

WIJZIGINGSPLAN
TURKAAWEG 1 EN 2B
TE DIESSEN
GEMEENTE HILVARENBEEK

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

M.W.A. Bakermans – Van den Heuvel

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld: 15 januari 2019

PLANGEGEVENS

Plangegevens

Naam wijzigingsplan	Turkaaweg 1 en 2B te Diessen
Imro-idn	NL.IMRO.0798.WPTurkaaweg1en2B-VG01
Opgesteld door	M.W.A. Bakermans – Van den Heuvel
Tweede opsteller	B. Göertz

Versiebeheer

Voorontwerp	25 januari 2018
Ontwerp	7 juni 2018
Vastgesteld	15 januari 2019

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Verzoek	5
1.2	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.3	Doel	7
2.	HUIDIGE SITUATIE.....	8
2.1	Kadastrale situatie	8
2.2	Ligging van het plangebied	8
2.3	Huidige invulling van het plangebied	9
3.	BEOOGDE SITUATIE	10
4.	TOEPASSING VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	11
4.1	Inleiding	11
4.2	Wijzigingsbevoegdheid in vigerend bestemmingsplan.....	11
4.3	Toets beoogde ontwikkeling aan wijzigingsvoorwaarden	11
4.4	Conclusie.....	12
5.	TOETS AAN PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID.....	13
5.1	Provinciaal beleid	13
5.1.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	13
5.1.2	Verordening ruimte Noord-Brabant.....	14
5.2	Gemeentelijk beleid	20
5.2.1	Visie Ruimte voor Ruimte Gemeente Hilvarenbeek.....	20
5.2.2	Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021	21
6.	MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	23
7.	OVERLEG, ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	24
7.1	Overleg	24
7.2	Zienschijzen.....	24
7.3	Procedure	24

BIJLAGEN:

Bijlage 1 Bouwtitels Ruimte voor Ruimte

1. INLEIDING

1.1 Verzoek

Dit wijzigingsplan is opgesteld voor de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte kavels aan Turkaaweg ongenummerd te Diessen, hierna plangebied genoemd. Het plangebied bestaat uit twee losse kavels, aan weerszijden van de Turkaaweg. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Beerseweg/Turkaaweg' bestemd als 'Wonen'. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan tevens de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied', waarmee conform artikel 13.1.1 thans geen mogelijkheden worden geboden voor woningbouw ter plaatse. Artikel 13.1.2 van het vigerende bestemmingsplan biedt onder voorwaarden de mogelijkheid voor wijziging van het bestemmingsplan, teneinde de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' te verwijderen en ter plaatse van de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' een Ruimte voor Ruimte woning op te richten. Daartoe dient de intensieve veehouderij aan Beerseweg 2 / Turkaaweg ong. te zijn gesaneerd en dient per kavel een bouwtitel Ruimte voor Ruimte te worden overlegd.

Het plangebied is thans nog onbebouwd. Navolgende figuur betreft een luchtfoto met daarop het plangebied en de omgeving hiervan weergegeven. Het plangebied is hierbij omkaderd.



