

ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN KERN BIEST-HOUTAKKER

| Ingekomen reacties | Standpunt |
|--|--|
| <p>1. Mevrouw A.M.J. van Puijenbroek-Mulders, namens de heer C.A.T. Mulders, Grote Voort 2, 5081 HE Hilvarenbeek (ontvangen 2 juli 2010)</p> <p>a) Bouwmogelijkheden in het ontwerpbestemmingsplan van perceel Vossenhol 6 (kad. Hilvarenbeek, sectie K, nr 181 en 182) dienen in overeenstemming te zijn met het vigerende bestemmingsplan; mogelijkheid tot realisatie 2 bouwblokken. Thans is in het ontwerpbestemmingsplan slechts 1 bouwblok opgenomen. Verzoek tot opnemen mogelijkheid splitsen van woonhuis, ofwel wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan ongedaan te maken.</p> | <p>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk</p> <p>a) Het vigerende bestemmingsplan laat op deze bestemming vrijstaande of dubbele woningen toe (zie art. 5 E.1.0-H.0). Op de volgende adressen met de bestemming E.1.0-H.0 is een vrijstaande burgerwoning gerealiseerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Biestsestraat 11; - Biestsestraat 48; - Biestsestraat 79; - Biestsestraat 89; - Vossenhol 6; <p>Op de overige locaties met deze bestemming zijn dubbele woningen gerealiseerd. Op basis van het vigerende plan is op bovenstaande adressen juridisch een dubbel (aaneengebouwd) woonhuis toegestaan. Dit recht op een dubbel woonhuis zal in het nieuwe plan gehandhaafd worden. Op de verbeelding zal de nadere aanduiding "specifieke bouwaanduiding 3" worden opgenomen. Voor de overige adressen met de bestemming "E.1.0-H.0" is deze optie niet van toepassing.</p> <p>Conclusie: De zienswijze gegrond verklaren en het bestemmingsplan aanpassen op de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op de adressen Biestsestraat 11, Biestsestraat 48, Biestsestraat 79, Biestsestraat 89 en Vossenhol 6, "Specifieke bouwaanduiding 3" en bouwvlak opnemen in de verbeelding overeenkomstig het bestemmingsplan "kom Biest-Houtakker" uit 1985. • In de regels artikel 11 aanpassen dat ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding 3" zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen zijn toegestaan. |
| <p>2. T. van Stratum, Vossenhol 21, 5084 HJ, Biest-Houtakker (ontvangen 2 juli 2010)</p> <p>a) Berging aan de noordwestzijde van het perceel Vossenhol 21 is niet ingetekend op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan. Verzoek tot aanpassen verbeelding.</p> | <p>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk</p> <p>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 berging is toegelaten op basis van de regels van het bestemmingsplan.</p> <p>Conclusie: De zienswijze ongegrond verklaren. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de regels en/ of verbeelding</p> |
| <p>3. J.C.A. van de Pas, Akkerstraat 3, 5084 HL, Biest-Houtakker (ontvangen 13 juli 2010)</p> <p>a) Maatvoering van gemeentelijk monument Akkerstraat 3, de karschop, is niet juist. Verzoek tot wijziging maatvoering naar huidige afmetingen.</p> | <p>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk</p> <p>a) De bevinding is juist. De monumentale karschop heeft een afmeting van 15 bij 6 meter. De juiste afmeting van de monumentale karschop wordt op de verbeelding overgenomen.</p> <p>Conclusie: De zienswijze gegrond verklaren en de juiste afmeting opnemen in de verbeelding.</p> |

| | |
|---|--|
| <p>4. A.M. Bolck-Koppens, namens Fam. Coppens, Fam. Hamers en Fam. Bolck (ontvangen 19 juli 2010)</p> <p>a) In navolging op eerdere verzoeken nogmaals het verzoek om de gronden Akkerstraat ongenummerd (naast 12) te betrekken in het bestemmingsplan en ter plaatse woningbouw mogelijk te maken;</p> <p>b) Formeel verzoek om woningbouw op de gronden Akkerstraat ongenummerd (naast 12) mogelijk te maken. Met daarbij het verzoek om informatie om een aparte procedure te volgen voor mogelijk maken van de gewenste woningbouw;</p> | <p>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk</p> <p>a) Uitgangspunt voor de actualisering van het bestemmingsplan is dat geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen worden tenzij deze voldoende concreet zijn. Dat wil zeggen dat een bouwaanvraag en een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken zoals akoestisch, luchtkwaliteit en archeologie, zijn ingediend. Ook moet er bestuurlijke besluitvorming hebben plaatsgevonden en moet het initiatief de inspraakprocedure hebben doorlopen. Dit alles voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat. Het verzoek voldoet niet aan deze voorwaarden. Aanvragen voor nieuwe concrete ontwikkelingen zullen wij in een afzonderlijke traject beoordelen. Die moeten bij een positieve beoordeling een afzonderlijke procedure behandelen</p> <p>b) Aanvrager in kennis stellen van de procedure en indieningseisen tbv de woningbouwontwikkeling.</p> <p>conclusie De zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot aanpassing van de regels en/ of verbeelding.</p> |
