



Nota van beantwoording zienswijzen op voornemen verzoek herbegrenzing ‘verstedelijking afweegbaar’, behorend bij het ontwerpbestemmingsplan “Beverakkers V, Biest-Houtakker”

In het kader van het voornemen tot verzoek herbegrenzing van de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' uit de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant, behorend bij het ontwerpbestemmingsplan “Beverakkers V, Biest-Houtakker”, met als IMRO-codering “NL.IMRO.0798.BPBeverakkersV-ON02” zijn hieronder de ingediende zienswijzen die betrekking hebben op de herbegrenzing samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of er naar aanleiding van de zienswijze aanpassingen zijn gedaan in het voornemen tot verzoek herbegrenzing. Het ontwerpbesluit heeft voor 6 weken ter inzage gelegen van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024.

Nummer	Zienswijzen (samengevat)	Reactie gemeente
1	Bewoner Biest-Houtakker	
1.1	Indiener is tegen de herbegrenzing omdat de keuze voor uitbreiding buiten de bebouwde kom onduidelijk is, gezien de voorkeur van de provincie en regio voor bouwen in bestaand stedelijk gebied. Indiener vraagt om een onderbouwing van de bewering dat er geen andere bouwlocaties beschikbaar zijn.	Binnen Biest-Houtakker zijn andere bouwlocaties beschikbaar, maar deze worden al benut en zijn niet groot genoeg om te voldoen aan de gemeentelijke bouwopgave. Indiener geeft terecht aan dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiding. Echter, inbreidingsmogelijkheden zijn met de ontwikkeling aan onder andere de Biestestraat zo goed als benut. De gemeente is zich eraan gehouden dit te onderbouwen met de zogeheten “ladder voor duurzame verstedelijking”. Dit is gedaan in paragraaf 3.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan en in de ontwikkelingsrichting (bijlage 1 van de toelichting). >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het verzoek tot herbegrenzing.
1.2	Indiener geeft aan dat de gemeente van 2022 tot en met 2026 435 woningen wil bouwen. Indiener is tegen de herbegrenzing en stelt de vraag waarom de gemeente ervoor kiest om 16% van deze woningbouwopgave in Biest-Houtakker te realiseren, wetende dat dit een kern is zonder eigen voorzieningen. Indiener verwacht dat dit een relatief hoog aantal autobewegingen tot gevolg heeft.	De gemeente heeft zich geëngaat aan de SRBT-woondeal, die de gemeente sloot met de minister, de provincie en de regiogemeenten. Uit de Woondeal vloeit voort dat de gemeente tot en met 2030 het aantal van 710 woningen moet bouwen. Om aan deze opgave te voldoen realiseren we woningen in alle kernen. Dit aantal woningen betreft een minimale opgave tot en met 2030 en geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente, dus ook voor Biest-Houtakker. Uit de Woondeal vloeit de verplichting voort dat grote projecten uit bepaalde woningtypologieën moeten bestaan. Met de ontwikkeling van Beverakkers V geven we invulling aan de



		<p>regionale afspraken die voortvloeien uit de SRBT Woondeal. Beverakkers V draagt daarmee bij aan een deel van de totale woningbouwopgave.</p> <p>>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het verzoek tot herbegrenzing.</p>
1.3	<p>Indiener vraagt waarom de uitbreiding niet aan de zuidkant van de rioolpersleiding plaatsvindt, zodat de herbegrenzing niet nodig is, er niet in gebied met 'groenblauwe waarden' en nabijheid van een boomteeltperceel gebouwd hoeft te worden.</p>	<p>Bij de totstandkoming van het plan Beverakkers V is onderzocht of woningbouw ten zuiden van de persleiding een optie was. De ligging van de persleiding vormt echter een dusdanige belemmering voor de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting dat een groot deel van het huidige als 'verstedelijking afweegbaar' aangeduide gebied, zonder aanzienlijke concessies te doen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, niet als zodanig ingezet kan worden. De persleiding drukt te zeer een stempel op het stedenbouwkundig- en landschappelijk ontwerp.</p> <p>De persleiding en de daarmee samenhangende onderhouds- en beschermingszone, geven een onwenselijk en beeldbepalend element in het ontwerp. Ook het Waterschap (eigenaar persleiding) sprak de voorkeur uit om de leiding zoveel mogelijk vrij te laten liggen. Voor dit soort situaties biedt de (interim) Omgevingsverordening de mogelijkheid tot herbegrenzing.</p> <p>Om het gewenste woonprogramma én een betere landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing mogelijk te maken is gezocht naar een stedenbouwkundige oplossing waarbij in plaats van het gebied ten zuiden van de persleiding de zone aan de westzijde van het plangebied onderdeel gaat uitmaken van het stedenbouwkundig plan.</p> <p>>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het verzoek tot herbegrenzing.</p>
1.4	<p>Indiener uit zorgen over beperkingen in de eigen bedrijfsvoering en een mogelijke waardedaling van het perceel als gevolg van de voorgenomen bebouwing en herbegrenzing. Daarnaast uit de indiener zorgen over slechtere toekomstige verkoopmogelijkheden die gepaard gaan met een gewenste nieuwe herbestemming van een potentiële koper,</p>	<p>Bij het onderzoeken of een ruimtelijk initiatief past in de omgeving, wordt altijd aan de huidige planologisch maximaal mogelijke situatie van de omgeving toetst. De vigerende bestemmingsplannen zijn daarbij leidend. Het plan Beverakkers V vormt op het aangebrachte</p>