Figuur 1: Luchtfoto waarop de ligging van het plangebied is omkaderd

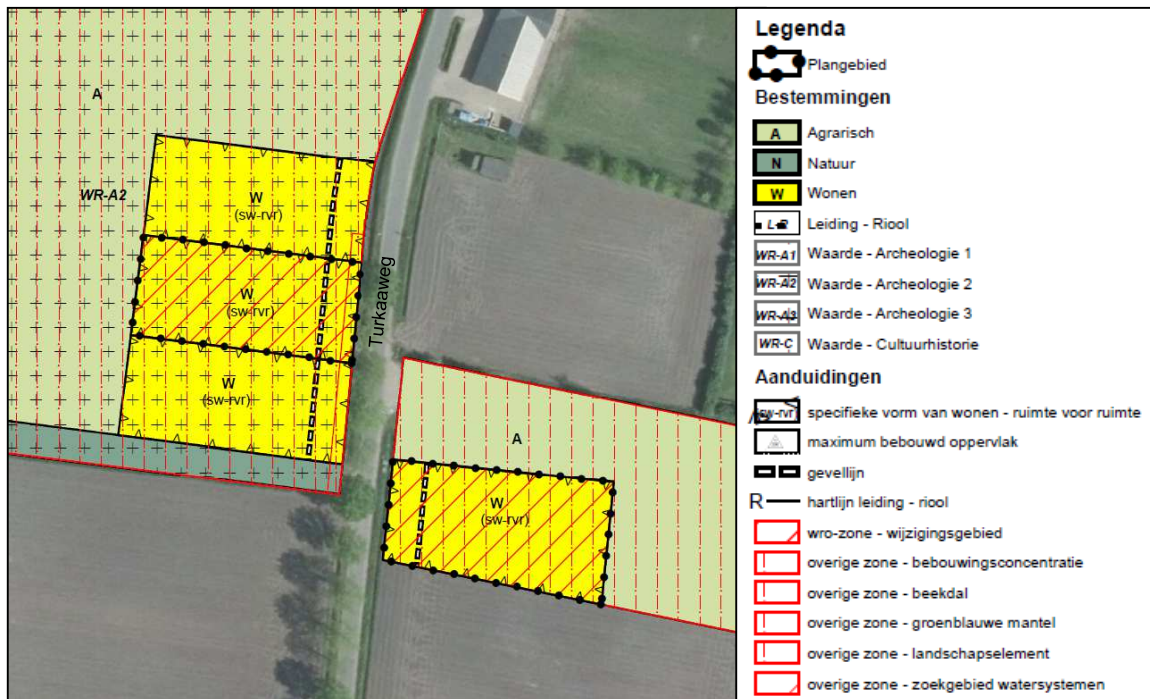
Initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied en is voornemens gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid teneinde de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' te verwijderen op de beide kavels om ter plaatse twee Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren binnen de bestemmingen 'Wonen'. Initiatiefnemer heeft thans de intensieve veehouderij aan Beerseweg 2 / Turkaaweg ong. gesaneerd in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Ter plaatse zijn alle stallen in gebruik voor de intensieve veehouderij gesloopt. De milieuvergunning is op 16 mei 2018 ingetrokken en de dierrechten zijn reeds doorgehaald. De sanering genereert 1,879

bouwtitel. Het restant om te komen tot 2 bouwtitels heeft initiatiefnemer reeds aangekocht. De bouwtitels worden middels onderhavig wijzigingsplan dan ook ingezet voor verkrijging van twee Ruimte voor Ruimte kavels ter plaatse van het plangebied.

Dit wijzigingsplan dient als motivering bij de te volgen procedure ten behoeve van herziening van het vigerende bestemmingsplan middels een wijzigingsprocedure. In deze toelichting is gemotiveerd dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ruimtelijk aanvaardbaar is en dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 13.1.2 van het vigerende bestemmingsplan.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Beerseweg/Turkaaweg' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 14 juli 2016. Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van het vigerende bestemmingsplan, waarbij het plangebied is omkaderd met een zwarte bolletjeslijn.



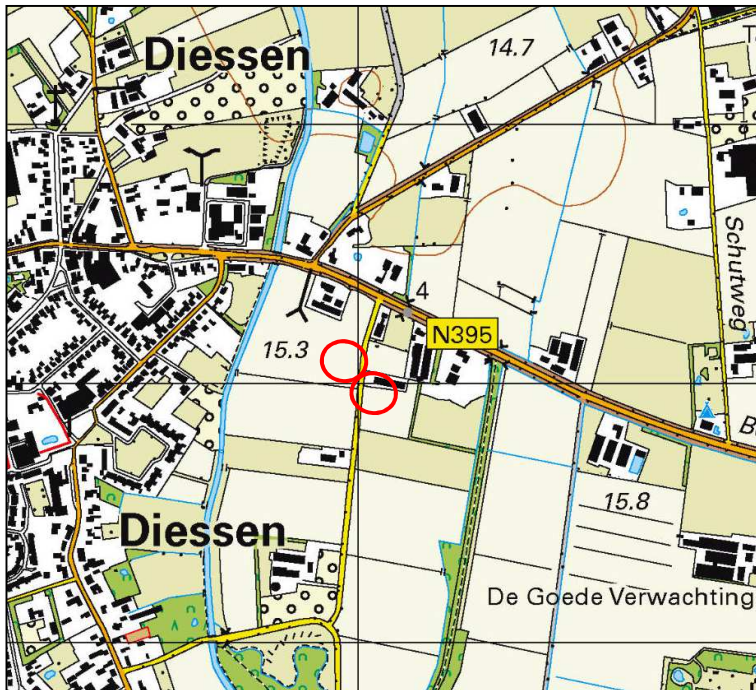
Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Beerseweg/Turkaaweg' met het plangebied voor herontwikkeling omkaderd

