



gemeente Hilvarenbeek

TABEL VOOROVERLEG BESTEMMINGSPLAN BEERSEWEG/TURKAAWEG TE DIESSEN

Vooroverlegreactie	Standpunt gemeente
1. Provincie Noord-Brabant, directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch a) 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 overlegd worden. b) De voormalige bedrijfswoning op het perceel Beerseweg 2 wordt herbestemd naar burgerwoning, op deze manier blijft dit rijksmonument behouden. De provincie kan niet instemmen met de afsplitsing van deze bedrijfswoning omdat er geen sprake is van beëindiging van het bedrijf. Het akkerbouwgedeelte wordt namelijk voortgezet aan de Turkaaweg. Op dit perceel wordt de bouw van een nieuwe bedrijfswoning ook niet uitgesloten. 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.	a) 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'. b) Met de beoogde herontwikkeling wordt de intensieve veehouderijtak ter plaatse van de locatie aan de Beerseweg gesaneerd. De akkerbouwtaak aan de Turkaaweg blijft daarbij behouden en wordt in feite afgesplitst van de voormalige intensieve veehouderij. Aan de Turkaaweg is thans geen bedrijfswoning gelegen. Aangezien deze akkerbouwtaak na de beoogde herontwikkeling feitelijk los staat van de locatie aan de Beerseweg, is verplaatsing van de bedrijfswoning naar de Turkaaweg noodzakelijk ten behoeve van de bedrijfsvoering ter plaatse. Derhalve wordt op de locatie Turkaaweg ongenummerd voorzien in een bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf. De bedrijfswoning Beerseweg 2 komt daarmee feitelijk en planologisch te vervallen. De voormalige bedrijfswoning aan Beerseweg 2 is op 8 juni 2001 door de Staatssecretaris van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen aangewezen als Rijksmonument. In de motivering geeft de Staatssecretaris aan dat de boerderij belangrijk is vanwege de gaafheid en als voorbeeld van een wederopbouwboerderij in de vroege oorlogsjaren zeldzaam is. Sloop van het monument wordt niet toegestaan. Het ontmantelen van de woonfunctie zou ook verwaarlozing van de cultuurhistorische bebouwing tot gevolg hebben. Nu dit Rijksmonument niet meer als bedrijfswoning kan functioneren, dient een passende bestemming te worden gevonden voor dit monument. Artikel 6.7, derde lid onder b van de Verordening ruimte 2014 bepaalt dat de vestiging van een woonfunctie in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is toegestaan, mits deze vestiging is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Met de beoogde herontwikkeling wordt toepassing gegeven aan artikel 6.7, derde lid onder b, door de vestiging van een woonfunctie in het Rijksmonument ter plaatse van de locatie Beerseweg 2 te Diessen.

