



Ambtshalve wijzigingen voor optimalisatie regels van het omgevingsplan

De Omgevingswet heeft het omgevingsplan geïntroduceerd, mede ter vervanging van het bestemmingsplan. Zoals bekend is de transitie van “bestemmingsplan” naar “omgevingsplan” een grote verandering in het instrumentarium voor de fysieke leefomgeving. Gemeente Hilvarenbeek is één van de eerste gemeenten die een eerste wijziging van het omgevingsplan van enige omvang ter besluitvorming aanbiedt aan de gemeenteraad. Daarmee loopt de gemeente vooruit op vele andere gemeenten.

Deze ‘koplopers-rol’ heeft echter ook enkele nadelen. Één daarvan is dat op voorhand niet goed inzichtelijk is waar de planmakers tegenaan gaan lopen tijdens het proces. Met name in de voorbereidende fase van het ontwerp-wijzigingsbesluit voor de eerste wijziging, voor het gebied kern Biest-Houtakker. Dit is een beperkt risico, omdat tot aan het moment van vaststelling er geen juridisch risico is. Pas na vaststelling van het wijzigingsbesluit zijn er rechtsgevolgen voor derden. En vanzelfsprekend ook voor de gemeente zelf.

Alle betrokkenen zijn gewend vanuit de bestemmingplanprocedures dat bij een (voor)ontwerp bestemmingsplan uitgebreid wordt beschreven wat er tussen voorontwerp en ontwerp en tussen ontwerp en vaststelling allemaal gebeurt, veranderd is en waarom.

Met de inwerkingtreding is de voorontwerpfase definitief verdwenen. Er kan participatie plaatsvinden over het voornemen, maar dat is niet wettelijk verplicht. In het geval van deze eerste wijziging van het omgevingsplan heeft die participatie plaatsgevonden tijdens de Wro-procedure over het bestemmingsplan Kern Biest-Houtakker (vastgesteld: begin juli 2024). In die procedure is de inhoud van de planregels behandeld. Tijdens de participatie voor het proces van deze eerste wijziging omgevingsplan is de participatie over de vorm, structuur en opbouw van het omgevingsplan gegaan.

Zoals verwacht door de betrokken deskundigen en adviseurs zijn er in de regels en voor de locaties tussen het ontwerp-wijzigingsbesluit en het aan de raad voor te leggen wijzigingsbesluit enkele aanpassingen gedaan. Deze aanpassingen leiden niet tot belangrijke inhoudelijke veranderingen in de regels. Het gaat om beperkte aanpassingen, verbeteringen, in zowel de regels als de locatie aanduidingen, vooral omdat na publicatie als ontwerp-omgevingsplan de techniek toch anders werkte dan verwacht in de weergave van het plan, en omdat in de tijd tussen de start van de terinzagelegging en het gereedmaken van de stukken om aan de raad te worden voorgelegd er nieuwe inzichten zijn opgedaan. Deze aanpassingen hebben wij voor u samengevat op hoofdlijn en opgenomen in deze Nota van amtsshalve wijzigingen voor optimalisatie van het omgevingsplan.

1	Nog niet opgenomen 'oude regels'	
1.1	Voorwaardelijke verplichting ecologie In artikel 12.4.1 van het bestemmingsplan 'Kern Biest-Houtakker' is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die gekoppeld is aan het bouwen van een woning. Deze voorwaardelijke verplichting ziet op: - de bescherming van de natuurwaarden die ter plaatse van het bouwperceel voorkomen; - realisatie van een hemelwaterbergingsvoorziening van tenminste 45 m³. Op het eigen perceel. Het betreft de locatie / bouwperceel Beverstraat ongenummerd, naast nr 3	Voorwaardelijke verplichting ecologie De voorwaardelijke verplichting wordt aan de betreffende locatie toegevoegd in de vorm van een extra beoordelingsregel voor vergunningverlening die de toetsing aan de aanwezige natuurwaarden vóór de vergunningverlening afdwingt. Het betreft hier het bouwperceel Beverstraat ongenummerd, naast nr 3, mogelijk is, en de bepaling uit artikel 12.4.1 van het bestemmingsplan 'Kern Biest-Houtakker' van toepassing moet blijven. De regels en werkingsgebieden van het omgevingsplan worden als volgt aangepast: - Aan het bouwperceel Beverstraat 3 in z'n geheel wordt een extra locatie 'voorwaardelijke verplichting ecologie' toegevoegd, gekoppeld aan de een extra beoordelingsregel voor de activiteit 'burgerwoning bouwen'; - In paragraaf 6.4.6 wordt een nieuw artikel ingevoegd: <i>De omgevingsvergunning voor het bouwen van een burgerwoning, binnen de locatie 'voorwaardelijke verplichting ecologie' wordt alleen verleend als:</i> <i>bij de aanvraag wordt aangetoond dat de aanwezige natuurwaarden niet worden verstoord;</i> <i>op eigen terrein wordt voorzien in een voorziening voor de berging van hemelwater met een capaciteit van ten minste 45 m³.</i>
1.2	Thematische gebiedsaanwijzingen omgevingsverordening In het ontwerp wijzigingsbesluit waren niet alle gebiedsaanwijzingen uit de provinciale omgevingsverordening (goed) overgenomen is gebleken. Het betreft dan bijvoorbeeld kleine stukjes van het Natuur Netwerk Brabant en de evz. Dit is geconstateerd naar aanleiding van een zienswijze van de provincie in een andere gemeente. De provincie heeft hier zelf geen zienswijze voor ingediend.	Thematische gebiedsaanwijzingen omgevingsverordening In het omgevingsplan zijn de gebiedsaanwijzingen uit de omgevingsverordening nogmaals bekeken en op onderdelen aangepast. Dit heeft met name betrekking op: - Kleine herbegrenzings door de provincie zelf die nog niet doorgevoerd waren in het bestemmingsplan; - Toevoegen van enkele (nieuwe) gebiedsaanduidingen; - Herbenoemen van gebiedsaanduidingen waarvoor de omgevingsverordening nieuwe benamingen heeft doorgevoerd.