	<p>vanwege strenger wordende toetsingseisen door de toevoeging van meerdere burgerwoningen in de omgeving.</p> <p>Indiener vraagt garanties als het gaat om het op dezelfde wijze gebruiken van het perceel in de toekomst, maar ook de verhuur voor boomteelt en het houden van een hondenpension.</p>	<p>sputverbod na, geen beperking voor het gebruik van de omliggende percelen. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met gebruik dat binnen de huidige bestemmingen op aangrenzende percelen niet mogelijk is. Er is dus geen verplichting om rekening te houden met alle eventuele toekomstige herontwikkelingsmogelijkheden van percelen rondom het plangebied.</p> <p>Vanwege het spuitverbod is het mogelijk om een verzoek tot planschade in te dienen.</p> <p>>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het verzoek tot herbegrenzing.</p>
1.5	<p>Indiener vreest wateroverlast als gevolg van de herbegrenzing die nieuwbouw toestaat en wijst op de lage ligging van het eigen perceel. Indiener vraagt hoe voorkomen kan worden dat wateroverlast ontstaat op het perceel. Daarnaast merkt indiener op dat het advies van waterschap De Dommel ontbreekt in de stukken.</p>	<p>De voorgenomen ontwikkeling mag niet leiden tot wateroverlast op omliggende percelen. De gemeente acht het in het kader van de ruimtelijke procedure aannemelijk dat er binnen het plangebied voldoende mogelijkheden en ruimte beschikbaar zijn om, indien noodzakelijk, maatregelen te treffen ter voorkoming van wateroverlast voor aangrenzende percelen.</p> <p>Na de bestemmingsplanfase zal, in opdracht van de initiatiefnemer, een civieltechnisch plan worden uitgewerkt. Hierin zal de waterhuishouding van het plangebied in samenhang met de omgeving een belangrijk aandachtspunt vormen. Het civieltechnisch plan wordt door de gemeente beoordeeld en, na goedkeuring, door de initiatiefnemer uitgevoerd.</p> <p>De gemeente draagt zorg voor het zorgvuldig verwerken van reacties van onder andere het Waterschap. De gemeente vindt het niet noodzakelijk om dit soort reacties toe te voegen aan het bestemmingsplan.</p> <p>>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het verzoek tot herbegrenzing.</p>



