

ZIENSWIJZEN TEGEN ONTWERPBESTEMMINGSPAN KERN BIEST-HOUTAKKER

versie 7 september 2011

11int03118

Het ontwerpbestemmingsplan "Kern Biest-Houtakker" heeft in de periode van 6 juni tot 18 juli 2011 ter inzage gelegen. Hieronder aan de linkerkant is een samenvatting gegeven van de ingediende zienswijzen in de periode 6 juni 2011 tot en met 18 juli 2011. Aan de rechterzijde is het standpunt van de gemeente weergegeven.

Ingekomen reacties	Standpunt
<p>1. M.J. van de Staak, Biestsestraat 82, 5084 HG, Biest-Houtakker (ontvangen 27 juni 2011)</p> <p>a) Reclamant verzoekt om heroverweging van de bestemming van de Biestsestraat 82. Ter plaatse is een categorie 2 bedrijf vergund en gevestigd. In het verleden is een vrijstelling verleend voor een aan-huis-verbonden-beroep en is tevens de schuur/ garage ten behoeve van het bedrijf uitgebreid met 44 m². Vermoedelijk is een bedrijfsbestemming passender (herhaling van de zienswijze van 4 augustus 2010).</p>	<p>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk</p> <p>a) de activiteit betreft een aan-huis-verbonden-bedrijf wat inhoudt dat deze activiteit qua aard en omvang ondergeschikt is aan de woonfunctie. Het onderhavige bestemmingsplan laat de activiteiten van het aan-huis-verbonden-beroep en bedrijven toe. De woonbestemming is daarbij passend en in overeenstemming met de omliggende woningen aan de Biestsestraat.</p> <p>Op 26 mei 2011 is gesproken met de heer van Staak. De heer Van Staak geeft aan dat de gemeentelijke brief van 22 oktober 1998 vrijstelling heeft verleend voor de bedrijfsactiviteiten aan huis zoals die nu worden uitgevoerd. Graag zou hij in het bestemmingsplan de nadere aanduiding op de verbeelding willen zien dat op de locatie Biestsestraat 82 een aan-huis-gebonden bedrijf is toegestaan. Dit vanwege de rechtszekerheid en de duidelijkheid naar omwonenden. De wethouder geeft aan deze nadere aanduiding op de verbeelding bij de vaststelling voor te stellen aan de gemeenteraad.</p> <p>Conclusie: Gegronnd De zienswijze leidt tot wijziging van de regels en de verbeelding. Op de verbeelding bij het perceel aan de Biestsestraat 82 de nadere aanduiding "aan-huis-verbonden-bedrijf aanwezig" opnemen. De bestaande functie wordt op deze wijze voldoende gewaarborgd.</p> <p>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk</p>
<p>2. A.M. Bolck-Coppens, namens Fam. Coppens, Fam. Hamers en Fam. Bolck (ontvangen 9 juni 2011)</p> <p>a) Indiëners van de zienswijze zijn van mening dat woningbouwontwikkeling op de percelen ten oosten van Akkerstraat 12 tot een verbeterde ruimtelijke infrastructuur leidt. Een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling leidt in vergelijking met een ontwikkeling als Beverakkers IV tot een meerwaarde voor Biest-Houtakker. En minder aantasting van de leefomgeving.</p> <p>Het verzoek is om de gronden aan de Akkerstraat (ten oosten van nr. 12) te betrekken bij het onderliggende bestemmingsplan om derhalve na een vertrek van het agrarische bedrijf aan de Akkerstraat 10a woningbouw mogelijk te maken op deze gronden.</p> <p style="text-align: right;">Behoort bij besluit van de Raad d.d. 22 SEP. 2011 Mij bekend, de griffier.</p>	<p>a) Bij het bepalen van de plangrens is in hoofdzaak de grens aangehouden van het vigerende bestemmingsplan "kom Biest-Houtakker". Deze onbebouwde gronden met een agrarische bestemming vallen buiten de grens van het vigerende plan. De gronden zijn in de verordening Ruimte van de provincie niet aangeduid als stedelijk gebied maar als zoekgebied voor stedelijke ontwikkelingen. In dit plan is daarom gekozen deze gronden niet op te nemen in het onderliggende ontwerpplan.</p> <p>Het bestemmen van deze gronden (tot woningbouw) is voornamelijk niet aan de orde temeer over de bedoelde percelen een stankcirkel van 100 meter is gelegen van het agrarische bedrijf aan de Akkerstraat 10a. Binnen deze cirkel is woningbouw niet toegestaan. Omdat de bedoelde percelen buiten het stedelijk gebied zijn gelegen en er geen directe (maatschappelijke) noodzaak is om deze gronden te ontwikkelen voor woningbouw is het toekennen van een reguliere bouwruimte (als de stankcirkel is opgeheven) mede op grond van de Verordening Ruimte van de provincie niet direct toegestaan. Een mogelijkheid is om via Ruimte voor ruimte titels in de toekomst woningen te realiseren. Ruimtelijk zal dat dan nader onderzoek moeten worden. In een gesprek op 26 mei 2011 is dit aan de indiëners medegedeeld.</p>

