



Nota beantwoording van zienswijzen bestemmingsplan “Biestsestraat 120-122, Biest-Houtakker”

In het kader van de ruimtelijke procedure van het ontwerpbestemmingsplan “Biestsestraat 120-122, Biest-Houtakker”, zijn hieronder de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of er naar aanleiding van de zienswijze aanpassingen zijn gedaan in het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor 6 weken ter inzage gelegen van 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024.

Nummer	Zienswijzen (samengevat)	Reactie gemeente
1	Provincie Noord-Brabant	
1.1	De planlocatie betreft een RBV saneringslocatie, waarvoor een sloopverplichting heeft gegolden. Het is nog onduidelijk wat hier aan opstallen al gesloopt had moeten zijn. Hier wordt op gewezen omdat onderhavig plan nauwelijks leidt tot sloop. Per saldo wordt er 80 m2 gesloopt en dit wordt wel opgevoerd in de berekening kwaliteitsverbetering van het landschap. Als dit in het kader van de RBV al verplicht was, dan kan deze niet alsnog opgevoerd worden. Bovendien geldt op grond van artikel 3.69 IOV, een verplichting om overtollige bebouwing te slopen. De vraag is of met een netto sloop van 80 m2 en de resterende omvang van bebouwing wel sprake is van sloop van overtollige bebouwing. Bovendien is het vanuit het streven om verstening van buitengebied te voorkomen niet de bedoeling dat er weer een nieuw groot bijgebouw wordt opgericht. Vanuit zorgvuldig ruimtegebruik vinden wij bovendien dat het te realiseren bijgebouw van 180 m2 erg ver op het perceel staat, zoals aangegeven op figuur 6 van de Toelichting. Daarnaast staan er nog containers op het perceel, deze dienen ook verwijderd te worden en wordt niet benoemd in het plan/sloopkaart.	De planlocatie betreft inderdaad een voormalige veehouderijlocatie. De veehouderij is met toepassing van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) beëindigd. De vigerende milieuvergunning is bij besluit van 16 september 2003 ingetrokken en het gehele veestand is hiermee ingetrokken. Stallen die in gebruik waren ten behoeve van de veehouderij zijn hierbij gesloopt. Dit betroffen een drietal stallen binnen de planlocatie met een gezamenlijke omvang van circa 1.000 m². Hiertoe is door de gemeente Hilvarenbeek bovendien op 27 juli 2003 een sloopvergunning verleend die verbonden was aan de beschikking van de beëindigingsregeling. Bij schrijven van 16 februari 2004 heeft de gemeente Hilvarenbeek te kennen gegeven dat tijdens een controle vast is komen te staan dat de te slopen gebouwen conform de sloopvergunning zijn gesloopt. Hieruit blijkt onmiskenbaar dat alle opstallen waarvoor een sloopverlichting gold daadwerkelijk zijn gesloopt. Overige agrarische bedrijfsbebouwing binnen de planlocatie, is behouden. Ter verduidelijking is bij de toetsing aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant een kaartje opgenomen waarop is aangegeven welke stallen met toepassing van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) zijn gesloopt. Verder wordt met het planvoornemen overtollige bebouwing, waaronder voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, gesloopt. De beoogde ontwikkeling gaat per saldo gepaard met een afname van bebouwing, waardoor wordt voldaan aan het principe dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt. Immers, ter plaatse van de