| <p>5. Van Dun Advies, Dorpsstraat 54, 5113 TE, Ulicoten, namens A.M.J. Heesters, Veldbraken 2, 5084 HS, Biest-Houtakker (ontvangen 22 juli 2010)</p> <p>Conform gemaakte afspraken met de gemeente verzoekt reclamant de volgende zaken op te nemen in het bestemmingsplan:</p> <p>a) bestemming 'bedrijven' aan de Klein Westerwijksestraat 16, conform de vergunde vrijstelling, milieu- en bouwvergunningen, zodat een bedrijf in milieucategorie 4 wordt mogelijk gemaakt;</p> <p>b) binnen bestemming 'bedrijven' ook de woning en bijgebouwen aan Klein Westerwijksestraat 14 opnemen;</p> <p>c) bouwvlak dusdanig vormgeven te geven zodat alle bebouwing erin opgenomen wordt (zie situatietekening);</p> <p>d) Maximaal 6.100 m2 aan bebouwd oppervlak op te nemen met een maximale goothoogte van 9 meter;</p> <p>e) Zowel op de Klein Westerwijksestraat 14, als 16 een bedrijfswoning toe te kennen.</p> | <p>De zienswijze is tijdig ontvangen en ontvankelijk</p> <p>a) De locatie aan de Klein Westerwijksestraat 16 is buiten het plangebied gelaten. Hiervoor zal een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure worden gevoerd.</p> <p>b) Conform de feitelijke situatie en de gemaakte afspraken zal het perceel aan de Westerwijksestraat 14 met de daarbij behorende woning en bijgebouwen de bestemming "bedrijven" krijgen.</p> <p>c) zie antwoord a en b.</p> <p>d) zie antwoord a.</p> <p>e) de woning op het perceel aan de Westerwijksestraat 14 krijgt de aanduiding "bedrijfswoning". Voor het perceel aan de westerwijksestraat 16 wordt een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gevoerd.</p> <p>conclusie De zienswijze is deels gegrond. Het bestemmingsplan met betrekking tot het perceel aan de Westerwijksestraat 14 zal op de verbeelding de bestemming "bedrijven" krijgen. De op dat perceel aanwezige woning krijgt de aanduiding "bedrijfswoning".</p> |
| <p>6. Van Dun Advies, Dorpsstraat 54, 5113 TE, Ulicoten, namens de heer Hesselmans, Vossenhol 11, 5084 HJ, Biest-Houtakker (ontvangen 22 juli 2010)</p> <p>a) Op de locatie aan de Vossenhol bevindt zich een intensieve veehouderij. De uitbreidings-/ veranderversoek is onder kenmerk 2002-V-05 verleend op 26 november 2002. In het ontwerpbestemmingsplan is een intensieve veehouderij conform artikel 3.1.2, sub b, niet toegestaan. Reclamant verzoekt de gemeente de aanduiding 'intensieve veehouderij' op te nemen op het agrarisch bouwblok;</p> <p>b) Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is een deel van de vergunde en gerealiseerde loods en de verharde inrit vanaf het Vossenhol gelegen buiten het bouwblok. Reclamant verzoekt het bouwblok te vergroten zodat de loods, inrit en aansluiting op de weg binnen het bouwvlak valt;</p> <p>c) In het ontwerpbestemmingsplan is een maximale bouwhoogte van 7 meter opgenomen. De vergunde en gerealiseerde hoogte is echter circa 8 meter. Reclamant verzoekt in het bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 8 meter op te nemen;</p> <p>d) Locatie van reclamant heeft deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' en deels 'Waarde – Archeologie middelhoog'. Dit stelt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek verplicht</p> | <p>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk.</p> <p>a) De bevinding van reclamant is juist. Het bestemmingsplan uit 1985 liet op deze locatie een intensieve veehouderij toe. De verbeelding en de regels zullen worden aangepast aan de vergunde situatie. Het bedrijf zal de nadere aanduiding "intensieve veehouderij" krijgen.</p> <p>b) Uitgangspunt is dat alle gebouwen en de verharde inritten binnen het bouwblok zijn gelegen. Toename van het bebouwd oppervlak ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan achten wij ruimtelijk en functioneel niet aanvaardbaar. De verbeelding zal aangepast worden opdat verharding aan de voorzijde en de gebouwen binnen het bouwblok worden gesitueerd. Het toegestaan percentage bebouwing van 65% blijft ongewijzigd.</p> <p>c) Het bestemmingsplan uit 1985 laat rechtstreeks een maximale bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen toe van 4,5 meter. Voor een hoogte van 6,5 meter dient de Adviescommissie voor Agrarische Bouwaanvragen gehoord te worden. Nader onderzoek wijst uit dat één van de bedrijfsgebouwen een hoogte heeft van 8 meter. Gelet op de rechten van het vigerende plan en het karakter van de</p> |