<p>3. Mevrouw P.M.J.C. Kuijpers van de Voort, Hoefpad 13, 5084 GG Bliest-Houtakker (ontvangen op 27 juni 2011)</p> <p>a. In het ontwerpplan is de gevellijn zodanig gelegd dat aan de zijkant slechts beperkt ruimte is voor aan- en bijgebouwen. Vergunningsplichtige aan- en bijgebouwen moeten achter de gevellijn worden geplaatst.</p>	<p>Conclusie: Ongegrond De zienswijze leidt niet tot een wijziging van de regels en/of de verbeelding. Een formeel verzoek tot woningbouw maakt slechts kans als het agrarische bedrijf op de locatie aan de Akkerstraat 10a is verdwenen.</p> <p>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk.</p> <p>a. Het perceel aan het Hoefpad geldt als een hoekperceel. De woning is daarmee georiënteerd op beide wegen (De Beverstraat en het Hoefpad) en heeft daardoor twee voorgevels. Bij het opschuiven van de gevellijn zouden aan- en bijgebouwen dichterbij de weg gestueerd kunnen worden. Om ruimtelijke- en stedenbouwkundige redenen achten wij dit niet wenselijk. Daarbij is de naastgelegen woning aan de Beverstraat 6 ver naar achteren gelegen. Om vanaf de Beverstraat het zicht op deze woning niet te beperken door aan- en bijgebouwen dienen deze aan- en bijgebouwen achter de geldende gevellijn opgericht te worden.</p>
<p>4. Van Bijsterveldt Advies, Beerseweg 1a, 5087 TP, Diessen namens de heer W.C.A.M. van Oort, Bliestestraat 55, 5084 HG, Bliest-Houtakker (ontvangen 13 juli 2011)</p> <p>Decennialang wordt aan de Bliestestraat 55 een bedrijf geëxploiteerd. Continuïteit van de bedrijfsvoering dient te worden gewaarborgd, waarbij de meest doelmatige en veilige oplossing juridisch dient te worden vastgelegd. Het ontwerpbestemmingsplan biedt daartoe onvoldoende waarborgen:</p> <p>a) Reclamant verzoekt de gemeente de omvang en situering van de bedrijfsbestemming in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan betekent dit een verruiming van de bestemming in zuidwestelijke richting;</p> <p>b) In het ontwerpbestemmingsplan is conform de voorschriften bedrijvigheid tot maximaal milieucategorie 2 mogelijk. Uit het ambtelijke milieudossier blijkt dat ter plaatse sprake is van een bedrijf dat valt onder milieucategorie 2. Reclamant heeft echter gegronde redenen om aan te nemen dat het een bedrijf in milieucategorie 3.1 of 3.2 betreft (feitelijke milieusituatie 1995). Reclamant verzoekt de gemeente een dergelijke bedrijfscategorie vast te leggen in het bestemmingsplan;</p> <p>c) Ter verbetering van de bestaande situatie verzoekt de reclamant een groter bouwblok op te nemen op het perceel. Hierdoor kan meer binnenruimte gerealiseerd worden;</p> <p>d) Een deel van de ruimte die aan de oostzijde van het perceel gereserveerd is voor de ontsluiting van het langzaam verkeer van Beverackers IV kan aangewend worden voor het verkeersveilig ontsluiten van het perceel;</p> <p>e) Het is gezien het dwingende karakter van de overgangsbepalingen in het bestemmingsplan zaak het feitelijk gebruik, helder, concreet en allesomvattend te omschrijven;</p> <p>f) De inhoud van de bedrijfswoning en de bouwhoogten van de bestaande bebouwing wijken af van de bepalingen in artikel 4.2. Bij ver- of herbouw mag dit volgens reclamant niet worden gecontinueerd. Reclamant verzoekt een dergelijke regeling wel op te nemen ten behoeve van een adequate uitvoering van de bedrijfsactiviteit. Zonder aanpassingen zou bovendien sprake kunnen zijn van planschaarste. Verzoekt wordt om bedrijfsgebouwen toe te staan met een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 8 meter.</p>	<p>Conclusie: Ongegrond De gevellijn om ruimtelijke- en stedenbouwkundige redenen niet wijzigen.</p> <p>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk</p> <p>a) In het vigerende bestemmingsplan "kom Bliest-Houtakker" uit 1985 heeft het perceel de bestemming "eengezinshuizen in open en/of half open bebouwing". Er is nooit een procedure gevolgd voor (het uitbreiden van) bedrijfsactiviteiten. Omdat op dit moment het bestemmingsplan Beverackers IV voor beroep bij de Raad van State ligt, kan niet zondermeer medewerking worden verleend aan het uitbreiden van de bedrijfsbestemming. Dit zou consequenties kunnen hebben voor de geplande bouw van nieuwe woningen in het plan "Beverackers IV".</p> <p>In het kader van het bestemmingsplan "Beverackers IV" is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van het bedrijf op de te realiseren woningen en het effect dat de te realiseren woningen hebben op de mogelijkheden van het bedrijf. In dit onderzoek is de grens van de inrichting bepaald op de achterzijde van de bestaande loods. Uit een luchtfoto van 2007 is gebleken dat dit ook de grens van de inrichting was. Nadien heeft het bedrijf zich steeds verder uitgebreid richting buitengebied zonder dat hiervoor een vergunning is verleend of een planherziening heeft plaatsgevonden.</p> <p>b) Uit onderzoek in het kader van het bestemmingsplan "Beverackers IV" is gebleken dat het een milieucategorie 2 bedrijf betreft. Een aanduiding als categorie 3 bedrijf is planologisch niet toegelaten en onwenselijk op deze locatie.</p> <p>c) Zie onze beantwoording onder 4a van deze zienswijzentabel. Daarbij is een uitbreiding ruimtelijke en planologisch niet aanvaardbaar. In de verordening van de provincie behoren deze gronden niet tot het stedelijk gebied of zoekgebied voor nieuwe ontwikkelingen maar zijn de gronden aangeduid als gebied met natuurwaarden.</p> <p>d) Het betreffende zandpad wordt een langzaamverkeersverbinding tussen de nieuwe wijk Beverackers IV en de Bliestestraat. Verkeerstechisch gezien is het niet wenselijk om vrachtwagenverkeer vanaf de Bliestestraat het fiets- en voetpad in te laten rijden. Dit leidt tot gevaarlijke en onwenselijke situaties.</p> <p>e) Overgangsbepalingen zijn voorgeschreven op basis van de regelgeving van het Besluit ruimtelijke ordening.</p> <p>f) de maximale goot- en nokhoogten zijn op de verbeelding aangegeven. Deze zijn ter plaatse opge-</p>

