

ZIENSWIJZETABEL BESTEMMINGSPLAN "BIESTSESTRAAT 89A"	
Vooroverleg reactie	Standpunt gemeente
1. R & S Advies, Langegracht 4b te Middelsbeers, namens Familie Lips, Biestsestraat 91 te Biest-Houtakker. 1.1 Er wordt de mogelijkheid geboden om ter plaatse in totaal 3 woningen te bouwen; 1.2 Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan Kern Biest-Houtakker, zijn de daaraan ten grondslag liggende Woon- en structuurvisie 2009 niet meer gewijzigd. Ook uit het actieplan Wonen 2013 blijkt eveneens dat het voorgenomen plan, niet als een plancapaciteit is opgenomen. Ook uit de harde plancapaciteit, zoals is opgenomen in het document Kiezen én Delen, is voor de oorspronkelijke locatie aan de Biestsestraat 89-89a opgenomen dat het toevoegen van een woning tot de mogelijkheden behoort als gevolg van een splitsing van de boerderij. Het gestelde in de toelichting is dus volstrekt incorrect en niet in overeenstemming met het raadsbesluit van 15 december 2016;	1.1 In artikel 11 van het bestemmingsplan is opgenomen dat een dubbele woning in bestaande bebouwing gerealiseerd moet worden. "Bestaande bebouwing" is in de begrippenlijst van het bestemmingsplan "Kern Biest-Houtakker" omschreven als <i>"bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip verleende vergunning"</i>. Met de herbouw van de langgevelboerderij is er geen sprake meer van "bestaande bebouwing" en is het realiseren van een dubbele woning niet meer mogelijk. Derhalve wordt met het onderhavige plan de mogelijkheid geboden 1 extra (vrijstaande) woning te realiseren; 1.2 Het contingent dat voorheen beschikbaar was voor het realiseren van een dubbele woning in de voormalige langgevelboerderij op het adres Biestsestraat 89 - dat vrijgekomen is door de herbouw van de langgevelboerderij - wordt ingezet voor het realiseren van een extra woning tussen Biestsestraat 89 en 91. Het Actieplan Wonen uit 2013 betreft een beleidsdocument over woning(bouw)aantallen in zijn algemeenheid. Dit beleidsdocument is geactualiseerd en aangevuld door de woningbouwnotitie "Kiezen én Delen" (2015). In dit beleidsdocument is het concrete woningbouwprogramma opgenomen. Hierin staat bij de harde plancapaciteit het contingent vermeld voor het realiseren van de dubbele woningen die mogelijk gemaakt kunnen worden op grond van het bestemmingsplan "Kern Biest-Houtakker", inclusief Biestsestraat 89.