| | |
|--|--|
| <p>en beperkt in die zin de directe bouw mogelijkheden op het bouwvlak. Dit is vanuit praktisch en bedrijfseconomisch oogpunt ongewenst en beperkt de uitbreidings mogelijkheden. Deze archeologische waarden zijn bovendien gebaseerd op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant. Gezien het indicatieve karakter van de kaart is het allerminst zeker of archeologische waarden aanwezig zijn. Daarnaast zijn bij oprichting van het bedrijf de gronden dermate verstoord dat de kans op aantreffen van archeologische waarden nihil is. Reclamant is van mening dat het opnemen van de dubbelbestemming 'waarde – archeologie' niet noodzakelijk is, zeker niet zonder schadeloosstelling;</p> <p>e) Aan de locatie van de reclamant is in het ontwerpbestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Natte Natuurparel beschermingszone' toegekend. Bij behandeling van beroepen tegen de Reconstructieplannen door de Raad van State is gebleken dat deze begrenzingen niet op grond van een goede afweging tot stand zijn gekomen. Deze zones kunnen daarom niet zonder meer worden overgenomen in een bestemmingsplan. De gemeente kan naar mening van de reclamant slechts een dubbelbestemming opnemen wanneer op basis van een waterhuishoudkundig onderzoek blijkt dat deze noodzakelijk is en verzoekt de dubbelbestemming 'Waarde – Natte Natuurparel beschermingszone' op de Vossenhol 11 te laten vervallen. Bovendien merkt reclamant op dat realisatie van bebouwing binnen een bouwvlak een toegekend bouwrecht is waarbij het geen optie is om hier altijd een aanlegvergunning te eisen.</p> | <p>omliggende bebouwing achten wij een maximale goothoogte van 4,5 meter en een bouwhoogte van 7 meter aanvaardbaar. Het bedrijfsgebouw met een nokhoogte van 8 meter valt daarmee onder de overgangsbepalingen.</p> <p>d) Het bouwblok zal met in achtneming van het bepaalde in het vigerende plan strak om de bestaande bebouwing worden getrokken. Vanwege de gedane ingrepen binnen het bouwvlak is de archeologische verwachtingswaarde laag. Omdat in het vigerende bestemmingsplan geen beperking met betrekking tot het aspect archeologie is opgelegd zullen we deze in het nieuwe plan vanwege de rechtszekerheid niet opnemen. Deze beperking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zou daarbij kunnen leiden tot een beperking van het gebruik en risico op planschadevergoeding. Om eventuele archeologische waarden te beschermen zal bij een te verlenen bouwvergunning in de vergunning de voorwaarde worden opgenomen dat bij het aantreffen van archeologische waarden het bevoegd gezag moet worden gewaarschuwd.</p> <p>e) Net als bij punt 6d. betekent de nadere aanduiding "Waterstaat- beschermingszone natte natuurparel" een beperking van het gebruik ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Binnen de bouwblokken is deze aanduiding daarbij van geringe betekenis omdat het hier om bebouwd en verhard oppervlak gaat. De beperking van het gebruik zou daarbij kunnen leiden tot een beperking van het gebruik en risico op planschadevergoeding. Deze aanduiding zal binnen de bouwblokken van de verbeelding worden verwijderd.</p> <p>Conclusie De zienswijze is deels gegrond. De volgende zaken worden toegevoegd en aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toevoeging van de aanduiding "iv" op de verbeelding en toevoeging in artikel 3.1.1. van de regels dat ter plaatse van de aanduiding "iv" een bestaande intensieve veehouderij is toegestaan; • Aanpassen van de goothoogte naar 4,5 meter en bouwhoogte naar 7 meter op de verbeelding; • Binnen het bouwblok de dubbelbestemming "waarde-archeologie" van de verbeelding verwijderen; • Binnen het bouwblok de dubbelbestemming "waterstaat-beschermingszone natte natuurparel" van de verbeelding verwijderen. |