<p>g) Cliënten verwerpen de stelling dat het voorliggende bestemmingsplan "kern Biest-Houtakker" niet kan worden aangepast om reden dat het bestemmingsplan Beverakkers IV voor beroep bij de RVS ligt. Immers het ontwerpbestemmingsplan is eerder in procedure gebracht dan het ontwerpbestemmingsplan Beverakkers IV.</p> <p>h) Reclamant geeft aan dat het bedrijf al meer dan 30 ter plaatse aanwezig is en ook over een milieuvergunning beschikt. Het is aan de gemeente die een actualiseringsplicht heeft te wijten dat het bedrijf nog niet als zodanig is bestemd. De gemeente heeft verzaakt het bestemmingsplan om de tien jaar te herzien.</p> <p>i) De verplaatsing van het bedrijf is afhankelijk van een groot aantal onzekerere factoren waaronder de herbestemming van de huidige locatie dat geenszins zeker is dat deze verhuizing doorgaat. Het bestemmingsplan dient daarom zodanig te worden vastgesteld dat de bedrijfsvoering van het bedrijf nu en in de toekomst niet in gevaar komt.</p>	<p>nomen. Bij ver- of herbouw moeten deze maten worden aangehouden. Een aanpassing van de groot- en nokhoogte naar 5 en 8 meter achten wij ruimtelijk niet wenselijk.</p> <p>Dat het 1^e ontwerpbestemmingsplan "Kern Biest-Houtakker" eerder in procedure is gebracht dan het ontwerpbestemmingsplan "Beverakkers IV" doet niet ter zake omdat het bestemmingsplan Beverakkers IV nu reeds is vastgesteld. Het voorliggende ontwerp is aldus later in procedure gebracht dan het ontwerpplan Beverakkers IV. Een uitbreiding van het bedrijfsperceel is ruimtelijk en milieuplanologisch echter niet aanvaardbaar en onwenselijk. Het zou de woningbouwontwikkeling in Beverakkers IV negatief beïnvloeden.</p> <p>De gemeente is bereid om conform de milieuvergunning het perceel te bestemmen. Dit gebeurt dan overeenkomstig de begrenzing zoals die nu in het ontwerpplan is neergelegd.</p> <p>Met de voorgestelde begrenzing is continuering van de bedrijfsactiviteiten mogelijk. Een verdere uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten op deze locatie is echter niet wenselijk/aanvaardbaar geteeld op de milieuzonering en ruimtelijke aspecten. Dit type bedrijvigheid hoort op een bedrijventerrein waar betere ontwikkelingsmogelijkheden zijn op het gebied van bebouwing en functies.</p> <p>De heer Van Oort is momenteel in gesprek met de gemeente over een verplaatsing van het bedrijf naar het bedrijventerrein Mierbeek. Het ontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid om middels een wijzigingsbevoegdheid in het plan de bestemming te wijzigen van bedrijven naar wonen. Op grond van deze wijzigingsbevoegdheid is ook een splitsing van de bedrijfswooning in twee burgenwoningen mogelijk. Het eventueel toevoegen van extra woningen bij een verplaatsing moet in een aparte bestemmingsplanprocedure gebeuren. Hiertoe zal de initiatiefnemer de noodzakelijke onderzoeken uitvoeren en een bestemmingsplan aanleveren.</p>
<p>5. De heer en mevrouw Van de Pas, Akkerstraat 10, 5084 HL Biest-Houtakker (mondelinge zienswijze op 6 juli 2011 waar een verslag van is gemaakt op 6 juli 2011)</p> <p>a) De conform de bouwvergunning uit 1979 gerealiseerde aanbouw staat niet op de kadastrale ondergrond. Reclamanten verzoeken de kadastrale ondergrond aan te passen</p> <p>b) Reclamanten doen het verzoek om het perceel direct ten oosten van Akkerstraat 10 te bestemmen voor woningbouw zodra de stankcirkel van het bedrijf aan de Akkerstraat 10a is opgeheven.</p> <p>c) Voor deze woonbestemming is een maatschappelijke/ medische noodzaak vanwege de ziekte van mevrouw Van de Pas. De bestaande woning is bouwkundig niet meer van deze tijd. Ook is de badkamer gelegen op de bovenverdieping.</p>	<p>Conclusie: Ongegrond De zienswijze leidt niet tot een wijziging van de regels en/of de verbeelding.</p> <p>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk.</p> <p>a) Bij het ontwerp van de verbeelding is gebruik gemaakt van de kadastrale ondergrond. Deze is puur informatief. Het is voor de juridische zekerheid echter niet relevant of deze berging op de verbeelding is weergegeven. De toelaatbare bebouwing is geregeld in de regels en de verbeelding. Aanpassing van de ondergrond heeft geen meerwaarde voor de juridische zekerheid van het plan. De aanbouw is toegelaten op basis van de regels van het bestemmingsplan en de verleende bouwvergunning uit 1979.</p> <p>b) Het perceel ten oosten van Akkerstraat 10 met de kadastrale aanduiding sectie B nummer 1123 heeft een woonbestemming. Op dit perceel is op grond van de vigerende en nieuwe regels echter geen extra woning toegestaan. Het perceel is conform de verordening van de provincie gelegen in stedelijk gebied. Indien de stankcirkel van het agrarische bedrijf aan de Akkerstraat 10a opgeheven wordt en er geen andere ruimtelijke of milieuplanologische belemmeringen zijn, zou hiertoe door de reclamanten een formeel verzoek kunnen worden ingediend met alle bijbehorende onderzoeken en ruimtelijke onderbouwing. Hiertoe zal een aparte procedure gevoerd moeten worden.</p> <p>c) Dit is geen ruimtelijk of planologisch aspect maar zal bij de besluitvorming voor een nieuwe woning meegenomen worden.</p> <p>Conclusie: Ongegrond De zienswijze leidt niet tot wijziging van de regels en/of de verbeelding</p>

