een leefbare en fijne woonomgeving wordt waarbij ook een goede balans wordt geboden tussen woningvoorraad en woningbehoefte.

In de structuurvisie neemt Hilvarenbeek de beleidsmatige keuze om woningbouw meer ruimte te geven boven het gebruik van bestrijdingsmiddelen op agrarische belendende percelen. Middels een gebiedsaanduiding 'overige zone – spuitvrije zone' op de agrarische gronden rondom het plangebied wordt de gezondheid van de te realiseren gevoelige functies (woningen) verzekerd.



Conclusie

Voorliggend planvoornemen geeft invulling aan de visie en uitgangspunten die zijn opgesteld voor het plangebied, zoals neergeschreven in de Omgevingsvisie.



4 Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- geurhinder & veehouderij;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

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

Beoordeling

Door Bodex Milieu BV is in maart 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 6 gevoegd bij deze toelichting. Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek wordt de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar geacht. Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.



Conclusie

Uit verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor de beoogde woonfunctie.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het regionaal water- en bodemprogramma 2022-2027 van 3 december 2021. Het RWP zet uiteen hoe de provincie Noord-Brabant de komende jaren gaat werken aan voldoende water, schoon water, veilig water, vitale bodem en klimaatadaptatie. In het RWP wordt voor het thema water en vitale bodem nadere uitwerking en invulling gegeven aan de Brabantse Omgevingsvisie. Het RWP geeft invulling aan het op orde houden van de basis van het natuurlijk water- en bodemsysteem en is mede gebaseerd op wettelijke regels en beleid. Dit is onder andere vastgelegd in de wettelijk omschreven rollen en taken in het waterbeleid in Nederland, dat uitgaat van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW).

Beleid waterschap De Dommel

Het plangebied is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap De Dommel. De visie van waterschap De Dommel is vervat in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). Dit Waterbeheerprogramma is een echte koersverandering van het waterschap. De Dommel is op een andere manier gaan denken over omgaan met water. Dat is nodig om goed in te kunnen spelen op de veranderingen in ons klimaat en in onze omgeving. Met dit waterbeheerprogramma start het waterschap met de watertransitie, waarbij drie richtinggevendende principes zijn ontwikkeld:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

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



van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

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

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

Beleid gemeente Hilvarenbeek

Voor het water heeft de gemeente binnen de bebouwde omgeving de zorgplicht voor overtollig hemelwater, afvalwater en grondwater. Daarnaast is zij verantwoordelijk voor het beheer van de overige, niet-primaire watergangen welke tot haar eigendom behoren. De gemeente Hilvarenbeek heeft het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (Vgrp) opgesteld waarin o.a. wordt beschreven hoe de gemeente invulling wil geven aan de zorgplicht en naar welke toekomstige situatie het streeft met betrekking tot de waterhuishouding. Deze situatie heeft de gemeente Hilvarenbeek uitgewerkt in 8 streefbeelden die hieronder worden benoemd.

- oppervlaktewater en grondwater beheren van voldoende goede fysisch/chemische, ecologische en fysieke kwaliteit;
- water in een optimale kwantiteit, niet te veel en niet te weinig;
- veilig water voor de volksgezondheid;
- water dat bijdraagt aan een positieve beleving van de leefomgeving;
- een doelmatig en duurzaam beheer van de afvalwaterketen;
- inzameling en transport van afvalwater en hemelwater (riolering);
- een beïnvloeding van riool en oppervlaktewater (interactie), die niet leidt tot wateroverlast;
- de zuivering van het afvalwater inclusief slibverwerking.

De gemeente schrijft voor dat voor alle ruimtelijke plannen een watertoets uitgevoerd moet worden. Voor het verwerken van hemelwater is de voorkeurvulgorde van toepassing; infiltreren, retentie binnen het plangebied, retentie buiten het plangebied of berging in bestaand watersysteem. Bij uitbreidingen van het woongebied binnen de bebouwde kom eist de gemeente een compensatieberging van minimaal 30 mm bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 250 m². Bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 250 m² stelt de gemeente geen compensatieverplichting.



Beoordeling

De Keur kent diverse verbodsbepalingen voor handelingen in het watersysteem. Deze handelingen mogen enkel worden verricht indien een waterwetvergunning is verleend, of indien wordt voldaan aan algemene regels. Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap De Dommel volgt dat de locatie gelegen is binnen een attentiegebied en binnen een invloedsgebied Natura 2000. Het invloedsgebied Natura 2000 betreft een zeer ruim gebied en omvat grote delen van West-Brabant. Dit zijn de gebieden rond Natura 2000-gebieden waar significante effecten van de verruiming van agrarische grondwateronttrekking niet kan worden uitgesloten. Voorliggend initiatief betreft geen grondwateronttrekking. Derhalve is de ligging binnen dit invloedsgebied niet relevant voor het initiatief.

Voor de attentiegebieden zijn de 'natte natuurparels' geprojecteerd, waaromheen een zone van gemiddeld 500 meter is getekend. Voor zover deze beschermingszones buiten de GHS-natuur zijn gelegen neemt het waterschap voor alle ingrepen ruimte voor maatwerk. Alleen déze beschermingszones worden op de keurkaart aangeduid met de naamgeving: 'attentiegebieden'. In de 'attentiezone waterhuishouding' mogen ingrepen geen negatief hydrologisch effect hebben op de waterhuishouding. Als ingrepen wel een negatief effect hebben, is een vergunning niet mogelijk, tenzij er compensatie plaatsvindt. De 'attentiezone waterhuishouding' is vastgelegd op de verbeelding als dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone natte natuurparel'. De bescherming van de waterhuishouding ter plaatse van nabijgelegen natuur is daarmee verzekerd.

Het plangebied is in de huidige situatie vrijwel volledig onverhard. Ten opzichte van de huidige situatie zal ten aanzien van de ontwikkeling het verhard oppervlak toenemen. De woonpercelen hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 11.849 m². De oppervlakte van interne ontsluiting en openbare parkeerplaatsen bedraagt circa 6.028 m². Van deze laatste categorie kan worden aangenomen dat deze gronden volledig worden verhard. Binnen de woonpercelen worden diverse woningtypologieën voorzien, met bijbehorende tuinen. Aangenomen kan worden dat circa 70% van dit oppervlak verhard wordt vanwege de woningen, bijgebouwen en tuinverhardingen. De verhardingstoename vanwege het plan bedraagt daarmee circa (6.028 m² + 8.294 m² =) 14.322 m².

Bij nieuwbouw is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor het gescheiden verwerken van hemelwater en het hydrologisch neutraal houden van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling. Er dient rekening gehouden te worden dat de planontwikkeling risico's van wateroverlast in de omgeving niet negatief beïnvloedt. Daarom dient bij de inrichting binnen het plangebied rekening gehouden te worden met het geven van ruimte aan water teneinde wateroverlast te voorkomen. Op basis van waterschapsbeleid bedraagt de bergingsopgave (14.322 m² x 0,06 =) 859 m³. Een deel van de bestaande sloot wordt gedempt. Om dit te compenseren is aanvullend 214 m³ nodig.

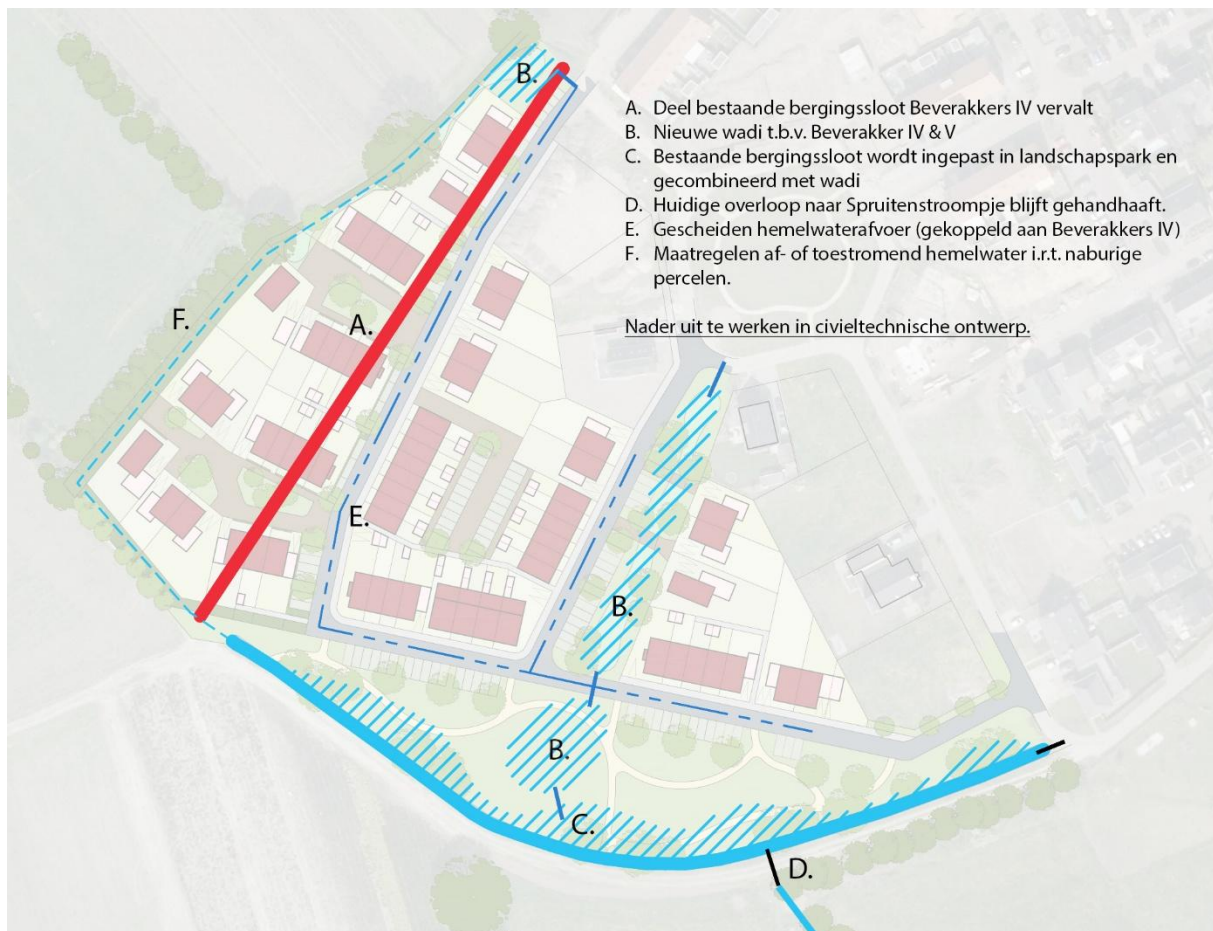
Het watersysteem van Beverakkers IV is zodanig opgezet dat hier al rekening is gehouden met Beverakkers V. De sloot ligt niet voor niets om het hele plangebied. Het is een bergingssloot met beperkte infiltratie. De bodem van de sloot ligt op 13.00 + NAP en is destijds aangelegd boven de GHG. Aan de pastoor Boelaarsstraat (Beverakkers IV) is sinds 2018 een grondwatermonitoringsput in gebruik genomen. Uit de betreffende gegevens blijkt dat de GHG nog steeds onder de 13.00 + NAP ligt.

