



HERBEGRENZINGSVERZOEK VERORDENING RUIMTE 2014

Project : "Biestsestraat 55" te Biest-Houtakker, gemeente Hilvarenbeek
Datum : 12 november 2014
Referentie : 13022601h11
Onderwerp : Verzoek herbegrenzing provinciale planologische regimes "Biestsestraat 55"

Inleiding

De gemeente Hilvarenbeek is voornemens om juridisch-planologische medewerking te verlenen aan een initiatiefnemer om een perceel dat is gelegen aan de Biestsestraat 55 te Biest-Houtakker te herontwikkelen. Thans is op het betreffende perceel het bedrijf Orto Bouwmachines BV gevestigd. Dit bedrijf, welke handelt in bouwmachines, is al sinds geruime tijd op dit perceel gevestigd en is daar in de loop der tijd gegroeid tot de huidige omvang. Op het perceel is naast de boerderij aan de Biestsestraat, welke in gebruik is als bedrijfswoning, eveneens bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van enkele op het achtererf aanwezige gebouwen. Op het achtererf vindt grootschalige opslag van bouwmachines plaats. Het is gewenst om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein in Esbeek omdat het bedrijf op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer heeft en daarnaast omdat de bedrijfsvoering zorgt voor hinder naar de omgeving. Om voor de, voor de bedrijfsvoering ingrijpende, verplaatsing van het bedrijf voldoende kostendragers te genereren is het gewenst om het perceel te herontwikkelen met een functie die voldoende bestemmingswinst oplevert. Beoogd wordt daarom om de boerderij te splitsen in twee separate woningen en daarnaast drie grondgebonden woningen te realiseren op het achtererf. Deze woningen zullen dan aansluiten bij het naastgelegen in ontwikkeling zijnde woongebied 'Beverakkers IV'.

Om er voor te zorgen dat het bedrijf niet gehinderd wordt in de bedrijfsvoering in de tussenliggende tijd dat de verplaatsing nog niet is gerealiseerd, is het van belang om in de planvorming voor de herontwikkeling de toepassing van overgangsrecht te voorkomen. Om die reden verleent de gemeente Hilvarenbeek juridisch-planologische medewerking aan een omgevingsvergunning voor planologisch afwijken juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 Wabo (niet verbonden aan overige activiteiten als weergegeven in artikel 2.1, eerste lid Wabo). Bij voorbereiding van de in het kader van de omgevingsvergunningprocedure op te stellen 'goede ruimtelijke onderbouwing', is gebleken dat enkele provinciale planologische regimes als opgenomen in de Verordening ruimte 2014 de beoogde herontwikkeling niet toelaten. Zoals aangegeven in de in het kader van het wettelijke vooroverleg ex art. 6.18 Bor gegeven vooroverlegreactie van de Provincie ten aanzien van de concept omgevingsvergunning, dient een herbegrenzingsprocedure van de aanwezige provinciale planologische regimes plaats te vinden om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken. In het kader van die procedure dient een gemeente een gemotiveerd verzoek hiertoe in te dienen bij de Provincie. In dit schrijven wordt dit verzoek weergegeven, alsmede een verantwoording dienaangaande.

Procedure

Dit herbegrenzingsverzoek wordt gelijktijdig met het ontwerpbesluit aangaande de omgevingsvergunning "Biestsestraat 55" voor de duur van zes weken ter visie gelegd.

Toe te voegen regime juncto art. 36.5 Vr 2014

In artikel 36.5 Vr 2014 zijn de procedureregels weergegeven voor het indienen van een verzoek tot toevoeging van een provinciaal planologisch regime, waaronder het regime 'bestaand stedelijk gebied' als bedoeld in art. 4.12 Vr 2014. Aangegeven is dat kaartmateriaal dient te worden aangeleverd, waarop duidelijk wordt weergegeven op welk gebied het verzoek tot toevoeging van het regime 'bestaand stedelijk gebied' betrekking heeft. Dit kaartmateriaal is bijgesloten in de bijlagen bij dit verzoek.