<p>6. Van Dun Advies BV namens de heer M.J.M. Vromans en mevrouw L.H.C. Jansen woonachtig aan de Bliestsestraat 89, 5084 HD te Bliest-Houtakker (ontvangen op 13 juli 2011)</p> <p>a) Reclamant verzoekt de gemeente planologische medewerking te verlenen aan de bouw van een extra woning op het perceel tussen de Bliestsestraat 89 en 91 (zie ook het principeverzoek 11ink03559). Deze woning zal in de toekomst worden gerealiseerd (10-15 jaar). Reden voor dit verzoek is dat reclamanten bij de planvorming omtrent de herbouw van de bestaande woning aan de Bliestsestraat 89 rekening willen houden met de mogelijkheid voor een nieuwe woning op het naastgelegen perceel.</p> <p>b) Reclamanten verzoeken om het perceel naast de Bliestsestraat 89 (kadastraal sectie P nr. 1365) een bestemming te geven op basis waarvan een woning gerealiseerd kan worden.</p> <p>c) Reclamanten verzoeken om de bestemming van het perceel aan de Bliestsestraat 89 te verruimen zodat de mogelijkheid wordt geboden om ook 2 vrijstaande woningen of 1 dubbele woning te realiseren.</p> <p>d) Verzoek om de beperking te laten vallen dat een dubbele woning alleen binnen de bestaande bebouwing gerealiseerd mag worden.</p> <p>e) Er bestaat een verschil tussen de analoge verbeelding en de digitale verbeelding die te raadplegen is op ruimtelijkeplannen.nl. Op de digitale kaart van ruimtelijkeplannen.nl wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 2' niet weergegeven.</p> <p>f) Verzoek om de medebestemming "waarde-archeologisch hoog" van het perceel te halen omdat dit een beperking is voor de (her)bouw en/of tot kosten kan leiden als gevolg van nader archeologisch onderzoek.</p>	<p>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk</p> <p>a) In het vigerende bestemmingsplan "kom Bliest-Houtakker" behoorde dit perceel tot de woning Bliestsestraat 91 en had deze in het bestemmingsplan de aanduiding "eengezinshuizen in open bebouwing". De bouw van een extra woning op dit perceel laat het vigerende bestemmingsplan niet toe. Voor de beoordeling of op deze locatie een extra woning gerealiseerd kan worden dient een integrale ruimtelijke- en milieuplanologische beoordeling plaats te vinden. Op basis van het nu ingediende verzoek kan deze beoordeling niet plaatsvinden. Daarbij is hier sprake van een (beperkt) conserverend bestemmingsplan waarin de bestaande situatie is vastgelegd.</p> <p>b) Zie antwoord a.</p> <p>c) In het vigerende bestemmingsplan is het perceel aan de Bliestsestraat 89 bestemd als "eengezinshuizen in open en/of half-open bebouwing". Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd vrijstaande woningen of blokken van twee aaneengebouwde woningen. In het ontwerpplan is het recht om binnen de bestaande bebouwing een dubbel woonhuis te realiseren overgenomen. De bouw van twee vrijstaande woningen is uitgesloten. Bij de bestemming sba-3 gaat het om langgevelboerderijen die vanwege hun karakteristiek mede bepalend zijn voor het aanzicht van het dorp en vanwege hun grootte en oorspronkelijke functie geschikt zijn als dubbele woning. Temeer daar dit een middel kan zijn voor het behoud van de langgevelboerderij op de lange termijn. De beoordeling om deze bestemming te wijzigen in een bestemming voor twee vrijstaande woningen kan op basis van het nu ingediende verzoek niet plaatsvinden. Voor de beoordeling of twee vrijstaande woningen op deze locatie zijn toegestaan moeten ruimtelijke- en milieuplanologische aspecten worden afgewogen.</p> <p>d) Deze regel is mede bedoeld ten behoeve van de splitsing van langgevelboerderijen. Een dergelijke splitsing draagt bij aan de instandhouding van deze karakteristieke gebouwen. Sloop en nieuwbouw is binnen draagt niet bij aan de instandhouding. Wij handhaven om deze reden de regel dat alleen binnen de bestaande bebouwing een dubbele woning gerealiseerd mag worden.</p> <p>e) De digitale kaart op ruimtelijkeplannen.nl is hierbij leidend. Mocht blijken dat er een onjuiste weergave staat vermeld dan zal deze aangepast worden.</p> <p>f) Gelet op de wettelijke verplichting om deze waarden vanuit de provinciale waardenkaart door te vertalen naar de bestemmingsplannen is het niet mogelijk om deze op het bedoelde perceel weg te laten. Bij plannen met een bouwoppervlak groter dan 100m2 moet dus archeologisch onderzoek plaatsvinden.</p> <p>Conclusie: Ongegrond De zienswijze leidt niet tot een wijziging van de regels en/of de verbeelding. De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk.</p> <p>a) Deze systematiek wordt in alle komplannen gebruikt. Met betrekking tot de agrarische bouwblokken is het in bepaalde gevallen mogelijk dat er meerdere gebouwen aanwezig zijn en waarvan niet eenduidig bepaald is wat het hoofdgebouw is. Bij de bestemming agrarisch is het daarom beter om over bedrijfsgebouwen te spreken.</p> <p>b) Aan de rechterzijde van het perceel ligt inderdaad een inrit naar het bedrijf. Deze bestaande</p>
<p>7. Van Dun Advies, Dorpsstraat 54, 5113 TE, Ulicoten, namens de heer Hesselmans, Vossenhol 11, 5084 HJ, Bliest-Houtakker (ontvangen 14 juli 2011)</p> <p>a) De definitie van 'hoofdgebouw' (artikel 1.44) aan te passen en/of in artikel 3.2 lid 1 het woord 'hoofdgebouwen' te veranderen in bijvoorbeeld bedrijfsgebouwen. Deze definitie suggereert dat er maximaal 1 hoofdgebouw op het perceel aanwezig kan zijn.</p> <p>b) De bestaande inrit van ca. 5,5 meter positief te bestemmen door middel van het toekennen van een bouwvlak ter plaatse.</p>	<p>a) De definitie van 'hoofdgebouw' wordt in alle komplannen gebruikt. Met betrekking tot de agrarische bouwblokken is het in bepaalde gevallen mogelijk dat er meerdere gebouwen aanwezig zijn en waarvan niet eenduidig bepaald is wat het hoofdgebouw is. Bij de bestemming agrarisch is het daarom beter om over bedrijfsgebouwen te spreken.</p> <p>b) Aan de rechterzijde van het perceel ligt inderdaad een inrit naar het bedrijf. Deze bestaande</p>