In principe kunnen de uitgangspunten van destijds nog steeds aangehouden worden. Uitgaande van eenzelfde waterhoogte van 0,6m als destijds is voor 1073 m³ een oppervlakte van 1788 m² in het plan Beverakkers V is nog ruim 5000 m² vrije ruimte beschikbaar, grotendeels aaneengesloten. Hierbinnen is voldoende ruimte voor de realisatie van een wadi. Aan de rand van dit groengebied, langs de Beverstraat, ligt ook de infiltratiesloot die voor Beverakkers IV gerealiseerd is. De nieuw aan te leggen voorziening kan hiermee gecombineerd worden. Uit onderzoek voor Beverakkers IV is gebleken dat de bodemgeschikt is voor infiltratie. Bij verdere uitwerking van de plannen zal gekozen worden voor een definitief watersysteem. De daadwerkelijke realisatie van voldoende



waterberging is door middel van een regel geborgd in het bestemmingsplan. Dus zelfs voor de meeste basale oplossing is voldoende ruimte beschikbaar.

De benodigde bergingscapaciteit zal nog wat lager worden aangezien nog geen rekening is gehouden met de beschikbare capaciteit in het riool. Tijdens de civieltechnische uitwerking zal – in overleg met het waterschap – onderzocht worden hoe de berging van het hemelwater op een goede en fraaie manier verder geïntegreerd kan worden in het plan. Mogelijk is ook het oppervlakkig afvoeren van hemelwater in delen van het plan een optie, dit biedt nog meer mogelijkheden.



Visualisatie hemelwaterafvoersysteem Beverakker V.

Ten aanzien van de toekomstige situatie zal de ontwikkeling zorgen voor een toename/verandering in het aanbod van vuilwater op het riool. Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per persoon. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $2,5 \times 120$ liter = 300 liter per dag per woning wordt geloosd. Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Hiervoor kan worden aangesloten op het riool van Beverakkers IV. Toen dit riool ontworpen is, is reeds rekening gehouden met de komst van Beverakkers V. Ook is in het werk rekening gehouden met aansluitmogelijkheden voor Beverakkers V. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd moeten worden.



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

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan. In artikel 6.4.3 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de realisatie van waterhuishoudkundige voorzieningen binnen het plangebied verplicht. De benodigde bergingscapaciteit wordt als volgt berekend: benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x 0,06.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de waterhuishouding binnen het plangebied wordt gerespecteerd.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

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

Beleid gemeente

Het gebouwd en landschappelijk erfgoed is een belangrijk onderdeel van de identiteit van de gemeente Hilvarenbeek. Het beleid van de gemeente Hilvarenbeek ten aanzien van het aspect cultuurhistorie is weergegeven op de gemeentelijke Cultuurhistoriekaart. De cultuurhistoriekaart geeft de aanwezige cultuurhistorische waarden weer voor de gemeente.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen aan de Beverstraat en De Eekhof. Dit zijn wegen die zowel op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart als de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart zijn aangemerkt als een lijn met een 'hoge' waarde. Uitgangspunt vanuit cultuurhistorie is het benutten van de wegpatronen als basis bij ruimtelijke ontwikkelingen en recreatief gebruik. Het planvoornemen voorziet niet in een reconstructie of verlegging van de genoemde wegen. Er zal enkel sprake zijn van de aanleg van een ontsluiting op De Eekhof. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt vormt dit geen belemmering.

Het cultuurhistorisch landschap zoals verbeeld op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart houdt verband met de ligging van het plangebied binnen de cultuurhistorische regio de 'Kempen'. Voornaamste



ontwikkelstrategie betreft de doorontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio en de cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Het planvoornemen is niet van dusdanig schaal dat hieraan kan worden bijgedragen.

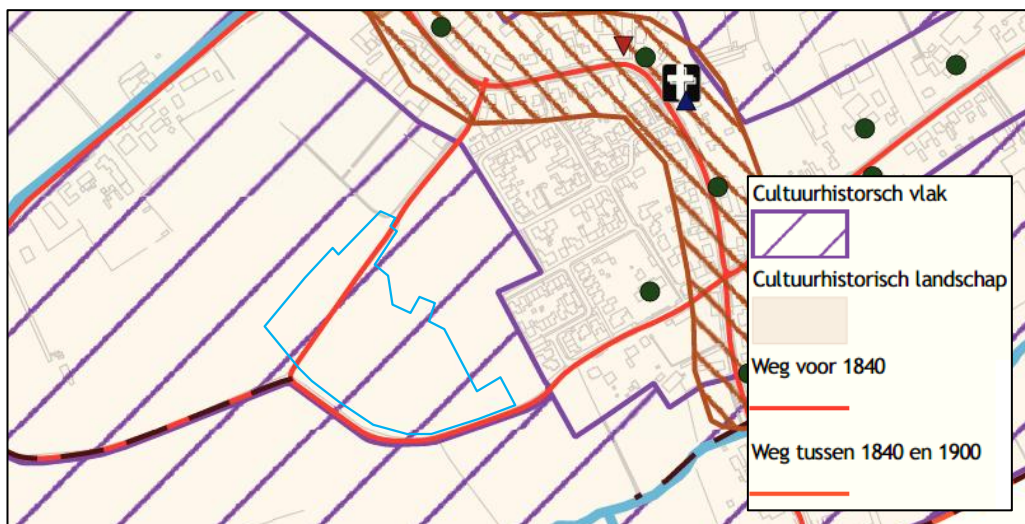
Het cultuurhistorisch vlak zoals verbeeld op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart houdt verband met de ligging van het plangebied binnen het cultuurhistorisch landschap 'Landgoederen ten zuiden van Tilburg'. Het gebied bestaat uit een ensemble van oude en jongere landgoederen. Bijzonder voor dit gebied zijn de middeleeuwse hoeves en buurtschappen (met kleine akkercomplexen) die de kern vormden van de landgoederen of die daarin zijn opgenomen. Voor de belangrijkste deelgebieden, de 'cultuurhistorische vlakken', wordt vanuit provinciaal beleid ingezet op planologische bescherming. Van een cultuurhistorisch vlak binnen het plangebied is echter geen sprake. Voor de 'Landgoederen ten zuiden van Tilburg' geldt geen specifiek beleid, maar zet de provincie in op samenwerken en stimuleren. Ontwikkelstrategie is:

- Het behoud en beter beleefbaar maken van sporen van deels verdwenen hoeves, buurtschappen en akkercomplexen;
- Het versterken van het contrast tussen oude ontginningen met akkers enerzijds en voormalige woeste gronden anderzijds;
- Het versterken van het natte karakter van beekdalen en (voormalige) vennen;
- De natuurontwikkeling, waterberging en economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit;
- Het vergroten van de cultuurhistorische waardering door de vergroting van de beleving.

Met het planvoornemen wordt ingezet op het verbinden van de kern met het buitengebied en behoud van groene structuren door middel van landschappelijke inpassing. Enige cultuurhistorische waarden gaan daarbij niet verloren.



Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant met het plangebied aangeduid met een rode contour.



Uitsnede van de Cultuurhistoriekaart van de gemeente Hilvarenbeek. De blauwe contour geeft de ligging van het plangebied weer.



Conclusie

Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

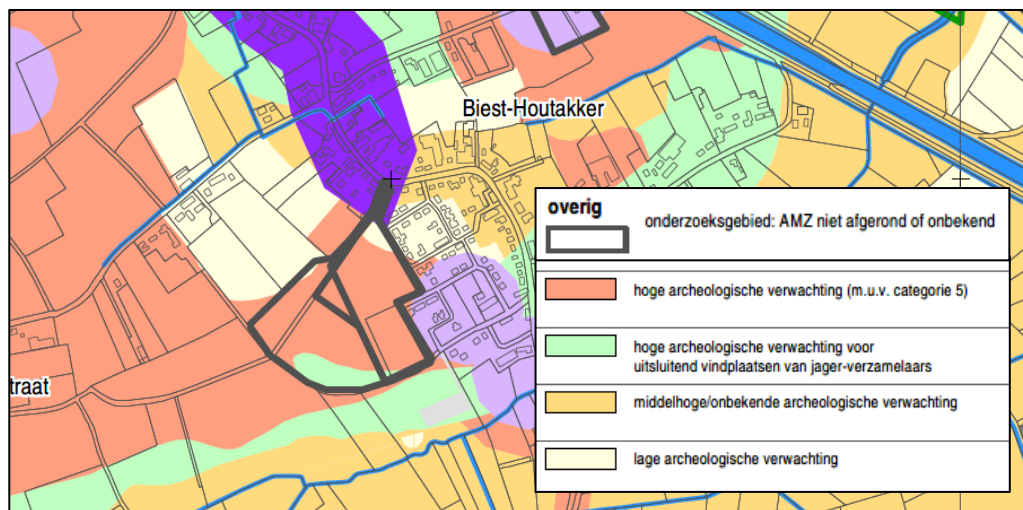
4.5 Archeologie

Toetsingskader

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

Beleid gemeente

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 27 september 2012 de gemeentelijke archeologische beleidskaart met bijbehorende beleidsuitgangspunten vastgesteld. Voor de bescherming van de archeologische waarden kent de gemeente diverse dubbelbestemmingen toe. Conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart heeft voorliggend plangebied zowel een hoge als een middelhoge archeologische verwachting. Als ondergrens wordt voor deze categorieën een oppervlakte aangehouden van 500 m² en een diepte van 50 centimeter. Aangezien voorliggende ontwikkeling voorziet in de planologische toevoeging van woningen die in totaal een grotere



Uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Hilvarenbeek.

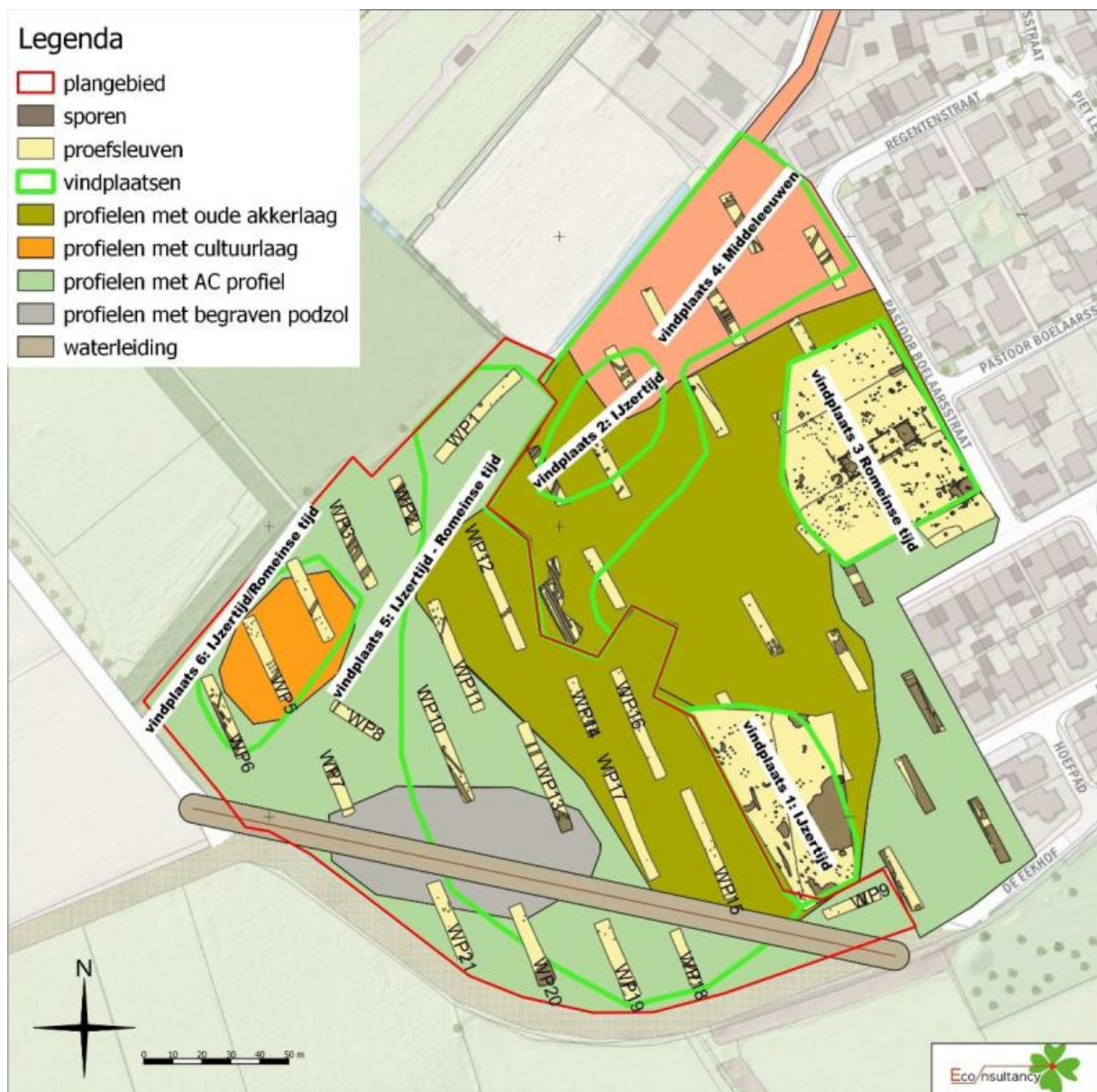
oppervlakte zullen gaan beslaan dan 500 m² dient een archeologisch onderzoek plaats te vinden om de daadwerkelijke archeologische waarde van het plangebied vast te kunnen stellen.