| <p>7. De heer T. van Stratum, namens Belangenorgaan Biest-Houtakker, Vossenhol 21, 5084 HJ, Biest-Houtakker (ontvangen 30 juli 2010)</p> <p>a) In het IDOP Biest-Houtakker zal de gymzaal aan de Bieststestraat 38 worden verbouwd of vervangen. Vergroting kan slechts alleen aan de achterzijde van het perceel dat nu in eigendom is van de Akkerstraat 10a. Reclamant verzoekt de gemeente een projectbesluit te nemen en voornoemde grond mee te nemen in het bestemmingsplan Biest-Houtakker zodat geen vertraging ontstaat;</p> <p>b) Gebouwen in Gemeynt zijn in het ontwerpbestemmingsplan aangeduid als 'Sport'. Dat is voor wat betreft het hoofdgebouw niet in overeenstemming met feitelijk gebruik (peuterspeelzaal, Kookpunt, vergaderingen, etc..). Gezien de planvorming van het IDOP kan dit gebruik worden gehandhaafd of uitgebreid.</p> | <p>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk</p> <p>a) Uitgangspunt voor de actualisering is dat geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen worden. Aanvragen voor nieuwe, concrete ontwikkelingen zullen wij in een afzonderlijk traject beoordelen. Die moeten, bij een positieve beoordeling, een afzonderlijke procedure doorlopen. Voor de ontwikkeling van de Samenwijsaccommodatie/ Centrumplan aan de Biestsestraat zal daarom een afzonderlijk bestemmingsplantraject gevoerd worden. In dit stadium van het bestemmingsplan is het juridisch niet mogelijk het achterliggende deel binnen de plangrens van het bestemmingsplan op te nemen.</p> <p>b) Het medegebruik van het hoofdgebouw op deze locatie is met een vrijstellingsprocedure mogelijk gemaakt. Het huidige gebruik is derhalve toegestaan. Omdat deze maatschappelijke functies straks in afzonderlijke bestemmingsplanprocedure op de nieuwe locatie aan de Biestsestraat 38 mogelijk worden gemaakt achten wij het ruimtelijk en functioneel gewenst om deze functies in het hoofdgebouw van de Gemeynt te zijner tijd te beëindigen. Hiertoe zal een wijzigingsbevoegdheid</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>worden opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>conclusie De zienswijze is deels gegrond. De volgende zaken worden toegevoegd of aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op de verbeelding zal het hoofdgebouw in het Gemeent de nadere aanduiding "maatschappelijke functies" krijgen; • In artikel 8.1.1 van de regels opnemen dat ter plaatse van de aanduiding "ma" maatschappelijke functies zijn toegestaan; • In artikel 8 van de regels de wijzigingsbevoegdheid opnemen dat de aanduiding "ma" van de verbeelding kan worden verwijderd. |
| <p>8. Van Dun Advies BV, Dorpsstraat 54, 5113 TE, Ulicoten, namens de heer Van Dal, Vossenhol 17, 5084 SH, Biest-Houakker (ontvangen 3 augustus 2010)</p> <p>Reclamant verzoekt:</p> <p>a) Het bouwblok Vossenhol 17 te wijzigen zodat alle bestaande en te realiseren bebouwing daar binnen gesitueerd kan worden;</p> <p>b) Het maximale bouwingspercentage te wijzigen van 65% naar 100%;</p> <p>c) Maximale bouwhoogte te wijzigen van 7 meter naar 10 meter;</p> <p>d) Zie verzoek onder 6.d.</p> <p>e) Zie verzoek onder 6.e.</p> | <p>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk</p> <p>a) Uitgangspunt is dat alle legaal gerealiseerde gebouwen en de verharde inritten binnen het bouw blok moeten liggen. De kuilvoederplaten die overeenkomstig het bestemmingsplan "Kern Biest-Houtakker" uit 1985, buiten het bouwblok gesitueerd mochten worden, zijn strijdig met het nieuwe bestemmingsplan. Het opnemen van deze kuilvoederplaten binnen het bouwblok zou leiden tot een te groot bouwblok. Ruimtelijk en functioneel zou een dergelijk groot bouwblok waarbinnen agrarische bebouwing opgericht mag worden ongewenst zijn. De kuilvoederplaten vallen daarom onder de overgangsbepalingen.</p> <p>Voor de te realiseren rundveestal achter de bestaande stal is geen concreet bouwplan ingediend. De milieuvergunning dat betrekking had op de te realiseren rundveestal is vervallen/ niet in werking getreden. Nader onderzoek moet uitwijzen of deze ontwikkeling nog mogelijk is. Voor de uitbreiding van het bouwblok zal dan een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gevoerd moeten worden. Een uitbreiding van het bouwblok in dit actualiseringsplan is daarom niet van toepassing.