1.3	Karakteristieke bebouwing In het wijzigingsbesluit Biest-Houtakker is nog geen regeling of aanduiding voor karakteristieke bebouwing opgenomen. Dat was wel voor één situatie in de voormalige bestemmingsplannen het geval, o.b.v. waarvan een toestemming is verleend voor splitsing.	Karakteristieke bebouwing Dergelijke (vergrote of gesplitste) karakteristieke objecten dienen beschermd te worden met een aanduiding en regels ter beperking van vergunningsvrije mogelijkheden. In onderdeel 3.10 wordt ook een nadere aanpassing van de regels over cultuurhistorie toegelicht. Daarbij is de term ‘karakteristiek’ vervangen door ‘cultuurhistorisch waardevol object’. In de regels is nu een nieuwe locatieaanduiding ‘cultuurhistorisch waardevol object’ voor de voornoemde karakteristieke objecten opgenomen. Hierin wordt gekoppeld: • Een verbod om zonder omgevingsvergunning te slopen • Een verbod om zonder omgevingsvergunning het object te verbouwen • Een regeling die deze activiteiten alleen toestaat mits de cultuurhistorische kenmerken en kwaliteiten van het object in stand worden gehouden of verbeterd.
2	Verbeteringen en correcties in systematiek en techniek	
2.1	Ontbrekend of foutief aantal wooneenheden <i>Algemeen</i> Gebleken is dat er een technische fout zat in de aanwijzing van locaties waar een specifiek aantal wooneenheden was en moest worden opgenomen (wooneenheden-1 of wooneenheden-2). Hierdoor verschenen in het DSO beide aanduidingen. Dat geeft rechtsonzekerheid en is afwijkende van de bestaande planologische regeling. <i>Biestsestraat 26 (Kerk)</i> Gebleken is dat er op de locatie van de kerk aan de Biestsestraat 26 het aantal wooneenheden überhaupt niet in de regels was opgenomen. Dit moeten echter 5 wooneenheden zijn. Het gebruik van de kerk als kantoor was wel juist opgenomen.	Ontbrekend of foutief aantal wooneenheden <i>Algemeen</i> • Het aantal wooneenheden en de juiste locaties zijn nu correct opgenomen in het omgevingsplan. Er mag maar 1 aanduiding / regel met het ‘aantal toegestane wooneenheden’ binnen de geannoteerde locatie verschijnen. <i>Biestsestraat 26 (kerk)</i> • Het aantal wooneenheden (5) is toegevoegd aan de betreffende regel van het omgevingsplan.
2.2	Omgevingsnormen (maatvoering en type) In het ontwerp waren de normen voor onder andere de bouwhoogte, goothoogte, maximum aantal wooneenheden, maximum oppervlakte	Omgevingsnormen (maatvoering en type)

