



11INK07730

ABAB

ACCOUNTANTS - BELASTINGADVISEURS - JURISTEN

PER FAX VOORUIT: 013-5054380

Gemeente Hilvarenbeek

T.a.v. het college van burgemeester & wethouders

Postbus 3

5080 AA HILVARENBEEK

gemeente Hilvarenbeek		
ingek.	2 NOV 2011	
Afd.	Ro	
G	S	Reed

referentie 85004680
kenmerk 831.ROM.cbr
uw contactpersoon M.C.H. van de Sande (marieke.vd.sande@abab.nl)
doorkiesnummer 013-4647269
datum 1 november 2011
betreft Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan "Beerseweg / Emmerseweg"

Geacht college,

Namens onze cliënten, de heer H.J.A. Dirks en mevrouw C.C.M. Dirks-van Esch, gevestigd aan de Beerseweg 3, 5087 TP te Diessen, dien ik een inspraakreactie in tegen het voorontwerpbestemmingsplan "Beerseweg / Emmerseweg" te Diessen. Met dit plan wordt een intensieve veehouderij gesaneerd en zullen vijf grondgebonden eengezinswoningen worden gerealiseerd. Cliënten kunnen zich niet verenigen met het voorontwerp zoals dat nu ter inzage ligt en wel om de navolgende redenen.

Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan buitengebied heeft de onderhavige locatie de bestemming "Agrarisch gebied" met twee detailbestemmingen, te weten "Wonen, met één wooneenheid" en "Agrarisch bedrijf, met één bedrijfswoning". Deze bestemming laat de onderhavige woningbouwplannen niet toe en daarom wordt nu een bestemmingsplanherziening doorgevoerd. Ik ben echter van mening dat een dergelijke planherziening niet kan worden gerealiseerd wegens strijd met diverse wet- en regelgeving.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Allereerst dient te worden beoordeeld of de beoogde locatie geschikt is om Ruimte voor Ruimte woningen op te kunnen richten. De Verordening Ruimte stelt als voorwaarde dat een dergelijke locatie moet zijn gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw (zie art.11.2, lid 1 van de Verordening). In casu is sprake van een agrarisch gebied (gedeeltelijk extensiveringsgebied en gedeeltelijk verwevingsgebied) en gedeeltelijk van een groenblauwe mantel, maar is absoluut géén sprake van een bebouwingsconcentratie.

Onder een bebouwingsconcentratie worden een bebouwingslint, een bebouwingscluster of een kernrandzone verstaan. Van een ruimtelijke eenheid, met daarin relatief veel bebouwing op relatief korte afstand van elkaar, is in casu echter geen sprake. Langs de Beerseweg en de Emmerseweg liggen verspreid slechts enkele woningen en agrarische bedrijven. Hierdoor kan niet worden gesproken van een bebouwingslint: een lijnvormige verzameling van gebouwen langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied. Er is ook géén sprake van een vlakvormige verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied, waardoor de definitie van bebouwingscluster ook niet van toepassing is. Er is eveneens géén sprake van een kernrandzone, namelijk

ABAB Vastgoedadvies B.V., advisering in vastgoedtransacties, ruimtelijke ordening en milieu Ellen Pankhurststraat 1K, 5032 MD Tilburg.
Postbus 10085, 5000 JB Tilburg. Telefoon 013-464 72 77. Telefax 013-464 72 48. Internet www.abab.nl. E-mail vastgoedadvies@abab.nl.
Bankrekening 15.12.19.400. ABAB is lid van het internationale netwerk Premier.

Op onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing. Deze zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 16061193.
Op verzoek wordt een exemplaar hiervan toegezonden.

een "overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie".

Kortom: omdat de locatie niet is gelegen in een bebouwingsconcentratie, voldoet de locatie niet aan de provinciale criteria voor de realisatie van Ruimte voor Ruimtewoningen. Dat de locatie in agrarisch gebied en gedeeltelijk in de groenblauwe mantel is gelegen, doet hier niets aan af.

Omdat in eerste instantie al niet wordt voldaan aan de criteria voor de realisatie van Ruimte voor Ruimtewoningen, wordt ook niet meer toegekomen aan de rest van de vereisten en kan het plan op deze locatie geen doorgang vinden.