Beoordeling

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Beverakkers IV" is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (BAAC rapport V-09.0074 maart 2009). Het onderhavige plangebied maakte onderdeel uit van het onderzoeksgebied. 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 bodemverstorende activiteiten gaan plaatsvinden die dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld, dan is volgens het onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv vervolgonderzoek noodzakelijk.

BAAC heeft een Programma van Eisen voor het proefsleuvenonderzoek opgesteld, dat goedgekeurd is door het bevoegd gezag (zie bijlage 7).

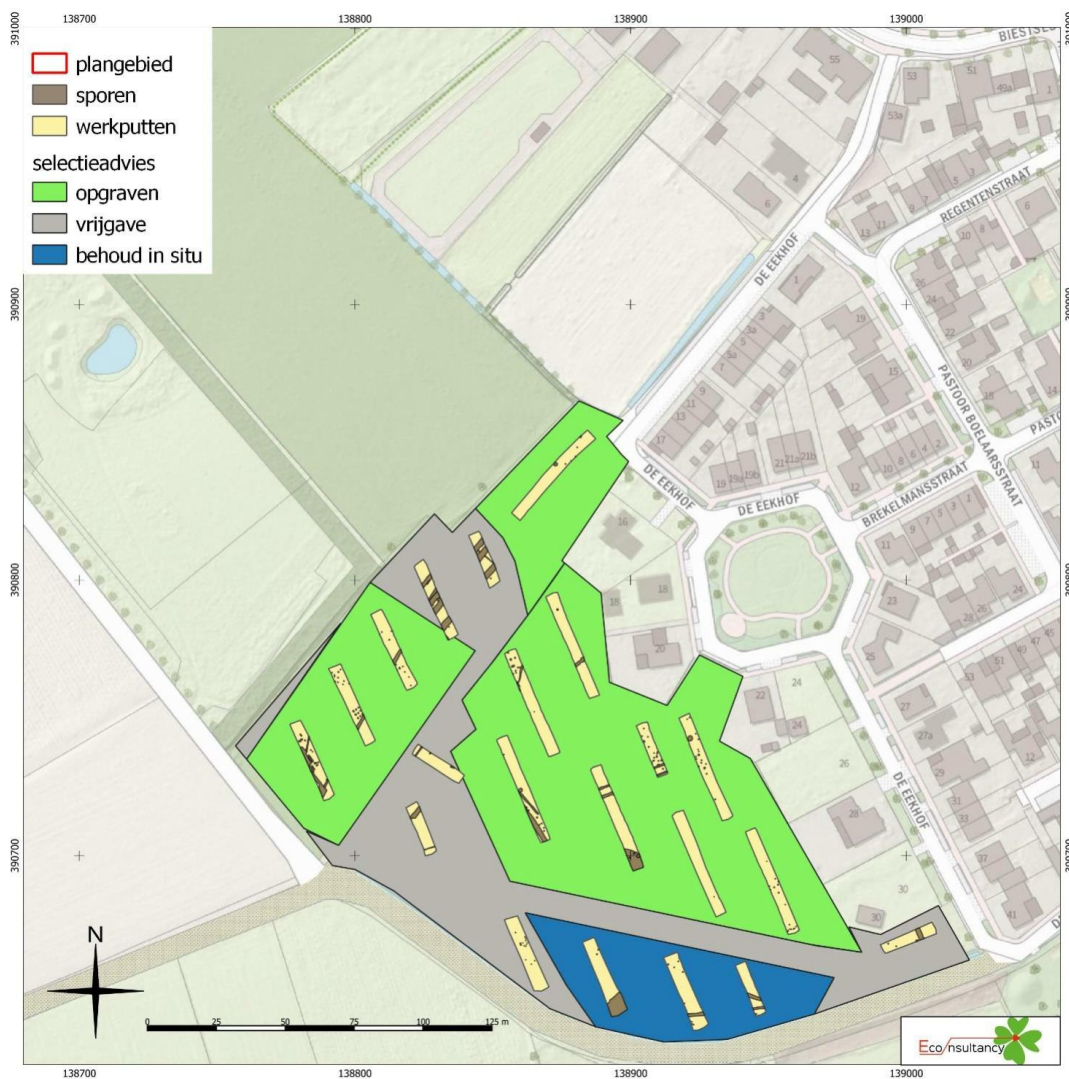


De vindplaatsen geplot op de allesporenkaart en de bodemtypekaart. Bron: Econsultancy, 2021.



Econsultancy heeft een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 8). Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn drie vindplaatsen aangetroffen. Vindplaats 5 betreft een zone van ongeveer 1,5 hectare met sporen en vondsten uit de IJzertijd en de Middeleeuwen in het oosten van het terrein. Het is gelegen tegen vindplaats 1 en 4 van het proefsleuvenonderzoek. Vindplaats 6 ligt in het westen, meet ongeveer 2.200 m² en bevat tenminste een huisplattegrond en een bijgebouw vermoedelijk ook uit de ijzertijd. Vindplaats 7 zijn de sporen behorende bij een historische weg, in de richting van zuidwest naar noordoost (ter hoogte van WP8, WP10 en WP11 op de allesporenkaart hierna). Alle drie de vindplaatsen zijn behoudenswaardig. Er wordt geadviseerd op de vindplaatsen in situ te behouden.

De vindplaatsen 5 t/m 7 (ca 17.500 m²) werden na het proefsleuvenonderzoek als behoudenswaardig beschouwd. Geadviseerd is om door middel van een opgraving het archeologische erfgoed veilig te stellen (ex situ), aangezien behoud in situ grotendeels niet mogelijk is. Van vindplaats 5 wordt het zuidelijke deel (ca 2.000 m²) niet opgegraven, omdat hier geen ontwikkelingen plaats vinden. Het bevoegd gezag, de gemeente Hilvarenbeek, heeft besloten om dit gebied middels een opgraving te laten onderzoeken. ArchAeO heeft een Programma van Eisen opgesteld voor de archeologische opgraving (zie bijlage 9).



Selectieadvies. Bron: Econsultancy, 2021.



Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aannemelijk maken dat het plan uitvoerbaar is, waaronder ook milieutechnisch, financieel en juridisch uitvoerbaar. De uitvoerbaarheid niet in gevaar is als het archeologisch onderzoek nog moet plaatsvinden, zolang het gezien de stand van het onderzoek en de te nemen maatregelen aannemelijk is dat geen onoverkomelijke problemen zullen ontstaan (bijv. ABRvS 16 januari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BY8524).

Een nog uit te voeren archeologisch onderzoek of opgraving is op zichzelf geen belemmering in onderhavig geval, omdat bekend is wat de archeologische waarden (kunnen) zijn, op grond van het archeologisch proefsleuvenonderzoek van Econsultancy. Deze waarden worden met een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” beschermd. Zodoende is voorafgaand de bouwactiviteiten een archeologische opgraving verplicht. De archeologische opgraving is ruimtelijk uitvoerbaar en bovendien financieel haalbaar binnen de projectexploitatie van Van der Weegen.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende is aangetoond. Hoewel de archeologische opgraving nog moet plaatsvinden, vormt dit geen belemmering voor de uitvoering van het plan. De aanwezige of te verwachten archeologische waarden zijn afdoende beschermd door de in het plan opgenomen dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”, waarmee is gewaarborgd dat bij toekomstige werkzaamheden rekening wordt gehouden met deze waarden.

Daarnaast is aannemelijk gemaakt dat de noodzakelijke archeologische maatregelen uitvoerbaar en financieel haalbaar zijn. Er zijn geen aanwijzingen dat de opgraving zal leiden tot onoverkomelijke vertragingen of kosten die de realisatie van het plan zouden belemmeren. Daarmee is de juridische en feitelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende verzekerd.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft ‘Kempenland-West’ dat is gelegen op een afstand van ca. 4 km tot onderhavig plangebied. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Daar het plangebied niet grenst aan een Natura 2000-gebied, is van directe schade geen sprake. Mogelijk kan depositie van stikstof vanwege het planvoornemen wel negatieve gevolgen hebben voor omliggende Natura 2000-gebieden. Derhalve is voor onderhavige ontwikkeling door Sweco in oktober 2025 een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 10.



De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator versie 2025. Het projecteffect op de Nederlandse Natura 2000-gebieden als gevolg van de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Het projecteffect op de Nederlandse Natura 2000-gebieden als gevolg van de aanlegfase is hoogstens 0,02 mol/ha/jaar.

De minimale overschrijding van de KDW in de bouwfase betekent dat op voorhand niet zonder meer kan worden uitgesloten dat het project significante effecten heeft op de natuurlijke kenmerken van het betreffende Natura 2000-gebied. Een overschrijding van de KDW vormt echter geen automatische juridische drempelwaarde. Bepalend is of feitelijk sprake is van significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen.

Om dit te beoordelen is een kwalitatieve ecologische toets (KET) uitgevoerd door Brabant Eco (zie daarvoor bijlage 11). Hieruit blijkt dat, ondanks de berekende toename van stikstofdepositie, in het relevante effectgebied de habitattypen in gunstige staat van instandhouding verkeren en niet stikstofbeperkend zijn. Op grond van deze analyse is uitgesloten dat het plan significante negatieve effecten veroorzaakt op de natuurlijke kenmerken van de betrokken Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming ten aanzien van gebiedsbescherming.

