

gemeente **Hilvarenbeek**

ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN BEVERAKKERS IV

Ingekomen reacties	Standpunt
<p>1. Familie Coppens, Hamers en Bolck, p/a Biestsestraat 2, 5084 HE, Biest-Houtakker, brief van 26 november 2010, ontvangen 29 november 2010.</p> <p>a. Het is niet gewenst om deze uitbreidingslocatie te gaan ontwikkelen, omdat er binnen Biest-Houtakker nog voldoende andere inbreidingslocaties voor handen zijn.</p> <p>b. Te veel woningbouw is slecht voor de doorstroming op de woningmarkt.</p> <p>c. Andere kleinschalige locaties zijn de Akkerstraat, Vossenhole en de Bosscheweg. Daarnaast is de locatie voor het Centrum Biest-Houtaker in beeld.</p> <p>d. De familie Coppens heeft nog een perceel aan de Akkerstraat waar woningbouw veel beter past dan in Beverakkers. Hiervoor zal een afzonderlijke aanvraag worden ingediend</p>	<p>a. De woonvisie 2009 geeft aan dat er in Biest-Houtakker binnen de provinciale richtcijfers nog ruimte is voor het bouwen van woningen in het bijzonder voor starters en doorstromers. Het plan Beverakkers voorziet een combinatie van rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen, waarmee aan deze woningbehoefte wordt tegemoet gekomen. Voor eventuele inbreidingslocaties in het dorp geldt dat deze vaak minder geschikt zijn om te bouwen voor deze doelgroepen. Dit komt doordat het lint van Biest-Houtakker zich kenmerkt door vrijstaande woningen op grote percelen. Over het algemeen zal dit soort typen woningen binnen het lint gebouwd kunnen worden en leent het bestaand lint zich minder voor kleinere, aaneengesloten bebouwing op kleinere percelen. Daarnaast zijn in de kern van Biest-Houtakker enkele (agrarische) bedrijven aanwezig met een milieuocontour, waardoor het niet altijd mogelijk is om op deze inbreidingslocaties te bouwen.</p> <p>b. Zie a</p> <p>c. Zie a</p> <p>d. Het college zal een dergelijk verzoek ook afzonderlijk beoordelen.</p> <p><u>Conclusie</u> De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om de plannen te wijzigen. Inhoudelijk dient de zienswijze onderbouwd te worden verklaard. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>De zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
<p>2. Van Bijsterveldt Advies, Beerseweg 1A, 5087 TP Diessen, namens de heer W.C.A.M. van Oort in zijn hoedanigheid als eigenaar van het perceel Biestsestraat 55, Biest Houtakker en aandeelhouder van Orto Bouwmachines, gevestigd Biestsestraat 55 te Biest-Houtakker, brief van</p>	

30 november 2010, ontvangen 1 december 2010.

- a. Deze zienswijze dient gezien te worden in relatie tot de zienswijze die is ingediend in het kader van het bestemmingsplan Kern Biest-Houtakker.
- b. Het bedrijf Orto wordt enige jaren ge-exploiteerd op het perceel Biestsestraat 55 zonder planologische basis.
- c. De hindercirkel van het bedrijf valt over het plangebied Beverakkers IV.
- d. Reclamanten willen niet het risico lopen dat hun bedrijfsvoering in gevaar komt.
- e. In het ontwerpbestemmingsplan Kern Biest-Houtakker is de omvang van het bestemmingsvlak te beperkt gebleven.
- f. Het is gewenst het bestaande bestemmingsvlak uit te breiden om reden van verkeersveiligheid.
- g. Voor de hindercirkel dient te worden uitgegaan van de feitelijke situatie, omdat die bepalend is voor het geluid. Het bedrijf dient te worden opgenomen als zijnde milieucategorie 3.1. Met een hindercirkel behorende bij een bedrijf categorie 3.1 zou rekening moeten worden gehouden bij het bestemmingsplan Beverakkers IV.
- h. De feitelijke situatie is in 1995 door een melding erkend door de gemeente en reclamant kan hieraan rechten ontleen. Het ontnemen van deze rechten leidt tot planschade van reclamant.
- i. Het bedrijf Orto is al 30 jaar gevestigd met medeweten van de gemeente. De gemeente heeft actief meegewerkt aan het vergunning van een bedrijfsloods.
- j. Het zandpad naast het perceel Biestsestraat is in het verleden door reclamant gebruikt als ontsluiting van het achterterrein. Reclamant wil de weg zo inrichten dat het achterterrein van het bedrijf weer bereikbaar is voor vrachtverkeer om te laden en te lossen.
- k. Reclamant geeft aan een vervolgesprek met wethouder Dierckx met belangstelling tegemoet te zien.

