



gemeente Hilvarenbeek

Ons kenmerk: 1018469

Tabel zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan 'Kern Biest-Houtakker'.

Zienswijzen bestemmingsplan	Standpunt gemeente
1. De heer [REDACTED], [REDACTED] d.d. 17-07-2023 (ingekomen 17-07-2023) Indiener vindt het vreemd dat er een aantal witte vlekken in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen. Voorbeelden die aangehaald worden zijn tegenover Vossenhol 25 en tegenover Akkerstraat 3. Indiener vraagt aandacht hiervoor.	De witte vlekken op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan betreffen lopende procedures. Door deze uit de verbeelding te 'knippen', worden deze locaties niet bestemd in voorliggend bestemmingsplan kern Biest-Houtakker', maar vallen deze locaties terug op een voorgaand bestemmingsplan. Zo worden plannen die nu in procedure zijn niet overschreven en worden procedures niet doorkruist. >> de zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.
2. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel, d.d. 14-07-2023 (ingekomen 19-07-2023) Verschillende waterbelangen zijn nog niet volledig, actueel en juist verwerkt in de plantoelichting, regels en verbeelding. Derhalve vraagt het waterschap om de onderstaande opmerkingen in het plan te verwerken voor vaststelling: Plantoelichting Paragraaf 4.2 vermeldt onder het kopje "Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant" welke gebiedsaanduidingen van toepassing zijn binnen het plangebied.	We willen tegemoetkomen aan de zienswijze en deze leidt daardoor tot aanpassing van het bestemmingsplan op de volgende punten: Plantoelichting Paragraaf 4.2 wordt aangevuld met de aanduidingen "Natuur en stiltegebieden" en "Grondwaterbescherming, waterveiligheid en berging".

De aanduidingen “Natuur en stiltegebieden” en “Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging” missen. • Paragraaf 5.9 Water beschrijft onder het kopje “Beleid” het oude gemeentelijk regenwaterbeleid (vGRP 2017-2021). Inmiddels geldt het Riool- en Waterprogramma 2022-2026 met de bijlage Hemel- en Grondwaterbeleid. • De watertoets in paragraaf 5.9 besteedt alleen aandacht aan een eventuele toename van verhard oppervlak. Maar er zijn meer waterbelangen binnen het plangebied. Voor inwoners vormt het bestemmingsplan het startpunt om te bekijken welke ruimtelijke waarden, belangen en regels er zijn in en rond hun percelen. Alle waterbelangen verdienen daarom aandacht in de watertoets, waarbij de watertoets beschrijft hoe het plan deze waterbelangen borgt. Besteed in ieder geval aandacht aan: • De A-watergang binnen het plangebied; • Het beekdal van het Spruitenstroompje. Voor het Spruitenstroompje geldt een beekherstelopgave, waarvoor de aanduiding Behoud en herstel watersystemen is toegekend in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Deels geldt ook de aanduiding (natte) ecologische verbindingszone voor de beek en Natte Natuurparel voor het beekdal. • Omdat het Spruitenstroompje bij extreem hoogwater buiten de oevers kan treden, ligt er reserveringsgebied waterberging langs de beek. Een klein deel van het plangebied ligt zelfs in regionale waterberging en overstroomt ook al bij lagere waterstanden in het Spruitenstroompje. • Opname van de rioolwatertransportleiding binnen het plangebied.	• Het beleid in paragraaf 5.9 wordt geactualiseerd naar het Riool- en Waterprogramma 2022-2026 en de bijlage Hemel- en Grondwaterbeleid wordt toegevoegd. • De watertoets in paragraaf 5.9 wordt aangevuld, waarbij aandacht wordt besteed aan alle genoemde waterbelangen.
---	--