4.6.2 Flora en fauna

Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Door Equipe is in september 2025 een quickscan flora & fauna uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 12 gevoegd bij deze toelichting. Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig zijn die een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op algemene broedvogels, vogels met jaarrond beschermde nesten, de bunzing en de wezel (marterachtigen), vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen, teunisbloempijlstaart en diverse Rode Lijstsoorten. De werkzaamheden van het initiatief kunnen leiden tot verstoring van alle aanwezige flora en fauna. Voor de meeste van deze soorten kan worden volstaan met de Algemene zorgplicht (naar Artikel 1.6 Omgevingswet).

Voor de marterachtigen is de zorgplicht niet voldoende en is in dit geval onderzoek nodig naar de wezel, hermelijn en bunzing. Momenteel is het niet mogelijk om dit onderzoek uit te voeren omdat er een cameraonderzoek dient plaats te vinden gedurende 8 aaneengesloten weken in de periode van 1 juni – 15 september. Als alternatief is



het overslaan dit onderzoek en direct aan te nemen dat er marterachtigen aanwezig zijn ook een optie. In dat geval dient voorafgaand aan de bouw een habitatbeoordeling, effectbeoordeling en mitigatieplan opgesteld te worden.

Het voorstel van de ecologen is om een voorwaardelijke verplichting in de regels op te nemen die tweeledig is: gebruik van de gronden is niet toegestaan tenzij uit nader onderzoek blijkt dat de aanwezigheid van wezel, hermelijn en bunzing is uitgesloten, dan wel dat een vergunning 'activiteit flora en fauna' met betrekking tot deze diersoorten is verleend. De voorwaardelijke verplichting heeft alleen betrekking op het hieronder met rood aangegeven deel (het deel dat de afgelopen jaren niet is gebruikt voor maisteelt). Op de luchtfoto is dit gebied duidelijk herkenbaar. De voorwaardelijke verplichting wordt aldus gekoppeld aan het rode deel op de verbeelding.



Zone voorwaardelijke verplichting marteronderzoek dan wel vergunning 'activiteit flora en fauna' (rood gearceerd) en zone waar geen marterachtigen zullen verblijven (groen gearceerd).

Conclusie

De uitvoerbaarheid van het project is aangetoond. Indien een deugdelijk mitigatieplan voor marterachtigen wordt overlegd met het bevoegd gezag bij een aanvraag 'activiteit flora en fauna', wordt doorgaans een vergunning verleend door de omgevingsdienst namens de provincie Noord-Brabant. Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming ten aanzien van soortenbescherming. Een voorwaardelijke verplichting voor marteronderzoek en/of een mitigatieplan bij een vergunningaanvraag 'activiteit flora en fauna', gekoppeld aan de zone als hierboven behandeld, voorkomt verstoring van marters.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone



rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

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

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

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

Beoordeling

Het plangebied is gelegen aan De Eekhof en de Beverstraat alwaar een snelheidsregime geldt van 30 km/u. Conform de Wet geluidhinder geldt voor deze wegen geen onderzoekszone. Alle wegen in Nederland met een snelheidsregime van 50 km/u of hoger zijn wel gezoneerd. Het plangebied valt echter niet binnen een onderzoekszone van een gezoneerde weg. Conform de Wet geluidhinder bestaat daarmee geen noodzaak tot het doen van akoestisch onderzoek.

Ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geldt dat het plangebied is gelegen aan de rand van de kern Biest-Houtakker in woningbouwlocatie Beverakkers. Het woongebied wordt ingericht als typische 30-km/u-weg waarbij tevens verkeersmaatregelen zijn genomen om hardrijden te ontmoedigen. Er is geen sprake van een doorgaande weg; enkel bestemmingsverkeer maakt gebruik van de wegen waaraan de nieuwe woningen komen te liggen. Gelet hierop kan worden aangenomen dat een goed woon- en leefklimaat niet wordt belemmerd door lawaai afkomstig van wegverkeer. Bovendien geldt dat in het kader van toetsing aan het Bouwbesluit wordt gestreefd naar een binnenwaarde van 33 dB. Uit het Bouwbesluit 2012 volgt dat elke gevel van normale bouwkundige opzet al over een geluidwering van op zijn minst 20 dB beschikt. Daarbij kan in zijn algemeenheid ervan worden uitgegaan dat nieuwe woningen over een steeds betere geluidwering beschikken, omdat de eisen voor met name thermische isolatie in de afgelopen jaren zijn aangescherpt. Derhalve kan in redelijkheid worden aangenomen dat het binnenniveau in gevoelige gebouwen niet wordt overschreden.

Conclusie

Op basis van de Wet geluidhinder geldt geen verplichting tot het doen van akoestisch onderzoek. Geluidbelasting afkomstig van wegverkeer staat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg.



4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

Beoordeling

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als 'rustige woonwijk'. Richtafstanden gelden derhalve onverkort. Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De woningen binnen het plangebied bevinden zich nabij de richtafstand van enkele omliggende bedrijven. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van. Hierbij is gemeten vanaf de grens van de inrichtingen tot de uiterste bouwgrens waarbinnen milieugevoelige objecten (vergunningsvrij) kunnen worden gerealiseerd.

Bestemming	Locatie	Max. milieu categorie	Richtwaarde VNG	Afstand tot plangebied
'Bedrijf' tot ten hoogste milieucategorie 2	Biestsestraat 65	2	30 meter	170 meter
'Bedrijf - Agrarisch verwant' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 11'	Akkerstraat 2b	3.2	100 meter	170 meter
'Agrarisch' met functieaanduiding glastuinbouw	Akkerstraat 2a	3.2	100 meter	310 meter
'Bedrijf - Agrarisch verwant' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 12'	Akkerstraat 4	3.2	100 meter	170 meter
'Bedrijf - Nutsbedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - n6'	Biesthoutakker ong.	1	10 meter	80 meter
'Recreatie' met functieaanduiding 'speeltuin'	Biesthoutakker ong.	0	0 meter	50 meter

Zoals blijkt uit de tabel kan aan alle richtafstanden worden voldaan. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat vanwege milieuzonering ter hoogte van het plangebied verzekerd en kan worden gewaarborgd dat omliggend bedrijvigheid vanwege het planvoornemen niet wordt belemmerd in de bedrijfsvoering. Ten aanzien van dit laatste geldt bovendien dat bestaande burgerwoningen in alle gevallen al dichter tot de relevante bedrijvigheid zijn gelegen dan de nieuw te bouwen woningen, waardoor de bestaande woningen maatgevend zijn voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

Akoestisch onderzoek industrielawaai beregeningspomp

Met dit bestemmingsplan worden nieuwe woonbestemmingen mogelijk gemaakt in een gebied waar beregeningspompen door agrarische bedrijven worden ingezet. Deze pompen vallen niet onder een specifiek rijks-



milieuregime; toch produceren zij geluid dat van invloed kan zijn op het woon- en leefklimaat van de beoogde woningen. De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 Wro verplicht om bij vaststelling van een bestemmingsplan bestemmingen aan te wijzen en regels te geven die, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, het beoogde gebruik planologisch aanvaardbaar maken.

Akoestisch onderzoek F. Bouwmans Ingenieursburo

Het bestemmingsplan voorziet in woonbestemmingen aan de zuidwestkant van Biest-Houtakker. Aan de noordwestzijde van het plangebied bevindt zich agrarisch gebied ten behoeve van een boomkwekerij. Deze boomkwekerij maakt af en toe gebruik van een mobiele beregeningsinstallatie die ca. 5 meter van de grens van het plangebied staat. De eigenaar van de boomkwekerij vreest dat toekomstige bewoners geluidhinder gaan ondervinden van de installatie en heeft daarom een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Ook aan de zuidwestzijde van het plangebied bevindt zich agrarisch gebied. Ook daar wordt af en toe gebruik gemaakt van een beregeningsinstallatie die ca. 30 meter van de grens van het plangebied staat.

Ten behoeve van het onderzoek zijn geluidberekeningen verricht, conform de eisen uit de Handleiding Meten en Rekenen industrielawaai (HMRI-II). De optredende geluidniveaus in de omgeving van de inrichting zijn bepaald middels overdrachtsberekeningen volgens de specialistische methode uit de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai. De rapportage van het akoestisch onderzoek is te vinden in bijlage 13. Hieronder worden de resultaten besproken. Een uitsnede van een deel van het akoestisch model is opgenomen op de volgende pagina.

De huidige beregeningsinstallatie van de boomkwekerij (pomp 1) heeft een bronsterkte van 103 dB(A). Uit onderzoek bij leveranciers is gebleken dat een beregeningspomp met een bronsterkte van 103 dB(A) geen BBT c.q. stand der techniek is. Er zijn meerdere leveranciers die beregeningspompen kunnen leveren met een bronsterkte van ten hoogste 96 dB(A).

Bij de bestaande woningen aan De Eekhof 16 t/m 20 worden in de huidige situatie door de bestaande beregeningsinstallatie van de boomkwekerij op de huidige locatie in de dagperiode langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus L_{Ar},L_T veroorzaakt van 51 dB(A) op de gevel en 52 dB(A) in de tuin en in de avondperiode van 53 dB(A) op de gevel en 51 dB(A) in de tuin. Gezien deze hoge geluidniveaus had pomp 1 in 2019 door de boomkwekerij dus nooit richting de bestaande woonwijk verplaatst mogen worden. Deze verplaatsing is in strijd met de APV en met de zorgplicht van de agrariër.

Met het toepassen van een stillere beregeningspomp op de huidige locatie kunnen de geluidniveaus bij de bestaande woningen overigens relevant verlaagd worden tot een acceptabel niveau

situatie pomp 1

Uit berekeningen (alleen pomp 1 van 96 dB(A) zonder maatregelen) blijkt dat de grenswaarde uit stap 2 van de VNG-publicatie van 45 dB(A) etmaalwaarde bij meerdere nieuwbouwwoningen en bij enkele tuinen wordt overschreden. De grenswaarde uit stap 3 van de VNG-publicatie van 50 dB(A) etmaalwaarde wordt eveneens bij meerdere nieuwbouwwoningen en bij een beperkt aantal tuinen overschreden. Dit vormt een aanleiding om een nader onderzoek naar geluidreducerende maatregelen uit te voeren.

In geval van pomp 1 met een aanvullende geluidreducerende maatregel (afscherming) is de kwaliteit bij nagenoeg alle nieuwbouwwoningen en bij alle tuinen zeer goed tot goed. Bij 2 woningen is de kwaliteit redelijk en bij slechts 1 woning is de kwaliteit matig tot slecht. Daar waar de kwaliteit slecht is (ter hoogte van kopse gevel woning vlak bij pomp) kan er voor gezorgd worden dat in deze gevel geen te openen delen zitten. In de tuin van deze woning is de kwaliteit goed. Gezien het feit dat deze geluidniveaus ten hoogste 40 dagen per jaar veroorzaakt worden en alleen in de dagperiode en een gedeelte van de avondperiode wordt deze situatie als aanvaardbaar beschouwd.