- a. Het bestemmingsplan kern Biest-Houtakker heeft als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. In dit bestemmingsplan heeft het bedrijf de bestemming Bedrijf. Op basis van deze bestemming is bedrijvigheid toegestaan in de categorie 1 en 2 op het perceel Biestsestraat 55.
- b. Reclamant heeft geen bewijsstukken overlegd waaruit blijkt dat het bedrijf juridisch planologisch (legaal) gevestigd zou zijn noch is aangegeven wanneer het bedrijf zich heeft gevestigd in welke omvang op welk moment.
Het bedrijf was dus illegaal gevestigd op een woonbestemming. Aan de gemeente is nooit een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan een bedrijf met een zodanige omvang dat dit valt te classificeren als bedrijf in de categorie 3.1. De kern Biest-Houtakker bestaat voor een groot deel uit een woonomgeving. De omgeving rondom Biestsestraat 55 wordt gekenmerkt door bestaande woningen. Met deze bestaande woningen dient rekening te worden gehouden. Indien een verzoek tot een bedrijf in de categorie 3.1 zou zijn ontvangen, dan zou dit verzoek afgewezen worden. De gemeente volgt in dezen de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering, waarin een rustige woonomgeving bedrijven tot maximaal categorie 2 passend zijn.
- c. Gevraagd wordt om rekening te houden met de nieuwe woningen, maar rondom het bedrijf zijn tevens op korte afstand bestaande woningen aanwezig. Het bedrijf dient rekening te houden met haar woonomgeving. Er is in het bestemmingsplan Beverakkers rekening gehouden met de planologische en juridische situatie ter plaatse. Op basis hiervan kon worden uitgegaan van een woonbestemming. Daarnaast is uitgegaan van de feitelijke situatie. Om de feitelijke situatie te onderzoeken is een bedrijfsbezoek gebracht en is aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het bedrijf valt in categorie 2. De hindercirkel behorend bij het bedrijf valt niet over geprojecteerde woningen in Beverakkers.

De gemeente heeft in het bestemmingsplan kern Biest-Houtakker overwogen dat het bedrijf weliswaar juridisch planologisch illegaal gevestigd was, maar dat gelet op de feitelijke situatie het bedrijf positief te bestemmen. Dit was mogelijk, omdat bedrijven in de categorie 1 en 2 passend zijn in de woonomgeving. De gemeente volgt hierin de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Indien het feitelijk gebruik van het bedrijf valt onder categorie 3 achten wij dit niet wenselijk, omdat categorie 3 bedrijvigheid niet past binnen een rustige woonomgeving. Dit wil zeggen dat wij op dit punt handhavend zullen moeten optreden en het bedrijf maatregelen zal moeten nemen om er voor te zorgen dat bij de bestaande woningen geen te hoge geluidsbelasting op de gevels ontstaat.

d. Indien de ondernemer het risico met betrekking tot zijn bedrijfsvoering had willen borgen, had hij in een eerder stadium kunnen aangeven zijn bedrijfsmatige activiteiten juridisch en planologisch te borgen. Op deze wijze was rechtszekerheid ontstaan over de omvang van zijn bedrijfsvoering. Opvallend is ook dat reclamant aangeeft al 30 jaar op deze locatie een bedrijf te exploiteren, dus vanaf 1980. Het bestemmingsplan Biest-Houtakker is van 1985. In dit bestemmingsplan is voor het perceel een woonbestemming opgenomen. Tijdens de bestemmingsplanprocedure heeft de ondernemer niet aangegeven voor een bedrijfsbestemming in aanmerking te willen komen. Omdat iemand illegaal gedurende lange tijd een bedrijf exploiteert, wil niet automatisch zeggen dat er rechten ontstaan. Wel dient een gemeente voordat