	bebouwing en woningtypologie verbaal geregeld. Dit leidde tot meerdere leden in één artikel met verschillende toegestane maatvoeringen / normen voor verschillende locaties. Juridisch wel juist, maar veel werk en niet duidelijk welke locaties het betreft als alleen de regels worden gelezen.	Sinds het ontwerp omgevingsplan is er een aantal nieuwe functionaliteiten beschikbaar gekomen in de omgevingsplansoftware. Eén daarvan is de mogelijkheid om in één regel een per locatie veranderende norm op te nemen. Deze functionaliteit voorkomt overbodige regels in de regeling zelf die dezelfde regel steeds herhalen, maar steeds met een andere norm. Dit verhoogt de leesbaarheid van de regeling aanzienlijk. Deze nieuwe functionaliteit voor omgevingsnormen is toegepast op: • Hoogte beplanting • Horecacategorie • Maximale bouwhoogte • Maximale goothoogte • Maximale inhoud • Maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken • Maximum aantal wooneenheden • Maximum bebouwingspercentage • Maximum bruto vloeroppervlak • Maximum diepte • Minimum afstand achter voorgevel • Woningtype
2.3	Annoteren aan bovenliggende activiteiten In de consultatie met de VNG is aangegeven dat bijna alle activiteiten correct waren geannoteerd in het ontwerp. Aan Bouwactiviteiten (omgevingsplan), bouwactiviteiten conform Bruidsschat, Gebruiksactiviteit (omgevingsplan), Sloopactiviteit (omgevingsplan) en Overige activiteit. Echter, de activiteiten moeten voor de vindbaarheid en leesbaarheid in het Omgevingsloket (via toepasbare regels) en ten behoeve van de zoekfuncties in het DSO die voorzien worden, ook geannoteerd worden in de bovenliggende hoofdactiviteiten groepen.	Annoteren aan bovenliggende activiteiten De gebruiksactiviteit en de sloopactiviteit zijn toegevoegd aan de activiteitenbibliotheek, onder de bovenliggende activiteit 'activiteit gereguleerd in het omgevingsplan'. De reeds geannoteerde activiteiten zijn tevens allemaal ondergebracht in één van de hoofdactiviteiten groepen, zoals 'activiteiten gereguleerd in het omgevingsplan' of 'bouwactiviteiten'. Opgemerkt moet worden dat deze annotaties pas 'zichtbaar' worden in het omgevingsloket na publicatie van de vastgestelde regeling. Ze hebben geen inhoudelijke gevolgen voor het plan maar zijn ten behoeve van de toepasbare regels en aanvraagformulieren in het omgevingsloket toegevoegd.
3	(Kleine / ondergeschikte) ambtshalve verbeteringen	
3.1	Geconstateerde omissie uit bestemmingsplan 'Kern Biest-Houtakker'.	Geconstateerde omissie uit bestemmingsplan 'Kern Biest-Houtakker'.

	<i>Biestsestraat 55</i> Geconstateerd is dat de verkeersbestemming in het bestemmingsplan ‘Kern Biest-Houtakker’ (2024) iets gewijzigd is opgenomen ten opzichte van het oudere bestemmingsplan ‘Kern Biest-Houtakker’ (2011).	<i>Biestsestraat 55</i> De betreffende werkingsgebieden zijn gecorrigeerd in het omgevingsplan en weer in overeenstemming gebracht met de ligging in het bestemmingsplan ‘Kern Biest-Houtakker, 2011”.
3.2	Overige activiteiten In afdeling 6.8 zijn overige activiteiten opgenomen die voorkomen in het omgevingsplan. Het gaat dan onder andere over parken, laden en lossen en andere algemene regels die ook de bestemmingsplannen voorkwamen. Geconstateerd is dat de regeling geen toepassingsbereik heeft en de opzet van de regeling per activiteit afweek van bijvoorbeeld de bouwactiviteiten of gebruiksactiviteiten.	Overige activiteiten Afdeling 6.8 is aangevuld met enkele artikelen om de werking van de regels volledig te maken. Er is onder andere een toepassingsbereik opgenomen en algemene regels opgenomen, waaraan voldaan moet worden. Als dat niet lukt, dan geldt er een vergunningplicht met beoordelingscriteria.
3.3	Gebiedsgerichte bouw- en aanlegactiviteiten Uit de reacties van diverse zienswijzen en ook het testen van het ontwerp omgevingsplan en recente ervaringen uit andere omgevingsplannen is naar voren gekomen dat de toetsing van bouw- en aanlegactiviteiten aan de relevante omgevingswaarden en -functies niet altijd goed was geregeld als het gaat om: • Het belang van buisleidingen • Waterbergingsgebieden • Ecologische verbindingzones • Archeologische waarden • Etc.	Gebiedsgerichte bouw- en aanleg activiteiten Er is een heroverweging gemaakt hoe de gebiedsbelangen en -kenmerken het beste gereguleerd kunnen worden in relatie tot bouw- en aanlegactiviteiten. • Voor de activiteiten is – vanaf een bepaalde impact op de omgeving – een vergunningstelsel opgenomen. Echter niet voor alle bouw- en aanlegactiviteiten. • De vergunningplicht uit de onderliggende bestemmingsplannen is gelijk gebleven. Dus ook hetgeen vergunningvrij mag. • Wel zijn er algemene regels toegevoegd in de eerste paragrafen van respectievelijk afdeling 6.3 (bouwen) en 6.4 (werken en werkzaamheden) die extra toetsingscriteria opleggen indien de activiteiten plaatsvinden op een locatie met een bepaalde omgevingskwaliteit of aanduiding. Voorzien van een of meerdere aanvullende toetsingscriteria bij de vergunningplicht en indien van toepassing een voorgeschreven advies van de beheerder of bevoegde instantie / belangenvertegenwoordiging.
3.4	Functie “Groen” In het ontwerp omgevingsplan ontbrak de functie “groen” omdat deze voor heel Biest-Houtakker opgenomen was in de hoofdfunctie “Openbaar gebied”. Dit met name om de flexibiliteit in het openbare gebied tussen de verkeersfuncties, waterfuncties en groenfuncties te vergroten en de gemeente meer mogelijkheden te bieden voor de praktische inrichting en	Functie “Groen” • Gebleken is dat met name in recentere bestemmingsplannen, en dan met name in de tussen ontwerp en vaststelling toegevoegde bestemmingsplannen, ook specifieke “groenbestemmingen” zijn opgenomen die niet zozeer een openbare functie hebben en ook niet in beheer bij de gemeente zijn.