In art. 4.12 Vr 2014 is bepaald dat ten aanzien van het verzoek gemotiveerd dient te worden dat:

- a. het een beperkte afronding van een bestaand stedelijk gebied betreft die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt;
- b. er toepassing is gegeven aan art. 3.2 Vr 2014.

Hieromtrent kan worden verantwoord dat:

- a. er ten eerste sprake is van een beperkte afronding van het bestaand stedelijk gebied. Deze beperktheid komt tot uitdrukking in het slechts geringe oppervlak van de toevoeging van het regime bestaand stedelijk gebied. Daarnaast blijkt deze beperktheid uit de vorm en situering van het toe te voegen regime, de toevoeging is evenwijdig aan de huidige begrenzing van het bestaand stedelijk gebied gelegen. Met andere woorden: de toevoeging leidt niet tot 'het dieper in reiken van verstedelijking in het buitengebied' (zoals je bijvoorbeeld bij slagenlandschappen ziet), de verstedelijking vindt geconcentreerd plaats. Deze wijze van verstedelijking is passend bij de nederzettingsgenese van het dorp Biest – Houtakker (lintbebouwde structuur). Tenslotte kan worden aangegeven dat de toevoeging van het regime grotendeels toeziet op gronden die thans ook al in gebruik zijn voor stedelijke functies, namelijk het achtererf van het bedrijf Orto Bouwmachines bv. De toevoeging van het regime leidt derhalve niet tot een significant 'nieuw ruimtebeslag voor stedelijke functies'. Te meer daar het geringe deel van de te herbegrenzen gronden dat niet tot het achtererf van Orto Bouwmachines bv behoort, wordt aangewend voor een gebruik als tuin. In de regeling voor deze laatstgenoemde gronden is dan ook bepaald dat hier niet mag worden gebouwd, ook niet op basis van de regels uit Bijlage II van het Bor.

Ten tweede is er sprake van een logische stedenbouwkundige opzet. Dit is ook de reden dat de gemeente Hilvarenbeek meewerkt aan dit initiatief. In de Structuurvisie Hilvarenbeek uit 2010 is namelijk als 'stelregel' bepaald dat op de achtererven van de percelen aan de Biestsestraat (lintbebouwde structuur) geen bebouwing plaats mag vinden. Echter, als uitzondering hierop, kan worden geconstateerd dat het perceel aan de Biestsestraat 55 niet uitsluitend deel uitmaakt van deze lintbebouwde structuur, maar tevens van het nieuw te realiseren aangrenzende woongebied 'Beverakkers IV'. Het plangebied ligt op het snijvlak tussen deze twee stedenbouwkundige entiteiten, het ligt dan ook in de rede voor dit perceel maatwerk te leveren. Dit maatwerk is geleverd door bebouwing op het achtererf toe te staan, mits deze bebouwing wordt aangesloten bij en georiënteerd op het woongebied 'Beverakkers IV'. De te realiseren woonbebouwing sluit wat betreft de typologie en maatvoering ook aan bij het nieuwe woongebied. Het begrip 'stedenbouwkundige opzet' is uiteraard breder dan uitsluitend het beschouwen van het te realiseren artefactueel morfologisch patroon, zo dient ook bijvoorbeeld het aspect 'zorgvuldig ruimtegebruik' in de opzet te worden betrokken. Met betrekking tot dit aspect wordt verwezen naar de Nota van beantwoording, waarin wordt omschreven dat aan dit aspect wordt voldaan.

- b. er wordt ten behoeve van het onderhavige initiatief toepassing gegeven aan art. 3.2 Vr. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor planologisch afwijken is weergegeven op welke wijze hieraan wordt voldaan.