Akoestisch model onderzoek beregeningspompen. Puntbronnen en deel van de onderzochte woningen. Berekeningen ter hoogte van puntbron zijn uitgegaan van een akoestisch scherm direct daar omheen. Totale figuur inclusief alle toetspunten op gevels te vinden in akoestisch onderzoek industrielawaai F. Bouwmans Ingenieursbureau, 13 maart 2026. Zie bijlage 13 en dan 'bijlage figuren', p. 22-30.



situatie pomp 2

In geval van pomp 2 is de kwaliteit bij de meeste nieuwbouwwoningen en de meeste tuinen eer goed tot goed. Bij enkele woningen (3 stuks) is de kwaliteit redelijk. Bij enkele woningen (4 stuks) is de kwaliteit matig. Het geluidniveau in de betreffende woningen voldoet bij de standaard vereiste geluidwering van de gevels van 20 dB in de dagperiode al aan de grenswaarde van 35 dB(A). In de avondperiode is in de worstcasesituatie een geluidwering nodig van 22 dB. Dat vormt technisch geen probleem. De akoestische situatie in de tuinen kan eenvoudig lokaal verbeterd worden door het plaatsen van tuinhuisjes of een degelijke schutting. Gezien de rekenresultaten is het voor pomp 2 niet nodig om aanvullende geluidreducerende maatregelen te beschouwen. Gezien het feit dat deze geluidniveaus ten hoogste 40 dagen per jaar veroorzaakt worden en alleen in de dagperiode en een gedeelte van de avondperiode wordt deze situatie als aanvaardbaar beschouwd.

goede ruimtelijke ordening

Uit het geluidonderzoek blijkt dat uitgaande van pompen die voldoen aan BBT, rekening houdend met een lokale afscherming bij pomp 1 en rekening houdend met het feit dat de pompen slechts een beperkt aantal dagen per jaar in werking zijn en niet in de late avondperiode en nachtperiode er bij alle woningen en tuinen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er is dus met deze maatregelen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

toets richtwaarden GGD

De gezondheidskundige richtwaarde van 50 dB Lden en 40 dB Lnight die de GGD hanteert wordt in de gerapporteerde situatie (fors) overschreden.

Juridisch uitgangspunt (Wro)

Het juridische uitgangspunt is dat de raad zelf via het bestemmingsplan zorgt voor een goede ruimtelijke ordening. Dat betekent dat, waar rijkskaders ontbreken voor een concrete bron (zoals een beregeningspomp), de raad eigen planregels mag en moet stellen om de aanvaardbaarheid van de nieuwe woonfunctie te borgen. Deze bevoegdheid én verantwoordelijkheid vloeien rechtstreeks voort uit artikel 3.1 Wro.

Ruimtelijke relevantie van het pompgeluid

Hoewel de beregeningspomp niet zelfstandig onder een rijksmilieuregel valt, is het door de pomp veroorzaakte geluid ruimtelijk relevant voor de nieuwe woningen. Zonder planologische voorwaarden kan geen aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Het bestemmingsplan moet daarom regels bevatten die het gebruik van de pomp in tijd, locatie en geluidproductie begrenzen, en die mitigatie afdwingbaar maken. Dit is exact het type normering dat artikel 3.1 Wro de raad toekent “ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening”.

Keuze voor planregels (noodzaak en evenredigheid)

De gekozen planregels (artikel 6.4.2 en 6.4.7) zijn noodzakelijk en evenredig binnen het Wro kader:

- Verbod in beginsel op gebruik van de pomp binnen de aangeduide zone, met gerichte uitzonderingen onder voorwaarden (bronvermogen, opstelplek, tijdvakken en maximaal aantal inzetdagen). Zo wordt het gebruik mogelijk gehouden, maar binnen grenzen die het woonmilieu beschermen een toepassing van artikel 3.1 Wro.
- Objectieve geluidsgrenswaarden (L_{Ar,LT}) voor gevel, buitenruimte en binnenniveau, afgestemd op dag- en avondperiode. Hiermee worden toetsbare normen vastgelegd die de planologische aanvaardbaarheid van de woonbestemming borgen. Dit valt onder het geven van regels “met het oog op de bestemming” als bedoeld in artikel 3.1 Wro.
- Een voorwaardelijke verplichting (6.4.7) die het bouwen van woningen koppelt aan het realiseren en in stand houden van een geluidwerende voorziening, met een actualisatieclausule wanneer herijking uitwijst dat de



voorziening niet langer nodig is. Deze bouwvoorwaardelijke systematiek is een passende invulling van de regelstellende bevoegdheid inzake het gebruik en bouwen onder artikel 3.1 Wro.

- Een open (niet limitatieve) set maatregelen (bron, overdracht, ontvanger) zodat de initiatiefnemer keuzevrijheid heeft bij het voldoen aan de normen, terwijl de raad de resultaatsnorm bewaakt. Daarmee is de regeling doelmatig en niet zwaarder dan nodig binnen de bandbreedte van artikel 3.1 Wro.

Locatie- en bronbinding

De regels zijn bron- en locatiegebonden. Zij gelden uitsluitend voor de aangeduide opstelplekken en voor de concrete bron (beregeningspomp met een vastgelegd maximaal bronvermogen). Deze precisie sluit aan bij het Wro uitgangspunt dat planregels gericht moeten zijn op het in het plan begrepen gebied en het gewenste gebruik daarvan.

Handhaafbaarheid en uitvoerbaarheid

De regeling is handhaafbaar omdat:

- normen in dB(A) eenduidig meet- en rekenbaar zijn,
- tijdvakken en maximaal aantal inzetdagen objectief controleerbaar zijn,
- opstelplekken cartografisch zijn vastgelegd,
- en (desgewenst) een registratieplicht kan worden gehanteerd voor inzetdagen.

Hiermee is de regeling tevens uitvoerbaar binnen de reguliere toezichts- en handhavingspraktijk, passend bij de gemeentelijke verantwoordelijkheid onder artikel 3.1 Wro om de aanvaardbaarheid van het plan te verzekeren.

Conclusie

Door het opnemen van gericht bron- en locatiegebonden gebruiksregels, objectieve geluidgrenswaarden en een voorwaardelijke bouwverplichting voor een geluidwerende voorziening, is verzekerd dat de nieuwe woonbestemming alleen wordt gerealiseerd en gebruikt onder omstandigheden die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat garanderen. Daarmee draagt de raad zijn verantwoordelijkheid onder artikel 3.1 Wro uit en is het plan planologisch aanvaardbaar en zou dit juridisch houdbaar moeten zijn binnen het Wro stelsel.

Ten aanzien van de quickscan milieuzonering geldt dat het initiatief omliggende inrichtingen niet belemmert in hun bedrijfsvoering. Binnen het plangebied is met betrekking tot milieuzonering een goed woon- en leefklimaat verzekerd.

4.9 Geurhinder en veehouderijen

Toetsingskader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieucontouren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

De Wet geurhinder en veehouderijen vormt het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderijen (hierna Wgv genoemd) en bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderijen (hierna Rgv genoemd) zijn relevante wettelijke regelingen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning).

Beoordeling

Door Sweco is een onderzoek geurhinder veehouderijen uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 14 gevoegd bij deze toelichting.



De meest nabijgelegen veehouderij ligt aan de Biestsestraat 70 in Biest-Houtakker op 370 meter van het plan en betreft een rundveehouderij met 9 zoogkoeien en 6 stuks vrouwelijk jongvee. Op 380 meter van het plan ligt tevens de rundveehouderij aan Vossenhol 10 waar 18 melk- en kalfkoeien en 52 stuks vrouwelijk jongvee gehouden worden.

Gezien de ligging van de veehouderijen ten opzichte van de reeds aanwezige geurgevoelige objecten in Biest-Houtakker, zullen de nieuwe geurgevoelige objecten niet dichterbij de veehouderijen komen te liggen dan de reeds bestaande geurgevoelige objecten. De desbetreffende veehouderijen zullen derhalve niet beperkt worden in hun huidige of toekomstige bedrijfsvoering. Voor de overige veehouderijen zal de realisatie van de nieuwe woningen tevens niet tot een verkleining van de afstand met een veehouderij zorgen aangezien er bestaande woningen en geurgevoelige objecten op een kortere afstand zijn gesitueerd. Tevens kan worden opgemerkt dat de geurnorm binnen de bestaande woonkern van Biest-Houtakker conform de gemeentelijke verordening 2 ouE/m³ bedraagt. Aan de minimale afstanden, conform de Wet en geurverordening, wordt met de realisatie van het plan tevens ruimschoots voldaan.

Om inzicht te krijgen in de mate van geurhinder ter plaatse van de toekomstige woningen is zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting berekend met respectievelijk V-Stacks vergunning en gebied (versie 2020). Op basis van de berekende voorgrondbelastingen wordt geconcludeerd dat er geen overschrijdingen van de geurnorm van 7,0 ouE/m³ plaatsvinden als gevolg van de afzonderlijke veehouderijen. De maximale voor- en achtergrondbelasting bedraagt respectievelijk 1,5 en 3,5 voor het plangebied. Het percentage geurgehinderden blijft beperkt tot 4,9% en 5,6%. Op basis van het percentage geurgehinderden en de GGD-richtlijn kan gesteld worden dat de milieukwaliteit als gevolg van de veehouderijen zeer goed tot goed zal zijn.

Op basis van het geuronderzoek wordt geconcludeerd dat voor de realisatie van het plan geen beperkingen gelden. Ter plaatse van de nieuwe geurgevoelige locaties wordt voldaan aan de eisen uit de Wet geurhinder en veehouderijen en de gemeentelijke verordening. De bestaande veehouderijen worden door de realisatie van het plan niet beperkt en ter plaatse van de nieuwbouwwoningen wordt een goed woon- en leefklimaat gerealiseerd.

Volksgezondheid in relatie tot geitenhouderijen en overige veehouderijen

Beleid

Het gezondheidsaspect heeft de laatste jaren steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen en woonkernen. Met name komst of de aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönosen. Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarisch stof.

Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De huidige onderzoeken – bekend gemaakt vanuit Ministeries, RIVM, Gezondheidsraad of GGD - maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauwkeurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderij en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn. Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden. Uit de resultaten van huidige onderzoeken kan echter niet simpelweg worden geconcludeerd om welke afstand het gaat en bij welke concentraties gezondheidseffecten optreden.

Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezond is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft geresulteerd in twee



onderzoeksrapporten “Veehouderij en Gezondheid Omwonenden”, kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017. De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- Rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- Bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie minder voor;
- Mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenhouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden.

In maart 2016 is de eerste versie van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid verschenen. De handreiking bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvorming in het kader van milieu. Vervolgens is een wijze van beoordeling uitgewerkt ('het stappenplan') om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Op deze manier wordt gestreefd om in Brabant, totdat er meer duidelijkheid is over een toe te passen (wettelijk) beoordelingskader, dan wel dat zich andere ontwikkelingen voordoen, gezamenlijk tot een breed gedragen werkwijze te komen die recht doet aan het belang van de volksgezondheid voor de burgers in de provincie. Inmiddels is de handreiking van maart 2016 geactualiseerd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

Verder wordt bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een varkens- of pluimveehouderij gelegen is geadviseerd gebruik te maken van de afstandsbeoordelingen uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0'. Alsook de laatste Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 verwijst naar deze 'richtafstand'.

Onderzoek

Op basis van het rapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen' (RIVM, 2017) blijkt dat bewoners binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij een verhoogde kans hebben op longontsteking. Binnen deze straal bevinden zich momenteel drie veehouderijen waar geiten worden gehouden. Op basis van art. 2.71 en 3.47 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is omschakeling naar of nieuwvestiging van een geitenhouderij uitgesloten. Een toename aan geitenhouderijen is aldus niet te verwachten. De geitenhouderijen liggen op een afstand van 1.128, 1.400 en 1.700 meter tot het plangebied, derhalve op ruime afstand. Omdat evenwel de geitenhouderijen binnen 2 km tot het plangebied zijn gelegen, alsmede dat binnen deze afstand ook overige veehouderijen zijn gelegen, heeft in het kader van dit bestemmingsplan een toetsing aan de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht plaatsgevonden. De notitie daarvan is als bijlage 15 gevoegd bij deze toelichting.