1.3 Het voornemen en de planning om te proberen 2 vrijstaande woningen op perceel nr. 89 te bouwen, bestond al vóórdat de vergunning voor realisering van de langgevelwoning van nr. 89 werd verleend. Door opzettelijk éérst perceel nr. 89 vol te bouwen en welbewust pas later dit postzegelbestemmingplan in procedure te brengen, is opzettelijk de enige mogelijke planologisch juiste inbedding van 2 vrijstaande woningen op nr. 89 ontnomen c.q. niet meer mogelijk en wordt thans op zeer gekunstelde wijze en enkel ten opzichte van de nieuwe langgevelwoning nr. 89, getracht het realiseren van toch nog een extra woning op de smalle strook grond mogelijk te maken;	In de “Voortgangsrapportage woningbouw 2016” is het contingent voor Biestsestraat 89 van de harde plancapaciteit overgeheveld naar de zachte, niet meer afweegbare plannen. Dit vanwege de uitspraak van de gemeenteraad - in zijn vergadering van 9 juni 2016 – waarbij initiatiefnemers voor Biestsestraat 89a worden uitgenodigd te komen met een nieuwe plan. Deze voortgangsrapportage is echter destijds niet aangenomen. In de recente “Voortgangsrapportage woningbouw 2017”, voor kennisgeving aangenomen in de raadsvergadering van 21 december 2017, is de locatie Biestsestraat 89a opgenomen in de tabel “Woningbouw-capaciteit in zachte, niet meer afweegbare bestemmingsplannen”. 1.3 De planologische mogelijkheid voor het realiseren van een extra woning wordt geboden middels het onderhavige bestemmingsplan. Het is nooit mogelijk geweest ter plaatse op het perceel Biestsestraat 89 twee vrijstaande woningen te realiseren. Het contingent dat beschikbaar was om een dubbele woning te realiseren in de voormalige langgevelboerderij op het adres Biestsestraat 89 - een mogelijkheid die het bestemmingsplan “Kern Biest-Houtakker” bood- , is vrijgekomen. Dit contingent wordt nu ingezet voor de realisatie van de vrijstaande woning Biestsestraat 89a. Hiervoor is een kavelbreedte van 22 meter beschikbaar. Uit de toelichting van het onderhavige bestemmingsplan blijkt dat het uit stedenbouwkundig oogpunt passend is om ter plaatse een woning te realiseren. Daarnaast zijn er beperkingen vastgelegd in de regels van het onderhavige plan die ervoor zorgen dat een vrijstaande woning ter plaatse passend is, zonder belemmerend te zijn voor de bewoners van Biestsestraat 91;
---	---

1.4 Nu er geen sprake is van een plancapaciteit en er geen toelichting aan ten grondslag ligt op basis waarvan deze woning gerealiseerd zou kunnen worden, moet vastgesteld worden dat er sprake is van een incorrect plan en dat op basis van de vastgestelde documenten van uw eigen raad geen sprake kan zijn van een positieve grondhouding voor voorliggend plan. Naar de mening van cliënt kan op basis van de beleidsdocumenten enkel worden vastgesteld dat er geen gegronde argumenten aanwezig zijn voor het toelaten voor onderhavige woning; 1.5 Uit de toelichting kan niet worden opgemaakt hoe het voorgenomen plan inpasbaar is binnen de doelomschrijving, die specifiek voor Biest-Houtakker is opgenomen in de Structuurvisie Hilvarenbeek. Door het projecteren van deze woning verdwijnt de bestaande ruimtelijke structuur en de vrije doorkijk naar het achterliggend gebied. Dit druist in op het beleid van uw eigen gemeente. Enkel om die reden zou de voorgestelde woning ter plaatse al niet mogelijk zijn;	1.4 Zoals reeds eerder gezegd is er contingent beschikbaar voor de beoogde woning. Daarnaast is in de toelichting van het bestemmingsplan met betrekking tot de van toepassing zijnde beleidsregels en wetgeving een verantwoording van de inpassing van de woning weergegeven; 1.5 Met de “Structuurvisie Hilvarenbeek”, welke is vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 25 februari 2010, wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Hilvarenbeek van belang zijn. De onderhavige locatie is gelegen aan de Biestsestraat te Biest-Houtakker, aangeduid als “verbindend lint” in de “Structuurvisie Hilvarenbeek”. De Biestsestraat is de belangrijkste structuurdrager van Biest-Houtakker. Het lint dat de verbinding legt met de dorpen Diessen, Hilvarenbeek en Moergestel bestaat voornamelijk uit woningen. In de structuurvisie is opgenomen dat op een tweetal plaatsen aan het lint nog enkele waardevolle zichtlocaties op het buitengebied aanwezig zijn. Deze zichtlocaties zijn onbebouwde delen in het lint nabij het kruispunt met de Akkerstraat en het Spruitenstroompje. Voor nieuwe initiatieven geldt dat deze de bestaande ruimtelijke structuur niet mogen verstoren. De bestaande ruimtelijke structuur ter plaatse bestaat uit woningbouw. Het toevoegen van een woning verstoord derhalve de bestaande ruimtelijke structuur niet. Het onderhavige plan is derhalve niet in strijd met de “Structuurvisie Hilvarenbeek”.
--	--