Te verwijderen regimes juncto art. 36.5 Vr 2014

In artikel 36.5 Vr 2014 zijn de procedureregels weergegeven voor het indienen van een verzoek tot het verwijderen van een provinciaal planologisch regime, waaronder de regimes 'attentiegebied ehs', 'beperkingen veehouderij' en 'groenblauwe mantel' als bedoeld in de artikelen 12.2, 25.2 en 6.18 Vr 2014. Aangegeven is dat kaartmateriaal dient te worden aangeleverd, waarop duidelijk wordt weergegeven op welk gebied het verzoek tot verwijdering van deze regimes betrekking heeft. Dit kaartmateriaal is bijgesloten in de bijlagen bij dit verzoek.

In art. 12.2 Vr 2014 is bepaald dat ten aanzien van het verzoek om herbegrenzing van het regime 'attentiegebied ehs' gemotiveerd dient te worden dat:

- a. de beoogde ruimtelijke ingreep waarvoor wijziging wordt verzocht geen invloed heeft op de waterhuishouding ter plaatse;
- b. het betrokken waterschapsbestuur is gehoord.

Hieromtrent kan worden verantwoord dat:

- a. de realisatie van maximaal drie grondgebonden woningen op het achtererf geen invloed heeft op de waterhuishouding ter plaatse. Immers, in de huidige situatie is dit deel van de gronden reeds verhard en bebouwd, deze verharde situatie wijzigt niet. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een uitgebreide watertoets uitgevoerd, deze watertoets is bijgesloten bij de voornoemde ruimtelijke onderbouwing. Voor een hydrologische verantwoording van de wijziging ter plaatse, wordt verwezen naar deze watertoets.
- b. het betrokken waterschapsbestuur is uitgebreid betrokken in het voortraject van deze ontwikkeling. Deze betrokkenheid zag niet uitsluitend toe op het voorliggende projectafwijkingbesluit, maar tevens op de voorbereiding van het voorgaande voorontwerp bestemmingsplan. Waterschap De Dommel heeft aangegeven te kunnen instemmen met het onderhavige initiatief.

In art. 25.2 Vr 2014 is bepaald dat ten aanzien van het verzoek om herbegrenzing van het regime 'beperkingen veehouderij' gemotiveerd dient te worden dat:

- a. het een ondergeschikte wijziging van het gebied betreft;
- b. is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mede gelet op aspecten van milieu en volksgezondheid;
- c. er geen aantasting van in de nabijheid gelegen ecologische waarden plaatsvindt.

Hieromtrent kan worden verantwoord dat:

- a. gelijkloidend aan de voornoemde motivatie ten aanzien van de beperktheid van de afronding van het bestaand stedelijk gebied, kan worden gesteld dat het onderhavige initiatief slechts een ondergeschikte wijziging van het gebied 'beperkingen veehouderij' betreft, mede gelet op de omvang van dit gebied en de ligging van het plangebied aan de rand van dit gebied;
- b. in de voornoemde ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

- c. er vindt geen aantasting van de nabijgelegen ecologische waarden. Door het verwijderen van een deel van de erfverharding en het betrekken van deze gronden bij het agrarische gebied, vindt er een toename van de ecologische waarden plaats.

In art. 6.18 Vr 2014 is bepaald dat ten aanzien van het verzoek om herbegrenzing van het regime 'groenblauwe mantel' gemotiveerd dient te worden dat:

- a. hierdoor een beter resultaat voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden en kenmerken wordt bereikt, of
- b. door een ruimtelijke ontwikkeling het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de groenblauwe mantel niet langer zinvol is;
- c. een herbegrenzing als hiervoor bedoeld niet leidt tot verlies van areaal, samenhang en kwaliteit van de aangewezen gebieden met het oog op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Hieromtrent kan worden verantwoord dat:

- a. er een verbetering van landschappelijke waarden en kenmerken optreedt, omdat de diepte van het bouwperceel dat het buitengebied in steekt wordt verminderd;
- b. er, in samenhang lezende met art. 4.12 Vr 2014, sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling, waardoor het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de groenblauwe mantel niet langer zinvol is. Daarbij kan worden gesteld dat er in de huidige situatie al geen sprake is van landschappelijke waarden, omdat het gehele gebied bebouwd en verhard is en daarnaast intensief in gebruik is bij een bedrijf uit een relatief hoge milieucategorie;
- c. de herbegrenzing leidt niet tot een verlies van areaal, omdat een groot deel van de aan het 'bestaand stedelijk gebied' toe te voegen gronden reeds in gebruik zijn ten behoeve van een stedelijk ruimtebeslag en dus geen deel uitmaken van het effectieve areaal van de groenblauwe mantel. Daarbij kan worden geconstateerd dat het meest zuidelijke deel van de erfverharding wordt geamoveerd, waardoor alhier het areaal wordt vergroot. Daar tegenover staat weliswaar een toevoeging van 'bestaand stedelijk gebied' aan de westzijde van het plangebied, echter is deze minder groot dan het areaal te amoveren erfverharding. Daarnaast kan worden gesteld dat juridisch-planologisch wordt verzekerd dat op deze gronden, geduid met de 'bestemming Tuin – 2', geen nieuwe verharding of bebouwing mag worden opgericht. De herbegrenzing leidt ook niet tot een verlies aan samenhang en kwaliteit van de groenblauwe mantel, omdat alhier reeds stedelijke functies aanwezig zijn alsmede dat het gebied geheel aan de rand van de groenblauwe mantel is gelegen, grenzend aan het 'bestaand stedelijk gebied'.

In overweging te geven wijziging van regime juncto art. 36.4

In artikel 36.4, tweede lid Vr 2014 zijn de gevallen aangewezen op grond waarvan Gedeputeerde Staten bevoegd zijn krachtens de Vr 2014 aangewezen structuren en aanduidingen te wijzigen. Deze gevallen betreffen: kennelijke onjuistheden in de begrenzing, strijdigheid met een wettelijke maatregel, geen kennelijke overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig art. 3.8, derde lid Wro bekend is gemaakt of het wijzigen van begrenzing vanwege een verzoek daartoe. Van deze bevoegdheid kan gebruik worden gemaakt, indien de herbegrenzing betreft die van het regime 'cultuurhistorisch vlak' als opgenomen in art. 22 Vr 2014. Immers, herbegrenzing van dit regime is niet mogelijk op basis van de procedure als opgenomen in art. 36.5 Vr 2014.

Het zuidelijk deel van het onderhavige plangebied, het gebied overeenkomstig de voornoemde te verwijderen regimes, is gelegen in een 'cultuurhistorisch vlak'. Dit betreft het vlak 'Akkercomplex Biest – Westerwijk'. Art. 22 Vr 2014 stelt hieromtrent dat ter plaatse van dit regime bestemmingsplannen regels dienen te stellen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Als cultuurhistorische waarden van dit vlak c.q. dit gebied zijn op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (CHW) onderscheiden: het open akkercomplex met de bolle ligging en het esdek, de Bossche Weg, de zandwegen en de Kapel van Westrik.