Verder is mijns inziens hier sprake van een aanzet tot verstedelijking, hetgeen op grond van artikel 3.2 van de Verordening Ruimte niet is toegestaan. Verstedelijking mag namelijk alleen in bestaand stedelijk gebied plaatsvinden en daarvan is in casu geen sprake. Daarbij zijn er mijns inziens genoeg andere en meer geschikte locaties te vinden binnen de gemeente Hilvarenbeek, waarbij geen sprake is van belemmeringen voor de omliggende veehouderijen. In het kader van een zorgvuldige besluitvorming had op zijn minst een onderzoek naar alternatieve locaties plaats moeten vinden.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) is het exclusieve toetsingskader voor geurhinder afkomstig van dierenverblijven bij veehouderijbedrijven. De richtlijnen worden gebruikt om stank, die wordt veroorzaakt door veehouderijbedrijven, te beoordelen op aanvaardbaarheid voor de omgeving. De richtlijnen kennen ook een "omgekeerde werking": zij worden ook gebruikt om in het kader van de Wet ruimtelijke ordening nieuw te plannen objecten te beoordelen op hun aanvaardbaarheid in verband met omliggende veehouderijbedrijven.

Op grond van artikel 14, lid 2 van de Wvg moet de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- a. op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;
- b. in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;
- c. in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;

ten minste 50 meter bedragen indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

De geplande woningen zijn gesitueerd op de kadastrale percelen N828, N829, N830 en N831. Echter, alleen het perceel N831 is in eigendom van de familie Heuvelmans (zie **bijlage 1**). Hieruit kan worden geconcludeerd dat de overige percelen geen onderdeel uitmaakten van de veehouderij van de familie Heuvelmans. Derhalve gaat de afstandseis van 50 meter van artikel 14, lid 2, Wvg niet op.

Uit de onderzoeken, behorende bij dit plan, blijkt niet dan wel onvoldoende dat de aspecten betreffende geurhinder zorgvuldig zijn onderzocht voor de locatie van cliënten, Beerseweg 3. Zo blijkt uit de betreffende geurcontourtekening ook niet dat er vanuit de hoek van het bouwblok van Beerseweg 3 is uitgegaan.

Een omgevingsvergunning met betrekking tot een veehouderij wordt geweigerd indien de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object, gelegen binnen een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom meer bedraagt dan 14,0 odour units per kubieke meter lucht. In beginsel is er geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen een geurcontour van een veehouderij. Echter, de enkele omstandigheid dat de in artikel 14, lid 2, Wvg bedoelde afstand in acht wordt genomen, betekent niet dat ervan kan worden uitgegaan dat ter plaatse van de in het bouwplan voorziene woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.¹ Evenmin kan, indien de voor veehouderijen toepasselijke individuele norm niet wordt overschreden, er zondermeer van worden uitgegaan dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.²

Kortom; ik ben van mening dat de betreffende onderzoeken niet ten grondslag kunnen liggen aan de bestemmingsplanherziening.

¹ ABRvS 23 juni 2010, nr. 200907242/1.

² ABRvS 6 januari 2010, nr. 200807852/1/R2



ACCOUNTANTS - BELASTINGADVISEURS - JURISTEN

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en wacht uw reactie met belangstelling af.