1.6 Aan de overgang met het buitengebied is de openheid met het achterliggend gebied van groot belang. De doorzichten zouden ook op basis van het eerste plan vrij moeten blijven, waarbij een minimale strook van 10 meter in acht moest worden gehouden. Dit plan is van tafel geveegd. Er komt een gewijzigd plan en ineens is een vrije doorgang van 8,50 meter voldoende. Met de voorgestelde beplanting en de mogelijkheid voor het aanleggen van beplanting hoger dan 1 meter wordt de openheid naar het achterliggend gebied in zijn geheel niet geborgd. Dit druist in tegen het eigen beleid en tegen de eigen kaders die hiervoor zijn vastgesteld om met name de openheid zo veel mogelijk te behouden; 1.7 De gemeente heeft op 15 november 2012 het document 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' vastgesteld. Op basis van deze notitie is er sprake van een ruimtelijke ontwikkeling, waarbij er sprake is van een substantiële invloed op het landschap op zowel landschappelijk als stedenbouwkundige aspecten. In de notitie wordt dit betiteld als een zogenoemde categorie 3 ontwikkeling, waarvoor kwaliteitsverbetering noodzakelijk is. Uit de toelichting volgt dat deze nota in zijn geheel geen invulling is gegeven en in zijn geheel niet te herleiden is, of hieraan wordt voldaan en óf het noodzakelijk planologisch is geborgd in de van toepassing zijnde planregels;	Omdat wij belang hechten aan enige openheid naar het achterliggende gebied, is een zone opgenomen in het onderhavige plan waar middels aanduidingen bebouwing wordt uitgesloten en de openheid naar het achterliggende gebied wordt geborgd. 1.6 Ondanks dat dit niet is vastgelegd is de “Structuurvisie Hilvarenbeek” of enig ander beleidsdocument hebben wij aangegeven dat wij belang hechten aan enige openheid naar het achterliggende gebied. Daarom is in het eerdere bestemmingsplan een zone van 10 meter breed opgenomen, welke vrij van bebouwing moest worden gehouden. Naar aanleiding van de beraadslagingen in en de standpuntinname door de gemeenteraad, alsmede de door de familie Lips uitgesproken wenselijkheid, is bedoelde zone in het onderhavige plan verlegd ten opzichte van het vorige plan. Om te komen tot een stedenbouwkundig wenselijke invulling is daarbij besloten om de breedte van de bebouwingsvrije zone te wijzigen naar 8,5 meter. 1.7 De genoemde werkafspraken zijn in regioverband opgesteld en vastgesteld ter uitvoering van het gestelde in artikel 3.2 van de provinciale Verordening ruimte. Hierin is over ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied opgenomen dat die gepaard moeten gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. De onderhavige planlocatie is echter gelegen in bestaand stedelijk gebied, waardoor artikel 3.2 en de daaruit voortgevloeide “Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant” niet van toepassing zijn;
---	--