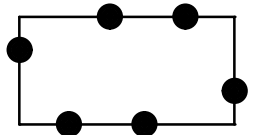
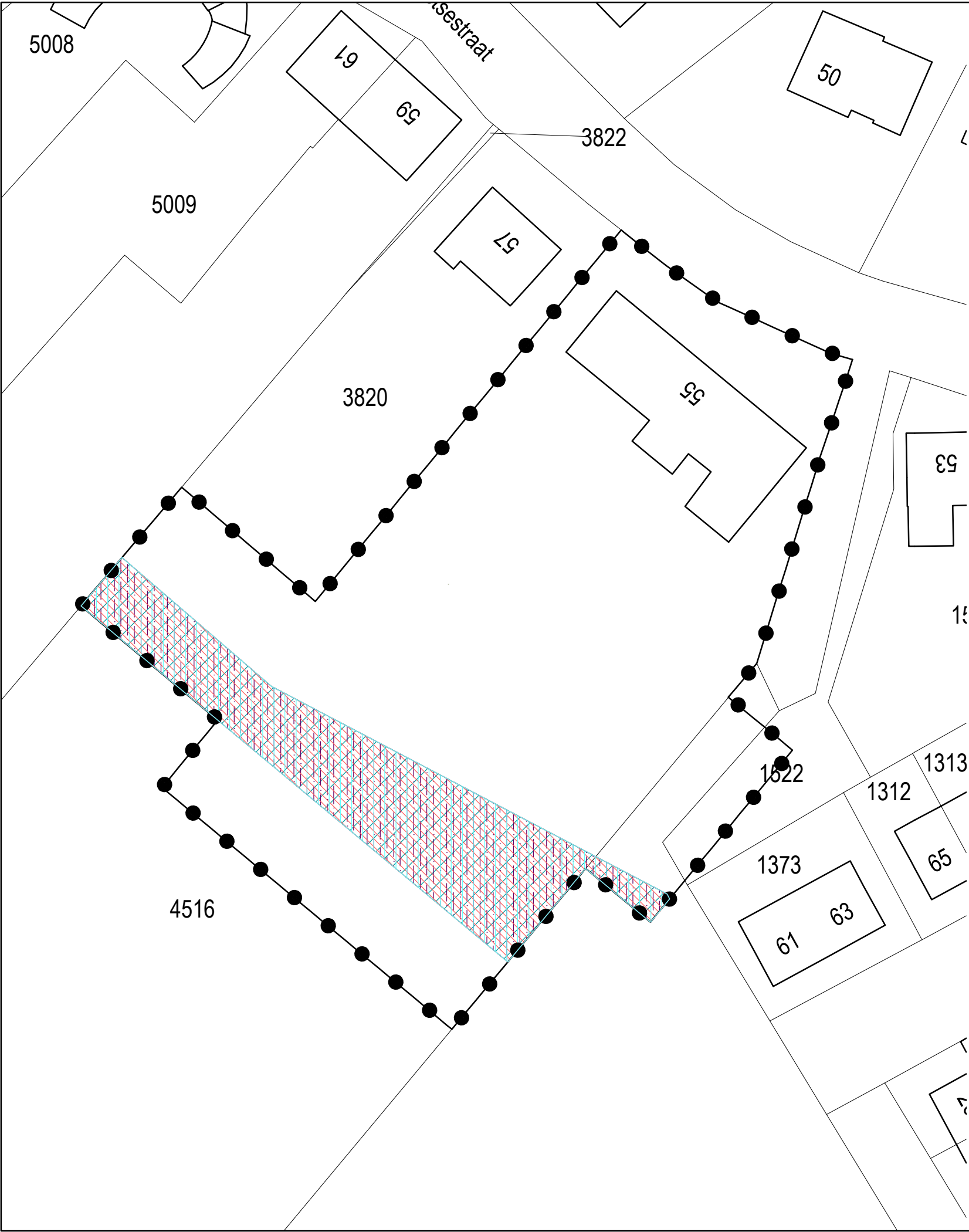
Geconstateerd kan worden dat géén van deze waarden en kenmerken voorkomt binnen het plangebied. Immers, het plangebied is niet gelegen bij de voornoemde infrastructuur of de kapel. Daarnaast is ter plaatse in het geheel geen sprake van een esdek met bolle ligging, omdat het gebied al sinds geruime tijd wordt gebruikt ten behoeve van stedelijke functies met bijbehorende bebouwing. Gesteld kan worden dat, nu ter plaatse geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, er ook geen regels hieromtrent in de omgevingsvergunning behoeven te worden opgenomen en dat dit regime derhalve niet contrair is met het onderhavige initiatief. Een wijziging van dit regime zou dan ook niet betekenisvol zijn. Echter, het ligt in de rede deze wijziging toch toe te passen, zodat het 'cultuurhistorisch vlak' niet overlapt met het 'bestaand stedelijk gebied' en de begrenzing exact in lijn is met de overige aan het buitengebied gebonden opgenomen regimes. Deze wijziging ligt te meer in de rede, daar dit 'cultuurhistorisch vlak' ook gelegen is op de gronden van het aangrenzende in ontwikkeling zijnde woongebied 'Beverakkers IV'. Voor dit woongebied is reeds enkele jaren geleden een bestemmingsplan vastgesteld dat stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden alhier, kunnen derhalve niet meer worden beschermd omdat het bestemmingsplan in rechte onaantastbaar is geworden.

