

Gemeente Hilvarenbeek
Postbus 3
5080 AA HILVARENBEEK

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Groenstraat 3, 10 t/m 18 en Lage Mierdseweg 8a'

Datum

17 juli 2019

Ons kenmerk

C2247098/4555037

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.A.M. (Gerard) van den Broek

Telefoon

(073) 681 27 83

Email

gvdbroek@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Groenstraat 3, 10 t/m 18 en Lage Mierdseweg 8a' ligt tot en met 18 juli 2019 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp voorziet in een sanering van de intensieve veehouderijen (IV's) aan de Groenstraat 12, 13, 16 en 18 en Lage Mierdseweg 8a in samenhang met sloop van de opstallen. De oppervlakte bebouwd neemt daardoor af met ruim 8000 m². Groenstraat 3 en 10 maken ook deel uit van het plan en zijn thans nog gekoppeld en bestemd als VAB-locatie. Het koppelteken wordt verwijderd, hetgeen geen invloed heeft op de ontwikkelmogelijkheden van Groenstraat 3. Het agrarisch bouwvlak Lage Mierdseweg 8a wordt wegbestemd. De drie bedrijfswoningen aan de Groenstraat 10, 13 en 18 worden bestemd tot woondoeleinden en de twee beeldbepalende langgevelboerderijen Groenstraat 12 en 16 worden gesplitst. Er worden 6 nieuwe ruimte-voor-ruimte-kavels gerealiseerd, waarvan de bouwtitels voortvloeien uit de sanering van de IV's .

Vooroverleg

Bij brief van 13 maart 2019, kenmerk C2238979/4491558, is vanuit het project uitvoering Wet RO gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag. Daarnaast is er

in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het opstellen van de zienswijze ambtelijk contact geweest omtrent de provinciale belangen die in het geding zijn.

Datum

17 juli 2019

Ons kenmerk

C2247098/4555037

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

De ontwikkeling is in het algemeen in lijn met het provinciaal beleid.

Ten aanzien van twee onderdelen zijn wij van mening dat het plan nog op gespannen voet staat met de Verordening.

Ruimte voor Ruimte (RvR)

In de vooroverlegreactie is uitvoerig stil gestaan bij dit onderwerp en is aangegeven aan welke voorwaarden de RvR-titels dienen te voldoen in het licht van de artikelen 6.8./7.8 Vr. U heeft er voor gekozen om de bewijstukken, die aantonen dat aan de specifieke voorwaarden is voldaan, vooruit te schuiven naar de vaststelling van het bestemmingsplan. In die zin is deze zienswijze ook gericht tegen de mogelijke bouw van de beoogde RvR woningen omdat nog niet is gebleken dat aan de vereiste voorwaarden is voldaan. Wij dringen er bij u dan ook op aan om met betrekking tot de bewijstukken nader ambtelijk overleg te voeren vóórdat het plan ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden (Dhr Verzantvoort, tel.nr. 073-6808211).

Voor wat betreft de opmerking over artikel 4.2.7 van de planvoorschriften, thans vernummerd naar artikel 4.2.9., zijn wij van mening dat handhaving van dit artikel niets toevoegt aan het plan als extra waarborg voor sloop, omdat de inlevering van fosfaatrechten en de sloop van de stallen overeenkomstig de eisen in de Vr vóór de vaststelling van het plan moet zijn geschied. Wij verzoeken u dan ook om dit artikel uit het plan te verwijderen.

Verder constateren wij dat er een nieuw artikel 4.2.6. is toegevoegd aan het plan. Daarin wordt rechtstreekst mogelijk gemaakt om ter plaatse van de aangeduide schuur naast het perceel van nr 18 deze te vervangen door een woning nadat hiervoor een ruimte voor ruimte titel is verkregen. Naast het feit dat naar ons oordeel een dergelijke rechtstreekse mogelijkheid zelfs niet is gebonden aan een omgevingsvergunning, is geen waarborg opgenomen dat voldaan wordt aan de strikte voorwaarden in het kader van RvR. Wij zijn van oordeel dat een dergelijke mogelijkheid een wijzigingsbevoegdheid, dan wel een partiële herziening van het bestemmingsplan vereist. Wij dringen er dan ook

op aan om het toegevoegde artikel 4.2.6., zoals dit thans is opgenomen, uit het plan te verwijderen en eventueel afweegbaar te maken middels een wijzigingsbevoegdheid.