1.6	Indiener drukt bezorgdheid uit over de mogelijke achteruitgang van natuurwaarden in het gebied met 'groenblauwe waarden' door ophoging, verharding en bebouwing als gevolg van de herbegrenzing. Indiener verwijst naar de aanduiding in de provinciale omgevingsverordening.	<p>Met het planvoornemen wordt rekening gehouden met de landschappelijke waarden binnen de groenblauwe mantel. De locatie waar de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' wordt toegevoegd is gelegen binnen de groenblauwe mantel. Op deze locatie worden de woonerven verweven met de bestaande historische houtwalstructuren en bomenrijen die daar nog aanwezig zijn. Op basis van het landschappelijk inpassingsplan worden deze verder versterkt en aangevuld, waarbij doorzichten naar het landschap behouden blijven. In de huidige situatie is dit gebied in gebruik als akkerland en kent, op de benoemde houtwallenstructuur na, nauwelijks ecologische en landschappelijke waarden. Door hier woningbouw toe te staan, kunnen landschappelijke waarden worden gerealiseerd in het landschapspark en blijven zichtlijnen behouden, waardoor indirect wordt bijgedragen aan de bescherming van landschappelijke waarden en kenmerken. De voorkanten van de woningen zijn gericht op het buitengebied en vormen een representatieve, maar ingetogen dorpsrand. De stedelijke ontwikkeling vindt in zijn geheel plaats in samenhang en evenredigheid met een groene landschapsontwikkeling.</p> <p>De herbegrenzing heeft als bijkomend voordeel dat ten zuiden van de persleiding nu een landschapspark ontstaat waar de natuur een grotere rol krijgt. Daarnaast geldt dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal is uit te voeren en bestaande agrarische bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering. De herbegrenzing binnen de groenblauwe mantel is daarmee passend binnen de regels van de provinciale Interim omgevingsverordening.</p> <p>>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het verzoek tot herbegrenzing.</p>
2	Bewoners Biest-Houtakker	
2.1	Indiener citeert uit het bestemmingsplan dat de persleiding de reden is dat de herbegrenzing plaats moet vinden. Indiener merkt echter op dat de beperking van 3 meter aan weerszijde van de persleiding niet zo groot is en dat er zelfs een verkeersweg overeen	De herbegrenzing van de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' is onderbouwd door middel van de ontwikkelingsrichting die bij het bestemmingsplan zit. De ligging van de persleiding vormt een dusdanige belemmering voor de stedenbouwkundige- en



	<p>gelegd zou kunnen worden. Indieners vinden de beperking van de persleiding geen juiste motivatie om een herbegrenzing te laten plaatsvinden.</p>	<p>landschappelijke inrichting dat een groot deel van het huidige als ‘verstedelijking afweegbaar’ aangeduide gebied, zonder aanzienlijke concessies te doen ten aanzien van ruimtelijk kwaliteit, niet als zodanig ingezet kan worden. De persleiding en de daarmee samenhangende onderhouds- en beschermingszone, geven een onwenselijk en beeldbepalend element in het ontwerp. Daarmee drukt de persleiding te zeer een stempel op het stedenbouwkundig- en landschappelijk ontwerp.</p> <p>Ook heeft het Waterschap de voorkeur uitgesproken om de leiding zoveel mogelijk vrij te laten liggen. Dat betekent dat het aanleggen van een weg over de leiding tot een onwenselijke situatie leidt. Dit geldt ook voor het laten lopen van de leiding door achtertuinen en het bouwen van woningen op de leiding. Bijkomend voordeel is dat er nu een landschapspark ontstaat ten zuiden van de leiding. Dit was niet het geval geweest als de herbegrenzing niet had plaatsgevonden.</p> <p>>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het verzoek tot herbegrenzing.</p>
2.2	<p>Indiener vindt de herbegrenzing niet noodzakelijk omdat de noodzaak voor 72 woningen niet is aangetoond. Indiener geeft aan dat woningbehoefte van de regio ‘Hart van Brabant’ aangeeft dat Hilvarenbeek een planvoorraad van 755 woningen heeft, terwijl de behoefte slechts 570 woningen bedraagt.</p> <p>Daarnaast geeft indiener aan dat er naast een kwantitatieve behoefte ook een kwalitatieve behoefte is en dat het bestemmingsplan aangeeft dat het type woningen nog kan worden aangepast naar behoefte. Indiener geeft echter aan dat de behoefte op dit moment nog niet duidelijk is.</p>	<p>Bij een plan van deze omvang is de gemeente zich eraan gehouden het initiatief te onderbouwen met de zogeheten “ladder voor duurzame verstedelijking”. Dit is gedaan in paragraaf 3.2.3 van de toelichting van het bestemmingsplan. Onderdeel van de toetsing is de mate van behoefte. De behoefte wordt onderbouwd aan de hand van de regionale woningbouwafspraken.</p> <p>Het klopt dat volgens deze cijfers de planvoorraad groter is dan de behoefte. Echter, om te voldoen aan behoefte moet de planvoorraad altijd de behoefte overstijgen, omdat plannen om diverse redenen niet altijd doorgaan.</p> <p>>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het verzoek tot herbegrenzing.</p>