	<p>zij handhavend optreedt, te onderzoeken of het mogelijk is een zo lang bestaande situatie te legaliseren. Ook dient een gemeente bij het toekennen van nieuwe bestemmingen onderzoeken wat de feitelijke situatie is. De gemeente heeft dit laatste in het kader van het bestemmingsplan Kern Biest-Houtakker ook gedaan. In dit geval was het mogelijk om het bedrijf te legaliseren, omdat het bedrijf qua milieuhinder passend is in de woonomgeving. Daarom is een bedrijfsbestemming toegekend in het bestemmingsplan Kern Biest-Houtakker.</p> <p>e. Voor wat betreft de omvang van het bestemmingsvlak in het bestemmingsplan Biest-Houtakker merken wij op dat dit onderdeel behandeld wordt in het bestemmingsplan Kern Biest-Houtakker. Het perceel Biestsestraat 55 maakt immers geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Beverakkers. Voor wat betreft de mate waarin rekening moet worden gehouden met het hier gevestigde bedrijf, verwijzen wij naar hetgeen onder het vorige punt reeds is opgemerkt.</p> <p>f. Het uitbreiden van het bestemmingsplan om reden van verkeersveiligheid hebben wij afgewezen, omdat ons inziens juist een verkeersonveilige situatie ontstaat. Het zandpad naast de woning van reclamant moet voorzien in een langzaamverkeersroute. Dat wil zeggen voor fietsers en voetgangers. Dit zijn kwetsbare deelnemers aan het verkeer. Zou aan deze route een ontsluiting voor vrachtverkeer toegevoegd worden op een vrij krappe weg, dan ontstaat een gevaarlijke situatie. Voor wat betreft de Biestsestraat 53 geldt dat het gaat om personenauto's en niet om vrachtwagens.</p> <p>g. Over de milieu-aspecten en de milieuzonering verwijzen wij naar hetgeen onder punt E. Is opgenomen. Milieucategorie 3.1. laten wij niet toe in een woonomgeving. Wij zullen handhavend op gaan treden, indien de geluidssituatie de toegelaten gevelbelasting op de nabijgelegen woningen overschrijft. Het bedrijf dient immers te voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit, waarin eveneens is aangegeven dat de geluidbelasting op nabijgelegen woningen niet meer mag bedragen dan 50 dB. Het is het bedrijf dus niet toegestaan meer geluid te produceren dan dat een categorie 2 bedrijf dit mag. Dit geldt richting bestaande woningen, maar ook richting de nieuwe woningen.</p> <p>h. Reclamant verwijst naar een melding uit 1995. Op basis hiervan staat vast dat het bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit en dus is gehouden aan de regels van het Activiteitenbesluit. Indien het bedrijf meer geluid veroorzaakt dan toegelaten op basis van het Activiteitenbesluit, zal het bedrijf maatregelen moeten nemen. Het bedrijf kan in dezen geen belemmering vormen voor de nieuwe woningen. Het bestemmingsplan Beverakkers zal niet worden aangepast. Met betrekking tot planschade verwijzen wij naar onze reactie bij de zienswijze onder 3. Ook voor het bedrijf Orto was reeds lange tijd voorzienbaar dat Beverakkers I, II, III en IV gerealiseerd zouden gaan worden.</p> <p>i. Voor wat betreft het gestelde bij rangorde bestemmingsplan wordt verwezen naar hetgeen wij reeds in deze reactie hebben opgemerkt. De gemeente heeft middels een vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 3 vrijstelling verleend voor het bouwen van een loods. Op dat moment is een vergunning afgegeven voor het gebouw. Het toegelaten gebruik op het perceel was nog steeds niet afdoende geregeld. Zowel de gemeente als reclamant hebben nagelaten in dezen stappen te ondernemen. Zie voor een nuancering met betrekking tot zogenaamde 'rechten' hetgeen is opgemerkt onder punt d.</p> <p>j. Het onderwerp verkeer is reeds behandeld onder punt F.</p> <p>k. Wij willen hierbij opmerken dat tijdens een gesprek met wethouder Dierckx in november 2010 eerder de suggestie is gedaan, dat als het bedrijf verder wil groeien, een andere locatie (niet in de woonomgeving)</p>
--	--