<u>Planregels</u> • De bestemmingen Agrarisch en Sport bevatten geen wijzigingsbevoegdheid meer naar Water of Natuur. Dat is wel het geval in het vigerend bestemmingsplan Kern Biest-Houtakker (vastgesteld in 2011). De bestemmingen Agrarisch en Sport grenzend aan het Spruitenstroompje en overlappen deels met de Natte Natuurparel. Voor de beek geldt een beekherstelopgave en voor de Natte Natuurparel geldt een natuurherstelopgave. Een wijzigingsbevoegdheid is daarom wenselijk. • Het plan bevat de dubbelbestemming Waterstaat – Beschermingszone natte natuurparel. De bestemmingsomschrijving (artikel 20.1) stelt dat de gronden zijn aangewezen “voor de bescherming van de waterhuishouding in verband met de nabij gelegen ecologische verbindingszone”. De dubbelbestemming komt qua begrenzing en qua regels min of meer overeen met de aanduiding Attentiezone waterhuishouding volgens de IOV. Artikel 3.26 van de IOV stelt dat deze gebiedsaanduiding toeziet op de bescherming van de waterhuishouding van het nabij gelegen Natuur Netwerk Brabant, niet alleen op de waterhuishouding van ecologische verbindingszones. Ik vraag u de bestemmingsomschrijving aan te passen (dat heeft ook gevolgen voor artikel 20.2.2 Toetsing Omgevingsvergunning). De omgevingsvergunningplicht in artikel 20.2.1 voor het aanbrengen van verhardingen wijkt overigens af van de IOV. Hier wordt een uitzondering gemaakt voor bouwwerken. De IOV kent deze uitzondering niet, maar maakt wel een uitzondering voor verhardingen binnen agrarische bouwpercelen. • Het plan bevat één dubbelbestemming voor waterbergingsgebied: Waterstaat – Reservering waterberging. De IOV kent twee verschillende typen waterbergingsgebieden: regionale waterberging en reserveringsgebied waterberging.	<u>Planregels</u> • We komen tegemoet aan dit onderdeel van de zienswijze en nemen de wijzigingsbevoegdheden terug op in het bestemmingsplan. • Artikel 20 ‘Waterstaat – Beschermingszone natte natuurparel’ zal in overeenstemming worden gebracht met Artikel 3.26 van de IOV. • Een klein stuk grond aan zuidoostzijde is in de IOV inderdaad aangewezen als ‘Regionale waterberging’. Voor dit gebied zal een passende dubbelbestemming opgenomen worden. Hiertoe zal de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Regionale waterberging’
---	---

Omdat regionale waterbergingsgebieden een grotere kans hebben op overstromen (vaker en met grotere waterdieptes), verschillen de instructieregels voor beide typen waterbergingsgebieden. Het bouwverbod geldt alleen binnen regionale waterberging. Hier biedt de IOV geen afwijkingsmogelijkheid. Neem daarom voor regionale waterberging een afzonderlijke dubbelbestemming op, zónder de afwijkingsmogelijkheid voor bouwen. Maak bovendien de begrenzing van de waterbergingsgebieden gelijk aan de begrenzing uit de IOV.

Verbeelding

- De planregels bevat de enkelbestemming Water, maar deze bestemming is niet aanwezig op de verbeelding. Binnen het plangebied ligt de A-watergang RS358. Mogelijk liggen ook delen van de A-watergang RS355 (plangrens tussen de wegen Akkerstraat en Vossenhol) en van het Spruitenstroompje (A-watergang RS123, zuidoostgrens van het plangebied) binnen het plangebied. Graag de A-watergangen bestemmen als Water.
- De begrenzing van de dubbelbestemmingen die de gebiedsaanduidingen uit de IOV in het plan vastleggen, is niet actueel. Graag de juiste begrenzing overnemen uit de IOV, te weten:
 - Waterstaat – Reservering waterberging: gebruik hiervoor twee dubbelbestemmingen en neem de begrenzing van de gebiedsaanduidingen Regionale waterberging en Reserveringsgebied waterberging over. Het plangebied van de ruimtelijke ontwikkeling Beverstraat ongenummerd ligt volgens de IOV niet binnen reserveringsgebied waterberging, zoals de dubbelbestemming nu wel suggereert.
 - Waterstaat – Meanderzone: neem de begrenzing van de overeenkomstige gebiedsaanduiding Behoud en herstel watersystemen over uit de IOV.

overeenkomstig het bestemmingsplan “Kern Baarschot, Diessen en Haghorst” opgenomen c.q. overgenomen worden.

Verbeelding

- Op de verbeelding zijn wel enkele watergangen als ‘Water’ bestemd. Te weten de perceelnummers: 635, 1116, 1121, 1160, 1159, 1131, 1988, 1549, 1420, 1899, 4774, 5101, 5100, 1399, 5247, 5246, 4501, 4500, 4590, 4983, 997, 995, 1443, 1442, 1446, 2273 en 1477. Dit betreft o.a. de hoofdwatergang RS358. De bestemming is derhalve juist ingetekend.
- De begrenzing van de voorgestelde dubbelbestemmingen worden in overeenstemming gebracht met de gebiedsaanduidingen uit de IOV.

- Waterstaat – Beschermingszone Natte Natuurparel: neem de begrenzing van de overeenkomstige gebiedsaanduiding Attentiezone waterhuishouding over uit de IOV.

Deel II: ruimtelijke onderbouwing Beverstraat ong.

Het waterschap vraagt om de ruimtelijke onderbouwing op de onderstaande punten aan te passen.