	beheer van het openbare gebied. Immers, nagenoeg alle gronden met de functie “openbaar gebied” zijn in eigendom en beheer van de gemeente of andere overheden. Er mag uitgegaan worden van een goedwillende overheid die de betrokken belangen sowieso goed afweegt.	• Dergelijke “groenbestemmingen” hebben de functie van volwaardig groen, landschappelijke inpassing, waterbergingsgebied of speelruimte met speeltoestellen en genieten daarom een meer specifieke bescherming t.o.v. ‘de openbare weg met haar bermen en begeleidende groenstructuren’ • Daarom is er voor gekozen alsnog een functie “Groen” op te nemen, verspreid liggend over Biest-Houtakker voor die locaties waar een specifiek belang gediend werd en moet worden. Een voorbeeld is de landschappelijke inpassing bij het recente plan voor twee nieuwe woningen aan de Akkerstraat. Daar is een specifieke noodzaak om groene erfbeplanting in een bepaalde uitvoering te realiseren die niet geborgd kan worden met de regels voor de functie ‘Openbaar gebied’.
3.5	Waterloop Biestsestraat 40 Ten noorden van het perceel aan Biestsestraat 40 (nabij ‘Ome Toon’) is onjuist opgenomen in het omgevingsplan. Het betreft een waterloop met een openbare functie, gekoppeld aan de laatste ontwikkelingen van de genoemde locatie.	Waterloop Biestsestraat 40 De waterloop ten noorden van Biestsestraat 40 is toegevoegd aan de functie ‘Openbaar gebied’.
3.6	Voorgevellijn/voorgevelrooilijn Beide termen werden gebruikt in onderliggende tijdelijke deel omgevingsplan. Het moet echter wel duidelijk worden wat bedoeld wordt met deze begrippen. Er wordt immers meermaals naar verwezen in de regels, o.a. bij het bouwen van een woning.	Voorgevellijn/voorgevelrooilijn • Het begrip is afgestemd met de begrippen in de bruidsschat en de Omgevingswet. Een begripsbepaling in het omgevingsplan is overbodig en leidt tot verschillende interpretaties. • Daarnaast is er voor gekozen om geen voorgevellijn meer te hanteren, maar het gebouwerf aan de straatzijde pas te beginnen op de voorgevel, waardoor er minder bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaan in et voorerf. Daarvoor was de voorgevelrooilijn immers altijd het uitgangspunt: niet bouwen voor de voorgevellijn. • Er is dus geen verbale regel meer gekoppeld aan de voorgevellijn, maar een geografisch kleiner vlak, ingetekend op de bestaande voorgevel
3.7	Herformuleren (bouw- en aanleg)activiteiten De opgestelde regels voor bouwactiviteiten (en aanlegactiviteiten) bleken te algemeen geformuleerd om activiteiten goed te kunnen annoteren en de juiste regels op de betreffende locaties naar voren te laten komen. Er is een	Herformuleren (bouw)activiteiten In de regels is de opbouw van aanlegregels en bouwregels (afdeling 6.3 en afdeling 6.4) verder gedetailleerd en op een dieper niveau onderscheid gemaakt tussen de verschillende activiteiten.

	‘dieper niveau’ van onderscheid nodig om de werking van het omgevingsplan te optimaliseren via de techniek van software en DSO. In de VNG-consultatie is hier nadrukkelijk aandacht voor gevraagd om in latere fasen niet geconfronteerd te worden met een te algemene opbouw en annotatie van de regels waardoor het omgevingsplan minder goed raadpleegbaar wordt.	<u>Voorbeeld:</u> De regels voor het bouwen van bijbehorende bijgebouwen is nu opgedeeld in verschillende activiteiten voor: • Bijbehorende bouwwerken bij woning bouwen • Overkapping bouwen • Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bouwen De opbouw van deze paragrafen voor de activiteiten is aangepast. Er zijn algemeen geldende regels voor alle bouwactiviteiten en daarnaast meer specifieke regels voor de specifieke activiteit zelf. <u>Voorbeeld:</u> De afdeling voor bouwactiviteiten (afdeling 6.4) kent nu de volgende (repeterende) opbouw: • Paragraaf 6.3.1 Algemene bepalingen bouwactiviteiten ○ Toepassingsbereik ○ Meetbepalingen ○ Algemene zorgplicht ○ Algemene beoordelingsregels ○ Verboden bouwactiviteiten ○ Algemene regels bouwactiviteiten ○ Aanwijzing vergunningplicht bouwactiviteiten ○ Uitzondering vergunningplicht bouwactiviteiten ○ Beoordelingsregels vergunningplicht bouwactiviteiten ○ Advisering • Paragraaf 6.3.2 Bedrijfsgebouwen bouwen ○ Toepassingsbereik ○ Aanwijzing vergunningsplicht ○ Uitzondering vergunningplicht ○ Beoordelingsregels vergunningplicht • Etc Voor de aanlegactiviteiten is ervoor gekozen om deze verbetering om de verschillende aanlegactiviteiten verder op te splitsen voor zover het verschillende ingrepen in de leefomgeving betreft. Dit betekent bijvoorbeeld dat werken en werkzaamheden die de ‘grond roeren’ als één activiteit zijn geregeld
--	--	--