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan thans bestemd als 'Wonen' en voorzien van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'. In het vigerende bestemmingsplan 'Beerseweg/Turkaaweg' is in artikel 13.1 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verwijderen van de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' teneinde ter plaatse twee Ruimte voor Ruimte woningen op te richten; op iedere kavel één.

Inmiddels beschikt initiatiefnemer dan ook over de twee benodigde bouwtitels en kan daarmee de Ruimte voor Ruimte kavels daadwerkelijk ontwikkelen.

1.3 Doel

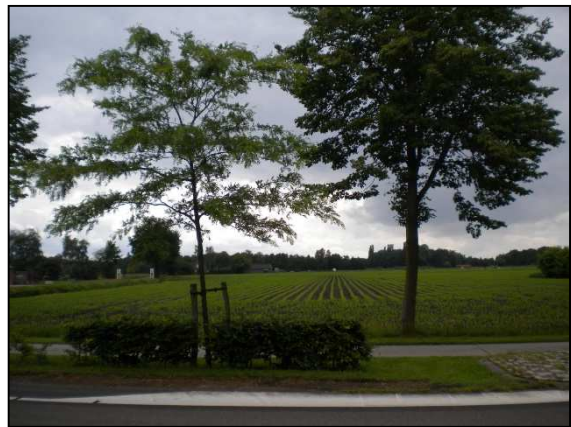
Dit wijzigingsplan dient ter motivering bij de te volgen procedure bij wijziging van het vigerende bestemmingsplan middels een wijzigingsprocedure.



Figuur 4: Topografische kaart met plangebied weergegeven middels de rode cirkels

2.3 Huidige invulling van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan Turkaaweg ongenummerd te Diessen, direct ten oosten van de kern. Het plangebied bestaat thans uit akkerland. Navolgend is een tweetal foto's weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 5: Foto van het plangebied in huidige situatie

3. BEOOGDE SITUATIE

Beoogd wordt ter plaatse van het plangebied aan Turkaaweg ong. te Diessen twee woningen op te richten in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Echter, is op grond van artikel 13.1.1 van het vigerende bestemmingsplan de bouw van woningen niet rechtstreeks mogelijk. Voor deze kavels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat deze kunnen worden gerealiseerd zodra per te verwijderen gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' een door de provincie Noord-Brabant geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte kan worden overlegd. Tevens dient daartoe de intensieve veehouderij aan Beerseweg 2 / Turkaaweg ong. te zijn gesaneerd.

Initiatiefnemer heeft de intensieve veehouderij ter plaatse van de locatie Beerseweg 2 / Turkaaweg ong. inmiddels gesaneerd en daarmee 1,879 bouwtitel gegenereerd. Initiatiefnemer heeft de overige 0,121 bouwtitel aangekocht en is daarmee in bezit van de benodigde 2 bouwtitels. Derhalve kan de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' worden verwijderd van de beide kavels. Deze wijzigingsbevoegdheid wordt in deze procedure toegepast.

De beoogde invulling van het plangebied is reeds nader toegelicht in het vastgestelde bestemmingsplan 'Beerseweg/Turkaaweg', waarvan de beoogde twee kavels onderdeel uitmaken. Voor wat betreft de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het plangebied wordt dan ook verwezen naar het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Beerseweg/Turkaaweg'.

