



Tabel zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan 'Kernen Esbeek en Hilvarenbeek'.

Zienswijzen bestemmingsplan	Standpunt gemeente
1. De heer ^{5.1.2.e} ^{5.1.2.e} d.d. 6 februari 2024 (ingekomen 6 februari 2024) (1012986) Op grond van het bestemmingsplan "Kern Esbeek en Bedrijventerrein De Mierbeek" kent het perceel kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie L nummer 1466 de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden bestemd voor vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen. In het ontwerpbestemmingsplan is de bouwaanduiding 'twee-aan' opgenomen. Hiermee is de mogelijkheid voor een vrijstaande woning vervallen. Indien er verzoekt derhalve om het perceel de aanduiding 'vrijstaand' te geven.	De aanduiding voor het oprichten van vrijstaande woningen is per abuis weggevallen op de betreffende locatie. Dit wordt hersteld. Naast de bouwaanduiding 'twee-aaneen' wordt tevens de bouwaanduiding 'vrijstaand' opgenomen. >> de zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan: <u>Verbeelding:</u> Toevoegen bouwaanduiding 'vrijstaand'
2. Van Dun Advies namens de heer en mevrouw ^{5.1.2.e} ^{5.1.2.e} d.d. 1 februari 2024 (ingekomen 2 februari 2024) (1012787) In het vorige bestemmingsplan is een regeling opgenomen om de woning op het adres Esbeekseweg 31 te kunnen vernieuwen. Hierover heeft uitgebreid afstemming plaatsgevonden met de gemeente. Op grond hiervan is de woning gesloopt en zal hiervoor in de plaats een nieuwe woning worden gebouwd. Echter, door de wijze van formuleren vreest indiener dat hij met lege handen komt te zitten. Conform de regels van het ontwerpbestemmingsplan 'Esbeek en Hilvarenbeek' mag het aantal woningen niet meer bedragen dan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande aantal.	We willen tegemoet komen aan de zienswijze. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' opgenomen, waarmee de bouw van één nieuwe woning wordt toegestaan.

Een letterlijke lezing van de nieuwe regeling houdt in dat de woning niet gebouwd kan worden omdat de woning er momenteel niet staat. Op grond van het voorstaande verzoekt indiener om een regel of aanduiding op te nemen die de herbouw van de woning op de gewenste locatie mogelijk maakt. Bijvoorbeeld door middel van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1'.	>> de zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan. <u>Verbeelding</u> Toevoegen: aanduiding 'maximum aantal wooneenheden 1'.
3. Waterschap de Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA te Boxtel, d.d. 26 januari 2023 (ingekomen 30 januari 2023) (1012625) Verschillende waterbelangen zijn nog niet volledig, actueel en juist verwerkt in het bestemmingsplan. Derhalve vraagt het waterschap om de onderstaande opmerkingen in het plan te verwerken voor vaststelling. <u>Plantoelichting</u> - De paragraaf "Beleid" in paragraaf 5.9 Water beschrijft het oude gemeentelijk regenwaterbeleid (vGRP 2017 – 2021). Inmiddels geldt het Riool- en Waterprogramma 2022 – 2026 met de bijlage Hemel- en Grondwaterbeleid. - Alle waterbelangen verdienen aandacht in de waterparagraaf, waarbij deze beschrijft hoe het plan de waterbelangen borgt en wat dit betekent voor inwoners. In en langs het plangebied liggen A-watgangen, een rioolwatertransportleiding met gemaal en attentiegebied waterhuishouding. Ook gelden op verschillende plekken concrete aanduidingen voor regenwaterberging ter compensatie van nieuw verhard oppervlakte.	We komen tegemoet aan de zienswijze van het Waterschap en in afstemming met het Waterschap worden onderstaande wijzigingen doorgevoerd: <u>Plantoelichting</u> - De paragraaf "Beleid" wordt geactualiseerd naar het Riool- en Waterprogramma 2022 – 2026 en de bijlage Hemel- en Grondwaterbeleid wordt toegevoegd. - De waterparagraaf in de toelichting wordt aangevuld, waarbij aandacht wordt besteed aan alle waterbelangen.