		locatie aan de Biestsestraat 122 wordt een voormalig agrarisch bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 340 m² gesloopt, alsook een bijgebouw met een oppervlakte van circa 40 m². In de beoogde situatie zal ter plaatse een garage met carport gerealiseerd worden en een bijgebouw. Deze garage met carport is noodzakelijk ten behoeve van het stallen van auto's en fietsen en dergelijke. Het te realiseren bijgebouw is noodzakelijk voor opslag en het stallen van materieel ten behoeve van het onderhoud van het perceel. Het perceel is namelijk circa 6.235 m² groot en ter plaatse worden diverse natuurlijke en landschappelijke elementen gerealiseerd, waaronder grasland, waarvoor materieel nodig is. Verder kan dit bijgebouw in de toekomst mogelijk gaan voorzien in een maatschappelijke mantelzorgbehoefte. Ten aanzien van het perceel aan de Biestsestraat 120 dient opgemerkt te worden dat de bestaande bebouwing blijft behouden. Dit betreft een tweetal gebouwen met een oppervlakte van circa 50 m² en een bijgebouw met een oppervlakte van circa 130 m². Van overtollige bebouwing is in casu geen sprake. Immers, het bijgebouw met een oppervlakte van circa 130 m² wordt aangewend ten behoeve van het bedrijf-aan-huis in de hoedanigheid van reparatie en handel in fietsen. Het overige bijgebouw is noodzakelijk ten behoeve van de woonfunctie. Gelet hierop wordt met het planvoornemen voldaan aan het vereiste dat overtollige bebouwing dient te worden gesloopt. Immers, voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de beoogde ontwikkeling gaat per saldo gepaard met een afname van bebouwing. Bijgebouwen in de beoogde situatie zijn noodzakelijk ten behoeve van de woonfunctie, ten behoeve van het onderhoud van diverse natuurlijke elementen en ten behoeve van het beroep aan huis. Ten aanzien van de opmerking met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik dient opgemerkt te worden dat het planvoornemen gebruik maakt van een bestaand bouwperceel. Een agrarisch bouwvlak met een omvang van circa 4.700 m² komt met de beoogde ontwikkeling te vervallen en wordt herbestemd naar wonen. In de beoogde planologische situatie komt binnen de planlocatie één
--	--	---



		bestemmingsvlak wonen te rusten met een gezamenlijke omvang van circa 3.045 m² waarbinnen een tweetal woningen zijn toegestaan. Gelet hierop wordt het bouwvlak zoveel als mogelijk verkleind, gelet op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een afname van bestaand ruimtebeslag. Verder wordt overtollige bebouwing gesloopt en wordt een maximale maatvoering voor bijgebouwen opgenomen. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Te meer omdat de bebouwing binnen de planlocatie zoveel als mogelijk wordt geconcentreerd bij de bestaande woonboerderij zonder het aanzicht van de woonboerderij in negatieve zin te beïnvloeden. Het nieuw op te richten bijgebouw van 180 m² wordt voornamelijk gebruikt voor opslag van materieel t.b.v. het onderhoud van de achterliggende agrarische gronden en gronden met een natuurbestemming. Hierdoor is het wenselijk om dit bijgebouw op enige afstand van de woning te realiseren en grenzend aan de agrarische gronden en gronden met een natuurbestemming. Het woonbestemmingsvlak komt vervolgens, gelet op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, zo strak mogelijk rondom voornoemd bijgebouw te rusten. Verder zullen containers binnen de planlocatie worden verwijderd. Aangezien dit slechts tijdelijke bouwwerken betreffen, zijn deze niet als zodanig aangeduid op de sloopkaart. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
1.2	In de Toelichting wordt gemotiveerd dat het hier gaat om een categorie 3 ontwikkeling in de zin van de regionale afspraken Kwaliteitsverbetering Hart van Brabant. De provincie kan zich daar wel in vinden, gelet op de geringe verkleining van het bouwvlak. Het bouwvlak van de woonbestemming blijft namelijk vrij groot in verhouding tot het bouwvlak van de agrarische bestemming. In beginsel kan er worden ingestemd met het landschappelijk inpassingsplan.	De gemeente Hilvarenbeek hanteert in het geval sprake is van categorie 3 ontwikkelingen een eigen rekenmodel. Aan de hand van dit rekenmodel wordt zowel de bestemmingswinst als de kwaliteitsverbetering van het landschap berekend. In het geval van de kwaliteitsverbetering van het landschap rekent de gemeente Hilvarenbeek met standaardeenheidsprijzen per vierkante meter voor aanleg en onderhoud voor landschapselementen. Aangezien de



	De provincie wijst ons er wel op dat de kosten voor de te nemen maatregelen voor inpassing niet zijn uitgewerkt of onderbouwd en het reële kosten betreffen. Het is noodzakelijk om inzicht te krijgen in de opgevoerde kostenposten. Hier is uitgegaan van één oppervlaktemaat en een standaardbedrag, maar niet uitgewerkt hoeveel de specifieke maatregelen die meegenomen worden kost. De fruitbomen die zijn toegevoegd, kunnen naar mening van de provincie niet meegerekend worden, omdat dit als tuininrichting wordt beschouwd.	gemeente Hilvarenbeek zich conformeert aan dit rekenmodel is geen nader inzicht gegeven in de kosten per landschappelijke maatregel. De fruitbomen die ingetekend waren worden niet meegerekend in de berekening voor kwaliteitsverbetering, maar blijven wel in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. >> Deze zienswijze geeft wel aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.
--	---	---