4. TOEPASSING VAN DE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

4.1 Inleiding

Ter plaatse van het plangebied aan de Turkaaweg is het bestemmingsplan 'Beerseweg/Turkaaweg' het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' en voorzien van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Artikel 13.1.1 van het vigerende bestemmingsplan stelt dat in afwijking van de bouwregels van de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de betreffende gebiedsaanduiding geen woningen mogen worden opgericht. Artikel 13.1.2 van het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' te verwijderen, waarmee woningbouw mogelijk wordt gemaakt. In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden zoals gesteld in het vigerende bestemmingsplan.

4.2 Wijzigingsbevoegdheid in vigerend bestemmingsplan

Artikel 1.3.1 van het vigerende bestemmingsplan 'Beerseweg/Turkaaweg' stelt het navolgende:

“In afwijking van het gestelde in artikel 5.2 mogen ter plaatse van de aanduiding wro-zone – wijzigingsgebied’ geen woningen worden opgericht.”

In artikel 13.1.2 van het vigerende bestemmingsplan is de navolgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' als bedoeld in 13.1.1 te verwijderen mits:

- a. de bedrijfsactiviteiten van de veehouderij Beerseweg 2 en het daaraan gekoppelde bouwvlak aan Turkaaweg ong. zijn beëindigd en de stallen zijn gesaneerd;*
- b. aangetoond is dat wordt voldaan aan door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant vastgestelde Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 of een daarop volgende regeling Ruimte voor Ruimte;*
- c. per te verwijderen gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' een door de provincie Noord-Brabant geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte kan worden overlegd.*

4.3 Toets beoogde ontwikkeling aan wijzigingsvoorwaarden

Hierna wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied Turkaaweg ong. te Diessen getoetst aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 13.1.2 van het vigerende bestemmingsplan:

- a. de bedrijfsactiviteiten van de veehouderij Beerseweg 2 en het daaraan gekoppelde bouwvlak aan Turkaaweg ong. zijn beëindigd en de stallen zijn gesaneerd;*
De veehouderij aan Beerseweg 2 / Turkaaweg ong. te Diessen is inmiddels gesaneerd. De milieuvergunning is op 16 mei 2018 ingetrokken, de dierrechten zijn doorgehaald bij

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland en de stallen zijn gesloopt. De bewijsstukken omtrent de sanering zijn reeds geaccordeerd door de provincie Noord-Brabant.

- b. *aangetoond is dat wordt voldaan aan door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant vastgestelde Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 of een daarop volgende regeling Ruimte voor Ruimte;*

De provinciale beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 is inmiddels komen te vervallen. De voorwaarden voor Ruimte voor Ruimte woningen zijn opgenomen in de regels van de Verordening ruimte. De saneringslocatie aan Beerseweg 2 / Turkaaweg ong. te Diessen is aangewezen als gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel'. Artikel 6.8 van de Verordening ruimte geeft de mogelijkheid voor oprichting van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de 'Groenblauwe mantel'. De sanering van de intensieve veehouderij heeft plaatsgevonden op grond van artikel 6.8 van de Verordening ruimte. Aangetoond is dat wordt voldaan aan de voorwaarden voor Ruimte voor Ruimte, zoals gesteld in artikel 6.8. In paragraaf 5.1.2.4 van onderhavige toelichting zijn de voorwaarden voor Ruimte voor Ruimte nader toegelicht.

- c. *per te verwijderen gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' een door de provincie Noord-Brabant geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte kan worden overlegd.*

Door de sanering van de intensieve veehouderij aan Beerseweg 2 / Turkaaweg ong. is 1,879 bouwtitel gegenereerd. Initiatiefnemer heeft tevens 0,121 bouwtitel aangekocht. Middels onderhavig wijzigingsplan wordt dan ook de gebiedsaanduiding van de beide kavels aan de Turkaaweg verwijderd, met gebruikmaking van 2 bouwtitels.