		en niet zijn onderscheiden in aparte activiteiten voor ‘ontgronden’, ‘graven’ of ‘egaliseren’.
3.8	Doelen van de functies Bij de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsbesluit waren nog niet alle doelen van de specifieke functies in hoofdstuk 5 opgenomen. Dit was een bekend gegeven op dat moment.	Doelen van de functies Inmiddels zijn de doelen van de functies in hoofdstuk 5 opgenomen per functie. Er is hierbij aangesloten bij de wettelijk vastgelegde doelen plus de doelen die zijn opgenomen in de onderliggende bestemmingen (doeleindeomschrijvingen) uit de voormalige bestemmingsplannen.
3.9	Archeologisch waardevol gebied In bredere context is al langere tijd duidelijk dat er binnen de gemeente Hilvarenbeek verschillende regelingen voor archeologische waarden worden gehanteerd in de verschillende bestemmingsplannen. De verschillen zitten met name in het gebruik en de aanduiding van de gebiedsbenaming en categorieën van de archeologische waarden. Tevens is bij de formulering van de regels niet duidelijk opgenomen of er sprake is van een “en” / “of” / “en/of” bepaling. Het betreft echter een “en” bepaling als het gaat om de beoordeling van de activiteiten.	Archeologisch waardevol gebied Bij het ontwerp wijzigingsbesluit bleken de regels voor cultureel erfgoed niet consequent, logisch en uitputtend te zijn toegepast in de bestemmingsplannen voor de hele gemeente. Herijking van de regels was noodzakelijk voor de langere termijn. De formuleringen zijn n.a.v. deze constatering aangepast. De regels zijn anders geformuleerd, de locaties zijn anders benoemd en de structuur van de regels is opgebouwd overeenkomstig de archeologische verwachtingenkaart 2012. 1. Archeologische verwachtingswaarden: De volgorde in nummering van te beschermen archeologische verwachtingswaarden en de mate van bescherming bevatten in de bestemmingsplannen verschillen. Bijvoorbeeld: een ‘archeologische waarde 1’ in het ene plan kan een andere bescherming hebben dan een ‘archeologische verwachtingswaarde 1’ in een ander plan. 2. Naamgeving archeologische verwachtingswaarden: De naamgeving van de archeologisch aanduidingen wijkt tussen bestemmingsplannen onderling af. In de recente bestemmingsplannen van de komgebieden (vastgesteld in 2024 en 2025) is dat deels geactualiseerd en geüniformeerd, maar daarbij is geen afstemming geweest met de plannen in het buitengebied. De veranderingen hebben betrekking op de hele afdeling ‘Erfgoed’ in het omgevingsplan. Hieronder zijn in ieder geval begrepen de volgende regels: Hoofdstuk 4: • Onderscheid wordt gemaakt tussen locaties die worden aangewezen als:

		○ Archeologisch monument; ○ Historische dorpsstructuur; ○ Archeologische vindplaats; ○ Hoge archeologische verwachtingswaarde; ○ Middelhoge archeologische verwachtingswaarde; ○ Lage archeologische verwachtingswaarde en onderzochte gebieden zonder vondsten worden niet aangeduid in het omgevingsplan. Hierbij zijn bij de aanwijzing van de locaties regels gesteld over: • De aanwijzing van de locaties • De na te streven doelen • Specifieke regels voor activiteiten waaraan aanvullende regels worden gesteld binnen de aangewezen locaties Hoofdstuk 6: • Het gebruik van de betreffende begrippen in de voorkomende activiteiten in die gebieden. • De beschermingsregels zijn verder in stand gebleven overeenkomstig het archeologische beleid van de gemeente. In de (Algemene) toelichting op de regels van het omgevingsplan is een meer gedetailleerde heroverweging voor de Erfgoedregels in Hilvarenbeek opgenomen.
3.10	Cultuurhistorische waarden In het ontwerp wijzigingsbesluit waren nog geen regels opgenomen ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Dit terwijl er wel cultuurhistorisch waardevolle gebieden en objecten aanwezig zijn binnen het wijzigingsgebied Biest-Houtakker. Te weten: • Bestaande monumenten; • De historische dorpsstructuur van de lintbebouwing Biest-Houtakker; • Het gehuchtenpleintje ter hoogte van de Akkerstraat – Biestsestraat; • Overige (stedenbouwkundig)waardevol erfgoed, zijnde cultuurhistorisch waardevolle objecten: ○ Beverstraat 6, woonhuis	Cultuurhistorische waarden Bij het ontwerp wijzigingsbesluit bleken de regels voor cultureel erfgoed niet consequent, logisch en uitputtend te zijn toegepast in de bestemmingsplannen voor de hele gemeente. Herijking van de regels was noodzakelijk voor de langere termijn. De formuleringen zijn n.a.v. deze constatering aangepast. De regels zijn anders geformuleerd, de locaties zijn anders benoemd en de structuur van de regels is meer logisch opgebouwd overeenkomstig het paraplubestemmingsplan Cultureel Erfgoed. • Aanduiding ‘cultuurhistorisch waardevol gebied’:

	○ Biestsestraat 14-16, gesplitst woonhuis ○ Biestsestraat 30-32, gesplitst woonhuis ○ Biestsestraat 6, woonhuis ○ Biestsestraat 79, woonhuis ○ Vossenhol 10, woonhuis ○ Vossenhol 11, woonhuis ○ Vossenhol 17, woonhuis ○ Vossenhol 2 – 4, gesplitst woonhuis	De aanduiding ‘cultuurhistorisch waardevol gebied’ is in bestemmingsplannen wisselend en te breed toegepast. Deze wordt zowel op gebieden als karakteristieke en waardevolle objecten toegepast. In de bestemmingsplannen bevatten deze dus ook beschermingsregels voor gebouwen en gebieden. Ook wordt er soms het begrip ‘karakteristiek (object)’ of vergelijkbare termen gebruikt voor waardevolle bebouwing. Deze regelingen zijn beter onderscheiden nu en opnieuw geformuleerd. De veranderingen hebben betrekking op de hele afdeling ‘Erfgoed’ in het omgevingsplan. Hieronder zijn in ieder geval begrepen de volgende regels: Hoofdstuk 4: • Nieuw toegepaste aanwijzingen van locaties: ○ Cultuurhistorisch waardevolle objecten; ○ Historische dorpsstructuur; ○ Oud gehuchtenpleintje; ○ Cultuurhistorisch waardevol gebied: ▪ Cultuurhistorische landschappen; ▪ Oude bolle akkers / akkercomplexen; ▪ Aardkundig waardevolle gebieden; ▪ Historische verkavelingsstructuur. ○ Complex van cultuurhistorisch belang. • Hierbij zijn bij de aanwijzing van de locaties regels gesteld over: ○ De aanwijzing van de locaties ○ De na te streven doelen ○ Specifieke regels voor activiteiten waaraan aanvullende regels worden gesteld binnen de aangewezen locaties Hoofdstuk 6: • Het gebruik van de betreffende begrippen in de voorkomende activiteiten in die gebieden en extra regels ter bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden: ○ Perceelsindeling wijzigen; ○ Houtgewas planten, vellen of rooien;
--	--	--

		○ Onverharde paden en wegen verharren; ○ Algemene beoordelingsregels ruimtelijke bouwactiviteiten; ○ Bouwwerk slopen in cultuurhistorisch waardevol gebied; ○ Cultuurhistorisch waardevolle objecten slopen. • Monumenten (gemeentelijke en rijksmonumenten) ○ Niet aangeduid in het omgevingsplan, maar opgenomen in de Erfgoedverordening van de gemeente Hilvarenbeek en geregistreerd op de gemeentelijke monumentenlijst; ○ In de bruidsschat waren reeds beschermingsregels opgenomen voor bestaande monumenten binnen Hilvarenbeek; ○ Deze regels blijven ongewijzigd. In de (Algemene) toelichting op de regels van het omgevingsplan is een meer gedetailleerde heroverweging voor de Erfgoedregels in Hilvarenbeek opgenomen.
3.11	Tekstuele verbeteringen / herformuleringen Door de invoering van de Omgevingswet en de daarbij behorende systematiek van het omgevingsplan is het noodzakelijk om de formulering van regels uit de oude bestemmingsplannen te heroverwegen en aan te passen op onderdelen. Dit hangt ook samen met de systematiek van 'insluiten' die voor het omgevingsplan Hilvarenbeek is gekozen: als in de regels niet staat dat het mag, dan is een activiteit ook niet toegestaan.	Tekstuele verbeteringen / herformuleringen Verspreid over de hele regeling zijn verschillende tekstuele aanpassingen (meer consequent) doorgevoerd dan in het ontwerp wijzigingsbesluit. Hierbij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld: • De formulering 'is toegestaan' is vervangen door een formulering 'is vergunningsvrij' om beter duidelijk te maken of er een vergunning nodig is voor de toestemming. • De vergunningplicht is nu geformuleerd met een verbod, tenzij-regeling: <i>'Het is verboden zonder omgevingsvergunning...'</i> • De 'Staat van bedrijfsactiviteiten' uit de oude bestemmingsplannen is vervangen door de 'Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' als milieuactiviteiten zijn gekoppeld aan een bepaalde of maximale milieucategorie.
3.12	Uniformering goothoogte komgebieden Geconstateerd is dat de goothoogte voor bijgebouwen in Biest-Houtakker inmiddels afwijkt van de toegestane (en meer actuelere) goothoogte in de andere komgebieden van Hilvarenbeek. Deze goothoogte is in de	Uniformering goothoogte komgebieden Uitgangspunt voor het omgevingsplan is onder meer dat overal dezelfde regels gelden, tenzij er een specifieke aanleiding is om af te wijken. Dat is hier niet het geval. De gemeente ziet geen redenen om een lagere goothoogte voor