</p> <p>b) Op grond van het bestemmingsplan "Kern Biest-Houtakker" uit 1985 is een bebouwingspercentage van 65% toegestaan. In het kader van de rechtszekerheid wordt dit bebouwingspercentage gerespecteerd. Toename van het toegestaan bebouwd oppervlak achten wij ruimtelijk en functioneel niet aanvaardbaar. Het percentage bebouwing zoals op de kaart is aangegeven komt overeen met de hoeveelheid m2 bebouwing zoals die in het vigerende bestemmingsplan was toegestaan.</p> <p>c) De toegestane nokhoogte van de bedrijfsgebouwen op grond van het vigerende bestemmingsplan bedraagt (met ontheffing) maximaal 6,5 meter. Net als bij het agrarische bouwblok aan de Vossenhol 11 achten wij een goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van maximaal 7 meter acceptabel. Bedrijfsgebouwen hoger dan 7 meter achten wij binnen de bebouwde kom ruimtelijk en functioneel niet aanvaardbaar.</p> <p>d) zie beantwoording punt 6. d.</p> <p>e) zie beantwoording punt 6. e.</p> <p>conclusie De zienswijze is deels gegrond verklaard. De volgende zaken worden toegevoegd of aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bouwblok van het agrarische bedrijf zal op de verbeelding worden aangepast zodat alle gebouwen en inritten daarbinnen vallen. De nieuw te realiseren rundveestal waarvoor geen concrete bouwaanvraag is ingediend en waarvoor geen milieuvergunning geldt zal niet binnen het bouwblok worden opgenomen; • Aanpassen van de goothoogte naar 4,5 meter en bouwhoogte naar 7 meter op de verbeelding; • Binnen het bouwblok de dubbelbestemming "waarde-archeologie" van de verbeelding |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • verwijderen; • Binnen het bouwblok de dubbelbestemming “waterstaat-beschermingszone natte natuurparel” van de verbeelding verwijderen. |
| <p>9. Van Bijsterveldt Advies, Beerseweg 1a, 5087 TP, Diessen namens de heer A.C.J.M. Vromans, Akkerstraat 2a, 5084 HL, Biest-Houtakker (ontvangen 3 augustus 2010)</p> <p>Zie gelijklopende zienswijze nummer 1</p> <p>a) Reclamant maakt bezwaar tegen het onmogelijk maken van realisatie van 2 halfvrijstaande woningen, danwel splitsing van de huidige woning aan de Vossenhol 6 in het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien het bouwvlak is gelegen in een geurcontour is splitsing in de toekomst nagenoeg onmogelijk. Reclamant verzoekt de bebouwingmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan mee te nemen in de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.</p> | <p>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk</p> <p>a) Hierbij verwijzen wij naar het antwoord bij zienswijze nummer 1.</p> <p>conclusie De zienswijze is gegrond. Voor de aanpassing van het bestemmingsplan verwijzen wij naar de conclusie bij zienswijze nummer 1.</p> |
| <p>10. GASUNIE, Postbus 19, 9700 MA, Groningen (ontvangen 4 augustus 2010)</p> <p>a) Reclamant is niet betrokken in het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Bro;</p> <p>b) In het plangebied ligt een 40 bar regionale transportleiding en een tweetal 66,2 bar hoofd gastransportleidingen. De leidingen zijn op de verbeelding vastgelegd met de bestemming ‘Leiding – Gas (L-G)’ waarbij een beschermingszone van 5 meter vanuit de hartlijn van de leiding aan weerszijde is toegekend. Reclamant verzoekt een differentiatie aan te brengen tussen de twee leidingen. De beschermingszone voor de 40 bar leiding kan teruggebracht worden naar 4 meter aan weerszijden van de hartlijn;</p> <p>c) Over de 66,2 bar leidingen ligt in het ontwerpbestemmingsplan een bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding ‘vrij’. Het is niet toegestaan om enig bouwwerk op te richten binnen de belemmerende strook van deze leidingen. Reclamant verzoekt de aanduiding ‘vrij’ niet over de belemmerende strook te projecteren;</p> <p>d) In artikel 12 van de regels zou voor wat de beschermingszone differentiatie aangebracht moeten worden tussen verschillende leidingen (zie 10b);</p> <p>e) In artikel 12.2.2. onder a, is bepaald dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2 meter mag bedragen. De markeringspalen die de reclamant gebruikt voor haar helikoptervlucht zijn maximaal 3 meter hoog. Reclamant verzoekt de maximale hoogte aan te passen naar maximum van 3 meter;</p> <p>f) Reclamant doet voor de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan een tekstsuggestie ter verwerking onder paragraaf 4.3 Externe veiligheid;</p> <p>g) In paragraaf 4.3 van het ontwerpbestemmingsplan wordt vermeld dat de twee hoofd gastransportleidingen (66.2 bar) buiten het plangebied liggen. Dit is niet juist. Deze zijn gelegen in het plangebied (zie ook blad 1 Verbeelding). Reclamant verzoekt dit aan te passen;</p> <p>h) Reclamant verzoekt de wijzigingen voor te liggen alvorens tot vaststelling van het bestemmingsplan over te gaan.