Gesteld kan worden dat, nu de mogelijkheid bestaat om de begrenzing van provinciale planologische regimes in één alomvattend verzoek te regelen, het gewenst is om het regime 'cultuurhistorisch vlak' op deze plaats in lijn te brengen met de overige regimes. Art. 36.4 Vr 2014 maakt het op basis van lid 2 sub c en d ook mogelijk deze herbegrenzing te doen. In overweging wordt gegeven dit regime aan te passen, zodanig dat deze herbegrenzing op zijn minst de gronden betreft die zijn opgenomen op de bij dit verzoek horende kaart.

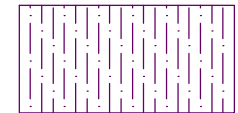
Verzoek tot herbegrenzing

Verzocht wordt om:

- op basis van art. 36.5 Vr 2014:
 - o het regime 'bestaand stedelijk gebied' toe te voegen ter plaatse van de hiertoe aangeduide gronden op basis van het kaartmateriaal dat in de bijlagen bij dit verzoek is bijgesloten;
 - o de regimes 'attentiegebied ehs', 'beperkingen veehouderij' en 'groenblauwe mantel' te verwijderen ter plaatse van de hiertoe aangeduide gronden op basis van het kaartmateriaal dat in de bijlagen bij dit verzoek is bijgesloten;
- op basis van art. 36.4 Vr 2014:
 - o het regime 'cultuurhistorisch vlak' zodanig te wijzigen dat dit leidt tot het verwijderen van dit regime ter plaatse van de hiertoe aangeduide gronden op basis van het kaartmateriaal dat in de bijlagen bij dit verzoek is bijgesloten.