	bestemmingsplannen verhoogd naar 3,3 meter om beter aan te kunnen sluiten bij de huidige bouweisen en -praktijk. Biest-Houtakker loopt in die zin achter op de huidige inzichten.	bijgebouwen in Biest-Houtakker per se in stand te moeten houden. Er gaat slechts een beperkte impact uit op de leefomgeving door deze aanpassing van 3,0 meter naar 3,3 meter. In de regels voor het bouwen van bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen wordt de toegestane goothoogte verhoogd van 3,0 m naar 3,3 m.
4	Terminologie omgevingswet doorvoeren	
4.1	Afdeling 4.2.2 Mede naar aanleiding van de zienswijzen van de Gasunie is gebleken dat de term 'buisleiding' niet goed is doorgevoerd in alle regels. Dit wordt hersteld	De regels en werkingsgebieden van het omgevingsplan worden als volgt aangepast: - Daar waar de term '<i>rioolleiding</i>' is gebruikt, wordt deze vervangen door '<i>buisleiding – riool</i>'. Dit geldt zowel in de regels als de benaming van het bijbehorende werkingsgebied. - Deze wijziging heeft in ieder geval betrekking op: - Paragraaf 4.2.2; - Subparagraaf 6.3.3.2, en - Paragraaf 6.4.16.
4.2	Gebouwerf vs bouwperceel De provincie heeft informeel opmerkingen gemaakt over het gebruik van de term 'bouwperceel' zoals gebruikt in hun omgevingsverordening versus 'gebouwerf' uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hier zit de gemeente op een andere lijn dan de provincie, maar wel in lijn met het landelijke Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Er zal in ieder geval consequent met deze begrippen omgegaan moeten worden om duidelijkheid en rechtsgelijkheid te borgen. Dat is niet overal even goed gebeurd in het ontwerp omdat beide begrippen de oude begrippen uit het bestemmingsplan 'vervangen'.	Gebouwerf vs bouwperceel In het omgevingsplan is de lijn uit het Bbl vastgehouden. De term 'gebouwerf' is consequent doorgevoerd om het gebied te duiden waar gebouwd mag worden en de samenhangende activiteiten van een of meerdere functies voorkomen.
5	Locaties: verwerking van inmiddels doorlopen bestemmingsplanprocedure	
5.1	Algemeen: afwijkende bestemmingsplanregels diverse locaties Bij het omzetten van de bestemmingsplanregels naar algemene omgevingsplanregels is zoveel als mogelijk geprobeerd algemene regels te gebruiken. Voor iedereen gelden zoveel als mogelijk dezelfde regels.	Algemeen: afwijkende bestemmingsplanregels diverse locaties Gebleken is echter dat in bepaalde (meer recentere) postzegelplannen heel specifieke regels waren opgenomen die een bepaalde achterliggende motivatie kenden als gevolg van specifieke omstandigheden of bepaalde verplichtingen, zoals de verplichte realisatie van een hemelwaterberging of de aanleg en in stand houding van landschappelijke inpassing.