</p> | <p>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk</p> <p>a) Abusievelijk is dit actualiseringsplan niet naar de GASUNIE gestuurd.</p> <p>b) Conform de nieuwe zoneringsregeling die door VROM in voorbereiding is en in 2011 in werking zal treden, brengen wij een differentiatie aan tussen de 40 bar regionale transportleiding en de twee 66,2 bar hoofd gastransportleidingen die in het plangebied aanwezig zijn.</p> <p>c) De aanduiding “vrij” staat voor “vrijstaand”. Op het perceel bevindt zich reeds een vrijstaande woning. Toevoeging van een extra woning is op grond van deze verbeelding niet toegestaan. De bestaande woning is gelegen op 5 meter van de zone van de mede bestemming “leiding-gas”. Uitbreiding van de woning over de medebestemming is op grond van de bestemming niet toegestaan. De aanduiding “vrij” levert derhalve geen conflict op met de aanduiding “leiding-gas”.</p> <p>d) zie punt b.</p> <p>e) de markeringspalen hebben een hoogte van ca. 2,5 meter en dienen om de 1 km aan te geven waar de gastransportleidingen zich bevinden. Binnen de bestemming “Leiding- Gas” zal een differentiatie plaatsvinden.</p> <p>f) deze tekstsuggestie wordt overgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.</p> <p>g) wordt aangepast</p> <p>h) De conceptwijzigingen zijn op 19 november 2010 voorgelegd aan de Gasunie. Deze zijn akkoord gegaan met de voorgestelde wijzigingen.</p> <p>Conclusie De zienswijze word gedeeltelijk gegrond verklaard. De volgende aanpassingen en toevoegingen worden op de verbeelding, in de regels en in de toelichting opgenomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op de verbeelding en in de regels wordt een differentiatie aangebracht tussen de 40 bar en 66,2 bar; • artikel 12.2.1.lid a van de regels wijzigt in: binnen een afstand van 4 meter aan weerszijden van de aanduiding “hartlijn leiding-gas 1” niet mag worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming; • artikel 12.2.1.lid b van de regels wijzigt in: binnen een afstand van 5 meter aan weerszijden van de aanduiding “hartlijn leiding-gas 2” niet mag worden gebouwd, anders dan ten behoe- |

| | |
|--|--|
| | <p>ve van deze bestemming;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artikel 12.2.2. lid c toevoegen: ten behoeve van de bestemming mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden opgericht tot een hoogte van 3 meter; • Het kopie externe veiligheid onder paragraaf 4.3 van de toelichting aanpassen en de voorgestelde tekstsuggestie van de GASUNIE hierin opnemen; <p>Ook de leiding, aangegeven door de GASUNIE op blad 2, zal opgenomen worden.</p> |
| <p>11. Crijns Rentmeesters, Wittevrouwenbergweg 12, 5711 CN Someren, namens de heer K. Dieker, Biestsestraat 104, 5084 HV, Biest-Houtakker (ontvangen 5 augustus 2010)</p> <p>a) Verzoekt begrenzing van het plangebied aan te passen op dusdanige wijze dat de cultuurhistorisch waardevolle schuur (tussen Biestsestraat 104 en 100) binnen het plangebied past;</p> <p>b) Reclamant verzoekt de gemeente conform gemaakte afspraken aan de waardevolle schuur de bestemming 'Bedrijf' toe te kennen waarbinnen tevens een bedrijfswoning wordt mogelijk gemaakt.</p> | <p>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk</p> <p>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 Biestsestraat 104 behorende bij het voormalige agrarische bedrijf is in 2008 een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gevoerd. Omdat de gronden niet opgenomen zijn in het ontwerpbestemmingsplan is het juridisch niet mogelijk deze gronden bij de vaststelling in het bestemmingsplan op te nemen.</p> <p>b. Uitgangspunt voor de actualisering van het bestemmingsplan is dat geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen worden tenzij deze voldoende concreet zijn. Dat wil zeggen dat een bouwaanvraag en een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing met bijbehorende onderzoeken zoals akoestisch, luchtkwaliteit en archeologie, zijn ingediend. Ook moet er bestuurlijke besluitvorming hebben plaatsgevonden en moet het initiatief de inspraakprocedure hebben doorlopen. Dit alles voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gaat. Het verzoek voldoet niet aan deze voorwaarden. Aanvragen voor nieuwe concrete ontwikkelingen zullen wij in een afzonderlijke traject beoordelen. Die moeten bij een positieve beoordeling een afzonderlijke procedure behandelen</p> <p>conclusie De zienswijze wordt niet gegrond verklaard.</p> |