- De paragrafen 5.3.2.1 t/m 5.3.2.3 bevatten verouderd beleid. Het gemeentelijk waterbeleid ontbreekt.
- Paragraaf 5.3.3.4 van de waterparagraaf beschrijft dat de dubbelbestemming Waterstaat – Reservering waterberging behouden blijft, zodat de juridische borging van het waterbergingsgebied in stand blijft. In dat geval zou echter nieuwbouw van een woning niet mogelijk zijn zonder af te wijken van de planregels (zie artikel 22.2 van de planregels). De ruimtelijke onderbouwing zou dan moeten aantonen waarom en hoe nieuwbouw op deze plek toch toelaatbaar is. Volgens de IOV ligt dit perceel echter niet in reserveringsgebied waterberging. Wanneer de begrenzing van de dubbelbestemming aangepast wordt aan de IOV, dan vervalt voor de nieuwbouw aan Beverstraat ongenummerd de tegenstrijdigheid met de bouwregels uit artikel 22.2.
- De nieuwbouw zorgt voor een toename van verhard oppervlak. Hiervoor geldt een regenwaterbergingsopgave. De initiatiefnemer wil deze opgave invullen door de kavelsloot aan de zuidkant van het perceel te vergroten. De hoogtekaart laat zien, dat deze kavelsloot verder naar het westen in verbinding staat met een noord-zuid afwaterende watergang. Deze watergang stroomt – uiteindelijk in de vorm van een B-watergang – uit in het Spruitenstroompje (zie bijlage 3). Het inzetten van de kavelsloot voor

Deel II: ruimtelijke onderbouwing Beverstraat ong.

De zienswijze van het waterschap leidt tot onderstaande aanpassingen van het plan:

- Paragraaf 5.3.2.1 t/m/ 5.3.2.3 zijn aangepast a.d.h.v. het huidige beleid en het gemeentelijke waterbeleid is toegevoegd als paragraaf 5.3.2.4
- Paragraaf 5.3.3.4 Waterschapsbelangen is gewijzigd in de tekst: 'Het plangebied ligt niet in een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning'.
- De paragraaf 5.3.4 Hemelwater is aangepast in overleg met het waterschap en de noodzakelijke hemelwaterberging is vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels.

regenwaterberging op de voorgestelde wijze (verbreden van de sloot) is niet toegestaan:

- De kavelsloot watert onvertraagd af op het oppervlaktewatersysteem. Aansluiten van het afstromend regenwater vanaf de nieuwe bebouwing en verharding zorgt dan voor versnelde afvoer van regenwater.
- Het perceel ligt in Keur-beschermde gebied (attentiegebied) en de kavelsloot ligt niet geïsoleerd van het oppervlaktewatersysteem. Het vergroten van watergangen is binnen attentiegebied niet toegestaan zonder watervergunning. De watervergunning wordt alleen verleend als er sprake is van een “hydrologische plus” voor de Natte Natuurparel die het attentiegebied beschermt.

Let bovendien op dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG; zie bijlage 3) volgens onze gegevens hoger lijkt dan waar de plantoelichting vanuit gaat. Regenwaterberging moet plaatsvinden boven de GHG.

Paragraaf 5.3.3.3 Grondwater is aangepast.

‘De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt circa 0,4 – 0,6 m – mv (bron: bodemkaart).

> > zienwijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassingen van het plan in de toelichting, regels en op de verbeelding.

Onderstaande de aanpassingen naar aanleiding van deze zienswijze:

Toelichting

- Paragraaf 4.2 wordt aangevuld met de aanduidingen “Natuur en stiltegebieden” en “Grondwaterbescherming, waterveiligheid en berging”;
- Het beleid in paragraaf 5.9 wordt geactualiseerd naar het Riool- en Waterprogramma 2022-2026 en de bijlage Hemel- en Grondwaterbeleid wordt toegevoegd;
- De watertoets in paragraaf 5.9 wordt aangevuld.

	<u>Planregels</u> • Binnen de bestemming Sport en Agrarisch wordt de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd naar water of natuur. • Artikel 20 'Waterstaat – Beschermingszone natte natuurparel' wordt in overeenstemming gebracht met Artikel 3.26 van de IOV. • Dubbelbestemming 'Waterstaat - regionale waterberging' wordt opgenomen. <u>Verbeelding</u> • Waterstaat – Reservering waterberging wordt opgenomen. • Waterstaat – Meanderzone wordt opgenomen. • Waterstaat – Beschermingszone Natte Natuurparel wordt opgenomen. <u>Bijlagen toelichting: Ruimtelijke onderbouwing Beverstraat ong.</u> De ruimtelijke onderbouwing Beverstraat ong. wordt aangepast op onderstaande onderdelen:: • Paragraaf 5.3.2.1 t/m/ 5.3.2.3 zijn aangepast a.d.h.v. het huidige beleid en het gemeentelijke waterbeleid is toegevoegd als paragraaf 5.3.2.4; • Paragraaf 5.3.3.4 Waterschapsbelangen is gewijzigd in de tekst: 'Het plangebied ligt niet in een gebied waarin waterschapsbelangen een rol spelen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning'. • De paragraaf 5.3.4 Hemelwater is aangepast in overleg met het waterschap en de noodzakelijke hemelwaterberging is vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels. • Paragraaf 5.3.3.3 Grondwater is aangepast.
--	---