Hoogachtend,

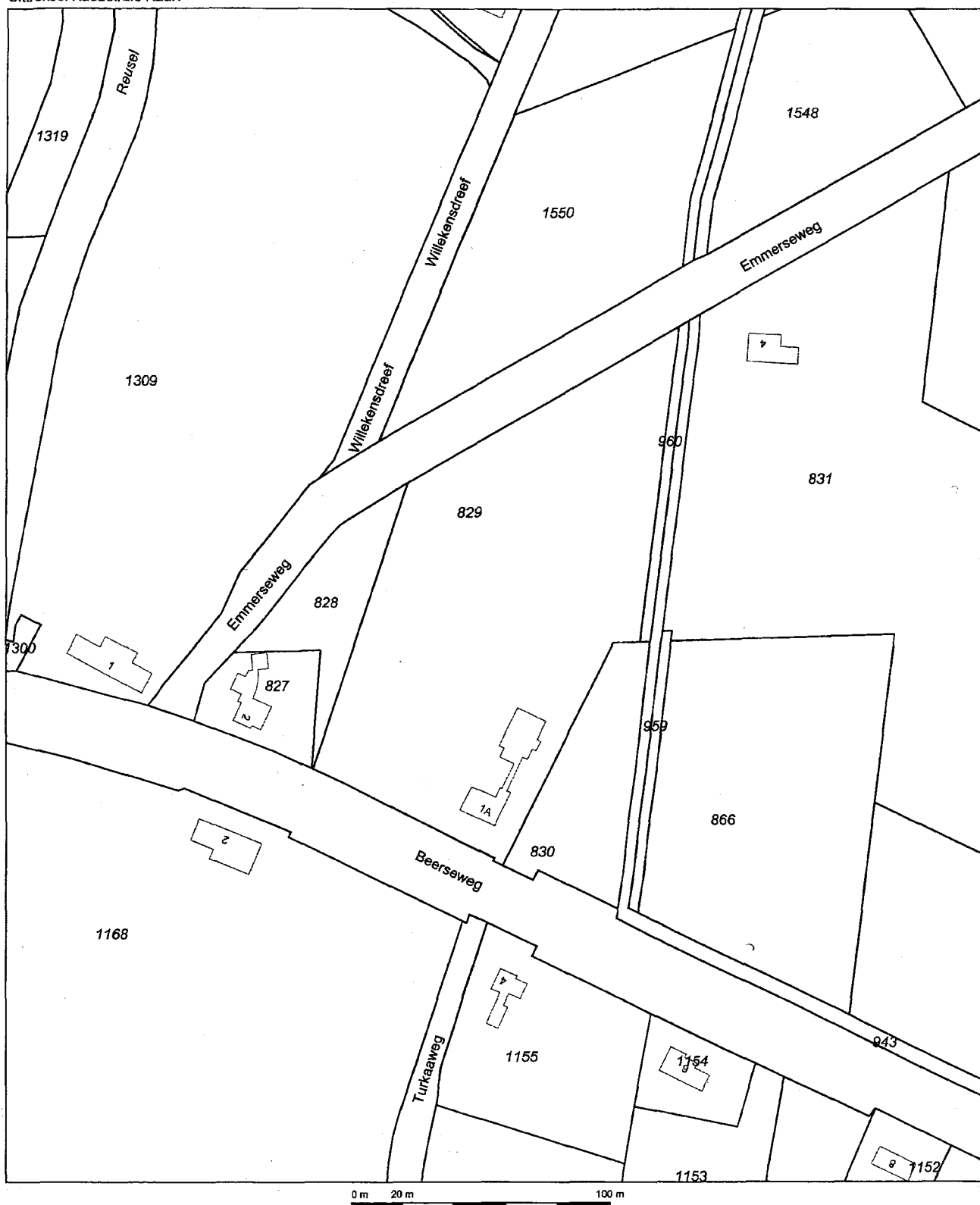
ABAB Vastgoedadvies B.V.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M.C.H. van de Sande-van de Ven'.

Mr. M.C.H. van de Sande-van de Ven
Jurist

Bijlage:

Uittreksel Kadastrale Kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:2000		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	HILVARENBEEK	
25	Huisnummer	Sectie	N	
—	Kadastrale grens	Perceel	829	
—	Voorlopige grens			
—	Bebouwing			
—	Overige topografie			

Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 28 oktober 2011
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Betreft: HILVARENBEEK N 828 19-10-2011
Emmerseweg DIESEN 11:52:53
Toestandsdatum: 18-10-2011

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HILVARENBEEK N 828
Grootte: 20 a 95 ca
Coördinaten: 140979-387781
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Emmerseweg
DIESEN
Ontstaan op: 11-6-2010

Aantekening kadastraal object

RVK-RENTE TE VERWACHTEN
Betrokken persoon: Ruilverkaveling "De Hilver"
Ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de
kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Henricus Cornelius Johannes Maria Kroot
Emmerseweg 2
5087 TV DIESEN
Geboren op: 11-09-1953
Geboren te: TILBURG
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)
Recht ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010
Eerst genoemde object in HILVARENBEEK N 828
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster-on-line

