

gemeente **Hilvarenbeek****ZIENSWIJZENTABEL BESTEMMINGSPLAN BEERSEWEG/TURKAAWEG TE DIESSEN**

Zienswijze	Standpunt gemeente
1. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch (ontvangen 16 februari 2015) a) In artikel 6.2 van de verordening ruimte 2014 is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in vestiging van of omschakeling van een (vollegronds)teeltbedrijf, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de omvang noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering. In de plantoelichting is hierin nog onvoldoende inzicht geboden. Onder andere wordt een advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen gemist over de volwaardigheid van deze bedrijfsactiviteiten. De plantoelichting moet op dit punt aangepast worden. b) De voormalige bedrijfswoning op het perceel Beerseweg 2 wordt herbestemd naar burgerwoning, op deze manier blijft dit rijksmonument behouden. Aan de Turkaaweg wordt voorzien in een nieuwe bedrijfswoning. Dit is in strijd met artikel 6.7 lid 2 van de Verordening ruimte. Daarin is bepaald dat de noodzaak van de nieuwbouw van een bedrijfswoning niet het gevolg is van een eerder aanwezige, doch afgestoten bedrijfswoning. Het feit dat het hier om een Rijksmonument gaat doet aan bovenstaand standpunt niet af. Met het oog op behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van het pand is het onder bepaalde voorwaarden mogelijk om het Rijksmonument te splitsen ten behoeve van 2 woningen. c) Het is bij de provincie nog niet bekend dat er bouwtitels in het kader van de ruimte voor ruimte woningen zijn aangekocht. De vereiste bewijsstukken hiervoor moeten nog overgelegd worden. De zienswijze is niet mondeling toegelicht.	a) Het bestemmingsplan zal op dit punt worden gewijzigd. De Agrarische bestemming, inclusief bouwblok en bedrijfswoning, zal worden gewijzigd in de bestemming Wonen om een ruimte voor ruimte woning mogelijk te maken. b) Zie standpunt 1a. Er is inmiddels een rapport opgesteld over de cultuurhistorische waarde van het pand Beerseweg 2, zie bijlage 1. Uit dit rapport blijkt dat het rijksmonument feitelijk niet te splitsen is. Om de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument te behouden zal er naast Beerseweg 2 een nieuwe woning worden gerealiseerd. De nieuwe woning zal in stijl worden gebouwd zodat het geen afbreuk doet aan het Rijksmonument. Bovendien zal in de toelichting op het plan een korte beschrijving worden opgenomen dat de nieuwe woning nodig is in verband met het behoud van het rijksmonument. Op deze manier voldoet de ontwikkeling aan de regels in de Verordening ruimte voor wat betreft cultuurhistorische bebouwing. Dit alles is met de provincie afgestemd. c) Deze constatering is juist. De bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden gedeeltelijk gegenereerd uit de sloop van eigen stallen en de doorhaling van eigen dierrechten en voor het overige deel aangekocht op de particuliere markt. Initiatiefnemer voegt vóór vaststelling van het bestemmingsplan 'Beerseweg/Turkaaweg' de ontbrekende stukken ten behoeve van de regeling Ruimte voor Ruimte als bijlage bij het bestemmingsplan. Ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan wordt dan ook aangetoond dat is voldaan aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Overigens worden de eigen dierenrechten nog niet doorgehaald totdat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Voor twee woningen zal dan ook een wijzigingsbevoegd worden opgenomen waarin staat de woningen pas gerealiseerd kunnen worden als de dierenrechten doorgehaald zijn. De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.