	‘De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt circa 0,4 – 0,6 m – mv (bron: bodemkaart), zoals weergegeven op onderstaande afbeelding. 
3. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, d.d. 19-07-2023 (ingekomen 19-07-2023) Begrenzing van het ontwerp bestemmingsplan komt niet overeen met het stedelijk gebied uit de IOV. Een aantal woonbestemmingen aan de Bosscheweg zijn nu nog in gemengd landelijk gebied gelegen. Dit neemt de Provincie mee bij de eerstvolgende actualisatie ronde en wijzigingen in stedelijk gebied.	De begrenzing Stedelijk gebied in de IOV lijkt grotendeels overeen te komen met het plangebied van de het bestemmingsplan “Kern Biest-Houtakker” uit 2011. Ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2011 is de kern vergroot. Dit zit hem met name in het stuk langs de Bosscheweg in noordoostelijke richting. Dit betrof een dergelijke ‘witte vlek’. Op deze locatie is een aantal jaar geleden een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van enkele woning. De feitelijke situatie is nu in overeenstemming gebracht met de planologische situatie. Het is derhalve niet zo dat er nieuwe woningen mogelijk gemaakt worden/zijn. Het is voorstelbaar dat de provincie haar begrenzing aanpast op basis van de huidige vorm van de kern.

• Klein Westerwijksestraat 16 → hier ligt nog ca 2.300 m2 aan opslag buiten het bestemmingsplan. Wat gaat hier mee gebeuren? Is nu nog opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, met bestemming Agrarisch. • In de plantoelichting zijn de aanduidingen die voor het plangebied gelden volgens de kaart Natuur en Stiltegebied en de kaart Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging niet genoemd. • Herbegrenzing van de IOV aanduidingen op de verbeelding klopt niet met de actuele grenzen volgens de IOV (gaat om Attentiezone waterhuishouding, Behoud en herstel watersystemen, Regionale waterberging en Reserveringsgebied waterberging. Ten zuiden van het plangebied is een EVZ en NNB gelegen. Deze worden niet aangeduid in het ontwerp bestemmingsplan. De attentiezone waterhuishouding is in dit geval om de waterhuishouding rondom de natte natuurplek Moergestels Broek en het Spruitenstroompje te verbeteren/in stand te houden. Deze gebieden worden niet in deze context genoemd, ook niet in de regels. • De regels van de dubbelbestemmingen Waterstaat – Beschermingszone natte natuurplek (IOV: attentiezone waterhuishouding) en Waterstaat – reservering waterberging (IOV: Regionale en Reserveringsgebied waterberging) kloppen nog niet helemaal met de instructieregels uit de IOV. • Het plan hanteert verder een dubbelbestemming Waterstaat – Meanderzone, die qua regels lijkt aan te sluiten bij Behoud en herstel watersystemen uit de IOV. Maar de begrenzing is veel smaller dan de aanduiding Behoud en herstel watersystemen.	• De ca 2.300 m2 aan opslag valt inderdaad buiten de scope van dit bestemmingsplan. Voor deze opslag is geen medewerking verleend. We nemen deze situatie op met afdeling Handhaving. • Paragraaf 4.2 wordt aangevuld met de aanduidingen “Natuur en stiltegebieden” en “Grondwaterbescherming, waterveiligheid en berging”. Dit overeenkomstig de beantwoording van zienswijze 2 van het Waterschap. • Op de verbeelding zullen de bestemmingen / aanduidingen in overeenstemming worden gebracht met aanduidingen uit de IOV. Dit overeenkomstig de beantwoording van zienswijze 2 van het Waterschap. • De planregels van de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Beschermingszone’ zullen in overeenstemming worden gebracht met de instructie regels uit de IOV. Dit overeenkomstig de beantwoording van zienswijze 2 van het Waterschap. • De regels van de bestemming ‘Waterstaat – Meanderzone’ worden aangepast conform de instructieregels voor “Behoud en herstel watersystemen” uit de IOV. De begrenzing betreft nu zowel de aanduiding “Behoud en herstel watersystemen” uit de IOV als de oude dubbelbestemming “Waterstaat
--	--

De provincie vraagt voor de herziening van de overige kernen eerst een concept te ontvangen.	– Meanderzone” uit het bestemmingsplan “Kern Biest-Houtakker” uit 2011. Dit overeenkomstig de beantwoording van zienswijze 2 van het Waterschap. Reactie is in acht genomen bij het opstellen van de overig kernplannen. > > zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het plan.
4. De heer en mevrouw [REDACTED], [REDACTED] en de heer en mevrouw [REDACTED], d.d. 29 juli 2023 Projectbesluit voor de bouw van 4 woningen Vossenhol 31, 33, 35 en 37 is niet goed overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De oost-west gevelrooilijn (welke in lijn ligt met de ernaast gelegen woning Vossenhol 27 en 27a) is niet opgenomen. Voor deze verwijdering wordt geen motivering gegeven. Door het ontbreken van deze gevellijn wordt het mogelijk gemaakt om voor de voorgevelrooilijnen van de naast gelegen woningen Vossenhol 27 en 27a bijgebouwen op te richten. Gelegen in de bocht, aan de rand van de straat. Deze verspringing is niet gewenst en kan volgens indiener tot een verkeersonveilige situatie leiden.	Wij begrijpen het standpunt van indieners. In alle komplannen wordt op de verbeelding uniform één voorgevelrooilijn weergegeven. Echter betreft deze situatie een uitzondering en voorkomt een extra voorgevelrooilijn dat er ongewenste en mogelijk zelfs verkeersonveilige situaties kunnen ontstaan. >> de zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. <u>Verbeelding:</u> Ten zuiden van het plangebied wordt een extra voorgevelrooilijn toegevoegd.