| <p>12. M.J. van Staak, Biestsestraat 82, 5084 HG, Biest-Houtakker (ontvangen 4 augustus 2010)</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.</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-beroepen en bedrijven toe. De woonbestemming is daarbij passend en in overeenstemming met de omliggende woningen aan de Biestsestraat. Ten overvloede wordt de opmerking gemaakt dat de gronden van reclamant de waarde het best behouden bij de aanduiding van burgerwoning. De kopersmarkt is namelijk groter voor burgerwoningen dan voor bedrijfs-woningen.</p> <p>conclusie De zienswijze wordt ongegrond verklaren.</p> |
| <p>13. Van Bijsterveldt Advies, Beerseweg 1a, 5087 TP, Diessen namens de heer W.C.A.M. van Oort, Biestsestraat 55, 5084 HG, Biest-Houtakker (ontvangen 3 augustus 2010)</p> <p>Decennia lang wordt aan de Biestsestraat 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>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk</p> <p>a) In het bestemmingsplan "kom Biest-Houtakker" uit 1985 heeft het perceel de bestemming "Wonen". Er is nooit een procedure gevolgd voor (het uitbreiden van de) bedrijfsactiviteiten. Omdat op dit moment ook bestemmingsplan Beverackers IV in procedure is kan niet zomaar medewerking worden verleend aan het uitbreiden van de bedrijfsbestemming. Dit zou consequenties kunnen hebben</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 bedrijfs categorie 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 planschade. Verzocht wordt om bedrijfsgebouwen toe te staan met een goothoogte van 5 meter en een bouwhoogte van 8 meter.</p> <p>g) Reclamant geeft aan graag de standpunten mondeling toe te lichten.</p> <p>14. In aanvulling op deze zienswijze heeft reclamant op 5 augustus nog een zienswijze ingediend:</p> <p>h) Reclamant maakt bezwaar tegen het onmogelijk maken van realisatie van 2 of meer halfvrijstaande woningen, danwel splitsing van de huidige woning in het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien het bouwvlak is gelegen in een geurcontour is splitsing in de toekomst nagenoeg onmogelijk. Reclamant verzoekt de bebouwingmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan mee te nemen in de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.</p> | <p>voor de geplande bouw van nieuwe woningen in het plan "Beverackers IV".</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 is planologisch niet toegelaten en onwenselijk op deze locatie.</p> <p>c) Zie onze beantwoording onder 4a van deze zienswijzentabel</p> <p>d) Het betreffende zandpad wordt een langzaamverkeersverbinding tussen de nieuwe wijk Beverackers IV en de Biestsestraat. Verkeerstechnisch gezien is het niet wenselijk om vrachtverkeer vanaf de Biestsestraat het fiets- en voetpad in te laten rijden. Dit leidt tot gevaarlijke 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 opgenomen. Bij ver- of herbouw moeten deze maten worden aangehouden. Een aanpassing van de goot- en nokhoogte naar 5 en 8 meter achten wij ruimtelijk niet wenselijk.</p> <p>g) nog in overweging nemen;</p> <p>h) In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "één-gezinshuizen in open en/of half open bebouwing". De feitelijke situatie is echter dat er een bedrijf op het perceel is gevestigd waarbij de toenmalige burgerwoning de functie van een bedrijfswoning heeft gekregen. De mogelijkheid tot splitsing is derhalve niet meer van toepassing. Temeer omdat de nieuwe woning dan binnen de milieuzonering van het eigen bedrijf komt te liggen.</p> <p>conclusie De zienswijze niet gegrond verklaren.</p> |