1.8 Op pagina 13 van toelichting is misleidende informatie weergegeven. Er wordt aangegeven dat er sprake is van een bestaande erfafscheiding tussen perceel Biestsestraat 91 en onderhavige locatie. Deze tekst staat haaks op hetgeen op pagina 4 van de toelichting staat vermeld. De tekst op pagina 4 geeft de feitelijke situatie weer. Er is sprake van een weiland, dat afgerasterd is met weidepalen. Ter plaatse is geen sprake van erfafscheiding, waardoor deze op basis van de gestelde regels dus ook niet gerealiseerd kan en mag worden. Nu deze reeds is opgericht in strijd met de regels verzoeken wij u tevens hiertegen handhavend op te treden; 1.9 Middels de planregels (artikel 3.2 onder m en vervolgens 3.3.1 onder e) wordt getracht de (onder 1.8 genoemde) illegale situatie alsnog te legaliseren. Ter plaatse mag er in zijn geheel geen bebouwing worden opgericht, dus ook geen bouwwerk, geen gebouw zijnde. De genoemde artikelen dienen in het plan te worden geschrapt en de strijdige bebouwing te worden afgebroken. De in de planregels genoemde artikel 11.1 en 2 zijn in deze ook overbodig. We hebben immers te maken met een perceel waar geen bebouwing is opgericht. Er kan dus geen sprake zijn van enig overgangsrecht in welke vorm dan ook. Artikel 11 van de planregels moet in zijn geheel worden verwijderd; 1.10 In de toelichting is een quickscan opgenomen van 22 oktober 2013. Deze quickscan is voor onderhavige ontwikkeling niet meer toepasbaar.	1.8 Tussen de onderhavige planlocatie en het perceel Biestsestraat 91 is een bestaande erfafscheiding aanwezig. Dit wordt op zowel pagina 4 als pagina 13 van de toelichting beschreven. Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Kern Biest-Houtakker” mag ter plaatse een erfafscheiding met een hoogte van maximaal 2 meter hoog aanwezig zijn. De initiatiefnemer heeft destijds de keuze gemaakt om deze niet op de erfgrans te plaatsen, maar geheel op eigen grond. Een eventuele afrastering van maximaal 1 meter hoog, bijvoorbeeld om ter plaatse hobbymatig dieren aanwezig te hebben is ook toegestaan en vergunningsvrij. 1.9 Zoals in de betreffende artikelen specifiek is aangegeven betreft het hier de reeds aanwezige erfafscheiding tussen onderhavige planlocatie en Biestsestraat 91, waarvan de initiatiefnemer (=huidige eigenaar) er destijds voor gekozen heeft deze op eigen grond te plaatsen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Kern Biest-Houtakker” mag ter plaatse een erfafscheiding met een hoogte van maximaal 2 meter hoog aanwezig zijn. Om deze erfafscheiding feitelijk te kunnen blijven handhaven - nadat ter plaatse een bebouwingvrije zone is neergelegd – zijn de artikelen 3.2. lid m en 3.3.1 lid e opgenomen en in het verlengde daarvan de artikelen 11.1. Artikel 11.2. is opgenomen ten behoeve van het reeds aanwezige bijgebouw dat in het onderhavige plan gelegen is in het bouwvlak van de beoogde woning. Daarnaast vloeit de overgangsregeling in artikel 11 rechtstreeks voort uit artikel 3.2.1 van het Bro, waarin expliciet regels ten aanzien van overgangsrecht zijn vastgelegd. 1.10 Het klopt dat de Flora- en faunawet is vervallen en de Wet natuurbescherming nu geldig is. Het wettelijke kader is iets veranderd.
---	--

Per 1 januari 2017 is de flora-en faunawet vervallen en opgegaan in de Wet natuurbescherming. Ook de soortenlijst is veranderd. Daarbij komt dat er nader onderzoek moet worden gedaan naar mogelijke vaste broed en verblijfplaatsen van de gierzwaluw en vleermuizen.

Dit is niet aangetoond. Voor de gierzwaluw kan dit pas na april en voor vleermuizen zal dit meerdere malen in het zomerseizoen moeten plaatsvinden. Kortom, het onderzoek is niet actueel en derhalve kan vooralsnog niet geconcludeerd worden of als gevolg van het realiseren van een woning ter plaatse er geen significante negatieve effecten aanwezig zijn op grond van de Wet natuurbescherming.