2. Vereniging Natuur & Milieu, Emmerseweg 26, 5089 NB Haghorst (ontvangen 19 februari 2015) a) Er dient onderzocht te worden of aan de Turkaaweg een volwaardig en doelmatig agrarisch akkerbouwbedrijf kan worden gerealiseerd. Zo niet, dan wordt er nl. geen bedrijfswoning gerealiseerd maar een burgerwoning. b) De locatie Beerseweg 2 heeft momenteel de bestemming Agrarisch (met de aanduiding intensieve veehouderij) en mag op grond van de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 niet herbestemd worden tot woondoeleinden omdat alleen sprake is van beëindiging van de intensieve veehouderij en handhaving van de andere agrarische activiteiten, in dit geval akkerbouw. c) Het plan voldoet niet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Voor de ladder voor duurzame verstedelijking moet onderbouwd worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. In de regio staan vele ruimte voor ruimte woningen te koop, er kan dus niet aangetoond worden dat sprake is van een regionale behoefte. d) Het plan ligt niet in een bebouwingsconcentratie zoals bedoeld in de verordening ruimte 2014. De zienswijze is mondeling toegelicht en heeft niet geleid tot een aanvulling op de zienswijze.	a) Zie standpunt 1a. b) Zie standpunt 1a. c) Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro luidt als volgt: <i>De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:</i> <i>a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;</i> <i>b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;</i> <i>c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.</i> In de toelichting bij het voorontwerp bestemmingsplan is op pagina 24 in paragraaf 2.3.1. aangegeven dat het gemeentelijk woningbeleid is neergelegd in de Structuurvisie. Het realiseren van vier ruimte voor ruimte woningen past – zo wordt ook in de toelichting uitgelegd – binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid. De ruimte voor ruimte woningen gaan niet ten koste van het woningcontingent en passen binnen het woningbouwbeleid. Het gemeentelijk woningbouwbeleid en de toedeling van woningbouwcontingenten zijn op regionaal niveau afgestemd. Daarmee is voldaan aan het gestelde in artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro. d) Uit artikel 6.8 van de Verordening ruimte 2014 en de Visie ruimte voor ruimte van de gemeente blijkt dat de locatie geschikt is voor de bouw van ruimte voor ruimte woningen. De zienswijze is ontvankelijk en leidt tot aanpassing van het plan.
--	---

3. J.A.J. Rombouts, Koningin Julianaweg 1, 5089 PH Haghorst (ontvangen 19 februari 2015) a) Er wordt onzorgvuldig omgegaan met de invulling van de regeling ruimte voor ruimte. Dit omdat er regelmatig duurzame locaties in het verwevingsgebied/landbouwgebied ingezet worden. Dit druist tegen de regeling ruimte voor ruimte in en onttrekt duurzame locaties aan landbouwgebied waardoor overbelaste gebieden onnodig nog verder overbelast raken. b) De locatie Turkaaweg ongenummerd ligt niet binnen het extensiveringsgebied. Volgens de regeling ruimte voor ruimte mogen ruimte voor ruimte woningen alleen gerealiseerd worden op de locaties die gelegen zijn in het extensiveringsgebied. Locaties in andere gebieden komen niet in aanmerking. De locatie Turkaaweg ongenummerd is gelegen in het verwevingsgebied en is een duurzame locatie, ruimte voor ruimte is op deze locatie daarom niet mogelijk. c) Nieuwvestiging van het akkerbouw bedrijf is niet mogelijk aan de Turkaaweg. Er wordt namelijk niet voldaan aan de normen uit de verordening ruimte 2014 voor nieuwvestiging. d) Volgens het akoestisch rapport is er sprake van een grote overbelasting op de bestaande woning en de nieuwe ruimte voor ruimte woning. Hier wordt in het plan aan voorbij gegaan. e) De doelstelling van de regeling ruimte voor ruimte is het tegengaan van verstening in het buitengebied. Hier wordt totaal aan voorbijgegaan. Door de nieuwe aangevraagde gebouwen wordt er zelfs uitgebreid ipv ingeleverd. f) Het is onduidelijk waar de overige bouwtitels voor ruimte voor ruimte vandaan komen. Het lijkt of de gemeente medewerking verleend aan het plan om op een goedkope manier af te komen van de schadeclaim zoals beschreven in de anterieure overeenkomst van 19 december 2012. De zienswijze is mondeling toegelicht en heeft geleid tot een aanvulling op de zienswijze. g) De bedrijfswoning hindert de omliggende bedrijven.	Ten aanzien van de ontvankelijkheid merken wij op dat het plangebied op een afstand van ongeveer 4 km ligt van het perceel waarop de heer Rombouts woont. Vaststaat dat gelet op deze afstand het plangebied en de bij het plan mogelijk gemaakte bebouwing niet zichtbaar is vanaf dit perceel. Mede gelet op de aard en omvang van de ruimtelijke ontwikkelingen die binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt is deze afstand te groot om een rechtstreeks betrokken belang te kunnen aannemen. Gelet op deze afstand kan de heer Rombouts dan ook niet worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 1:2, eerste lid, van de Awb. Van andere belangen is niet gebleken. a) De beleidsregel ruimte voor ruimte geeft aan dat ook in verwevingsgebieden stallen gesloopt mogen worden voor ruimte voor ruimte doeleinden. Er mag dan geen sprake zijn van een duurzame locatie voor een intensieve veehouderij. Een duurzame locatie houdt volgens de beleidsregel in dat hier een intensieve veehouderij kan uitbreiden tot maximaal 2,5 ha. Inmiddels is dit door de nieuwe Verordening ruimte maximaal 1,5 ha geworden. Aangezien het perceel Turkaaweg op korte afstand van de bebouwde kom ligt is dit geen geschikte locatie om een intensieve veehouderij uit te breiden tot 1,5 ha. De gesloopte stallen kunnen dus ingezet worden voor de ruimte voor ruimte regeling. b) Zie standpunt 2d. c) Zie standpunt 1a. d) In paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de akoestiek. Met de vaststelling van het bestemmingsplan zal ook een beschikking hogere grenswaarden voor geluid worden genomen. Hiermee wordt voldaan aan de geluidsnormen die gelden. e) De ruimte voor ruimte regeling is in het leven geroepen om de verstening in het buitengebied tegen te gaan. De regeling houdt in dat er onder bepaalde voorwaarden woningen mogen worden gebouwd voor gesloopte stallen en ingeleverde fosfaatrechten. Voor elke ruimte voor ruimte woning is 1000 m2 stallen afgebroken en 3500 kg fosfaat ingeleverd. Van extra verstening van het buitengebied is dus geen sprake. f) De ruimte voor ruimte titels worden gedeeltelijk zelf gegenereerd door sanering van de intensieve veehouderij. De rest wordt aangekocht op de particuliere markt. Verder wordt voldaan aan de provinciale regelgeving. Van bevoordeling zoals wordt gesuggereerd is dan ook geen sprake. g) De bedrijfswoning zal omgezet worden naar een ruimte voor ruimte woning. Uit het
---	--