Datum

17 juli 2019

Ons kenmerk

C2247098/4555037

Boerderijsplitsing

In de vooroverlegreactie is het volgende aangegeven.

'Het plan voorziet tevens in splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderijen aan de Groenstraat 12 en 16 in twee woningen. Wij merken hierover op dat in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' deze panden niet zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol. In het bijgevoegde stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan is op blz. 10 aangegeven dat handhaving van deze boerderijen nog onzeker is en dat wellicht ook vervangende nieuwbouw aan de orde kan zijn. Ook wordt over een waardeoordeel van het Monumentenhuis gesproken doch stukken ter onderbouwing van de cultuurhistorische waarden zijn niet bij het plan gevoegd. Wij verzoeken u dan ook om de mogelijk aanwezige stukken van het Monumentenhuis aan het plan toe te voegen ter onderbouwing van de aanwezige waarden.'

Wij constateren dat de diverse rapportages van het Monumentenhuis nu wel aan het plan zijn toegevoegd, doch dat daarmee niet de cultuurhistorische waarden van beide panden nader zijn bepaald, maar het plan alleen is beoordeeld gezien de ligging binnen de 'historische dorpsstructuur' op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart. Dit is ons ook bevestigd door het Monumentenhuis. Gelet hierop is wegens het ontbreken van een redengevende omschrijving van deze panden op nr. 12 en 16 ons niet duidelijk of deze ook daadwerkelijk cultuurhistorisch waardevol zijn, waardoor niet zeker is of splitsing in twee woningen uit dit oogpunt kan worden gerechtvaardigd op basis van de artikelen 6.7/7.7, lid 3, sub b, van de Vr. Wij dringen er dan ook bij u op aan om de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' op deze panden nader te onderbouwen. Verder hebben wij aangegeven dat splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere woonfuncties ingevolge artikel 7.7, lid 3, sub b, van de Vr uitsluitend mogelijk is, indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. Uit het plan blijkt echter nog steeds niet dat deze twee boerderijen zullen worden gehandhaafd. Ook het sloopverbod in artikel 4.2.5, sub e, van het voorontwerp is uit het plan verwijderd. Weliswaar wordt in het plan als uitgangspunt het behoud en herstel van de waarden genoemd, maar tegelijkertijd wordt toch vastgehouden aan de mogelijkheid van (algehele) sloop middels een afwijking omgevingsvergunning.

Wij zijn van mening dat alleen het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden een reden kan zijn om splitsing in twee woningen toe te staan. Als vooraf niet duidelijk is of het pand kan worden gehandhaafd en wellicht gesloopt gaat worden, dan zijn wij van mening dat splitsing niet aan de orde kan zijn omdat met de sloop de waarden verloren gaan. Nieuwbouw van een soortgelijk pand, met daarin twee woningen, is naar ons oordeel niet gericht op behoud of herstel van de waarden, waardoor splitsing feitelijk niet meer aan de orde kan zijn en dus ook niet in overeenstemming is met de Vr. Wij vinden niet

dat de beoordeling van de bouwkundige staat naar een later tijdstip kan worden verschoven, maar tevens thuishoort bij een redengevende omschrijving van deze panden.

Wij hechten er verder aan te vermelden dat in de beantwoording onder punt 2.7 van de 'Tabel vooroverleg..' weliswaar wordt aangegeven dat uit het advies van het Monumentenhuis tevens zou blijken dat sloop en herbouw op de bestaande voetprint op basis van dat advies ook tot de mogelijkheden behoort, maar dat uit navraag bij het Monumentenhuis is gebleken dat dit alleen betrekking heeft op de historische bijgebouwen bij Groenstraat 16 en 18.

Resumerend zijn wij op basis van het vorenstaande van oordeel dat de nadere onderbouwing van de cultuurhistorische waarde van beide panden ontbreekt en dat, voor zover de sloop van de panden afweegbaar blijft in het plan, splitsing in twee woningen moet worden uitgesloten. Wij dringen er op aan om voorliggend ontwerp in die zin aan te vullen/te wijzigen.

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten nog niet in overeenstemming met de Verordening. Wij dringen erop aan om het ontwerp op die delen gewijzigd vast te stellen en om het plan vóór vaststelling met ons ambtelijk af te stemmen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

Datum

17 juli 2019

Ons kenmerk

C2247098/4555037