2.3	Indiener stelt dat de herbegrenzing is gebaseerd op commerciële belangen van de projectontwikkelaar. Indiener stelt dat de woningen ten noorden van de riolering en aan de noordwestzijde beter verkocht worden als deze uitkijken op een groenelement.	De herbegrenzing is niet gebaseerd op financiële argumenten van de projectontwikkelaar. De ligging van de persleiding vormt een dusdanige belemmering voor de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting dat een groot deel van het huidige als ‘verstedelijking afweegbaar’ aangeduide gebied, zonder aanzienlijke concessies ten aanzien van ruimtelijk kwaliteit, niet als zodanig ingezet kan worden. De persleiding drukt te zeer een stempel op het stedenbouwkundig- en landschappelijk ontwerp. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het verzoek tot herbegrenzing.
2.4	Indiener citeert een deel van de tekst uit pagina 12 van de toelichting uit het bestemmingsplan Beverakkers IV. Daarover meent indiener dat deze tekst doet vermoeden dat de bewoners van Beverakkers IV altijd zicht blijven houden op het groene karakter van het buitengebied. Dat is met de planvorming van Beverakkers V niet meer het geval.	Beverakkers IV is onderdeel van een groter stedenbouwkundige opzet, waar ook Beverakkers V deel van uit maakt. De doorkijk naar een vervolgfase is in de toelichting van bestemmingsplan Beverakkers IV opgenomen. Zodoende was in 2011 al duidelijk dat er ooit nog een vervolgfase zou komen. De zichtlijnen die destijds onderdeel uitmaakte van het plan, namelijk zichtlijnen vanaf de groene centrale ruimte, blijven behouden. In het stedenbouwkundig plan zijn de zichtlijnen richting het buitengebied opgenomen, waardoor de doorzichten naar het omliggende landschap behouden blijven. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het verzoek tot herbegrenzing.
2.5	Indiener geeft aan dat in de toelichting onvoldoende uiteen wordt gezet hoe de waarden van de aanduidingen ‘akkercomplex’, ‘attentiegebied EHS’ en ‘kampenlandschap’ worden beschermd en welke kwaliteitsverbetering van het landschap daar tegenover staat. Dit is volgens indiener in strijd met artikel 5.3 lid 4 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.	De aanduidingen ‘akkercomplex’, ‘attentiegebied EHS’ en ‘kampenlanden’ hebben betrekking op het bestemmingsplan ‘Buitengebied’, dat grenst aan het plangebied. Deze aanduidingen hebben geen betrekking op de gronden binnen het plangebied, zoals te zien is in het bestemmingsplan Beverakkers IV en de Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap vindt plaats in overeenstemming met artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en gemaakte afspraken in de regio. De landschappelijke inpassing is gebaseerd op de uitgifteprijs van het woongebied.



		<p>Op basis van een zienswijze van de provincie, wordt de aanduiding met betrekking tot de attentiezone waterhuishouding wel toegevoegd aan het plangebied.</p> <p>>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het verzoek tot herbegrenzing.</p>
2.6	<p>Indiener geeft aan dat het toe te voegen deel van de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' op een vreemde wijze is weergegeven. Volgens indieners zou het logischer zijn, als het westelijk deel dan toch als 'verstedelijking afweegbaar' wordt aangemerkt, om het eigen weiland (vlak ten noorden van het plangebied) erbij te betrekken.</p>	<p>De gemeente heeft een toetsende rol ten aanzien van het ingediende bestemmingsplan, welke is ingediend door de initiatiefnemer. De gronden van indiener maken hier geen onderdeel van uit en de gemeente kan niet eenzijdig besluiten deze gronden bij het plan te betrekken.</p> <p>>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het verzoek tot herbegrenzing.</p>
3	Bewoners Biest-Houtakker	
3.1	<p>Indiener geeft aan graag te zien dat er woningen worden gerealiseerd in de vorm van een beperkt bouwplan. Indiener verzoekt daarbij om binnen de huidige grenzen te bouwen en geen herbegrenzing te laten plaatsvinden.</p>	<p>De gemeente heeft zich gecommitteerd aan de SRBT-woondeal, die de gemeente sloot met de minister, de provincie en de regiogemeenten. Uit de Woondeal vloeit voort dat de gemeente tot en met 2030 het aantal van 710 woningen moet bouwen. Om aan deze opgave te voldoen realiseren we woningen in alle kernen. Dit aantal woningen betreft een minimale opgave tot en met 2030 en geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente, dus ook voor Biest-Houtakker. Daarmee komt de kwantitatieve woningbouwopgave fors hoger te liggen dan de oorspronkelijke doelstelling uit de woonvisie welke is vastgesteld in 2019.</p> <p>Met dit gegeven is het niet wenselijk om voor Beverakkers V te voorzien in een kleiner bouwplan.</p> <p>>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het verzoek tot herbegrenzing.</p>
4	Bewoners Biest-Houtakker	