	geuronderzoek blijkt dat de woning op deze locatie geen belemmering voor de omliggende bedrijven vormt. Dit zal in de toelichting van het bestemmingsplan onderbouwd worden. De zienswijze is niet-ontvankelijk.
4. SB&O B.V., de heer J.L.M. Stok, Gelderstraat 10, 5081 AC Hilvarenbeek (ontvangen 16 maart 2016) a) Indiener maakt, voor zover het gaat om woningbouw, bezwaar tegen het bestemmingsplan Beerseweg/Turkaaweg. Dit omdat indiener kortgeleden een verzoek voor het realiseren van woningbouw heeft ingediend en dat dit is afgewezen omdat er geen contingent meer is voor het realiseren van nieuwe woonruimte in Hilvarenbeek. Gelet op de late indiening van de zienswijze heeft er geen gesprek meer plaatsgevonden met de indiener van de zienswijze.	Ten aanzien van de ontvankelijkheid merken wij op dat ons niet is gebleken van een verschoonbare termijnoverschrijding. a) Indiener heeft met name bezwaar omdat er geen contingent is voor zijn verzoek en dat dit contingent nog wel gebruikt is voor het plan Beerseweg/Turkaaweg. In het onderhavige plan worden 1 bestaande woning en 4 ruimte voor ruimte woningen bestemd. Bestaande woningen en ruimte voor ruimte woningen gaan niet van het contingent af. De nieuwe woning aan de Beerseweg gaat wel ten koste van het gemeentelijk contingent, maar deze wordt gerealiseerd op basis van de splitsingsmogelijkheid van de monumentale boerderij. Dit was op basis van het oude bestemmingsplan al mogelijk. De monumentale boerderij zal het in het plan Beerseweg/Turkaaweg niet opnieuw te splitsen zijn. De zienswijze is niet-ontvankelijk.