5. Familie [REDACTED], Familie [REDACTED], d.d. 30 juli 2023 (ingekomen 30 juli 2023) De aanduiding ‘ondersteunende horeca’ behorende bij het sportcomplex aan het Vossenhol/Gemeentsedijk wijk, zonder nadere motivering, af van vigerende bestemmingsplan ‘Kern Biest-Houtakker’, vastgesteld in 2011. De nieuwe begripsbepaling sluit aan bij de aanzet van de VNG (Vereniging Nederlandse Gemeenten) maar voldoet volgens indieners niet aan de eisen voor ondergeschikte horeca. Indieners geven aan dat aangegeven moet worden wat de doelgroep is, welke openingstijden gehanteerd worden, ondergeschiktheid en maximale oppervlakte. Zo wordt commerciële exploitatie voorkomen. Daarbij wordt bij de huidige opgenomen begripsomschrijving gevreesd voor oneigenlijke concurrentie.	We kunnen ons vinden in de zienswijze van indieners en passen de begripsbepaling voor de aanduiding ‘ondersteunende horeca’ hierop aan. Om exploitatie en oneerlijke concurrentie te voorkomen, wordt de bepaling opgenomen overeenkomstig het bestemmingsplan Kern Biest-Houtakker, vastgesteld 2011. >> de zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. <u>Regels</u> ▪ Aanpassing van Begrippen, artikel 1.52 <i>1.52 ondersteunende horeca:</i> 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 functie gebonden horeca mag uitoefenen en waarvan de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie.
6. Krijger Advies, Nassaulaan 18, 5111 XE Baarle-Nassau Voor de locatie Biestsestraat 55 is op 3 februari 2015 een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen en afwijken van het bestemmingsplan voor het splitsen van het bestaande hoofdgebouw in twee woningen en het realiseren van drie woningen. Dit is niet goed overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.	De verleende omgevingsvergunning voor Biestsestraat 55 is inderdaad per abuis niet goed overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan Kern Biest-Houtakker. De volgende punten worden naar aanleiding van deze zienswijze hersteld:

• Aanduiding bouwen 2 woningen Het bouwblok voor de bestaande boerderij (gelegen aan de weg) met de aanduiding '2' voor het oprichten van 2 woningen is niet opgenomen. • Bouwaanduiding achterste bouwblok Op het achterste bouwblok is de bouwaanduiding 'twee-aaneen' opgenomen. Op basis van de verleende omgevingsvergunning is echter reeds een patiowoningen gerealiseerd en nog een tweede patiowoning vergund. De bouwaanduiding dient dus te worden hersteld. • Typologie te bouwen woningen Het achterste bouwblok staat nu opgenomen met de aanduiding 'vrijstaande woning'. Echter was bij besluit van 3 februari 2015 alle grondgebonden woningtypen toegestaan. • Bestemming Verkeer – Verblijfsgebied / Ontsluiting gelegen tussen Biestsestraat 55 en 53. Indieners hebben in juli 2022 een zienswijze ingediend tegen ontwerpbestemmingsplan Beverakkers V, welke nog niet is vastgesteld. Indieners hebben gewezen op het feit dat de ontsluiting met de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied', welke loopt tussen Biestsestraat 55 en 53 in het bestemmingsplan Beverakkers IV als fiets-, voetpad is bestemd en dat zij dit ook zo graag zouden blijven zien. In de praktijk wordt deze weg al jaren als bouwstraat door Beverakkers IV opgehouden. Op deze weg wordt niet alleen door bouwverkeer maar ook door doorgaand verkeer veel en hard gereden. Als straks blijkt dat de ontsluiting van Beverakkers V inderdaad onvoldoende is, zal deze ontsluiting welke tijdelijk in gebruik is als weg, definitief als 'sluip'weg en mogelijk daarna formeel als ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer	• Aanduiding bouwen 2 woningen Indiener heeft gelijk. Dit punt is niet goed verwerkt op de verbeelding en wordt aangepast zodat er 2 woningen kunnen worden opgericht binnen het bouwblok. • Bouwaanduiding achterste bouwblok Indiener heeft gelijk. Ook dit punt is niet goed overgenomen van de verleende omgevingsvergunning. De bouwaanduiding wordt aangepast zoals gesteld in de zienswijze; de bouwaanduiding 'vrijstaand' wordt toegevoegd. Typologie te bouwen woningen Indiener heeft gelijk. Ook dit punt is niet goed overgenomen van de verleende omgevingsvergunning. De bouwaanduiding wordt aangepast zoals gesteld in de zienswijze. • Bestemming Verkeer – Verblijfsgebied /Ontsluiting gelegen tussen Biestsestraat 55 en 53. De procedure van het bestemmingsplan Beverakkers V staat los van het bestemmingsplan Kern Biest-Houtakker. Voor Beverakkers V is er aan de hand van de reacties van de omgeving op de verkeerssituatie opdracht gegeven aan een externe partij om een verkeersanalyse te maken. Het onderzoek hiervoor wordt momenteel uitgevoerd en meegenomen in de procedure van het bestemmingsplan Beverakkers V. De werkgroep Wonen van Biest-Houtakker is nauw betrokken bij dit proces.
--	---