Uit toetsing aan het stappenplan blijkt dat enkel niet voldaan kan worden aan stap 5a, daar geitenhouderijen binnen 2 km tot het plangebied zijn gelegen. Derhalve moet onderzocht worden of er bij de voorgenomen woningbouwontwikkeling binnen deze afstand sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Sinds 2009 is via drie onderzoeken Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGOI, II en III) aangetoond dat er een verhoogd risico op longontsteking is voor mensen die binnen 2 km van een geitenhouderij wonen. Begin 2025 werd VGO III gepubliceerd, en de bevindingen wijzen erop dat bacteriën de oorzaak zijn. Nog steeds is niet duidelijk welke bronmaatregelen nodig zijn om dit verhoogde risico op longontsteking weg te nemen. In 2016 stelde de provincie Noord-Brabant in 2016 een geitenmoratorium vast, waardoor er geen toename van staloppervlakte bij geitenhouderijen is toegestaan. Op 4 februari 2025 vroegen twee ministers advies aan de Gezondheidsraad omdat zij vinden dat voor het nemen van een besluit over de vervolgaanpak ten aanzien van de gezondheidsrisico's rondom geitenhouderijen verdere duiding nodig is van het gezondheidseffect. Op 3 juli 2025 kwam deel 1 van het advies uit: 'Evaluatie wetenschappelijke kennis over risico op longontstekingen bij omwonenden van geitenhouderijen'. De kern van dit eerste deeladvies is de conclusie dat het verband tussen wonen in de nabijheid van geitenhouderijen en longontstekingen waarschijnlijk oorzakelijk is. Het VGO-III onderzoek heeft bevindingen opgeleverd die de consistentie van de eerder gevonden associatie versterken. Deel 2 van het advies van de Gezondheidsraad wordt later verwacht en zal ingaan op de aard van de risico's.

Ondanks dat dit niet verplicht is, heeft de gemeente Hilvarenbeek op basis van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 een advies aan de GGD gevraagd. Op 21 oktober 2025 is dit advies ontvangen. De GGD adviseert voornamelijk op basis van algemene uitgangspunten terughoudend te zijn met het realiseren van gevoelige bestemmingen binnen 2 km van een geitenhouderij, maar geeft wel aan dat het risico op longontsteking het grootst is bij gevoelige bestemmingen binnen 500 meter. Daarnaast gaat het advies in op gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, waar in dit plan maatregelen voor zijn opgenomen. In de voorliggende situatie is sprake van een afstand van circa 1.100 tot 1.700 meter, waarmee nog steeds een ruime fysieke scheiding aanwezig is tussen de geitenhouderij en de toekomstige woonwijk. Tussen beide locaties bevindt zich bovendien een groot deel van de bestaande kern van Biest-Houtakker, die reeds binnen de 2 kilometerzone is gelegen en fungeert als fysieke en feitelijke buffer. In de praktijk wordt de nieuwe woonwijk dus niet direct nabij de geitenhouderij toegevoegd, maar binnen aan een reeds bewoond gebied toegevoegd. Er zijn daarnaast concrete aanwijzingen dat enkele geitenhouderijen in de omgeving van de geplande woonwijk in de nabije toekomst hun bedrijfsvoering gaan beëindigen.

Bij de belangenafweging weegt het maatschappelijke belang van woningbouw zeer zwaar. De woningnood in Hilvarenbeek en omgeving is aanzienlijk; strikte hantering van de 2- kilometervoorzorgsafstand zou ertoe leiden dat een groot deel van de gemeente niet benut kan worden voor woningbouw. Dit komt niet ten goede aan de leefbaarheid en woningnood in de gemeente. Daarnaast zijn er locatiespecifieke omstandigheden die een specifiek effect hebben op de gezondheid van toekomstige bewoners. Het wonen nabij een landelijk gebied, in een groene wijk, op afstand van drukke wegen ervaren bewoners als positief. Het realiseren van een gezonde, duurzame woonwijk op 1.100 tot 1.700 meter afstand, aan de rand van bestaand bewoond gebied, vormt daarom een verantwoorde invulling van de ruimtelijke ordening.

Aan de overige stappen uit het stappenplan kan worden voldaan. Er bevinden zich geen pluimveebedrijven binnen 1 km van geurgevoelige objecten (stap 5b) en er bevinden zich geen overige veehouderijen binnen 250 m van geurgevoelige objecten in een bebouwde omgeving (stap 5c).

De gezondheidssituatie binnen het plangebied wordt in relatie tot veehouderijen aanvaardbaar geacht. De geitenhouderijen liggen op ruime afstand van het plangebied.



De ontwikkelaar is ertoe verplicht om in de koopovereenkomst met de toekomstige bewoners een paragraaf op te nemen dat er op ongeveer 1.100 en 1.700 meter geitenhouderijen zijn gelegen. Hiermee wordt geborgd dat bewoners goed geïnformeerd een keuze kunnen maken. Alles afwegende wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van de woonwijk op 1.100 tot 1.700 meter afstand van geitenhouderijen leidt tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De voordelen van de woningbouwontwikkeling, mede in het licht van het grote maatschappelijke belang en de beperkte gezondheidsrisico's, wegen zwaarder dan de afstand die wordt geadviseerd vanuit het voorzorgsprincipe.

Conclusie

Ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd. Omgekeerd hindert onderhavig planvoornemen omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering.

4.10 Spuitzones

Toetsingskader

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen gevoelige objecten zoals woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. De richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) hebben geen betrekking op open teelten en zijn dus evenmin bruikbaar (ABRvS 23 september 2009, zaaknummer 200900570/1/R2). Afhankelijk van het soort teelt en of er sprake is van een (water toevoerende) sloot, stelt het Activiteitenbesluit milieubeheer het hanteren van teeltvrije zones verplicht, maar ook hierin zijn geen afstandsnormen voor spuitzones opgenomen.

Weliswaar ontbreekt wetgeving over spuitzones, maar er heeft zich op dit terrein wel jurisprudentie gevormd die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object, zoals een woon- en tuinbestemming, in acht moet worden genomen. Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden.

Recentelijk heeft de Raad van State een uitspraak gedaan die bevestigt dat het niet rechtszeker is om privaatrechtelijk afspraken te maken met agrariërs. Er dient bij voorkeur altijd een spuitvrije zone te worden opgenomen in het bestemmingsplan die het gebruik van bestrijdingsmiddelen met drift uitsluit. "De Afdeling heeft geoordeeld dat het college uit had moeten gaan van de maximale mogelijkheden die het bestemmingsplan geeft en is, anders dan het college kennelijk veronderstelt, niet van belang welk gebruik op dat moment van de agrarische gronden wordt gemaakt en evenmin dat het gebruik van de agrarische gronden contractueel is of zal worden beperkt" (ECLI:NL:RVS:2025:4407).

Beoordeling

De gronden binnen het plangebied kennen in de huidige situatie een agrarische bestemming. Met het planvoornemen zal dit wijzigen in een groen-, woon- en verkeersbestemming. Het plangebied grenst aan de zuid- en westzijde aan agrarische bestemmingen. De maximale planologische mogelijkheden van deze omliggende gronden staan boomgaarden toe, waardoor een indicatieve afstandsnorm van 50 meter geldt tussen deze agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object.



Op basis van de meest recente jurisprudentie wordt aangeraden om spuitvrije zones aan te brengen op de belendende agrarische percelen. Deze optie biedt rechtszekerheid bij de ontwikkeling. Het is tevens bekend dat de gemeente Hilvarenbeek vanwege rechtszekerheid een voorkeur heeft voor deze aanpak.

Voor de beoordeling over de mogelijkheden die de gemeente Hilvarenbeek is in relatie tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen nabij milieugevoelige functies is in mei 2025 de notitie 'Gewasbeschermingsmiddelen en spuitzones in de gemeente Hilvarenbeek' opgesteld. Onderstaand zijn de conclusies en aanbevelingen uit de notitie opgenomen. De volledige notitie is opgenomen in bijlage 16 van voorliggende toelichting.

In deze notitie worden enkele concrete acties op een rij gezet die de gemeente kan overwegen te nemen om spuitzone en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen te reguleren. Voor onderhavig planvoornemen is hiertoe gekozen voor het opnemen van een spuitvrije zone. In het kader van dit maatwerk en om het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen nabij gevoelige functies uit te sluiten, worden de omliggende agrarische gronden tot op een afstand van 50 meter van de beoogde woningen inclusief tuin voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – spuitvrije zone'. Binnen deze zone blijft agrarisch gebruik toegestaan, met uitzondering van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Dit is inhoudelijk en juridisch houdbaar, mits er een goede motivatie onder ligt en een zorgvuldige belangenafweging plaatsvindt. Hierbij kan ook nadrukkelijk meer belang worden gehecht aan de maatschappelijke opgaven van de gemeente, zoals de woningbouwopgave die er ligt en het voorzorgbeginsel ten aanzien van de volksgezondheid (agrarische belangen, lage maatschappelijke kosten van woningen (economie) en mogelijkheden tot verhaal van planschade worden meegenomen). Hiertoe is een afwegingsnotitie woningbouw en gewasbeschermingsmiddelen opgesteld, welke als bijlage 17 bij de toelichting is opgenomen. Hierin worden concrete maatregelen voorgesteld voor Vroonacker IV. De voorgestelde maatregelen zijn doorvertaald in onderhavig bestemmingsplan. De volgende maatregelen zijn opgenomen:

- Het plangebied wordt uitgebreid met een zone van ten minste 50 meter rondom de beoogde woongebieden ten behoeve van een 'spuitvrije zone'.
- Ter plaatse van de 'spuitvrije zone' wordt een verbod opgenomen voor het gebruiken van chemische gewasbeschermingsmiddelen die negatieve effecten hebben op de volksgezondheid.
- In de algemene regels wordt een overgangsrechtelijke bepaling opgenomen ter bescherming van het legaal tot stand gekomen gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen binnen de 'spuitvrije zone'. Dit overgangsrecht geldt alleen voor het bedrijfsmatige agrarische gebruik.
- Binnen de nieuw opgenomen bestemmingen ten behoeve van de realisatie van nieuwe gevoelige functies (en gebouwen), concreet de bestemmingen voor nieuwe woningen, wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen die verbiedt dat de gronden en/of gebouwen binnen 50 meter van agrarische gronden gebruikt mogen worden zolang op die agrarische gronden nog gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.
- Indien er planschadeclaims worden gedaan door derden, dan zullen de kosten en een eventuele toegekende planschadevergoeding geheel worden doorbelast aan de ontwikkelende partijen.

In de omgevingsvisie gaat de gemeenteraad ook in op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in relatie tot de te realiseren doelen uit de visie. Deels zal dat nog uitgewerkt moeten worden in een programma, maar de bescherming van de gezondheid van bewoners staat voorop. In de visie is vastgelegd dat spuitvrije zones worden geïntroduceerd ter bescherming van nieuwe gevoelige functies, zoals wonen. Daar is zelfs een afstandsnorm van 50 meter bij genoemd voor gronden waar chemische gewasbeschermingsmiddelen niet (meer) mogen worden gebruikt. Andere vormen van gewasbescherming mogen wel (zie paragraaf 6.3.4, Omgevingsvisie Hilvarenbeek).