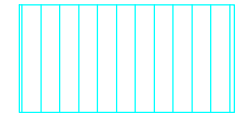
Besluitgebied Biestsestraat 55



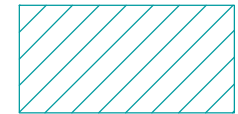
te verwijderen attentiegebied ehs



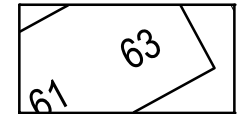
te verwijderen beperkingen veehouderij



te verwijderen cultuurhistorisch vlak



te verwijderen groenblauwe mantel



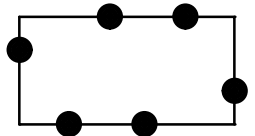
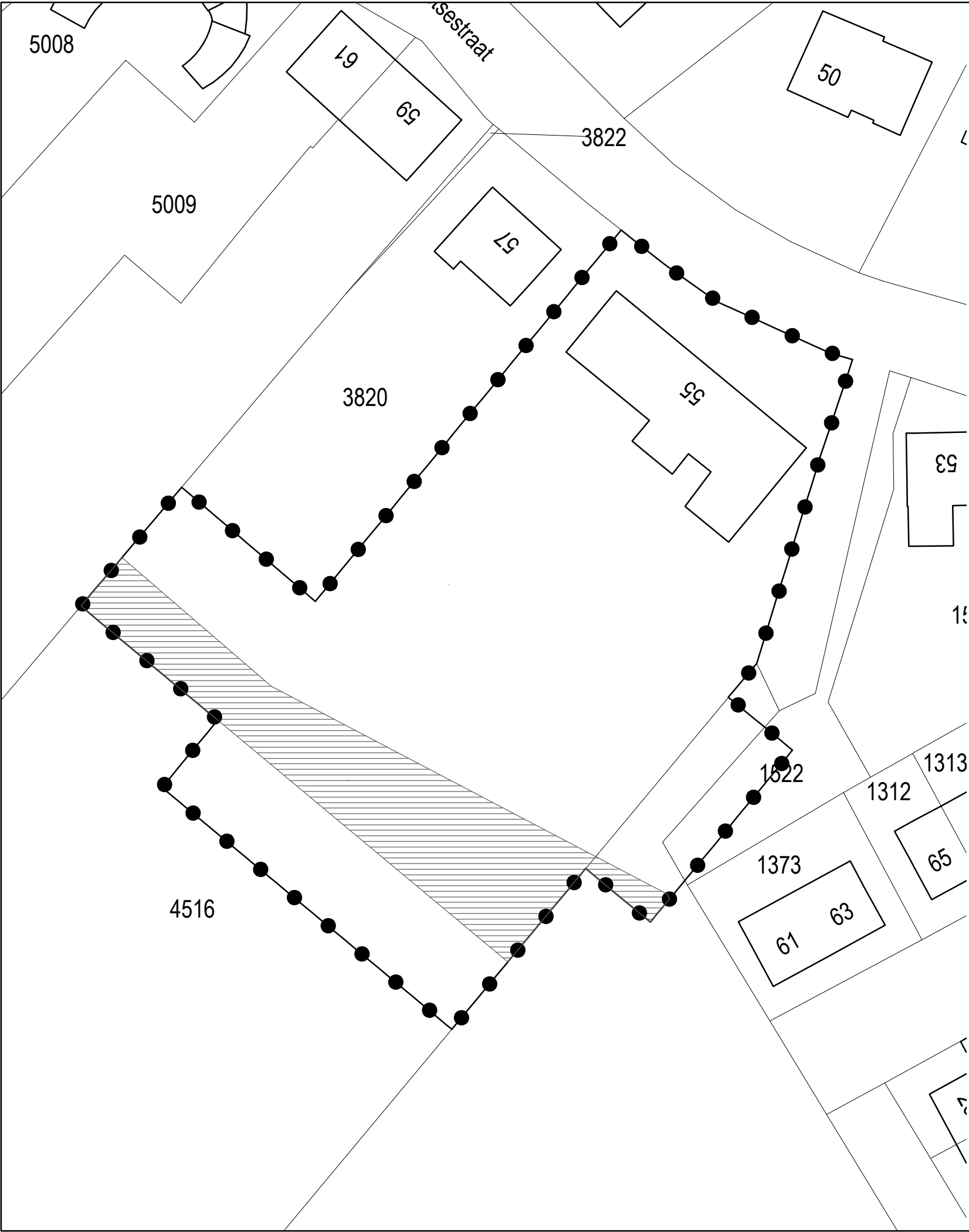
grootschalige basis- en kadastrale kaart

Compositie 5
stedenbouw bv

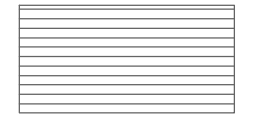
Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35-37
4811 GB Breda
telefoon 076-5225262
e-mail info@c5s.nl
website www.c5s.nl

Schaal : 1:500
Papierformaat: A3

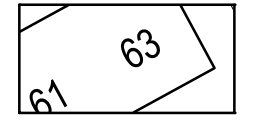
Te verwijderen contouren verordening ruimte Biestsestraat 55	
Wijziging verordening ruimte	
Opdrachtgever	: Fam. van Oort
Projectnummer	: 13022601
Gemeente	: Hilvarenbeek
Getekend	: 14-10-2014 M.v.B.
Status	: ontwerp



Besluitgebied Biestsestraat 55



toe te voegen bestaand stedelijk gebied



grootschalige basis- en kadastrale kaart

Compositie 5 stedenbouw bv	Compositie 5 stedenbouw bv Boschstraat 35-37 4811 GB Breda telefoon 076-5225262 e-mail info@c5s.nl website www.c5s.nl		Toe te voegen contour verordening ruimte Biestsestraat 55	
	Schaal : 1:500 Papierformaat: A3 0m5m10m15m20m25m		Wijziging verordening ruimte	
			Opdrachtgever : Fam. van Oort Projectnummer : 13022601 Gemeente : Hilvarenbeek Getekend : 14-10-2014 M.v.B. Status : ontwerp	