Nu dat deze niet zijn uit te sluiten, bestaat er geen positie grond voor het aspect Wet Natuurbescherming;

- 1.11 In de toelichting is wordt verwezen naar een onderbouwing van een ander bestemmingsplan, zijnde Klein Westerwijksestraat 16. Op basis van dit bestemming zou gemotiveerd zijn dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit bestemmingsplan is op 20 juni 2012 vastgesteld. Hoe kan een onderbouwing uit een ander bestemmingsplan een onderbouwing zijn voor voorliggend plan, dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Op basis van de VNG-brochure moet rekening worden gehouden met een richtafstand van 200 meter. Er zal in dit geval akoestisch moeten worden aangetoond dat ter plaatse van de te realiseren woning er sprake is van een akoestisch verantwoorde situatie. Zoals u weet mag u als gemeente geen medewerking verlenen aan het toevoegen van extra woningen, indien er sprake is van een overbelaste situatie. Vooralsnog moet worden vastgesteld, dat vanwege de afstand, zijnde ca. 150 meter, er sprake is van een slecht woon en leefklimaat, waarmee geen medewerking kan worden verleend;

De potentiële waarden van het betreffende perceel als leefgebied en vaste verblijfslocatie voor beschermde soorten is echter zeer laag. Het betreft een open perceel zonder bebouwing die zal worden gesloopt of oudere bomen die moeten worden verwijderd.

Onderzoek naar vleermuizen of gierzwaluwen is in die situatie niet relevant, omdat deze dieren afhankelijk zijn van bebouwing of oudere groenstructuren voor hun vaste verblijfslocaties. Een bedreiging van geschikte biotoop of overtreding van de Wet natuurbescherming is hier niet aan de orde. Het onderzoek uit 2013 wordt geactualiseerd.

- 1.11 Het bestemmingsplan waar naar verwezen wordt betreft "Klein Westerwijksestraat 16, kern Biest-Houtakker". Hierin op opgenomen dat ter plaatse de milieucategorie voor bedrijven maximaal 2 mag zijn. In 2010 is voor activiteiten ten behoeve van bouw- en sloopwerkzaamheden een binnenplanse ontheffing verleend. In de handreiking Bedrijven en milieuzonering zijn richtafstanden ten aanzien van woningen opgenomen, per milieucategorie en bedrijfstype. De geadviseerde afstanden van bedrijven in milieucategorie 2 ten opzichte van woningen is 30 meter, van milieucategorie 4 ten opzichte van woningen is 200 meter. Van deze richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. De beoogde woning aan de Biestsestraat 89a is gelegen binnen de hindercontour van 200 m van de betreffende inrichting (milieucategorie 4) - te weten op een afstand van circa 150 m.

1.12 De verbeelding is niet correct. De aanduiding tuin en landschapswaarden is aangeduid op dezelfde locatie. Op het moment dat de locatie als tuin wordt bestempeld, kan anders dan in de toelichting staat verwoord er wel degelijk vergunningsvrije bouwwerken worden opgericht.	In het kader van het aspect bedrijven en milieuzonering is in de toelichting van bestemmingsplan “Klein Westerwijksestraat 16, kern Biest-Houtakker” een nadere motivering in de vorm van een rapportage van een akoestisch onderzoek opgenomen. Daarin is aangegeven dat een onderzoek is uitgevoerd naar onder andere de geluidsbelasting ter plaatse van geluidsgevoelige bestemmingen. In het akoestisch rapport wordt geconcludeerd dat voor de woning Biestsestraat 93 en 95 de normen van het maximaal geluidsdrukniveau van zowel dag, avond als nacht niet worden overschreden. Ook blijkt uit de resultaten voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau dat ruimschoots binnen de normen van zowel dag, avond als nacht wordt gebleven. Daarnaast blijkt uit het akoestisch rapport dat de maximale grenswaarde door indirecte hinder vanwege wegverkeer niet wordt overschreden. De woningen Biestsestraat 93 en 95 liggen op een kortere afstand dan de beoogde woning Biestsestraat 89a. In navolging daarvan kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de geldende normen; 1.12 Ter plaatse van de aanduiding ‘landschapswaarden’ mogen geen bouwwerken worden opgericht. Middels opname van deze aanduiding worden deze gronden niet langer begrepen in het achtererfgebied, waardoor tevens vergunningvrij bouwen op deze gronden niet mogelijk is. Het opnemen van deze aanduiding dient mede tot het voorkomen dat het landschapsbeeld en het cultuurhistorisch waardevolle akkercomplex worden aangetast. De aanduiding heeft tot doel de betrokken gronden niet aan te merken als zijnde een ‘erf’. Doordat deze gronden geen deel uitmaken van het ‘erf’, maken ze eveneens geen deel uit van het ‘achtererfgebied’ en kunnen om die reden geen vergunningvrije bouwwerken worden opgericht.
---	---