worden gebruikt. Indiener vraagt de raad, gezien Beverakkers V nog niet ter vaststelling is aangeboden, nadrukkelijk om zich uit te spreken hierover.	>> de zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. <u>Verbeelding:</u> • Het bouwblok voor de bestaande boerderij (gelegen aan de weg) krijgt de aanduiding '2'; • Op het achterste bouwblok wordt de bouwaanduiding 'vrijstaand' toegevoegd. • Voor het achterste bouwblok worden de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' en 'twee-aaneen' toegevoegd.
7. LS Plan & Advies, namens de heer [REDACTED], [REDACTED], datum 1 augustus 2023 (ingekomen 1 augustus 2023) Herbestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' De locatie aan de Biestsestraat 65 heeft deels de enkelbestemming 'Bedrijf' toegekend gekregen, met bijbehorend bouwvlak, functieaanduiding en maatvoering aanduidingen. Indiener exploiteert op deze locatie momenteel een bedrijf gericht op de verhuur van units. Het betreft een locatie in de kern, omgeven door burgerwoningen, waar nu in de praktijk ook vrachtwagens en units zijn gestald. De locatie is onderdeel van een voornemen last onder dwangsom. In eerdere contacten omtrent deze locatie is door de gemeente (waaronder college van B&W) aangegeven dat de bedrijfsexploitatie op deze locatie in de basis niet wenselijk is. Het verzoek is om deze locatie in het vast te stellen bestemmingsplan 'Kern Biest-Houtakker' te herbestemmen naar een burgerwoonbestemming. De bestemming bedrijf op de kadastrale percelen 5237 en 5235 te herbestemmen tot de bestemming Wonen. De huidige bedrijfswoning wordt daarbij herbestemd tot burgerwoning.	Herbestemming 'Bedrijf' naar 'Wonen' De herbestemming van de locatie Biestsestraat 65 is gewenst en is aangevuld op het ontwerp bestemmingsplan. Als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan is een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Deze toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Door deze herbestemming wordt de bedrijvigheid ter plaatse omgezet naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin nadere afspraken zijn gemaakt over het voeren van de bedrijvigheid, de verharding ter plaatse en de kosten worden verhaald op initiatiefnemer.

Alle toegestane bedrijfsactiviteiten komen te vervallen en het woon- en leefklimaat ter plaatse zal verbeteren.

Bedrijfsverplaatsing

Indiener is nog zoekende naar een passende bedrijfslocatie elders. Hij wil kenbaar maken serieuze kandidaat te zijn voor de uitgifte van nieuwe bedrijfsgrond, bijvoorbeeld op het bedrijventerrein De Mierbeek.

Overgangstermijn bedrijfsbeëindiging

Indiener wenst een overgangstermijn te krijgen voor bedrijfsbeëindiging op de locatie Biestsestraat 65. De gewenste termijn is hiervoor 1 jaar. Deze termijn wordt vastgelegd in een te sluiten anterieure overeenkomst.

Bedrijfsverplaatsing

De vraag van indiener naar bedrijfsgrond wordt intern uitgezet, maar heeft verder geen betrekking op dit bestemmingsplan.

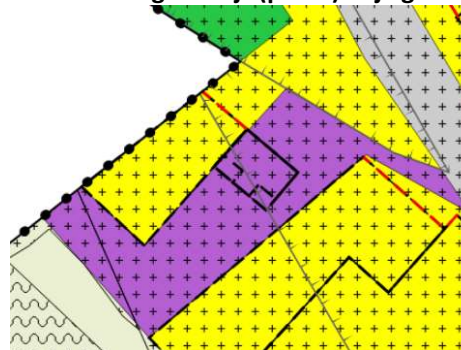
Overgangstermijn bedrijfsbeëindiging

In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de overgangstermijn voor bedrijfsbeëindiging maximaal 12 maanden bedraagt na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Kern Biest-Houtakker".