<u>Planregels</u> - De dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszonen Natte Natuurparel' bevat een omgevingsvergunningplicht voor werkzaamheden die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding. Daarbij is lid d van artikel 32.2.1 letterlijk overgenomen uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Dit lid bepaald dat een omgevingsvergunning nodig is voor <i>het beperken van</i> het aanbrengen van verhard oppervlak. Hier zou een vergunningsplicht moeten worden opgelegd voor het daadwerkelijk verharden. - De planregels van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Meanderzone' sluiten goed aan op de instructieregels uit de IOV voor de gebiedsaanduiding 'Behoud en herstel watersystemen'. In de Omgevingsverordening Noord-Brabant (OV), die sinds 1 januari 2024 geldt, iets aangepast. Onder voorwaarden maken de instructieregels bouwen in dit gebied mogelijk. Geadviseerd wordt om de actuele instructieregels aan te houden voor de dubbelbestemming. <u>Verbeelding</u> - Het plangebied van het bestemmingsplan "Esbeek en Hilvarenbeek" overlapt met het plangebied van het bestemmingsplan "Slibbroek Noord" dat tegelijk ter inzage lag. Gevraagd wordt om het plangebied in het bestemmingsplan "Esbeek en Hilvarenbeek" aan te passen. - Artikel 5.1.1 lid 1 van de bestemming 'Bedrijventerrein' noemt de aanduiding 'waterberging', gericht op instandhouding van de waterberging. Deze aanduiding is echter niet terug te vinden op de verbeelding binnen de bedrijventerreinen in het plangebied.	<u>Planregels</u> - Een vergunningsplicht voor het aanleggen van oppervlakte verharding wordt opgenomen in artikel 32 'Waterstaat – Beschermingszone Natte Natuurparel'. - De actuele instructieregels worden aangehouden voor de dubbelbestemming. <u>Verbeelding</u> - Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan wordt aangepast, zodat de bestemmingsplannen niet langer overlappen. - Dit punt van de zienswijze is goed verwerkt op de verbeelding en afgestemd met waterschap.
--	--

- Ten noorden van de Dorpsstraat in het zuidelijke deel van Esbeek, vlakbij de A-watergang Aalst, ligt een 'witte vlek': hier ontbreekt de bestemming. Dit vraagt nog om aanvulling. - De watergang Aalst wordt ten noorden van de Dorpsstraat voor een deel overkluisd. Deze overkluisde watergang is niet bestemd als 'Water', maar ligt binnen de bestemming 'Wonen'. Gevraagd wordt om hier alsnog een aanduiding of dubbelbestemming toe te kennen die de waterhuishoudkundige functie beschermt. Het betreft namelijk een hoofdwatergang, waarop net bovenstrooms van de overkluizing een overstort van het gemengd riool loost.	- Deze 'witte vlek' wordt ingevuld met de bestemming 'Water'. - De overkluisde watergang zal aangeduid worden middels de specifieke aanduiding 'specifieke vorm van water - wateroverkluizing'. >> de zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan, te weten: <u>Verbeelding:</u> dubbelbestemmingen zijn aangepast conform daadwerkelijke ligging dan wel conform de omgevingsverordening. Ook de instructieregels zijn doorgevoerd in de dubbelbestemmingen. <u>Regels:</u> Regels Meanderzone en waterberging zijn afgestemd op de omgevingsverordening.
4. Beheersmaatschappij Broeckx Plastic Recycling B.V., vertegenwoordigd door de 5.1.2.e 5.1.2.e d.d. 22 januari 2024 (ingekomen 23 januari 2024) (1012335) Op de locatie Notelstraat 47 is indiener voornemend een antennemast te (ver)plaatsen. Deze antennemast zal vanaf Notelstraat 49 verplaatst worden naar Notelstraat 47 (perceel P1988). Voor de (ver)plaatsing van de mast is reeds een vergunning afgegeven op 21 april 2023, onder het kenmerk 1000157. In het ontwerpbestemmingsplan "Esbeek en Hilvarenbeek" is voor antennemasten de specifieke aanduiding 'antennemast' opgenomen. Enkel	We willen tegemoet komen aan de zienswijze en deze leidt daardoor tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt de aanduiding 'antennemast' opgenomen, waarmee de realisatie van een nieuwe mast is toegestaan.