	<p>inrit is noodzakelijk om de achtergelegen varkensstallen te bereiken. Het bouwblok zal zodanig worden aangepast dat de inrit binnen het agrarische bouwblok is gelegen.</p> <p>Conclusie: Gegronnd De zienswijze leidt tot de volgende wijziging van de regels en de verbeelding:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. in artikel 1 van de begripsbepalingen de term "bedrijfsgebouwen" opnemen. 2. het bouwblok op de verbeelding wijzigen zodat de bestaande inrit in het bouwblok is gelegen.
<p>8. Van Dun Advies BV, Dorpsstraat 54, 5113 TE, Ulicoten, namens de heer Van Dal, Vossenhol 17, 5084 SH, Bliest-Houtakker (ontvangen 14 juli 2011)</p> <ol style="list-style-type: none"> a) De definitie van 'hoofdgebouw' (artikel 1.44) aan te passen en/of in artikel 3.2 lid 1 het woord 'hoofdgebouwen' te veranderen in bijvoorbeeld bedrijfsgebouwen. Deze definitie suggereert dat er maximaal 1 hoofdgebouw op het perceel aanwezig kan zijn. b) Het bouwblok van vorm te veranderen zodat de gewenste nieuwe rundveestal gerealiseerd kan worden. c) Een differentiatievlak rondom de aanwezige voeropslag toe te kennen zodat ter plaatse sleufsilo's en/of kuilplaten toegestaan zijn. Gewenst is bijvoorbeeld een differentiatievlak met de functieaanduiding 'ruwvoeropslag, maximale wandhoogte 2m'. d) De bouwvaanduiding 'maximum bebouwingspercentage 65%' te verwijderen zodat het bouwblok volledig benut kan worden. 	<p>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Zie antwoord bij 7a. b) De gewenste vormverandering is slechts een geringe wijziging van het bouwblok. De vormverandering betreft in de voorgestelde situatie slechts 125m². Het gedeelte van het bouwblok dat weer aan het buitengebied wordt teruggegeven is niet bebouwd of verhard. Ruimte-lijk zal de geringe vormverandering geen/ een te verwaarlozen negatief effect hebben op de aanwezige waarden. De vormverandering betekent echter niet dat automatisch medewerking verleend kan worden aan de nieuwe rundveestal omdat het deel van de milieuvergunning dat betrekking had op de nieuwe rundveestal ter rechtswege is komen te vervallen. c) Het vigerende bestemmingsplan 'kom Bliest- Houtakker' uit 1985 liet de bouw van bouwwerken geen gebouw zijnde buiten het bouwblok toe. Het ging hierbij om kuilvoerplaten en sleufsilo's die ten dienste stonden van de agrarische bestemming. Nieuwe wet- en regelgeving laat deze bouwwerken buiten het bouwblok echter niet meer toe. Bestaande kuilvoerplaten en sleufsilo's kunnen op grond van de overgangsbepalingen behouden worden. In de overgangsbepalingen (zie artikel 26) zijn de regels opgenomen voor het bouwen en het gebruik. Wij achten het ruimtelijk niet aanvaardbaar om hiervoor een differentiatievlak op te nemen waarbij de bestaande bouwwerken nog verhoogd/ verhoogd kunnen worden. Deze bouwwerken dienen binnen het bestaande bouwblok gesitueerd te worden. Binnen het bouwblok aan de Vossenhol 17 is hiertoe nog voldoende ruimte. d) Dit bebouwingspercentage is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan "kom Bliest-Houtakker". De grootte van het bouwblok is hier ook op bepaald. Het vergroten van het bebouwingspercentage zou leiden tot meer bebouwing in het bouwblok. Wij achten dat binnen de kern ruimtelijk en milieuplanologisch niet wenselijk. <p>Conclusie: Gedeeltelijk gegronnd De zienswijze leidt tot de volgende wijziging van de regels en verbeelding:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. in de regels het begrip "bedrijfsgebouwen" opnemen. In artikel 3.2 lid 1 het begrip hoofdgebouw wijzigen in bedrijfsgebouwen; 2. de vorm van het agrarische bouwblok op de verbeelding wijzigen. De grootte van het bouwblok zal niet wijzigen;