>> de zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Verbeelding:

-Bestemming Bedrijf (paars) wijzigt in bestemming Wonen (geel)



	Bijlagen bij toelichting: - Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen Biestsestraat 65, Biest-Houtakker wordt toegevoegd bij de toelichting van het bestemmingsplan.
8. Van Dun Advies, namens [REDACTED], [REDACTED]. Locatie Klein Westerwijksestraat 14 en 16 Indiener is hier met een transportbedrijf, bouw/sloopbedrijf en tegelhandel gevestigd. Zijn bedrijf is niet goed overgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie is 'Klein Westerwijksestraat 16, kern Biest-Houtakker'. In dit bestemmingsplan zijn de huidige bedrijfsactiviteiten expliciet benoemd door verwijzing naar een verleende vergunning. Dit is beschreven in artikel 3.1.1 lid b: <i>'bedrijfsactiviteiten ten behoeve van bouw- en sloopwerkzaamheden, waarvoor ontheffing is verleend door burgemeester en wethouders bij besluit van 9 februari 2009, zoals opgenomen in de bijlage van deze regels'</i>. In het ontwerpbestemmingsplan is bovengenoemde regel niet opgenomen. Dit betekent dat ter plaatse de huidig toegestane bedrijfsvorm niet is toegestaan. De huidige bedrijfsactiviteiten zijn immers niet passend binnen de toegestane milieucategorie 2. <u>Verzoek:</u> opnemen van de specifieke aanduiding zodat de huidig toegestane bedrijfsactiviteiten kunnen worden voortgezet.	Locatie Klein Westerwijksestraat 14 en 16 We constateren inderdaad, conform wat indiener aangeeft in zijn zienswijze, dat de verleende, onherroepelijke omgevingsvergunning uit 2009 niet goed is verwerkt in het ontwerp bestemmingsplan Kern Biest-Houtakker. De specifieke aanduiding wordt opgenomen op de verbeelding en de bijbehorende regel als in artikel 3.1.1 lid b worden hieraan gekoppeld. >> de zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. <u>Verbeelding</u> specifieke aanduiding bedrijf <u>Regels:</u> <i>'bedrijfsactiviteiten ten behoeve van bouw- en sloopwerkzaamheden, waarvoor ontheffing is verleend door burgemeester en wethouders bij besluit, zoals opgenomen in de bijlage van deze regels'</i>. <u>Bijlage bij de regels:</u> Besluit ontheffing Klein Westerwijksestraat 16 Biest-Houtakker

9. De heer [REDACTED], [REDACTED], d.d. 2 augustus 2023 (ingekomen 2 augustus 2023)

Voor de locatie Bosscheweg 1 is een vergunning verleend voor het bouwen van een woning van 20 meter lang. Er is een rechtelijke uitspraak dat de voorkant van de woning zowel gezien kan worden aan de Bosscheweg als aan de Biestsestraat. Het ontwerpbestemmingsplan geeft aan dat woningen maximaal 15 meter mogen zijn, met ontheffing 17 meter diep. Graag bevestigen dat de verleende vergunning ten alle tijden geldig blijft;

De situatie aan de Bosscheweg 1 is een legaal tot stand gekomen situatie en dient te worden geborgd in het bestemmingsplan.

>> de zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

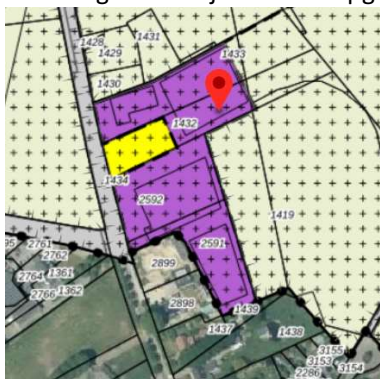
Verbeelding:
speciale aanduiding 'afwijkende diepte bouwblok'

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding:

- **Locatie meenemen op de verbeelding:**

Conform eerder gemaakte afspraken wordt de grens van het stedelijk gebied van de provincie gelijk getrokken met de grens van het plangebied voor deze locatie. De bestemming Bedrijf en Wonen gelegen achter Biestsestraat 98-100, kadastraal bekend nummers 2591, 2592, 1434 gedeeltelijk, 1432 gedeeltelijk worden opgenomen op de verbeelding.



- **Biestsestraat nummer 11, nummer 48 en nummer 79:**

- **Verbeelding:**

- Verwijderen: Aanduiding “maximum aantal wooneenheden 2”;
 - Toevoegen: specifieke aanduiding afwijking bestaande woning te splitsen.

- **Regels**

- Toevoegen 12.3.3 Afwijken splitsen boerderij:

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 12.1.2 voor het splitsen van een (langgevel)boerderij waardoor een extra woning wordt toegevoegd, mits:

- a. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – woonboerderij’;
- b. Door de extra woning geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. Het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. Het woon- en leefklimaat in de omgeving;
 3. De verkeersveiligheid;
 4. De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. Voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd.

- **Biestsestraat 89:** I.p.v. de toegestane woningsplitsing is hier een vrijstaande woning vergund op het noordelijk gelegen perceel.