Uitloggen Terug naar Mijn Kadaster Home Contact Woordenboek Documentatie Help

Overzicht onroerende zaken overgegaan-in

Kadastraal object HILVARENBEEK N 829 is overgegaan in: 19-10-2011 11:52:59

Onderzoekende zaken	HILVARENBEEK N 829 gedeeltelijk
adres	Emmersweg
postcode	DIESSEN
Kadastraal object	Gerechtigde: HENRICUS CORNELIUS JOHANNES MARIA KROOT
kaart nadeland	
kaart woonplaats	
Schape	
brandmerk	
naam schip	
Persoon	HILVARENBEEK N 829 gedeeltelijk
natuurlijk persoon	Beersweg 1
niet natuurlijk persoon	Gerechtigde: JOSEPH MARTINUS MARIA VAN BIJSTERVELDT
Gedecombineerd	
Overige producten	
Gebiedsinformatie	
Wetteland	
Energiebeheer	
status productaanvragen	

Internet | Beveiligde modus ingeschakeld 23-10-2011

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland

Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheeken en beslagen

Betreft: HILVARENBEEK N 830
Emmerseweg DIESSEN
Toestandsdatum: 18-10-2011

19-10-2011
11:53:43

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HILVARENBEEK N 830
Grootte: 30 a 20 ca
Coördinaten: 141064-387684
Omschrijving kadastraal object: TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Emmerseweg
DIESSEN
Ontstaan op: 11-6-2010

Aantekening kadastraal object

RVK-RENTE TE VERWACHTEN
Betrokken persoon: Ruilverkaveling "De Hilver"
Ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**Beheersmaatschappij Jozef Van Bijsterveldt B.V.

Beerseweg 1 A
5087 TP DIESSEN

Zetel: DIESSEN

Recht ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010
Eerst genoemde object in HILVARENBEEK N 830
brondocument:

Gerechtigde**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**Aktivabedrijf Enexis Brabant B.V.

Burgemeester Burgerslaan 40
5245 NH ROSMALEN

Postadres: Postbus: 856
5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH
Zetel: ROSMALEN

Recht ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010

Kadaster

Betreft: HILVARENBEEK N 830
Emmerseweg DIESSEN
Toestandsdatum: 18-10-2011

19-10-2011
11:53:43

Gerechtigde

**ZAKELIJK RECHT ALS BEDOELD IN ART.5,LID 3,ONDER B, VAN DE
BELEMM. WET PRIVAATR OP GED. VAN PERCEEL**

Aktivabedrijf Enexis Brabant B.V.

Burgemeester Burgerslaan 40
5245 NH ROSMALEN

Postadres:

Postbus: 856
5201 AW 'S-HERTOGENBOSCH
ROSMALLEN

Zetel:

Recht ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Kadaster

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens over de rechtstoestand van kadastrale objecten, met uitzondering van de gegevens inzake hypotheken en beslagen

Betreft: HILVARENBEEK N 831 19-10-2011
Emmerseweg 4 5087 TV DIESSEN 11:53:59
Toestandsdatum: 18-10-2011

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding: HILVARENBEEK N 831
Grootte: 2 ha 64 a 5 ca
Coördinaten: 141171-387829
Omschrijving kadastraal object: WONEN (AGRARISCH) TERREIN (AKKERBOUW)
Locatie: Emmerseweg 4
5087 TV DIESSEN
Ontstaan op: 11-6-2010

Aantekening kadastraal object

LOCATIEGEGEVENS ONTLEEND AAN BASISREGISTRATIES ADRESSEN EN GEBOUWEN
Ontleend aan: ATG 75233 d.d. 19-8-2011
RVK-RENTE TE VERWACHTEN
Betrokken persoon: Ruilverkaveling "De Hilver"
Ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010

Publiekrechtelijke beperkingen

Er zijn geen beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie.

Gerechtigde**EIGENDOM**

De heer Henricus Willibrordus Nicolaas Heuvelmans
Emmerseweg 4
5087 TV DIESSEN
Geboren op: 14-12-1938
Geboren te: DIESSEN
(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010
Eerst genoemde object in HILVARENBEEK N 831
brondocument:

Aantekening recht

BURGERLIJKE STAAT ONBEKEND
Ontleend aan: HYP4 58423/7 d.d. 11-6-2010

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.