Onderstaande is in de omgevingsvisie opgenomen in Deel C:Uitvoering, pagina 45:



Wij werken in stappen naar een chemievrij buitengebied:

- a. Wij hanteren spuitvrije zones met een afstand van 50 meter ten opzichte van nieuwegevoelige functies, zoals 'woongebieden'. De percelen binnen deze zones behouden de bestemming agrarisch en kunnen als zodanig voor agrarische activiteiten gebruikt(blijven) worden. Teelten waarbij veel chemische bestrijdingsmiddelen worden toegepast, zoals lelieteelt, zijn overal in de gemeente ongewenst.
- b. Een belangrijk ijkpunt ligt in 2031. Dan is het 'Omgevingsplan van rechtswege' omgevormd tot 1 Omgevingsplan voor de hele gemeente, met andere regels voor de fysieke leefomgeving. In de overgangsgebieden tussen bebouwd gebied en het omliggende landelijk gebieden voor de zones nabij natuurgebieden (zoals Natura 2000) worden dan alleen niet-chemische gewasbeschermingsmiddelen toegepast. We werken dit verder uit samen met de belanghebbenden en in samenhang met het provinciale Programma Overgangsgebieden;
- c. Wij sturen aan op een chemievrij buitengebied in 2040. Indien richting 2040 spuitzones door sterk verminderd gebruik van chemische middelen niet meer noodzakelijk zijn om uit het voorzorgsbeginsel een gezond woon- en leefklimaat te garanderen, bekijken we of zij kunnen vervallen (Omgevingsvisie Hilvarenbeek: 'Samen gezond groeien!'

Met het uitwaarts aanbrengen van de spuitvrije zones - middels een gebiedsaanduiding 'overige zone – spuitvrije zone' in de algemene planregels - zal er sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

De gezondheid van de te realiseren gevoelige functies (woningen) is verzekerd. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

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

Specifiek voor LPG-tankstations is tevens de 'circulaire effectafstanden LPG-tankstations' relevant. Met deze circulaire wordt een handreiking gegeven ten behoeve van de beoordeling van externe veiligheid van LPG-tankstations. Daarbij staat het rekening houden met effectafstanden centraal en wordt aangesloten bij hetgeen geregeld is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). In de circulaire wordt het bevoegd gezag verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft een inrichting met een aardgasontvangstinstallatie (gasdrukregel- en meetstation). Het betreft de inrichting aan de Biestsedijk 1 te Biest-Houtakker, gelegen op een afstand van circa 400 meter tot het plangebied. Er is geen sprake van een Bevi-



inrichting. Er geldt een generieke risicocontour van 15 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten vanaf de bovengrondse tank. Deze inrichting heeft derhalve geen invloed op onderhavig planvoornemen.

Voor het overige zijn er geen inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico gelegen nabij het plangebied.



Uitsnede van de risicokaart. Met de gele ster is globaal het plangebied geduid. Bron: risicokaart.nl, 2021.

Conclusie

Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.11.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar



waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Voor transportroutes geldt dat er op basis van de risicokaart geen sprake is van een risicocontour waar onderhavig plangebied in is gelegen. Gelet op de ruime afstand van transportroutes tot het plangebied vormt de ligging hiervan geen belemmering voor onderhavig voornemen ten aanzien van het plaatsgebonden risico. Het plangebied is wel gelegen binnen het invloedsgebied ten aanzien van een toxisch scenario. Overeenkomstig artikel 7 Bevt is daarom navolgend een beperkte verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Er hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied door transport van gevaarlijke stoffen. Een verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk. Een standaardverantwoording van het groepsrisico is als bijlage 18 gevoegd bij deze toelichting.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Om effectief en efficiënt hulp te kunnen bieden ten tijde van een ongeval zijn de opkomsttijd, de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen van belang. De hulpverleningsdiensten moeten voldoende capaciteit beschikbaar hebben om alle effecten binnen een kort tijdsbestek te kunnen bestrijden. Om een brand in het plangebied te kunnen bestrijden is het noodzakelijk dat er voldoende primair en secundair bluswater aanwezig is. Voor ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij eveneens een omgevingsvergunning deelzaak bouwen noodzakelijk is, wordt de aanwezigheid van bluswater in het kader van deze vergunning getoetst. Door de centrale ligging van het plangebied, waar reeds in de directe omgeving sprake is van een woonfunctie, is de aanwezigheid van primair bluswater reeds verzekerd. Het plangebied is via het wegennet goed bereikbaar voor voertuigen van hulpverleningsdiensten.

Zelfredzaamheid

In geval van blootstelling aan een toxisch gas is het handelingsperspectief 'schuilen' de beste wijze van zelfredzaamheid. Schuilen vindt plaats binnen bouwwerken. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij van belang.

Bij nieuwe bouwwerken, zoals in het plangebied ontwikkeld gaan worden, is sprake van steeds betere isolatie, welke zorgt voor een goede bescherming tegen het binnendringen van het toxische gas. Nieuwe gebouwen die voorzien zijn van een luchtbehandelinginstallatie - waardoor het toxisch gas naar binnen kan worden gezogen - dienen voorzien te zijn van mogelijkheden om dit systeem met één druk op de knop uit te schakelen. Van belang is dat bewoners tijdig gewaarschuwd worden.

Het plangebied ligt binnen het dekkingsgebied van een waarschuwings- en alarmeringsinstallatie. Daarnaast is NL Alert operationeel voor vele mobiele telefoons. Dit kan worden gebruikt om de bevolking in geval van een calamiteit te waarschuwen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.11.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het



plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde hogedruk buisleiding is gelegen op een afstand van circa 360 meter. Voor de buisleidingen gelegen ten oosten van het plangebied geldt dat deze een invloedsgebied hebben van maximaal 120 meter. Voor de noordwestelijk gelegen aardgasleidingen geldt een invloedsgebied (1% letaalzone) van maximaal 490 meter. Het plangebied ligt buiten voornoemde zones. Gelet op de ruime afstand van de buisleiding tot het plangebied vormt de ligging van de leiding geen belemmering voor onderhavig voornemen.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavig plan.

4.12 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn in paragraaf 2.2.1. rijksomgevingswaarden vastgesteld voor de beoordeling van de luchtkwaliteit. Wanneer een project of activiteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging is toetsing aan de omgevingswaarden niet noodzakelijk. In het Omgevingsplan van de gemeente Hilvarenbeek zijn geen lokale omgevingswaarden vastgesteld met betrekking tot luchtkwaliteit.

Sinds 1 januari 2024 zijn bepalingen met betrekking tot de luchtkwaliteitseisen opgenomen in het Bkl. Op basis van artikel 5.53 en 5.54 geldt dat een project of activiteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³ (3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties). Wanneer een project als NIBM kan worden beschouwd, is toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit niet nodig en vormt de luchtkwaliteit in beginsel geen belemmering voor de doorgang van dat project.

In het Bkl zijn onder artikel 5.54 standaardgevallen aangewezen die in elk geval NIBM bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht. Het aantal woningen dat als NIBM kan worden beschouwd is afhankelijk van het aantal ontsluitingswegen. Bij een plan waarbij minder dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg of 3.000 woningen met 2 of meer ontsluitingswegen worden gerealiseerd zal het effect van het plan op de luchtkwaliteit NIBM bijdragen.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt er tevens onderzocht wat de luchtkwaliteit is ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling en of er sprake is van een dreigende normoverschrijding. In paragraaf 2.2.1 van het Bkl zijn omgevingswaarden (ten hoogste toelaatbare concentraties) opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en benzeen. Hierbij zijn de omgevingswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijnstof (jaar- en daggemiddelde) van belang. Voor de andere luchtverontreinigende stoffen wordt, met uitzonderingen daargelaten, nergens in Nederland een overschrijding berekend.

Beoordeling

Sweco heeft een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd, waarbij is beoordeeld het plan Niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit (zie bijlage 19). Op basis van de berekening van Sweco blijkt



dat de bijdrage van het extra verkeer in de beoogde situatie niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er wordt voor zowel NO₂ als PM₁₀ voldaan aan de NIBM-grenswaarde.

Sweco heeft tevens de omgevingswaarden van de luchtkwaliteit bestudeerd. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plaatse van het plangebied wordt ruimschoots voldaan aan de omgevingswaarden uit het Bkl. Daarbij dient tevens te worden opgemerkt dat de voorgenomen nieuwbouw op meer dan 100 meter afstand van de rekenpunten is geprojecteerd. De bijdrage van het wegverkeer aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen zal ter plaatse van de nieuwbouw zal derhalve nog vele malen lager zijn dan de waarden die ter plaatse van de rekenpunten zijn gemeten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.13 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

1. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
2. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
3. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
4. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
5. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied is een ondergrondse rioolpersleiding aanwezig. Bescherming van deze rioolpersleiding wordt gewaarborgd door het bestendigen van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool', inclusief vrijwaringszone. Ter plaatse van de leiding vinden geen relevante bouwwerkzaamheden plaats. Voor het overige zijn er geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

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

4.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.



projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
- Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen mer.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van 70 woningen. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van woningen komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 70 nieuwe woningen en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(-beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. Op basis van een meldnotitie heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, bijgevoegd als bijlage 20 bij onderhavige toelichting. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Interim omgevingsverordening. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.



5 Juridische plantoelichting

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. 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 is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijven te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 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 en Bor 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 verbeeldingen geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Artikel 3 Agrarisch

Op basis van het vigerende bestemmingsplan kennen de gronden binnen het plangebied overwegend een agrarische bestemming. Een deel van deze gronden maakt geen deel uit van de woningbouwontwikkeling. Om te



voorkomen dat kleine plukjes grond resteren waar het bestemmingsplan “Beverakkers IV” blijft gelden, zijn deze gronden meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan waarbij de agrarische bestemming is bestendig.

Artikel 4 Groen

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het openbaar groen binnen het plangebied alsmede fiets- en voetpaden. Binnen deze bestemming is waterberging en water ook mogelijk. Ook zijn deze gronden bestemd voor het aanleggen en in stand houden van gebiedseigen beplanting overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan, ter inpassing van gebouwen, verhardingen en andere voorzieningen in het landschap. De landschappelijke inpassing is binnen deze bestemming voorzien. Er is een omgevingsvergunningstelsel van toepassing ter bescherming van de landschappelijke elementen.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

Deze bestemming is opgenomen voor de openbare verkeersruimte binnen de woonwijk. De woonstraten, aanliggende trottoirs, parkeerplaatsen, bermen en beplantingen zijn in deze bestemming opgenomen.

Artikel 6 Wonen

Op de gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn de nieuwe woningen toegestaan. Binnen de bestemming ‘Wonen’ is wonen de hoofdfunctie. De planregels maken de woonfunctie mogelijk tot maximaal 70 woningen. Op de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan, is de aanduiding ‘bouwvlak’ opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen mogen worden gerealiseerd. In de regels worden eisen gesteld aan onder meer de goot- en bouwhoogte en andere maximale afmetingen van hoofd- en bijgebouwen. Voor erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld speeltoestellen) gelden afwijkende regels en hoogtematen. In de regels is de realisatie van de landschappelijke inpassing, akoestische maatregelen en waterberging gewaarborgd door deze middels een voorwaardelijke verplichting te koppelen aan het gebruik van de woningen.