- **Verbeelding:**

- Verwijderen: aanduiding “Maatvoering maximaal aantal wooneenheden 2”

- **Biestsestraat 39/39A:** Aanduiding bedrijfswoning wordt opgenomen

- **De Eekhof 24 t/m 30:** Bestemming ‘Groen’ komt niet overeen met daadwerkelijke kadastrale percelen.



Regels

- Toevoegen: Bed and Breakfast (en de overige begripsbepalingen doornummeren)

“het tegen vergoeding aanbieden van een ten opzichte van het hoofdgebruik, ondergeschikte mogelijkheid tot kortdurend recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, niet zijnde de uitoefening van een hotel, pension of ander bedrijf. Hieronder wordt niet verstaan het overnachten van tijdelijk of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid. Er worden geen voorzieningen aangeboden om zelfstandig te koken”.

- Toevoegen: artikel 6 Horeca, 6.1.1 b (en de overige bepalingen doornummeren)
 - B. ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ is een bedrijfswoning toegestaan.
- Standaard diepte van een hoofdgebouw wijzigt in ten hoogste 13 meter voor alle woningbouw typologieën.
 - Verwijderen:
 - 12.2.2 onder b: de diepte van het hoofdgebouw mag ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' ten hoogste 17 m bedragen;
 - Wijzigen:
 - 12.2.2 onder c: de diepte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 13 m bedragen;
- Mantelzorg intrekken vergunning
 - Wijzigen: artikel 25.2.2 Intrekken vergunning: *‘en/of’ veranderen door ‘en’*
‘Burgemeester en Wethouders trekken de vergunning, verleend op grond van [artikel 25 lid 2.1](#) in, indien de aanvrager van de vergunning en diens partner, geen gebruik meer maken van de vergunning.’
- **Toevoegen begripsbepalingen**:
 - *aanspreekpunt*: servicepunt voor vragen en/of opmerkingen over de geboden huisvesting;

- *arbeidsmigrant*: een arbeidsmigrant is een persoon die migreert (of is gemigreerd) vanuit een land, streek of stad, met als doel, vaak voor beperkte duur, om elders (beter betaald) werk te vinden/verrichten (met uitzondering van zelfstandigen en/of ondernemer) op eigen initiatief en op vrijwillige basis;
- *beheerder*: een persoon aangewezen om als tussenpersoon te fungeren of zaken te beheren met betrekking tot de huisvesting;
- *eengezinswoning*: elke woning die tevens een geheel pand vormt en geschikt is voor bewoning door een persoon, al dan niet met een gezin;
- *grootschalige huisvesting*: een huisvestingslocatie met 50 of meer arbeidsmigranten;
- *huisvesting arbeidsmigranten*: tijdelijke dan wel structurele voorzieningen op een locatie ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten, die hun hoofdverblijf elders hebben, niet bedoeld voor recreatieve doeleinden;
- *kamergewijze verhuur*: het verhuren van onzelfstandige woonruimte(n);
- *kleinschalige huisvesting*: een huisvestingslocatie met maximaal 6 arbeidsmigranten;
- *kleinschalig logeren*: kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van logies en ontbijt, zoals logeren bij de boer, bed & breakfast en dergelijke;
- *logiesgebouw*: gebouw of gedeelte van een gebouw, anders dan een hotel, waarin meer dan één logiesverblijf ligt, gericht op het verstrekken van nachtverblijf voor een langdurige verblijfsperiode van minimaal een week en maximaal zes maanden, aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben. Het gebouw is aangewezen op een gezamenlijke verkeersroute;
- *middelgrote huisvesting*: een huisvestingslocatie met minimaal 7 en maximaal 49 arbeidsmigranten;
- *pension*: een accommodatie met slaapplekken voor logiesverstrekking in overwegend een- en tweepersoonskamers tegen boeking anders dan per nacht, vaak voor langere duur en soms met de mogelijkheid tot gehele verzorging (drie maaltijden) voor langere termijn, waar afzonderlijke maaltijden, kleine etenswaren en dranken kunnen worden verstrekt aan gasten doch niet aan passanten;
- *recreatieverblijf*: verblijf, inclusief nachtverblijf, voor uitsluitend recreatieve doeleinden door bij voorkeur wisselende huishoudens of daarmee gelijk te stellen groepen van personen, die hun hoofdverblijf elders hebben. Hieronder vallen verblijven voor kleinschalig logeren, bed & breakfasts, vakantieparken, campings en hotels;
- Wijzigen begrippen:
 - *Huishouden*: een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen bewoner(s) is;
 - *woning*: een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

Toevoegen begrippen Cultuurhistorie.

- *cultuurhistorische waarden*: waarden en kenmerken van een gebied of daar aanwezige zaken, verband houdend met het bouwkundig erfgoed, het stedenbouwkundig erfgoed, de historische groenwaarden, het historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden;
- *slopen*: geheel of gedeeltelijk afbreken;