| <p>15. Van Bijsterveldt Advies, Beerseweg 1a, 5087 TP, Diessen (ontvangen 5 augustus 2010)</p> <p>a) Bij advisering van een aantal cliënten valt het reclamant op dat de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan niet zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant verzoekt de gemeente het bestemmingsplan dusdanig aan te passen dat recht wordt gedaan aan de vigerende bouw- en gebruiksmogelijkheden.</p> | <p>De zienswijze is tijdig ontvangen en is ontvankelijk</p> <p>a) Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze reactie onder punt 1 en punt 13 h van de zienswijzentabel.</p> <p>conclusie De zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren zie onze conclusie onder punt 1 van de zienswijzentabel.</p> |
| <p>16. Van Bijsterveldt Advies, Beerseweg 1a, 5087 TP, Diessen namens de heer J.J.M. Vromans, Biestsestraat 48, 5084 HG, Biest-Houtakker (ontvangen 5 augustus 2010)</p> <p>a) Reclamant maakt bezwaar tegen het onmogelijk maken van realisatie van 2 of meer halfvrijstaande woningen, danwel splitsing van de huidige woning in het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien het</p> | <p>De zienswijze is tijdig ontvangen maar reclamant is geen belanghebbende. De zienswijze is daarmee niet ontvankelijk</p> <p>a) Voor de beantwoording verwijzen wij naar onze reactie onder punt 1 van de zienswijzentabel.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>bouwvlak is gelegen in een geurcontour is splitsing in de toekomst nagenoeg onmogelijk. Reclamant verzoekt de bebouwingmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan mee te nemen in de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.</p> | <p>conclusie De zienswijze gegrond verklaren zie onze conclusie onder punt 1 van de zienswijzentabel.</p> |
| <p>17. De heer en mevrouw Hesselmans, Biestsestraat 52 te Biest-Houtakker (ontvangen 28 juli 2010)</p> <p>a) Nokhoogte en goothoogte van Biestsestraat 52 is volgens reclamant onjuist. Nokhoogte dient 9 meter te zijn en goothoogte 6 meter;</p> <p>b) Biestsestraat 56 heeft een woonbestemming. Aan de achterzijde van het perceel is een stuk grond bestemd als 'Agrarisch'. Reclamant wenst voor dit stuk grond de bestemming 'Wonen' op te nemen;</p> <p>c) Voor het perceel Biestsestraat 54 wenst reclamant de regels dusdanig te wijzigen zodat het bedrijf te zijner tijd de huidige showroom bij de woning kan betrekken of eventueel uitbreidingsmogelijkheden van de woning worden geboden boven de showroom.</p> | <p>De zienswijze is ontvankelijk</p> <p>a) bevindingen van reclamant zijn juist. Nader onderzoek leert dat goot op 6 en nok op 9 meter ligt. De verbeelding zal hierop worden aangepast.</p> <p>b) Het bedoelde gedeelte van het kadastrale perceel HVR00 sectie B 1331 is gelegen net achter het bedrijfsgebouw van de Biestsestraat 52/ 54 en is feitelijk in gebruik als tuin bij de woning Biestsestraat 56. In het bestaande plan had deze grond de bestemming "winkel met woning". In het onderhavige geval is er geen sprake van agrarische waarden. Wijzigen naar de bestemming "wonen" is mogelijk.</p> <p>c) de regels laten binnen de begrenzing op de verbeelding uitbreiding van de bedrijfswoning of bedrijfsruimte toe. Dit dient wel te gebeuren binnen de bouwregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Een nadere uitwerking van het plan is daarom op dit moment niet nodig. Indien de bedrijfsactiviteiten stoppen en omzetting naar een woonbestemming is gewenst, zal een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gevoerd moeten worden.</p> <p>conclusie De zienswijze gedeeltelijk gegrond verklaren. De volgende aanpassingen en toevoegingen aanbrengen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In de verbeelding de goot- en nokhoogte aanpassen op respectievelijk 6 en 9 meter; • Op de verbeelding de bestemming "agrarisch" op het kadastrale gedeelte HVR00 sectie B 1331 gelegen net achter het bedrijfsgebouw Biestsestraat 52/54, wijzigen in de bestemming "wonen" behorend bij de woning Biestsestraat 56. |
| <p>18. T. Blankers, Biestsestraat 47, 5084 HD Biest-Houtakker (ontvangen op 20 oktober 2010)</p> <p>a) In het ontwerpbestemmingplan is de bebouwingsgrens getrokken rondom de oorspronkelijke bebouwing en niet rond de gerealiseerde uitbreiding</p> | <p>De zienswijze is buiten de termijn ingediend en daarom niet ontvankelijk</p> <p>a) De aanbouw is conform de verleende bouwvergunning uit 2003 gerealiseerd. De gevellijn zal conform de verleende situatie om de aanbouw worden gelegd.</p> <p>Conclusie Op basis van de zienswijze zal de gevellijn op de verbeelding om de bestaande aanbouw worden gelegd.</p> |