Artikel 7 Leiding - Riool

De voor ‘Leiding - Riool’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor een strook ten behoeve van een rioolpersleiding met een belemmerde strook ter breedte van 3 m 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(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende hoge archeologische (verwachtings)waarden.

Artikel 9 Waterstaat – Beschermingszone natte natuurparel

De voor ‘Waterstaat - Beschermingszone natte natuurparel’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende overige bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de waterhuishouding en het voorkomen van negatieve effecten op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant (attentiezone waterhuishouding in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant).

5.3.3 Hoofdstuk 3 ‘Algemene regels’

Artikel 10 Anti-dubbelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 11 Algemene bouwregels

In dit artikel is bepaald welke regels er gelden voor ondergronds bouwen. Ook is een bepaling opgenomen ten aanzien van overschrijding van bouwgrenzen.



Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is opgenomen welke activiteiten onder het strijdig gebruik worden verstaan.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is bepaald welke gebiedsaanduidingen in dit plan zijn opgenomen. In het bijzonder is een spuitvrije zone van 50 meter rondom de woonbestemmingen opgenomen ter bescherming van de volksgezondheid van bewoners in het plangebied.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is bepaald dat het bevoegd gezag kan afwijken van de regels in hoofdstuk 2 en overschrijdingen in een bouw-, aanduidings- en/of bestemmingsplan kunnen toestaan, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

In de algemene wijzigingsregels zijn regels opgenomen ten aanzien geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen en bouwgrenzen.

Artikel 16 Overige regels

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK in werking getreden. Deze wet regelt dat de grondslag voor stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening komt te vervallen. Dit betekent dat voor onder andere parkeernormen en normen voor het laden en lossen niet meer kan worden getoetst aan de bepalingen uit de Bouwverordening. Uit oogpunt van 'een goede ruimtelijke ordening' is het vaak wel aangewezen om het parkeren en laden en lossen te reguleren. Om die reden worden parkeernormen en normen voor het laden en lossen opgenomen in een bestemmingsplan.

5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Artikel 17 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 18 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: bestemmingsplan 'Beverakkers V, Biest-Houtakker'.



6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

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

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

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

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van woningen, derhalve is het plan exploitatieplanplichting. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. Initiatiefnemer sluit met de gemeente Hilvarenbeek een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten, planschade en bovenwijkse voorzieningen wordt vastgelegd. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.



7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Daarnaast heeft de gemeente de mogelijkheid om een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage te leggen voor een inspraakperiode van zes weken. Dit inspraakmoment maakt geen onderdeel uit van de 'formele' procedure uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap De Dommel.

Het waterschap heeft gereageerd met reacties ten aanzien van de wijziging van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar', de aanwezige riooltransportleiding, de toename van het verhard oppervlak en de hemelwaterberging. Hieruit is gebleken dat door het waterschap in grote lijnen wordt ingestemd met het planvoornemen. Op basis van de reactie is de aanduiding 'Leiding – Water' in de verbeelding, toelichting en planregels gewijzigd naar de aanduiding 'Leiding – Riool'.

De provincie Noord-Brabant heeft in haar reactie laten weten in beginsel in te kunnen stemmen met de voorgenomen plannen. De plannen zijn opgenomen binnen de regionale afspraken Hart van Brabant en passen binnen de lokale woningbouwbehoefte. Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap en de vertaling van de aanduiding 'attentiezone waterhuishouding' en de wijze van herbegrenzen heeft de provincie enkele opmerkingen geplaatst. De opmerkingen op deze onderdelen zijn op verzoek verwerkt in onderhavig bestemmingsplan.

7.2 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer van het plan heeft op 31 mei 2021 een digitale informatieavond georganiseerd voor omwonenden en geïnteresseerden. De gemeente, Bouwbedrijf Van der Weegen en woonstichting Leystromen waren daarbij aanwezig om de stand van zaken omtrent het planvoornemen toe te lichten.

Van 6 augustus tot en met 15 september 2021 is het plan Beverakkers V in het kader van de omgevingsdialoog/burgerparticipatie door de initiatiefnemers online geplaatst. Daarbij is het voorontwerpbestemmingsplan gedeeld en is middels een video een toelichting gegeven op het stedenbouwkundige plan. Omwonenden zijn hiervan op de hoogte gebracht en in de gelegenheid gesteld om te reageren.

Uiteindelijk is door 30 personen (gezinnen beschouwd als één persoon) een reactie ingediend. Het merendeel van deze personen staat positief tegenover de planontwikkeling. De belangrijkste bedenkingen en aandachtspunten worden hieronder samengevat. Daarbij is tevens aangegeven in hoeverre dit aanleiding is geweest om het plan aan te passen.

- Twee personen hebben hun bedenkingen geuit, omdat het plan Beverakkers een deel van hun uitzicht op het landschap wegneemt. Daarbij wordt specifiek een opmerking geplaatst ten aanzien van de herbegrenzing van de zone 'verstedelijking afweegbaar'. Tevens wordt aangegeven dat er meer woningen gebouwd worden dan noodzakelijk om te voorzien in de woningbehoefte van Biest-Houtakker.



Gelet op de grote afstand van de woningen van de betreffende personen tot het plangebied, is deze reactie geen aanleiding geweest om het plan aan te passen. Het aantal woningen sluit aan bij het gemeentelijk beleid en is afgestemd in het regionaal overleg met omliggende gemeenten.

- Drie personen hebben hun bedenkingen geuit tegen de verkaveling/bouwvoorschriften in de directe nabijheid van het eigen perceel.

Aan de opmerkingen van twee van deze personen is tegemoet gekomen door wijzingen op te nemen in bouwvoorschriften en verkaveling. De opmerking van de derde persoon heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. Reden voor dit onderscheid is dat er in het eerste geval sprake was van een ongebruikelijke situatie door de afwijkende vorm van het nieuwe, aangrenzende perceel. In het andere geval is sprake van een gangbare situatie vandaar dat hier de algemeen geldende regels van toepassing blijven.

- Eén persoon heeft aangegeven dat er een groot aantal vrijstaande huizen wordt aangeboden, terwijl er in de toelichting staat weergegeven dat de vraag naar dit soort huizen niet hoog is. Hij stelt voor om een aantal vrijstaande woningen te vervangen door tweekappers.

Ten tijde van de omgevingsdialogoog voorzag het plan in 11 vrijstaande woningen. Inmiddels is het gemeentelijk beleid gericht op het bouwen van meer en kleinere woningen. Het stedenbouwkundig plan is hier op aangepast. Het aantal vrijstaande woningen is daarbij afgenomen. Het aantal tweekappers en rijwoningen is, evenals het totaal aantal woningen, toegenomen.

- Drie personen geven aan zich zorgen te maken over de verkeersafwikkeling door de bestaande wijk. Daarbij vraagt men zich af of er geen problemen ontstaan op het moment dat de huidige verbinding met de Biestsestraat (bouwweg t.h.v. huisnummer 53) wordt ingericht als langzaam verkeersroute.

De doorgang naar de Biestsestraat (t.h.v. huisnummer 53) valt buiten dit plan. Het is nog altijd de bedoeling dat deze tijdelijke bouwweg wordt omgezet naar langzaamverkeersroute. De afwikkeling van het autoverkeer vindt dan plaats via de Regentenstraat, Antoniusstraat en Beverstraat. Naar aanleiding van deze zorgen is de verkeersafwikkeling opnieuw getoetst door de betrokken verkeerskundige van de gemeente. De extra woningen die aan het plan toegevoegd zijn, zijn daarbij meegenomen. Dit heeft niet geleid tot een aanpassing van het plan.

- Eén persoon heeft aangegeven graag enkel koopwoningen in het plangebied gerealiseerd te willen hebben, geen huurwoningen.

De gemeente is gehouden aan regionale afspraken met betrekking tot woningbouw. Deze afspraken omvatten ook de verplichting om huurwoningen te realiseren in uitbreidingsprojecten.

- Eén persoon geeft aan dat er aan De Eekhof van nummer 3 t/m 21B een tekort aan parkeerplekken is en zou het fijn vinden als het stukje Eekhof vanaf huisnummer 17 tot de Eekhof rotonde aan de rechterkant, parkeervakken krijgt i.p.v. een groenstrook. Dit is tevens ook een uitstekende plek voor bijvoorbeeld een oplaadpunt om huishoudens zonder oprit ook de mogelijkheid te bieden om elektrisch te rijden.



Dit verzoek heeft betrekking op het bestemmingsplan Beverakkers IV. Een verzoek tot het realiseren/aanpassen van parkeerplekken kan ingediend worden bij de gemeente Hilvarenbeek. Dit punt leidt niet tot aanpassingen van het plan Beverakkers V.

De overige opmerkingen die naar aanleiding van de omgevingsdialoog zijn binnen gekomen hebben geen gevolgen voor het bestemmingsplan. Hierbij valt de denken aan erfafscheidingen, begrenzing belendende percelen, waterhuishouding, positie van parkeerplaatsen en dergelijke. Deze zaken worden als aandachtspunt meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Initiatiefnemer komt hier in een later stadium op terug bij de betrokkenen.

Vervolg dialoog

De ontwikkelaar hecht veel waarde aan een zorgvuldige communicatie met de omgeving. In het kader van de omgevingsdialoog zijn omwonenden, belanghebbenden en andere geïnteresseerden actief op de hoogte gehouden van de voortgang van het project. Dit gebeurde onder meer via informatiebrieven, bijeenkomsten, keukentafelgesprekken en/of digitale updates. In 2025 hebben opnieuw gesprekken plaatsgevonden met eigenaren/pachter (boomkweker) van aangrenzende percelen. Met betrekking tot spuitvrije zones specifiek is veel geweest tussen ontwikkelaars en eigenaren van omliggend agrarische percelen. Momenteel wordt nog gezocht naar minnelijke afspraken.

7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan met identificatie “NL.IMRO.0798.BPBeverakkersV-ON01” heeft in dit kader ter inzage gelegen van 2 juni tot en met 13 juli 2022. Hierop zijn enkele zienswijzen bij de gemeente binnengekomen. Vanwege diverse ontwikkelingen die in de daaropvolgende periode plaats hebben gevonden, waaronder een wijziging in het woningbouwprogramma, is besloten het ontwerpbestemmingsplan nogmaals ter inzage te leggen. Alle eerdere indieners van de zienswijzen worden hiervan door middel van een brief op de hoogte gesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor 6 weken ter inzage gelegen van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 (NL.IMRO.0798.BPBeverakkersV-ON02). Indieners van zienswijzen zijn door de gemeente uitgenodigd voor aanvullend overleg. De 14 ingebrachte zienswijzen worden behandeld in twee zienswijzennota's, de “Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Beverakkers V, Biest-Houtakker” (zie bijlage 21) en “Nota van beantwoording zienswijzen op voornemen verzoek herbegrenzing ‘verstedelijking afweegbaar’, behorend bij het ontwerpbestemmingsplan “Beverakkers V, Biest-Houtakker” (zie bijlage 22). Van de ingekomen zienswijzen hadden er 4 betrekking op het herbegrenzingsverzoek van het ‘verstedelijking afweegbaar’ gebied. De zienswijzen hebben tot meerdere planaanpassingen geleid. Ambtshalve zijn er ook diverse aanpassingen doorgevoerd. Zie daarvoor de bijgevoegde nota's van zienswijzen en specifiek voor alle wijzigingen de Nota van ambtshalve wijzigingen (bijlage 23). Het plan wordt gewijzigd vastgesteld.