9. Crijns Rentmeesters, Wittevrouwenbergweg 12, 5711 CN Someren, namens de heer K. Dieker, Biestesstraat 104, 5084 HV, Biest-Houtakker (ontvangen 15 juli 2011)

- a) Reclamant verzoekt om het plangebied gelegen aan de Biestesstraat 104 waarop de vrijstelling artikel 19 WRO van toepassing is en de woning Biestesstraat 104, alsnog op te nemen in het bestemmingsplan kern Biest-Houtakker.
- b) Reclamant verzoekt om de "cultuurhistorische" schuur aan de Biestesstraat 104 te bestemmen als bedrijfswooning. De schuur is ongeschikt als bedrijfsgebouw en is mede op basis van de regeling ruimte voor ruimte niet gesloopt maar vanwege de aanwezige cultuurhistorische waarden behouden.
- c) Reclamant verzoekt de begrenzing van het bestemmingsplan aan te passen op dusdanige wijze dat het plangebied waarvoor een vrijstellingsprocedure is gevoerd en waarvoor een voorbereidingsbesluit geldt de cultuurhistorisch waardevolle schuur (tussen Biestesstraat 104 en 100) binnen het plangebied past;
- d) Reclamant verzoekt de gemeente conform gemaakte afspraken aan de waardevolle schuur de bestemming 'Bedrijf' toe te kennen waarbinnen tevens een bedrijfswooning wordt mogelijk gemaakt.

De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk

- a) Dit perceel is mede op basis van de plangrens van het bestemmingsplan uit 1985 buiten het plangebied van het bestemmingsplan "kern Biest-Houtakker" gehouden. Voor de gronden aan de Biestesstraat 104, behorende bij het voormalige agrarische bedrijf is in 2008 een afzonderlijke vrijstellingsprocedure gevoerd. Op 19 oktober 2010 is op basis van een verklaring van geen bezwaar van 30 juni 2009 een vrijstelling ex artikel 19.1 WRO en een bouwvergunning 1^e fase verleend voor het oprichten van een zestal bedrijfsgebouwen. Tegen deze bouwvergunning met vrijstelling is bezwaar ingediend. Dit bezwaar is overeenkomstig het advies van de bezwaarcommissie ongegrond verklaard. Tegen dit besluit staat echter nog wel beroep open. Omdat de vrijstelling vanwege het ingediende beroep nog niet onherroepelijk is, is besloten deze buiten het plangebied van het nieuwe ontwerp plan te houden.
- b) Het college heeft bij brief van 2 februari 2011 uiteengezet waarom er geen medewerking wordt verleend aan het herbestemmen van de schuur tot bedrijfswooning. De argumenten hiervoor zijn:
- Zowel in de ruimtelijke onderbouwing van de gevoerde art. 19 procedure als op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is niets van cultuurhistorische waarden of het behoud van de schuur terug te vinden;
 - De schuur is niet aangemerkt als gemeentelijk- of rijksmonument;
 - De planlocatie is gelegen in het buitengebied. Nieuwbouw van woningen in het buitengebied is op grond van de provinciaal beleid niet toegestaan;
 - Het college heeft op 24 april 2007 het standpunt ingenomen om geen medewerking te verlenen aan een planologische procedure om woningen in het buitengebied mogelijk te maken. Dit standpunt was op dezelfde grondslag gebaseerd, namelijk het feit dat nieuwbouw van woningen in het buitengebied op grond van vastgesteld beleid niet is toegestaan;
 - c) zie a.
 - d) zie b.

Op 26 mei 2011 is gesproken met de heer en mevrouw Dieker. In het gesprek is aangegeven waarom gekozen is om het perceel en de schuur buiten het bouwblok te houden. De wethouder geeft aan dat intern gekeken zal worden naar de mogelijkheden voor een woonbestemming op de schuur. Hierbij zal mede worden gekeken naar de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor de vrijstellingsprocedure voor de te realiseren bedrijfsgebouwen aan de achterzijde van het perceel. Op 1 juli 2011 is de heer Dieker door de gemeente geïnformeerd over de mogelijkheden voor een woning in de cultuurhistorische schuur.

