



MEMO

Aan : Raads- en commissieleden
Van : Tessa van Rooij
Datum : 30 november 2021
Betreft : Memo zienswijze provincie "Esbeeksedijk 2A, Diessen"

Bestemmingsplan "Esbeeksedijk 2A, Diessen"

Het ontwerp bestemmingsplan "Esbeeksedijk 2A, Diessen" heeft ter inzage gelegen van 7 oktober 2021 tot en met 17 november 2021. Tijdens deze termijn heeft de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend.

De volgende twee gronden voert de provincie aan in haar zienswijze:

1. Een toelichting op het bedrag uit de kwaliteitsverbetering van het landschap van € 120,- per m2 bij 'Bedrijfswoning – agrarisch + VAB (eerste 1.000 m2);

Dit bedrag heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek vastgesteld bij de behandeling van 'Vitaal Beeks Buiten' Over de toe te passen waarden voor VAB-locaties is nog expliciet gediscussieerd binnen uw raad. Het is de bevoegdheid van de gemeente om de te hanteren bedragen vast te leggen. Dit is een uitwerking van de werkafspraken zoals vastgesteld in de regio Hart van Brabant. In 2015 is ook nadrukkelijk door de provincie aangegeven dat de uitvoering van deze werkafspraken een bevoegdheid is van de individuele gemeenten.

Bij de vaststelling 'Vitaal Beeks Buiten' is door het college en uw raad overwogen dat een (voormalige) bedrijfswoning op een vab-locatie op grond van de reeds geldende bestemmingsplanregels voor die bestemming door een ieder bewoond kan en mag worden. De bestemming 'agrarisch' met een bouwvlak daarop én de aanduiding 'vab' heeft derhalve een veel meer courante waarde dan een reguliere agrarische bedrijfswoning. Daarom heeft uw raad weloverwogen een hogere waarde toegekend; niet € 90,- per m2, maar € 120 per m2.

Hierbij is in de overwegingen toen ook meegenomen dat diverse vastgoeddeskundigen die in de sector actief zijn hebben aangegeven dat er een verschil zit in de financiële waardering van locaties met en zonder een planologische aanduiding 'vab'.

Overigens worden de gehanteerde bedragen reeds sinds de vaststelling van deze systematiek en waarderingen door het college in april 2019 toegepast. Bij de besluitvorming door uw raad over 'Vitaal Beeks Buiten' is dat bekrachtigd.

Uit een mondelinge toelichting van de provincie blijkt dat zij de argumentatie waarom dit bedrag in vergelijking met de rest van de regio een aanzienlijk hoger bedrag is missen. Deze opmerking gaat niet concreet over dit plan, maar heeft betrekking op de Hilvarenbeekse bestemmingswaarden zoals in 'Vitaal Beeks Buiten' door uw raad

vastgelegd. Overigens geeft de provincie daarbij nergens aan wat dan die vergelijkbare bedragen zouden zijn en of daarbij ook sprake is van een specifieke planologische aanduiding 'vab'.

2. **50% van de kwaliteitsverbetering wordt uitgevoerd door initiatiefnemer; de provincie ziet niet door wie de andere 50% wordt uitgevoerd.**

Bij deze casus voeren de Initiatiefnemers alles zelf uit in het voorliggende plan. Uit de berekeningen volgt dat men voor een bedrag van €20.193 aan investering in het landschap uitvoert, terwijl men slechts voor € 13.796 hoeft te investeren in het landschap. De toelichting is hierin wellicht niet helemaal helder, maar de opgenomen tabellen en berekeningen laten dit expliciet zien.

In Bijlage 2 Waardenormen bestemmingswinst en kwaliteitsverbetering is een eis opgenomen dat ten minste 50% van de te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap door de initiatiefnemer zelf binnen het plan moet worden uitgevoerd. De overige 50% kan eventueel gestort worden in het fonds Kwaliteitsverbetering landschap van de gemeente . De gemeente neemt daarmee dat deel van de verplichting over. Het fonds moet ingezet voor kwaliteitsverbetering van het landschap in het buitengebied.

De zienswijze van de provincie doelt waarschijnlijk daar op wat betreft de 50%-regeling. De provincie heeft de Toelichting op dit punt niet goed begrepen en daardoor miskend dat, in deze casus, meer dan de gevraagde inspanning door de initiatiefnemers wordt uitgevoerd. En de 50% regeling helemaal niet aan de orde is.

Conclusie

Hoewel beide gronden geen aanleiding vormen om het plan aan te moeten passen, is in de Toelichting van het ontwerp bestemmingsplan niettemin een nadere en duidelijkere motivering gegeven.

Opmerking

Wij wijzen u erop dat sinds enkele maanden de provincie, om ons onduidelijke redenen, bij lopende procedures vergelijkbare reacties geeft over onze Landschapsinvesteringsregeling en -berekeningen. Dit terwijl deze al sinds voorjaar 2019 zo worden toegepast en de regionale werkafspraken er expliciet van uitgaan dat gemeenten de eigen bevoegdheid voor de betreffende waarderingssystematiek en -bedragen uitoefenen.