c) In de toelichting wordt aangegeven dat een deel van de investering in de landschapselementen bestaat uit een investering in de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse en het bewoonbaar houden van het Rijksmonument en de omgeving hiervan. Op zich voldoet dit aan de bepalingen in de Verordening ruimte, maar dan dient wel vast te staan om wat voor investeringen het gaat. Tevens dient vast te staan dat eventuele subsidies van de investering worden afgetrokken. d) Het plan moet nader inzicht geven in de maatregelen die specifiek gericht zijn op de bescherming, maar vooral ook specifiek op de ontwikkeling van natuur- en waterfuncties in de groenblauwe mantel ter plaatse. Hier moet nadere afstemming over plaatsvinden met de planoloog buitengebied van de provincie. e) In artikel 3.1 is in de doeleindenomschrijving aangegeven dat de gronden bestemd zijn voor een agrarisch bedrijf, agrarisch gebruik en de daaronder vermelde nevenactiviteiten. In artikel 1.11 is de begripsomschrijving van een agrarisch bedrijf mede gericht op het houden van dieren. Dit betekent dat een veehouderij in deze omschrijving niet is uitgesloten. De doeleindenomschrijving van artikel 3.1 moet aangepast worden, omdat het plan niet beoogd een veehouderij toe te staan en bovendien in dat geval de regels met betrekking tot zorgvuldige veehouderij van toepassing zouden zijn.	De vestiging van de woonfunctie in het Rijksmonument ter plaatse is gericht op het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het ontmantelen van dit Rijksmonument zou verwaarlozing van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing tot gevolg hebben. Bewoning van de bebouwing leidt tot het behoud van de betreffende cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Daarbij is initiatiefnemer voornemens flink te investeren in het Rijksmonument, ten behoeve van het behoud van dit monument. Met een woonbestemming wordt een functie aan de boerderij toegekend waarmee een duurzaam behoud van de boerderij en de directe omgeving is verzekerd. c) Ter plaatse wordt geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing, dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Voor het resterende bedrag (€ 15.826,55) zal worden geïnvesteerd in de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing ter plaatse en het bewoonbaar houden van het Rijksmonument en de omgeving hiervan. Initiatiefnemer is voornemens te investeren in het Rijksmonument aan de Beerseweg 2 te Diessen. De rieten kap van de woning zal worden gerenoveerd, waarbij een gedeelte zal worden vernieuwd, het overige deel zal onder andere worden ontdaan van schimmel, etc.. Uit aangevraagde offertes blijkt dat de beoogde werkzaamheden aan de rieten kap een investering van ruim € 12.000,- exclusief btw met zich meebrengen. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens schilderwerk te laten uitvoeren aan de buitenzijde van de woning. Deze werkzaamheden worden geschat op € 6.500,- exclusief btw. Tevens zal initiatiefnemer over de gehele buitenzijde van het Rijksmonument het voegwerk renoveren. Kosten van dit voegwerk worden geschat op € 3.750,- exclusief btw. Met de beoogde renovatie in de nabije toekomst wordt ruimschoots voldaan aan de resterende kwaliteitsverbetering van het landschap. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zal dit nader worden toegelicht. Opgevraagde offertes van de genoemde werkzaamheden zijn als bijlage bij deze tabel gevoegd. d) Sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied heeft een positieve invloed op natuur- en landschapswaarden ter plaatse. Tevens wordt met de beoogde herontwikkeling nieuwe natuur en landschappelijke inpassing ontwikkeld, waarmee natuur en landschapswaarden eveneens worden versterkt. In het Inpassingsplan (1306-A) zoals opgesteld door P15(stads)landschappen, d.d. 7 juli 2014, is de beoogde inpassing nader toegelicht, waarbij eveneens de beoogde waterpartijen binnen het plangebied nader worden toegelicht. In het ontwerpbestemmingsplan zal het opgestelde Inpassingsplan (P15) nader worden toegelicht, waarbij nader wordt toegelicht dat wordt voldaan aan artikel 6.1 van de Verordening ruimte 2014. e) De genoemde artikelen zullen worden aangepast.
--	--