1.13 Naar de mening van cliënt worden in het plan te ruime mogelijkheden opgenomen als het gaat om gebruiks-, afwijkingen wijzigingsregels opgenomen. Daarnaast blijkt uit o.a. artikel 5.4 van de planregels, dat het niet zo erg is om af te wijken van de verleende vergunning, mits de afwijking maar niet groter is dan 1,5 meter. Hetzelfde vind je terug in de artikelen 7 en 8.1. In het slechtste geval ontstaat er nog een vrije doorgang van 5,5 meter, hoezo openheid! Overschrijding van bouwgrenzen in een dergelijk plan, waarbij de openheid moet worden gewaarborgd, zijn in het geheel ontoelaatbaar. De artikelen 5.4, 7 en 8.1 dienen in het plan geheel te worden verwijderd; 1.14 In de toelichting is geen nadere toelichting gegevens op de toetsingscriteria, zoals is opgenomen in Kiezen én Delen. Anders gezegd aan dit document is in zijn geheel geen invulling gegeven;	De gronden die zijn geduid met de aanduiding 'landschapswaarden' mogen uitsluitend worden gebruikt als 'tuin'. Om die reden is een overlappende aanduiding 'tuin' opgenomen. Gelet op de gerechtelijke uitspraak van 15 mei 2013 (ABRvS 201210588/1/A1) is het niet mogelijk om deze gronden, met het oog op het tegengaan van vergunningvrije bebouwing, in een separate bestemming 'Tuin' of 'Tuin – 2' op te nemen, ook al is hierin expliciet bepaald dat bebouwing niet is toegestaan. Om (vergunningvrije) bebouwing tegen te gaan dient binnen de 'hoofdbestemming' een 'dubbelbestemming' of 'aanduiding' te worden opgenomen waarin expliciet wordt aangegeven dat niet mag worden gebouwd en dient tevens te worden aangegeven waarom niet mag worden gebouwd. Uit de gerechtelijke uitspraak van 10 juli 2013 (ABRvS 201209655/1/A1) blijkt dat een aanduiding 'landschapswaarden' de beoogde werking heeft; 1.13 Bouwen in de strook die middels aanduidingen bebouwingsvrij gehouden wordt is niet mogelijk. Ook niet bij het toepassen van artikel 5.4, artikel 7 en artikel 8.1; 1.14 Bij het opstellen van de woningbouwnotitie "Kiezen én Delen" (2015) zijn criteria gebruikt om onderscheid te kunnen maken in alle zogenoemde "zachte plannen" in de gemeente Hilvarenbeek.
--	---

	Voorheen was er geen onderscheidt tussen principeverzoeken, plannen die al ver gevorderd waren in procedure en alles wat daartussen ligt. Op basis van de criteria in de woningbouwnotitie zijn alle plannen destijds onderverdeeld in “zachte, afweegbare plannen”, zachte, niet afweegbare plannen” en “harde (vastgestelde) plannen”. Deze onderverdeling wordt sindsdien gehanteerd. Bij de harde plancapaciteit stond in 2015 nog het contingent vermeld voor het realiseren van de dubbele woning die mogelijk gemaakt kon worden in de woning Biestsestraat 89. In de “Voortgangsrapportage woningbouw 2016” is het contingent voor Biestsestraat 89 van de harde plancapaciteit overgeheveld naar de zachte, niet meer afweegbare plannen. Vanwege de herbouw van de voormalige langgevelboerderij is het realiseren van een extra woning in de langgevelboerderij niet meer mogelijk en het contingent daarvan vrijgekomen. De gemeenteraad heeft echter expliciet uitgesproken - in zijn vergadering van 9 juni 2016 - dat initiatiefnemers voor Biestsestraat 89a worden uitgenodigd te komen met een nieuwe plan voor het realiseren van een woning. De “Voortgangsrapportage woningbouw 2016” is echter destijds niet aangenomen door de gemeenteraad. In de recente “Voortgangsrapportage woningbouw 2017”, voor kennisgeving aangenomen in de raadsvergadering van 21 december 2017, is de locatie Biestsestraat 89a opgenomen in de tabel “Woningbouwcapaciteit in zachte, niet meer afweegbare bestemmingsplannen”. Gezien het feit dat de raad de bereidheid voor het toekennen van contingent reeds eerder heeft uitgesproken staat de beoogde woning Biestsestraat 89a reeds op de lijst van “zachte, niet meer afweegbare plannen”.
--	---