4.1	<p>Indieners geven aan dat de projectontwikkelaar als sinds 2009 weet dat bouwen bij de persleiding aan de zijde van natuurgebied de Gooren niet mogelijk was. Het gebruik van het landschapspark als compensatie voor 'verstedelijking afweegbaar' wordt volgens indieners als onjuist beschouwd. Indieners geven aan dat er geen onderzoek is waaruit blijkt dat de woningbouwopgave enkel op het te herbegrenzen deel kan.</p>	<p>Tijdens de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp is gebleken dat een herbegrenzing tot meer ruimtelijke kwaliteit leidt dan het realiseren van woningen aan weerszijden van de persleiding.</p> <p>De redenering dat het landschapspark als compensatie dient voor de herbegrenzing is niet juist. De herbegrenzing wordt uitgeruild naar het westen en wordt daarmee iets kleiner. Voor het uitruilen van de herbegrenzing bestaat geen verplichte compensatie. Het landschapspark vormt een aanwinst voor het plan en de omgeving, maar is geen noodzakelijke voorwaarde voor de totstandkoming van het plan of de herbegrenzing.</p> <p>Mede gezien het aantal woningen dat de gemeente moet bouwen tot en met 2030 en de verwachte opgave daarna is de herbegrenzing noodzakelijk.</p> <p>>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het verzoek tot herbegrenzing.</p>
4.2	<p>Indieners geven aan dat in de presentatie die gegeven is tijdens de bewonersavond staat dat de provincie positief staat tegenover de herbegrenzing. Indieners vinden deze informatie onjuist, omdat op de website van de provincie staat dat de procedure nog loopt.</p>	<p>Ten tijde van de presentatie was er geen formeel besluit genomen door de provincie ten aanzien van de herbegrenzing. Met de stelling baseerde de gemeente zich op signalen uit ambtelijk overleg tussen de gemeente en de provincie. Het was goed geweest als dit ook in de presentatie was aangegeven.</p> <p>>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het verzoek tot herbegrenzing.</p>
4.3	<p>Indieners geven aan een onderzoek te missen waarin bebouwing van gebieden grenzend aan de Akkerstraat of uitruil met de sportvelden is onderzocht. In de ontwikkelingsrichting die bij het bestemmingsplan zit, wordt enkel gesproken over bouwlocaties aan het Vossenhol en aan de Biestsestraat.</p> <p>Indieners geven aan dat er mogelijkheden liggen om locaties aan de Biestsestraat die een nijverheidsbestemming hebben her te bestemmen tot woonlocatie.</p>	<p>Voor uitbreiding van het aantal woningen in Biest-Houtakker wordt in eerste instantie gekeken naar het bestaand stedelijk gebied en daarna het voor verstedelijking afweegbaar gebied. De gronden aan de Akkerstraat die binnen het bestaand stedelijk gebied liggen zijn volgebouwd. De rest van de Akkerstraat ligt niet binnen het bestaand stedelijk gebied, noch binnen de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. Dit geldt ook voor de sportvelden.</p>



		<p>De bedrijfsbestemming aan de Biestestraat 42 is inmiddels omgezet naar wonen ten behoeve van woningbouw. De bedrijfsbestemmingen ten noorden van Biest-Houtakker aan de Biestsestraat/Klein Westerwijksestraat dragen bij aan het voorzieningenniveau in Biest-Houtakker en worden op dit moment niet gezien als mogelijke woningbouwlocatie.</p> <p>>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het verzoek tot herbegrenzing.</p>
4.4	<p>Indieners missen een studie waarin een lange termijn ruimtelijke dorpsvisie met betrekking tot bouwontwikkeling is weergegeven. De ontwikkelingsrichting die bij het bestemmingsplan zit, kijkt volgens de indieners niet verder dan 2023.</p>	<p>Ten behoeve van deze herbegrenzing is een ontwikkelingsrichting opgesteld, opgenomen als bijlage 1 bij de toelichting. Middels een zorgvuldige afweging is hierin gemotiveerd waar en op welke wijze een ruimtelijke ontwikkeling mag plaatsvinden, rekening houdend met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en waarden. De ontwikkelingsrichting kijkt verder dan enkel naar het plangebied voor Beverakkers V en betreft Biest-Houtakker als geheel. De ontwikkelingsrichting onderbouwt het geheel voldoende voor de uitbreiding van Beverakkers V. Ook in de Omgevingsvisie is het plangebied aangeduid als woningbouwlocatie.</p> <p>>> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het verzoek tot herbegrenzing.</p>