f) In artikel 3.2.4, sub c is voorzien in de bouw van kassen. Dit is in strijd met artikel 6.2, lid 1, sub b van de Verordening ruimte, waarin bepaald is dat de bouw van kassen of uitbreiding van kassen in de groenblauwe mantel niet is toegestaan. g) In artikel 3.3.8 is een afwijkingsregeling opgenomen om de bouw van een paardenbak buiten het bouwvlak of bestemmingsvlak toe te staan. In verband met de principes van zorgvuldig ruimtegebruik dient eerst te worden afgewogen of de paardenbak niet binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak opgericht kan worden. De regels voorzien hier niet in. Daarnaast dient de regeling te voorzien in het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap in de vorm van landschappelijke inpassing conform artikel 3.2 van de Verordening. Artikel 3.3.8 voorziet hier niet in. h) Aan de wijzigingsbevoegdheden in artikelen 3.6.3 t/m 3.6.6 is niet de voorwaarde verbonden dat deze gepaard moeten gaan met een positieve bijdrage aan de groenblauwe mantel zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Verordening. De regels moeten hierop aangepast worden. i) In artikel 4.4.2 is niet voorzien in het vereiste dat afstemming met waterschapsbestuur heeft plaatsgevonden, zoals vereist in artikel 18.1 lid 3 van de Verordening. De regels moeten op dit punt aangevuld worden.	f) Dit artikel zal worden verwijderd. g) Dit artikel zal worden verwijderd. h) Deze voorwaarde zal worden toegevoegd. i) De regels zullen op dit punt aangevuld worden. De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het plan.
2. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel a) De maximale waterstand van de Reusel bij T100p is 15,25 m + NAP. Ter hoogte van de geplande bebouwing is de minimale maaiveld hoogte 15,36m + NAP. De marge is slechts 11 cm. Het waterschap adviseert daarom om bij het bepalen van het bouwpeil hier rekening mee te houden. b) In de toelichting, paragraaf 4.1.2, figuur 2 constateert het Waterschap dat de arcering van het plangebied niet op de juiste locatie is weergegeven. Het plangebied ligt meer in het westen tegen de Reusel aan. Dit is tevens keurbeschermingsgebied. c) In paragraaf 4.1.4, blz. 44 staat dat de maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied circa 15 meter + NAP bedraagt. Het waterschap constateert op basis van de GIS-gegevens van het waterschap dat het maaiveldniveau hoger ligt. Hoe verhouden deze verschillende waarden zich tot elkaar? Per planlocatie moet het maaiveldniveau bepaald worden en moet de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) vastgesteld worden. d) In paragraaf 4.1.7 wordt voorgesteld om 'greppels' en 'natuurpoelen' te gebruiken om de berekende 120 m³ hemelwater hydrologisch neutraal te bergen en infiltreren. Het is nu niet duidelijk waar deze gepland zijn. Zonder nadere uitwerking is niet duidelijk of een dergelijk systeem op deze locatie in voldoende mate kan functioneren. Het voorstel om 'greppels' en 'natuurpoelen' te gebruiken moet verder uitgewerkt worden. e) In de toelichting moet beschreven worden dat er een persleiding van het waterschap in het plangebied ligt. f) Bij de toelichting moeten de resultaten van de NHO-tool als bijlage gevoegd worden.	a) Hier zal rekening mee worden gehouden. b) De arcering in de toelichting zal aangepast worden. c) Paragraaf 4.1.4 zal aangepast worden aan de GIS-gegevens. d) In de toelichting zal aangegeven worden waar deze greppels en poelen gesitueerd worden. Tevens zal een nadere uitwerking worden toegevoegd. e) Dit zal opgenomen worden in de toelichting. f) De resultaten zullen als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

g) In artikel 3 moet de volgende voorwaarde opgenomen worden: <i>Het gebruik conform de bestemming 'Agrarisch' is alleen toegestaan indien de in de waterparagraaf opgenomen compenserende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden.</i> h) In artikel 5 moet de volgende voorwaarde opgenomen worden: <i>Het gebruik conform de bestemming 'Wonen' is alleen toegestaan indien de in de waterparagraaf opgenomen compenserende waterberging wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.</i> i) In artikel 13.5.1 wordt de omgevingsvergunningplicht voor 'zoekgebied watersystemen' benoemd. Deze sluit niet aan bij artikel 18 van de Verordening ruimte. Het waterschap verzoekt om artikel 13.5.1 in overeenstemming met artikel 18 van de Verordening te brengen. j) Het waterschap wijst er op dat de initiatiefnemer voor werkzaamheden binnen het profiel van vrije ruimte (meanderzone) een vergunning nodig heeft op grond van de Keur oppervlaktewateren.	g) Deze voorwaarde zal opgenomen worden in artikel 3. h) Deze voorwaarde zal opgenomen worden in artikel 5. i) Artikel 13.5.1 zal in overeenstemming worden gebracht met artikel 18 van de Verordening ruimte. j) Hier zal rekening mee worden gehouden. De vooroverlegreactie leidt tot aanpassing van het plan.
---	---