Tegen de verleende vrijstelling en bouwvergunning voor het realiseren van zes bedrijfsgebouwen op het perceel van de heer Dieker aan de Biestesstraat 104 loopt op dit moment een beroepsprocedure. De verleende vrijstelling en bouwvergunning is derhalve nog niet onherroepelijk. Dit heeft mede consequenties voor de mogelijke bestemming van de "cultuurhistorische" schuur. Pas als de verleende vrijstelling en bouwvergunning onherroepelijk zijn, is een nadere beschouwing van het pand Biestesstraat 104 mogelijk.

Het is in deze fase van het ontwerpbestemmingsplan kern Biest-Houtakker niet mogelijk om zonder gedegen ruimtelijk en milieu-planologische onderzoeken en onderbouwing de plangrens van het be-

	<p>stemmingsplan te herzien en een woonbestemming toe te voegen aan het pand Biestsestraat 104. De fasen van inspraak, vooroverleg en ontwerp zijn in dit geval niet doorlopen. In het kader van het pilot-project Biest-Houtakker zijn door de gemeente de afspraken nagekomen met betrekking tot de verplaatsing van de intensieve veehouderij en de herbestemming van het perceel. Het bestemmen van de schuur tot bedrijfswoning was hierin niet opgenomen.</p> <p>Conclusie: Ongegrond De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het ontwerpplan.</p>
<p>10. J.C.A. van de Pas, Akkerstraat 3, 5084 HL, Biest-Houtakker (ontvangen 17 juli 2011)</p> <p>a) Reclamant verzoekt de gemeente aan te geven wat de mogelijkheden zijn met betrekking tot de karschop.</p>	<p>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk</p> <p>De karschop is in 24 november 1994 aangewezen als gemeentelijk monument. Zonder vergunning is het daarom niet toegestaan de karschop te verbouwen of te slopen. Met betrekking tot het gebruik van de karschop kan het college medewerking verlenen voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf (zie artikel 11.4 van de regels) voor een categorie 1 en 2 bedrijf.</p> <p>Conclusie: Ongegrond De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels en/ of de verbeelding.</p>
<p>11. de heer W. van den Biggelaar, Vossenhol 25a, 5084 HJ namens SVSOS (ontvangen op 18 juli 2011)</p> <p>a) Het kantinegebouw staat op de verbeelding aangeduid als Vossenhol 22a. Dit moet zijn Gemeinisedijk 1</p> <p>b) Reclamant vraagt zich af of hetgeen op de accommodatie aanwezig is wel juist en volledig is vastgelegd. Graag overleg hierover.</p>	<p>De zienswijze is op 18 juli 2011 gestempeld. Mogelijk is deze in het weekend ingekomen. De zienswijze wordt daarom beschouwd als tijdig ingekomen en is daarmee ontvankelijk.</p> <p>a. De ondergrond op de verbeelding heeft geen juridische betekenis. Deze dient slechts als oriëntatie. Bij een omnummering is dit inderdaad gewijzigd en heeft het kantinegebouw het adres Gemeinisedijk 1 gekregen. Het gebouw met nummer 22b heeft nummer 3 gekregen.</p> <p>b. Het kantinegebouw heeft naast de hoofdbestemming "sport" ook de nadere aanduiding "maatschappelijk". Deze aanduiding hoort echter niet bij dit gebouw maar bij het gebouw aan de Gemeinisedijk 1 dat mede voor maatschappelijke functies wordt gebruikt.</p> <p>In artikel 8.1.1 van de regels behorende bij de bestemming "Sport" is nagelaten het gebruik van ondersteunende horeca te benoemen. Dit gebruik is weliswaar geregeld in de "Horeca-nota Hilvarenbeek 2009" maar dient als zodanig ook planologisch te worden geregeld. Voor de definitie van ondersteunende horeca hanteren we dezelfde definitie als in het bestemmingsplan "Watersportbaan, Tilburg" (zie hieronder bij de conclusie). Alle 3 de bouwvlakken binnen de bestemming "Sport" (Gemeinisedijk 1, 3 en de tennisclub aan de overzijde) dienen deze nadere aanduiding te hebben.</p> <p>Conclusie: gegrond de zienswijze leidt tot de volgende wijzigingen in de verbeelding en regels: De aanduiding "maatschappelijk" op de verbeelding bij Vossenhol 22a verwijderen; De aanduiding "maatschappelijk" op de verbeelding toevoegen op het bouwblok aan de Vossenhol 22b; Artikel 8.1.1. lid c toevoegen in de regels : ter plaatse van de aanduiding "ondersteunende horeca": ondersteunende horeca functies;</p> <p>Toevoegen in de begripsbepaling van artikel 1 van de regels: ondersteunende horeca: een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie en ondergeschikt daaraan strikt functiegebonden ondersteunende horeca mag uitoefenen en waarvan de openingstijden zijn aange-</p>