4.4 Conclusie

Voldaan kan worden aan de wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 13.1.2 van het vigerende bestemmingsplan 'Beerseweg/Turkaaweg'. Twee kavels aan de Turkaaweg hebben in het vigerende bestemmingsplan thans nog de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied', waarbij de bouw van woningen is uitgesloten. Middels onderhavig wijzigingsplan wordt met toevoeging van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte de gebiedsaanduiding verwijderd, waarmee de oprichting van woningen op de betreffende kavels mogelijk wordt gemaakt.

5. TOETS AAN PROVINCIAAL EN GEMEENTELIJK BELEID

5.1 Provinciaal beleid

5.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant geeft in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SRO) de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, hierna de SRO genoemd, vastgesteld. Deze ruimtelijke keuzes die in deze SRO zijn opgenomen zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Het plangebied is aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt in de Verordening ruimte nader uitgewerkt in bindende regels.

5.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

5.1.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte is voor het eerst vastgesteld in april 2010. Sinds 2010 zijn er nieuwe verordeningen vastgesteld. Alle wijzigingen zijn verwerkt in een geconsolideerde versie. Bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in Verordening ruimte Noord-Brabant. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

5.1.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart 'natuur en landschap' waarop het plangebied is weergegeven in de zwarte cirkels.



Figuur 6: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'natuur en landschap'

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Regels worden gesteld ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken ter plaatse. De toevoeging van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de groenblauwe mantel wordt mogelijk gemaakt op grond van artikel 6.8 Verordening ruimte. Verderop in onderhavige paragraaf worden de regels voor de beoogde woningen nader toegelicht.

Het plangebied kent in de Verordening ruimte tevens de aanduiding 'Stalderingsgebied' en voor het westelijke deel tevens de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Deze aanduidingen ter plaatse van het plangebied zijn in navolgende figuur weergegeven.



Figuur 7: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' wordt de uitbreiding van, de nieuwvestiging van en de omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan. Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen. De beoogde herontwikkeling heeft geen gevolgen voor de veehouderij en is daarmee niet in strijd met de regels voor de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'.

Het plangebied is op de overige themakaarten niet nader aangeduid.

5.1.2.3 Artikel 3, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimtekavels.

5.1.2.4 Artikel 6.8, Ruimte voor Ruimte in Groenblauwe mantel

In artikel 6.7 van de Verordening ruimte is bepaald dat in de 'Groenblauwe mantel' nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 6.8, eerste lid bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken voor de toevoeging van één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
- b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Artikel 6.8 stelt tevens het navolgende:

- 2. Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
 - b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
 - c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;

- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
 - e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
 - f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;
 - g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
 - h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
 - i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.
3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.
 4. Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.
 5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.

Navolgend zijn de voorwaarden uit artikel 6.8 van de Verordening ruimte punt voor punt nader besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied Turkaaweg ongenummerd te Diessen.

- 1. In afwijking van artikel 6.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen groenblauwe mantel voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte-kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning indien:**

- a. sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;**

De intensieve veehouderij aan Beerseweg 2/ Turkaaweg ong. te Diessen is reeds gesaneerd in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Ter plaatse is 1.894 m² aan stallen gesloopt, is de milieuvergunning ingetrokken en zijn de dierrechten doorgehaald. Ter plaatse is sprake van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. De sanering genereert 1,879 bouwtitel. De overige 0,121 bouwtitel heeft initiatiefnemer elders aangekocht, waarbij tevens is aangetoond dat ter plaatse van de saneringslocatie is voorzien in een milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst.

b. de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Beerseweg', in het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek als uitloper van de kern Diessen. De beoogde woningen worden gesitueerd op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie, waarbij rekening wordt gehouden met de zichtlijnen naar het achtergelegen landschap.

c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;

De beoogde woningen worden landschappelijk ingepast. In het op 14 juli 2016 vastgestelde bestemmingsplan 'Beerseweg/Turkaaweg' en in paragraaf 3.4 van onderhavige toelichting is de beoogde landschappelijke inpassing reeds nader toegelicht.

d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Met de oprichting van twee Ruimte voor Ruimte woningen vindt geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling plaats.

2. Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;

De intensieve veehouderij aan Beerseweg 2 / Turkaaweg ong. te Diessen is in het geheel gesaneerd. 1.894 m² aan stallen is gesloopt, de milieuvergunning is ingetrokken en de dierrechten zijn doorgehaald. De sanering genereert 1,879 bouwtitel. De overige 0,121 bouwtitel heeft initiatiefnemer elders aangekocht waarbij is aangetoond dat is voldaan aan de Ruimte voor Ruimte regeling.

b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;

Het eigen veehouderijbedrijf is meer dan drie jaar voorafgaand aan de sanering onafgebroken in bedrijf geweest. Bij de aangekochte, geaccordeerde, bouwtitel is tevens aangetoond dat wordt voldaan aan de genoemd voorwaarde.

c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;

De saneringslocatie Beerseweg 2 / Turkaaweg ong. te Diessen ligt op basis van de provinciale Verordening ruimte binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse, dermate dicht bij de kern Diessen, is een passende ontwikkeling ter plaatse. Bij de aangekochte,

geaccordeerde, bouwtitel is tevens aangetoond dat wordt voldaan aan de genoemde voorwaarde.

- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;**

Ter plaatse is 1.894 m² aan stallen gesloopt welke in gebruik waren voor de intensieve veehouderij. De sloop met bijbehorende doorhaling van dierrechten genereert 1,879 bouwtitel. De overige 0,121 bouwtitel heeft initiatiefnemer elders aangekocht, waarbij eveneens is voldaan aan de genoemde voorwaarde.

- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;**

Per bouwtitel zijn 473 varkensseenheden doorgehaald, overeenkomende met 3.500 kg. fosfaat. Initiatiefnemer heeft ten behoeve van de 1,879 bouwtitel 889 varkensrechten doorgehaald bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

- f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;**

De benodigde varkensrechten hebben tot het uit de markt nemen op naam gestaan van de veehouderij die is beëindigd.

- g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;**

De omgevingsvergunning voor de intensieve veehouderij aan Beerseweg 2 / Turkaaweg ong. te Diessen is op 16 mei 2018 definitief ingetrokken. De sanering genereert 1,879 bouwtitel. Bij de aangekochte, geaccordeerde, bouwtitel is tevens aangetoond dat wordt voldaan aan de genoemde voorwaarde.

- h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;**

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Beerseweg/Turkaaweg' is de voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning, is een aantal nieuwe woningen mogelijk gemaakt en is de overige grond bestemd als 'Agrarisch' en 'Natuur' zonder bouw mogelijkheden. Uitgesloten is dan ook dat ter plaatse nieuwe bedrijfsgebouwen worden opgericht. Bij de aangekochte, geaccordeerde, bouwtitel is tevens aangetoond dat wordt voldaan aan de genoemde voorwaarde.

- i. **in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.**

Geen gebruik is gemaakt van enige andere sloopregeling. Niet voorzien is in de beëindiging van de veehouderij op een andere wijze.

- 3. **In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.**

Niet van toepassing.

- 4. **Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.**

Niet van toepassing.

- 5. **Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.**

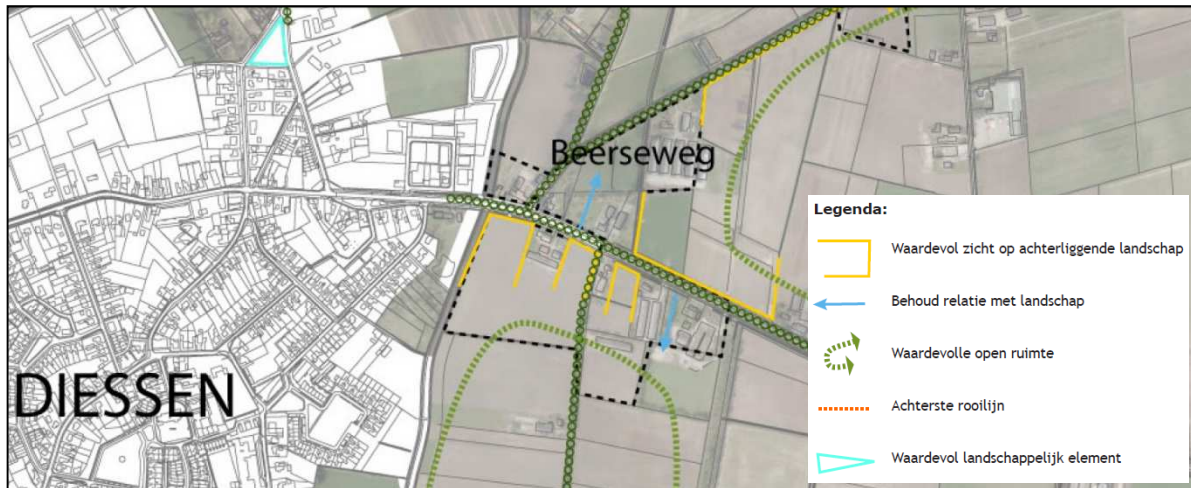
Niet van toepassing.