		Deze specifieke regels zijn nogmaals geanalyseerd wat de herkomst was en of er sprake was van een te beschermen belang of bepaalde verplichtingen en als daar reden toe was alsnog opgenomen in het omgevingsplan.
5.2	Vossenhol ongenummerd, naast nr 24 Dit postzegelbestemmingsplan was niet opgenomen in het ontwerp-omgevingsplan omdat dit plan nog niet de status “onherroepelijk” had ten tijde van het terinzage leggen van het ontwerp-omgevingsplan. Hierom wordt dit postzegelplan alsnog opgenomen in het omgevingsplan als optimalisatie, om alle bestemmingsplannen (inclusief postzegelplannen en delen van parapluplannen die binnen het plangebied gelden) in één keer te vertalen.	Vossenhol ongenummerd, naast nr. 24 De regels uit dit postzegelplan zijn verwerkt in de regelset van het omgevingsplan.
5.3	Vossenhol 10 en Vossenhol ongenummerd, naast nr 10 Dit postzegelbestemmingsplan was niet opgenomen in het ontwerp-omgevingsplan omdat dit plan nog niet de status “onherroepelijk” had ten tijde van het terinzage leggen van het ontwerp-omgevingsplan. Hierom wordt dit postzegelplan alsnog opgenomen in het omgevingsplan als optimalisatie, om alle bestemmingsplannen (inclusief postzegelplannen en delen van parapluplannen die binnen het plangebied gelden) in één keer te vertalen.	Vossenhol 10 en Vossenhol ongenummerd, naast nr. 10 De regels uit dit postzegelplan zijn verwerkt in de regelset van het omgevingsplan.
5.4	Biestsestraat 42 Dit postzegelbestemmingsplan was niet opgenomen in het ontwerp-omgevingsplan omdat dit plan nog niet de status “onherroepelijk” had ten tijde van het terinzage leggen van het ontwerp-omgevingsplan. Hierom wordt dit postzegelplan alsnog opgenomen in het omgevingsplan als optimalisatie, om alle bestemmingsplannen (inclusief postzegelplannen en delen van parapluplannen die binnen het plangebied gelden) in één keer te vertalen.	Biestsestraat 42 De regels uit dit postzegelplan zijn verwerkt in de regelset van het omgevingsplan.
6	Algemene aanpassingen ter verbetering en optimalisering van het omgevingsplan	
6.1	Koppeling activiteiten aan functie In het ontwerp waren nog niet alle activiteiten correct gekoppeld aan de betreffende functies waar deze voor (kunnen) komen.	Koppeling activiteiten aan functie Hoofdstuk 5 bevat de functies. Over het hele hoofdstuk zijn de verschillende activiteiten die voorkomen bij deze functies toegevoegd als voorkomende activiteiten binnen die functies.

		Het betreft de functies: • Afdeling 5.1 Agrarisch bedrijf • Afdeling 5.2 Agrarisch grondgebruik • Afdeling 5.3 Bedrijf • Afdeling 5.4 Horeca • Afdeling 5.5 Maatschappelijk • Afdeling 5.6 Openbaar gebied • Afdeling 5.7 Sport • Afdeling 5.8 Veehouderij • Afdeling 5.9 Water • Afdeling 5.10 Wonen
6.2	Vergunningplicht voor verharden van onverharde paden en wegen In artikel 6.16 was een vergunningplicht opgenomen voor het aanleggen van nieuwe verhardingen op onverharde wegen en paden. In artikel 6.17 was een uitzondering opgenomen voor tijdelijke verhardingen. De termijn van die ‘tijdelijkheid’ moest daarvoor nog worden ingevuld.	Vergunningplicht voor verharden van onverharde paden en wegen Het college heeft besloten om de uitzonderingsregel voor deze activiteit uit het omgevingsplan te halen met het oog op een afdoende bescherming en instandhouding van onverharde paden en wegen. Het voormalige artikel 6.17 uit het ontwerp wijzigingsbesluit is daarmee komen te vervallen.
6.3	Voorrangregeling In het adviesgesprek met de VNG is aandacht gevraagd voor de voorrangsbepalingen ten aanzien van de werking van het ‘nieuwe deel van het omgevingsplan’ en het ‘tijdelijke deel van het omgevingsplan’, mede in relatie tot de regels uit de bruidsschat (hoofdstuk 22).	Voorrangregeling Omdat de bruidsschat regels bevat over onderdelen die ook in het nieuwe deel van het omgevingsplan voorkomen is er een voorrangregeling nodig om strijdigheid en onduidelijkheid over de desbetreffende regels te voorkomen. Dit is geregeld in: • Artikel 1.1, vierde lid voor wat betreft de begripsbepalingen; en • Artikel 6.81 Voorrangsbepaling bouwen.
6.4	Overgangsrecht In het adviesgesprek met de VNG is aandacht gevraagd voor het overgangsrecht van het omgevingsplan.	Overgangsrecht Niet uitgesloten kan worden dat er situatie voorkomen waar in het verleden al dan niet met een vergunning, melding of anderszins een ‘recht’ is opgebouwd en ontstaan is dat niet als strijdig kan of mag worden beschouwd als het gaat om bouwen en gebruik. Om dergelijke situaties te beschermen en het gebruik of de betreffende bouwwerken voort te kunnen laten duren, zolang de betreffende feitelijke situatie niet veranderd (gestaakt wordt of anderszins verdwijnt) is een regeling noodzakelijk die voorziet in de bescherming van het zogenaamde overgangsrecht. Dit is opgenomen in hoofdstuk 12 van het omgevingsplan en betreft:

		• Artikel 12.2 Overgangsrecht met betrekking tot verleende vergunningen, ontheffingen, maatwerkvoorschriften en andere genomen besluiten; • Artikel 12.3 Overgangsrecht met betrekking tot een nieuwe vergunningplicht; • Artikel 12.4 Overgangsrecht met betrekking tot het gebruiksdoel van gronden en bouwwerken en regels over gebruiksactiviteiten, en • Artikel 12.5 Overgangsrecht met betrekking tot ruimtelijke regels over bouwwerken
--	--	--