ter plaatse van deze aanduiding is de realisatie van een antennemast mogelijk. Gezien het feit dat reeds een vergunning is verleend voor de (ver)plaatsing van de antennemast verzoekt indiener om ter plaatse van de nieuw te realiseren mast op perceel P1988 de aanduiding ‘antennemast’ op te nemen.	>> de zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan, te weten: <u>Verbeelding:</u> Ter plaatse van Notelstraat 47 wordt de aanduiding ‘antennemast’ opgenomen op de verbeelding.
5. J.M.A. Hesselmans-De Brouwer Holding B.V., vertegenwoordigd door mevrouw ^{5.1.2.e} ^{5.1.2.e} d.d. 12 januari 2024 (ingekomen 22 januari 2024) (1012350) In het in 2017 vastgestelde bestemmingsplan “Kern Esbeek en bedrijventerrein De Mierbeek” is in artikel 3.1.f sub 1 een overzicht gegeven van toegestane nevenactiviteiten op voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden. Onder andere is hierin opgenomen dat in pandige statische opslag is toegestaan. In het bestemmingsplan “Esbeek en Hilvarenbeek” staat in artikel 3.1.1 sub d dat voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden (mede) bestemd zijn voor ondergeschikte nevenactiviteiten. Een overzicht als in het bestemmingsplan uit 2017 met nadere duiding ontbreekt. Indiener vraagt zich af of de formulering in het ontwerpbestemmingsplan een beperking is ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2017.	Onder ‘ondergeschikte nevenactiviteiten’ beschouwen wij (o.a.) in pandige statische opslag. Ter verheldering zullen wij dit nader definiëren in de begripsbepalingen in de planregels. >> de zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan, te weten: <u>Regels:</u> -Toevoegen begripsbepaling: ‘nevenactiviteiten’: een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel opzicht ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel en wordt uitgeoefend door de degene die tevens het (agrarisch) bedrijf uitoefent.

6. De heer ^{5.1.2.e}

d.d. 9 januari 2024 (ingekomen 9 januari 2024)

Indiener verzoekt om de in het ontwerpplan opgenomen maatvoering voor de hoofdgebouwen aan de Varkensmarkt 15 en 17 in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, zijnde tevens de legale, vergunde rechten.

In het ontwerpplan zijn de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte (m): 8' en 'maximum goothoogte (m): 6' opgenomen. Dit moet echter zijn 'maximum nokhoogte (m): 9,5' en 'maximum goothoogte (m): 6,5'.

Bij de voorbereiding van bestemmingsplan "Kern Hilvarenbeek" (2013) is (o.a.) hierover al een zienswijze ingediend. De gemeente heeft daarna de hoogte van het gebouw opgemeten, waarna in reactie op de zienswijze is aangegeven dat deze zal leiden tot een aanpassing op de verbeelding naar een nokhoogte van 9,5 meter en een goothoogte van 6,5 meter. Echter is deze aanpassing niet verwerkt.

Verzocht wordt om deze tegenstrijdigheid in maatvoeringen te herstellen.

We komen tegemoet aan de zienswijze en deze leidt daardoor tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding wordt een maximale bouwhoogte van 9,5 meter en een maximale goothoogte van 6,5 meter opgenomen.

>> de zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan, te weten:

Verbeelding:

-ter plaatse van Varkensmarkt 15 en 17 wordt de maximale bouwhoogte aangepast naar 9,5 meter en de maximale goothoogte naar maximaal 6,5 meter.

7. De heer 5.1.2.e namens mevrouw 5.1.2.e 5.1.2.e, d.d. 22 januari 2024 (mondelinge zienswijze) Indiener huurde een groenstrook aan de achterzijde van diens woonperceel aan de Vinkenslag, net als een aantal buurpercelen. Hier is de mogelijkheid tot koop uit voorgekomen, waarvan indiener gebruik gemaakt heeft. Aan de Lijsterboog 21 is eerder een groenstrook verkocht, welke in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' heeft gekregen. Indiener vraagt of de bestemming ter plaatse van de aangekochte grond gewijzigd kan worden van 'Groen' naar 'Wonen'.	Onderhavig bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard, waarbij de vigerende bestemmingsregels in overeenstemming worden gebracht met het actuele ruimtelijke beleid en de feitelijke vergunde situatie. De gronden blijven de bestemming 'Groen' behouden. Er zijn nog vele soortgelijke situaties, die ook de bestemming 'Groen' behouden. Mocht indiener dit willen wijzigen, dient hier een aparte aanvraag voor worden gedaan. Zo kunnen omliggende eigenaren hier kennis van nemen en tegen ageren indien gewenst. Zo ontstaat er een transparant proces. >> de zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.
8. De heer 5.1.2.e namens de heer 5.1.2.e 5.1.2.e d.d. 7 februari 2024 Op het perceel is in de periode 2013 / 2014 de bestaande woning gesloopt en een woning terug gebouwd. Op het perceel is in dezelfde periode een mantelzorgwoning gebouwd. De vraag is: Kan het perceel worden gesplitst, zodat de mogelijkheid bestaat om in de toekomst de woning en de mantelzorgwoning los van elkaar te kunnen verkopen?	Het bestemmingsplan dat nu ter vaststelling wordt aangeboden is een consoliderend plan. Deze zienswijze betreft een geheel nieuw verzoek. Dit is een plan waar eerst een aparte procedure voor doorlopen moet worden met een positief besluit alvorens het kan worden opgenomen. >> de zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen

Verbeelding:

- Toevoegen: Onherroepelijk bestemmingsplan *'Tuinen Luikens, Lowerik en Hofstad'*, gelegen ten noorden van de kern Esbeek opnemen in het bestemmingsplan.



- Gelderstraat 89, Hilvarenbeek, in verband met de sanering van het tankstation met LPG - verwijderen:
 - o 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf inclusief verkoop van motorbrandstoffen';
 - o 'gebiedsaanduiding veiligheidszone – LPG'.
- Paardenstraat 6, Hilvarenbeek - **toevoegen**: maximum bebouwingspercentage 80% bebouwingspercentage opnemen
- Woonwagenstandplaats De Beerten - **toevoegen**: bouwvlak, 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen vrijhouden. - Varkensmarkt 22, 22a t/22g (Likeurmuseum). Bestemming aanpassen van "Maatschappelijk" naar de feitelijke planologische vergunde situatie "Wonen".
- Bukkumweg 24a t/m 24p. De aanduiding 'kantoor' **toevoegen** naar de feitelijke planologische vergunde situatie.
- Slibbroek 46a. De aanduiding 'kantoor' **toevoegen** naar de feitelijke planologische vergunde situatie.
- Slibbroek 46 en 46a. **aan te duiden met** "bedrijf tot en met categorie 2".
- Beerten 17b. De aanduiding "bedrijfswoning" **toevoegen**.

Regels algemeen:

- **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 8 Horeca, 8.1.1 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:** 23.2.2 onder c: de diepte van het hoofdgebouw mag ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' ten hoogste 17 m bedragen;
- **Wijzigen:** 23.2.2 onder c: de diepte van het hoofdgebouw mag ten hoogste 13 m bedragen;
- Mantelzorg intrekken vergunning
 - **Wijzigen:** artikel 39.2.2 Intrekken vergunning: 'en/of' veranderen door 'en'
Mantelzorg intrekken vergunning
'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.'
- Aanpassing artikelbepaling 5.1.1: deze bepaling/dergelijke regeling onder de specifieke gebruiksregels te plaatsen (artikel 5.4) en als volgt te formuleren:

5.4.1 Bestaand gebruik

Als toelaatbaar en bestaand gebruik worden gezien:

- a. *bedrijven die op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt, reeds tot een lagere milieucategorie behoren dan blijkt de categorie-aanduiding in artikel 5.1.1 is toegestaan, die lagere milieucategorie;*
 - b. *bedrijven die op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt, op grond van een verleende omgevingsvergunning en/of gemelde activiteiten op basis van het Activiteitsbesluit (of daaraan voorafgaande landelijk Algemene Maatregelen van Bestuur), reeds op rechtmatig wijze tot een hogere milieucategorie behoren dan blijkt de categorie-aanduiding in artikel 5.1.1 is toegestaan, dat aanwezige bedrijfstype.*
- Bovenstaande bepaling ook op nemen bij de bestemming 'Bedrijf'.

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 slaappleatsen 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;

Verbeelding en regels aanpassen: Onderliggende aanduidingen voor cultuurhistorie overeenkomstig de vigerende plannen opnemen:

- Waarde – Cultuurhistorie 1
- Waarde – Cultuurhistorie 2
- (Specifieke bouwaanduiding – rijks- of gemeentelijke monument)