5.2 Gemeentelijk beleid

5.2.1 Visie Ruimte voor Ruimte Gemeente Hilvarenbeek

De gemeente Hilvarenbeek heeft in september 2011 de "Visie Ruimte voor Ruimte Gemeente Hilvarenbeek" opgesteld. Deze gebiedsvisie wordt gehanteerd als handreiking bij het toetsen van Ruimte voor Ruimte-initiatieven binnen de gemeente Hilvarenbeek en bevat voorwaarden waaronder Ruimte voor Ruimte woningen binnen bebouwingsconcentraties kunnen worden gerealiseerd.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie "Beerseweg". Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied binnen de bebouwingsconcentratie "Beerseweg".



Figuur 8. Uitsnede visie Ruimte voor Ruimte Gemeente Hilvarenbeek, bebouwingsconcentratie "Beerseweg"

De karakterisering van de bebouwingsconcentratie in de visie is hierna opgenomen. In de visie is opgenomen: *"De enkele agrarische erven in deze concentratie zijn fors en liggen als solitaire elementen aan de Beerseweg. De bebouwing op deze erven heeft een grove korrel. De grootschaligheid sluit aan bij het jonge ontginningslandschap. Het breed opgezette profiel van de Beerseweg, bestaat uit een rijbaan met aan weerszijden van de weg een berm en een fietspad. De weg is aangezet met een dubbele laanbeplanting. Bebouwing langs de weg is gedeeltelijk historisch van waarde (met name de woonboerderijen cq hoofdgebouwen binnen de agrarische erven)."*

In de visie zijn randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen opgenomen. De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen behoort tot de mogelijkheden rekening houdend met de volgende uitgangspunten:

- behoud karakter solitaire erven; bouwen uitsluitend binnen bestaande erven, compacte uitbreiding van erven of het creëren van nieuwe erven waar mogelijk;
- lintbebouwing of solitaire woningen aan het lint zijn niet passend;
- royale erfbeplanting en een duidelijk gezicht naar de weg;
- nieuwbouw in erfachtige opzet.

Op basis van de feitelijke situatie is ten behoeve van het bestemmingsplan 'Beerseweg/Turkaaweg' een inrichtingsvoorstel opgesteld bij ontwikkeling van de in totaal 4 Ruimte voor Ruimte woningen en de daarbij behorende landschappelijke inpassing. Het inrichtingsvoorstel, waarvan de beoogde twee Ruimte voor Ruimte woningen onderdeel uitmaken, is dan ook tezamen met het bestemmingsplan 'Beerseweg/Turkaaweg' vastgesteld. Het inrichtingsplan is weergegeven in hoofdstuk 3 van onderhavige toelichting.

5.2.2 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2017-2021

Het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) beschrijft de invulling van de zorgplichten en de onderliggende visie op het stedelijk waterbeheer. Binnen het samenwerkingsverband 'Doelmatig waterbeheer Hart van Brabant' is een gezamenlijke visie en ambitie opgesteld. Deze visie is uitgangspunt geweest in de in juli 2017 vastgestelde Keuzenota om te komen tot de speerpunten voor dit vGRP. Hiermee zijn de opgenomen projecten vaak maatregelen die in de samenwerking

passen en gezamenlijk worden uitgevoerd. Met het vGRP wordt de ontwikkeling van de rioolheffing voor de aankomende vijf jaar bepaald en een doorkijk gemaakt voor 30 jaar. Dit draagt bij aan goed rentmeesterschap en een houdbare belastingdruk.

Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden in principe waterneutraal uitgevoerd, waarbij getracht wordt te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater optreden. Verhard oppervlak wordt in principe niet aangesloten op de riolering. Het hemelwater wordt bij voorkeur bovengronds geborgen en vervolgens geïnfiltreerd. In een rioleringsplan (of waterparagraaf) zal worden nagegaan waar hemelwater kan worden ingezet voor de lokale waterhuishouding of voor infiltratie en aan welke eisen daarbij moet worden voldaan. Hiermee wordt het afstromend hemelwater behandeld in de voorkeursvolgorde en worden kansen op klimaatadaptatie ingevuld. Het beleid voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO) vanuit de gemeente is een aanscherping ten opzichte van het beleid in de Keur. Voornamelijk in bestaand gebied kunnen ontwikkelingen bijdragen aan een klimaatbestendig rioolstelsel. Waar binnen de Keur ontwikkelingen met een toename kleiner dan 2.000 m² zijn vrijgesteld aan compensatie, zal het aangescherpt beleid vanuit de gemeente zich richten op daadwerkelijk nieuw verhard oppervlak en zullen kleinere oppervlakken ook een verplichting tot compensatie krijgen.

Voor uitbreidingen van het verhard oppervlak buiten de bebouwde kom geldt dat er bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 250 m² door de gemeente Hilvarenbeek een compensatieberging van tenminste 30 mm vereist wordt. Ten behoeve van de totale ontwikkeling van het plangebied Beerseweg / Turkaaweg is reeds bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Beerseweg/Turkaaweg' een afweging gemaakt voor hemelwaterafvoer ter plaatse. De benodigde waterberging is in het totale plan geïntegreerd. Voor de invulling wordt verwezen naar het vastgestelde bestemmingsplan 'Beersweg/Turkaaweg'.

6. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

De beoogde Ruimte voor Ruimte kavels aan Turkaaweg ong. te Diessen zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Beerseweg/Turkaaweg', zoals vastgesteld op 14 juli 2016, reeds getoetst aan alle milieuhygiënische- en planologische aspecten. Aangetoond is dat wordt voldaan aan alle aspecten. De uitgevoerde onderzoeken zijn allen nog actueel en behoeven geen aanpassing. Met vaststelling op 14 juli 2016 is reeds aangetoond dat de twee kavels ruimtelijk aanvaardbaar zijn en milieuhygiënisch inpasbaar. De twee kavels zijn dan ook met vaststelling van het bestemmingsplan 'Beerseweg/Turkaaweg' reeds bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' maar kennen daarin tevens de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Deze gebiedsaanduiding wordt middels onderhavig wijzigingsplan verwijderd, waarmee de woningbouw mogelijk wordt gemaakt.

De milieuhygiënische- en planologische aspecten behoeven in onderhavig wijzigingsplan dan ook geen nadere verantwoording. Verwezen wordt naar de toelichting en daar bij behorende bijlagen van het op 14 juli 2016 vastgestelde bestemming 'Beerseweg/Turkaaweg'.

7. OVERLEG, ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Overleg

In het kader van wijziging van een bestemmingsplan plegen burgemeester en wethouders overleg met het waterschap en de provincie Noord-Brabant. Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan 'Beerseweg/Turkaaweg', waarin de beoogde twee Ruimte voor Ruimte woningen reeds waren meegenomen, is reeds overleg gevoerd. Overleg met het waterschap is dan ook niet noodzakelijk. In het kader van het vooroverleg wordt wel nogmaals overleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 2 november 2018 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende de inzagetermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

7.3 Procedure

Een wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan na accordering door het College van burgemeester en wethouders zes weken ter inzage wordt gelegd. Na afloop van de zienswijzentermijn wordt gezien of er al dan niet zienswijzen zijn ingediend en of dit zal leiden tot wijziging van het wijzigingsplan.