<p>12. GASUNIE, Postbus 19, 9700 MA, Groningen (ontvangen per mail op 18 juli 2011)</p> <p>a. Artikel 12.2.1 lid a bepaalt dat binnen een zone van 4 meter aan weerszijden van de aanduiding 'hartlijn leiding-gas' niet gebouwd mag worden anders dan behoeve van deze bestemming. In lid b. is bepaald dat op de overige gronden binnen deze zone geen nieuwe bouwwerken ten behoeve van de in artikel 12.1.2 genoemde functies worden gebouwd. Lid b. voegt daarmee niets toe aan lid a. omdat de zone niet breder is dan 4 meter aan weerszijden van de hartlijn leiding-gas.</p> <p>b. Artikel 12.2.2 onder sub a. en c. staan de regels ten behoeve van het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, binnen de dubbelbestemming 'leiding-gas'. Volgens sub a mag de hoogte niet meer bedragen dan 2 meter terwijl in sub c een hoogte van 2,5 meter wordt genoemd. Dit spreekt mekaar tegen. Verzoek is om lid a te verwijderen.</p> <p>In artikel 12.4.1 onder sub d, e en f wordt een dieptebeperking van 0,30 meter genoemd. Deze regeling is echter onvoldoende ter waarborging van een veilig en bedrijfszeker gastransport en ter beperking van gevaar voor personen en goederen in de directe omgeving van de leiding. Verzoek is om de diepteligging uit de regels bij 12.4.1. onder sub d, e en f te verwijderen.</p>	<p>past aan de openingstijden van de hoofdfunctie.</p> <p>De zienswijze is buiten de termijn ontvangen en via de elektronische weg, welke niet is opengesteld, ingediend. Derhalve is de zienswijze niet ontvankelijk.</p> <p>a) Lid b. is inderdaad overbodig omdat het verbieden van bouwwerken binnen deze zone die 4 meter breed is, al is geregeld in lid a. van dat artikel. Lid b zal uit de regels worden verwijderd;</p> <p>b) Lid a maakt het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogelijk tot 2 meter. Het gaat hierbij ook om bouwwerken die ten dienste staan van de onderliggende bestemming, dus niet enkel ten dienste van de dubbelbestemming 'leiding-gas'. Dit artikel is dus niet overbodig;</p> <p>c) Om een veilig en bedrijfszeker gastransport te waarborgen en gelet op de redenen die de gasunie in haar zienswijze aanvoert, stellen wij voor om de diepteligging van 0,30 meter uit de regels bij artikel 12.4.1. onder sub d, e en f te verwijderen.</p> <p>Conclusie: Niet ontvankelijk maar ambtshalve in behandeling genomen de zienswijze leidt tot de volgende wijzigingen:</p> <p>Artikel 12.2.1. lid b verwijderen uit de regels.</p> <p>De diepteligging van 0,30 meter uit de regels van artikel 12.4.1 lid d, e en f. verwijderen.</p>
<p>13. Waterschap de Dommel</p> <p>a. In artikel 9.3 van de planregels de toevoeging dat er in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen advies gewonnen wordt ingewonnen bij het waterschap;</p> <p>b. De leggerwatergangen, zoals opgenomen in bijlage 1, als water op de verbeelding te bestemmen.</p>	<p>De zienswijze is buiten de termijn ontvangen en daarmee niet ontvankelijk.</p> <p>a. Het gaat hier om een wijzigingsbevoegdheid. De wet stelt het niet verplicht om vooroverleg te voeren met het waterschap. In de praktijk en ter verbetering van de ruimtelijke plannen is er altijd overleg met het waterschap. Het opnemen van deze regel in het bestemmingsplan draagt bij aan de duidelijkheid en is ter verbetering van het bestemmingsplan.</p> <p>b. Deze leggerwatergangen zijn begin dit jaar als zodanig aangeduid en waren niet eerder als zodanig bij ons bekend. Om deze watergangen op een goede wijze aan te duiden en als zodanig te beschermen is een bestemming "water" passend.</p> <p>Conclusie: Niet ontvankelijk maar ambtshalve in behandeling genomen Artikel 9.3 aanvullen met de voorwaarde dat in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen advies ingewonnen moet worden bij het waterschap.</p> <p>De watergangen op de verbeelding aanduiden met de bestemming water</p>
<p>14. De heer van de Biggelaar, Vossenhol 25a, 5084 SH Bliest-Houtakker (ontvangen op 14 juli 2011)</p> <p>a. reclamant verzoekt om de bestemming op het perceel aan de Vossenhol 25a te wijzigen dat ter plaatse een partyservice/catering in de vorm van een aan huis gebonden bedrijf is toegestaan.</p> <p>b. Reclamant geeft aan dat de gemeente de melding voor het hebben van een horecabedrijf op het perceel Vossenhol 25a per brief van 24 augustus 1995 heeft goedgekeurd.</p>	<p>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk.</p> <p>a. In het vigerende bestemmingsplan is het perceel aangeduid met de bestemming "eengezinshuizen in open en/half open bebouwing". Binnen deze bestemming is de functie van een partyservice/catering niet rechtstreeks toegestaan. In artikel 28 van het vigerende bestemmingsplan zijn de bepalingen opgenomen waaronder vrijstelling verleend kan worden voor een aan huis gebonden bedrijf. Aan deze voorwaarden wordt voldaan. In het ontwerpbestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "wonen-Sba-1". Binnen deze bestemming wonen is middels artikel 11.4 afwijking van de gebruiksregels ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toegestaan mits aan de gestelde voorwaarden onder wordt voldaan. De activiteit voldoet aan de gestelde voorwaarden. De bestaande situatie kan op deze wijze positief worden bestemd.</p> <p>b. Dit betrof een melding in het kader van milieu. Bij het accepteren van de melding had des-</p>

tijds echter ook een planologische procedure opgestart moeten worden. Nieuwe wetgeving en invoering van de omgevingsvergunning zorgen nu voor een betere coördinatie tussen milieu en ruimtelijke ordening.

Conclusie: ontvankelijk en gegrond

De zienswijze leidt tot wijziging van de regels en de verbeelding. Op de verbeelding bij het perceel aan de Vossenhol 25a de nadere aanduiding "aan-huis-verbonden-bedrijf aanwezig" opnemen. De bestaande functie wordt op deze wijze voldoende gewaarborgd.