	<p>een oplossing kan zijn. Reclamant gaf aan eventueel extra woningen te willen realiseren op zijn perceel. Hier staan wij in beginsel positief tegenover. Hier dient echter eerst onderzoek naar de haalbaarheid van een dergelijk initiatief aan vooraf te gaan. Bovendien maakt het perceel geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan het plangebied niet uitgebreid worden. Daarom zal een dergelijke ontwikkeling in een apart bestemmingsplan opgenomen moeten worden.</p> <p><u>Conclusie</u> De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om de plannen te wijzigen. Inhoudelijk dient de zienswijze ongegrond te worden verklaard. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>De zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
<p>3. De heer A.H. van Doormaal, Hoefpad 25, Biest Houtakker, brief van 2 december 2010, ontvangen 2 december 2010.</p> <p>a. Het woongenot van de woning Hoefpad 25 wordt nadelig beïnvloed door de komst van 46 woningen in Beverakkers IV.</p> <p>b. De financiële haalbaarheid is onvoldoende onderzocht. Niet duidelijk is of er voldoende belangstelling is voor 46 woningen.</p> <p>c. Reclamant vreest voor woongenot, hetgeen zich uit in verlies van uitzicht en geluidsoverlast. Reclamant wenst achterom te behouden.</p> <p>d. Reclamant vreest waardevermindering van de woning en overweegt een planschadeclaim in te dienen</p>	<p>a. De nieuwe woningen in Beverakkers IV sluiten stedenbouwkundig goed aan bij de bestaande woonomgeving. De hoogte en omvang van de bebouwing sluiten aan bij de overige delen van Beverakkers. Ook qua verkeersontsluiting en parkeren sluit Beverakkers IV goed aan bij de overige delen van Beverakkers. Voorzien wordt in een aparte ontsluitingsweg. Niet duidelijk is waarom reclamant aantasting van zijn woongenot vreest.</p> <p>b. Voor wat betreft de financiële haalbaarheid wordt verwezen naar onze reactie bij reclamant 1 onder .</p> <p>c. Het stedenbouwkundig plan Beverakkers IV sluit aan op Beverakkers III en op het Hoefpad. Het bestemmingsplan Beverakkers dateert van 1979. Woning van reclamant ligt in Beverakkers III. In het bestemmingsplan Beverakkers III staat aangegeven dat de totale ontwikkeling van Beverakkers voorziet in de bouw van circa 100 woningen en dat in het gebied Beverakkers IV nog circa 30 a 40 woningen gebouwd zullen gaan worden. Bij de aankoop was voldoende duidelijk dat in dit gebied woningen gebouwd zullen gaan worden. Er bestond in die zin geen 'recht op uitzicht' (tot zover dit recht überhaupt bestaat). De hoofdbebouwing en de voorzijde van de nieuw te bouwen woningen komen aan een aparte nieuwe straat te liggen. De achterzijde van de woningen grenzen aan de achterzijde van de woningen van het Hoefpad. Er komt weliswaar bebouwing, maar deze is op een dergelijke wijze vorm gegeven dat sprake is van een ruimtelijke goede inpassing. Voor wat betreft de mogelijke geluidsoverlast geldt dat sprake is van een 30 kilometergebied en dat het aantal voertuigen zich beperkt tot het bestemmingsverkeer. Ook hiervoor geldt dat wij de geluidssituatie zeer aanvaardbaar achten. Het realiseren van een achterom had geregeld moeten worden in Beverakkers III. Blijkbaar heeft men het toen niet nodig geacht een achterom te regelen. Vooralsnog zien wij geen aanleiding om het bestemmingsplan Beverakkers IV aan te passen.</p> <p>d. Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan kan reclamant een verzoek om planschade indienen. Ten overvloede merken wij op dat wanneer een koper ten tijde van de aankoop van zijn onroerende zaak, wist, althans had kunnen weten dat een bepaalde voor hem niet gunstige planologische ontwikkeling zich zou gaan voordoen, wordt hij geacht het risico van de planschade bij de aankoop van zijn onroerende zaak te hebben aanvaard.</p>

	<p><u>Conclusie</u> De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om de plannen te wijzigen. Inhoudelijk dient de zienswijze ongegrond te worden verklaard. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>De zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
<p>4. Achmea Rechtsbijstand, Postbus 10.100, 5000 JC in Tilburg, namens de heer A.C.H. Bolck, Hoefpad 27, Biest Houtakker, brief van 26 november 2010, per fax verzonden op 2 december en per post ontvangen op 3 december 2010.</p> <p>Deze zienswijze heeft betrekking op Hoefpad 27 en is gelijkloidend aan de zienswijze onder 3.</p>	<p>Kortheidshalve verwijzen wij naar de beantwoording van de zienswijze onder 3.</p> <p><u>Conclusie</u> De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om de plannen te wijzigen. Inhoudelijk dient de zienswijze ongegrond te worden verklaard. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p> <p>De zienswijze is ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>