1.15 Er ligt nu een voorstel, waarbij geen koppeling met Biestsestraat 89 wordt gemaakt (en dus de mogelijkheid voor splitsing van deze woning op basis van het vigerend bestemmingsplan nog steeds aanwezig is); 1.16 Met de herbouw van de woonboerderij heeft de initiatiefnemer er zelf voor gekozen om geen splitsing toe te passen. Het kan en mag niet zo zijn, dan als gevolg daarvan alle kaders van tafel worden geveegd om vervolgens de extra woning alsnog te kunnen realiseren. Naar de mening van cliënt kunnen beide plannen niet los van elkaar gezien worden en moeten beide locaties integraal worden afgewogen, waarna vervolgens op basis van stedenbouwkundige argumenten moeten worden beslist of ter plaatse een woning kan worden toegevoegd. Dit komt tevens naar voren in het besluit van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 17 februari 2016; 1.17 Vanaf het begin in 2011 heeft cliënt aan initiatiefnemer gevraagd of er plannen waren tot realisatie van een woning op het perceel van onderhavig plan. Initiatiefnemer heeft dit telkens ontkent. Dit was zo bij het traject van het vorige plan, en helaas moeten we wederom vaststellen, dat we geconfronteerd worden met een ontwerpbestemmingsplan met een ander plan, waarover geen woord met cliënt is gerept. In de beleidskaders is aangegeven dat u als gemeente verlangd, dat er sprake moet zijn van een goede dialoog met de omgeving, zodat er een gedragen plan kan ontstaan. Client heeft vanaf het begin een open houding gehad, zodat in samenspraak met elkaar gekomen kon worden tot een gedragen plan. Client betreurt het dan ook ten stelligste dan hiervan geen gebruik is gemaakt en dat uw college hier eenvoudigweg aan voorbij gaat;	1.15 Met de herbouw van de langgevelboerderij is er geen sprake meer van “bestaande bebouwing” en is het realiseren van een dubbele woning op basis van het bestemmingsplan “Kern Biest-Houtakker” niet meer mogelijk. Zie hiervoor ook de beantwoording van punt 1.1; 1.16 Zoals reeds in het voorgaande (niet vastgestelde) bestemmingsplan “Biestsestraat 89 en 89a” was onderbouwd en nu ook in het onderhavige bestemmingsplan “Biestsestraat 89a”, zijn er geen stedenbouwkundige argumenten die het realiseren van een vrijstaande woning ter plaatse in de weg staan. Het besluit van de Raad van State van 17 februari 2016 had betrekking op de inhoudelijke motivering van het besluit tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan en niet op stedenbouwkundige argumenten; 1.17 Het plan is aangepast aan de wensen die de gemeenteraad daarover eerder heeft uitgesproken en de wens van de familie Lips om de zone die bebouwingsvrij gehouden wordt te verleggen. De familie Lips is vervolgens net als alle omwonenden van de beoogde Biestsestraat 89a middels een brief op de hoogte gebracht van het gewijzigde plan en de start van de procedure. De zienswijze is ontvankelijk, ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.
---	---