



Nota van beantwoording zienswijzen wijzigingsplan “Waterstraat 2, Diessen”

In het kader van de ruimtelijke procedure van het wijzigingsplan “Waterstraat 2, Diessen”, zijn hieronder de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Tevens is aangegeven of er naar aanleiding van de zienswijze aanpassingen zijn gedaan in het wijzigingsplan. Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor 6 weken ter inzage gelegen van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024.

Nummer	Zienswijzen (samengevat)	Reactie gemeente
1	Provincie Noord-Brabant	
1.1	De provincie geeft aan dat er te weinig elementen zijn die bijdragen aan de omgevingskwaliteit. De provincie noemt de landschappelijke inpassing minimaal en geeft aan dat er geen historische elementen worden teruggebracht.	Het aantal vierkante meters bedrijfsbebouwing wordt teruggebracht naar 1.000 m². Hiervoor wordt 866 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt en daarnaast wordt 1.330 m² aan voerplaten en overige verharding verwijderd. Het bouwvlak wordt verkleind en er komt geen bebouwing bij. Verder worden fosfaatrechten ingeleverd. Ook wordt het plan landschappelijk ingepast op basis van een landschappelijk inpassingsplan. Hiervoor is een LIR-berekening opgesteld en wordt er een bedrag gestort in het gemeentelijk fonds kwaliteitsverbetering. Daarmee wordt er voldoende kwaliteit toegevoegd. Er is geen verplichting voor het toevoegen van historische elementen. Desalniettemin heeft er op basis van de zienswijze een landschapsanalyse plaatsgevonden, welke is bijgevoegd in bijlage 2 van de toelichting en de regels. In de landschapsanalyse wordt onder andere ingegaan op de kenmerken en historie van het omliggende landschap. De landschapsanalyse leidt tot het landschappelijk inpassingsplan, eveneens toegevoegd in bijlage 2. >> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsplan. In bijlage 2 van de toelichting en de regels heeft een aanvulling plaatsgevonden.
1.2	Volgens de provincie wordt niet ingegaan op de samenhang en uitstraling met het naastgelegen bedrijfsverzamelgebouw. De provincie vraagt zich af wat de clustering doet met de omgevingskwaliteit.	De toelichting is aangevuld met een onderbouwing in paragraaf 2.3.4 die ingaat op omgevingskwaliteit, samenhang en uitstraling met het naastgelegen bedrijfsverzamelgebouw.



		>> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsplan. Paragraaf 2.3.4 is in de toelichting toegevoegd.
1.3	De provincie geeft aan dat een beeldkwaliteitsplan een minimaal vereiste is en dat dit ontbreekt.	Het plan voorziet in de sanering van een veehouderijlocatie. Hierbij wordt overtollige bebouwing gesloopt en er komt geen nieuwe bebouwing bij. Er is enkel sprake van behoud van bestaande bebouwing en daarom is een beeldkwaliteitsplan niet zinvol. In het wijzigingsplan is een paragraaf over beeldkwaliteit opgenomen. Dat is voldoende voor een plan waarbij geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt wordt. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsplan.
1.4	De provincie geeft aan de onderbouwing ten behoeve van de ontwikkelingsrichting te summier te vinden. Het gaat er volgens de provincie ook om, om na te gaan of deze ontwikkeling ook op langere termijn binnen de ontwikkelingsrichting past en hoe dit dan geborgd wordt.	Paragraaf 3.3.9 van de toelichting bevat een uitvoerige beschrijving van de ontwikkelingsrichting van het gebied. Deze beschrijving is aangevuld met een onderbouwing hoe op langere termijn de ontwikkeling binnen de ontwikkelingsrichting past en hoe dit geborgd wordt. >> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsplan. Paragraaf 3.3.9 van de toelichting is aangevuld.
1.5	De provincie geeft aan dat in de planregels een beperking is opgenomen qua verblijfsduur voor de bedrijfsbebouwing. De provincie vindt dit geen goede constructie en oplossing.	Om te onderzoeken of de bodem geschikt is voor de beoogde functie, is een vooronderzoek in het kader van de bodem uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage 8 van de toelichting. In dit vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de beoogde bedrijfsbestemming in aanmerking komt voor een bodemonderzoek. Een volledig bodemonderzoek kan pas plaatsvinden als de beoogde bebouwing is gesloopt. Om deze reden is een voorwaardelijke verplichting in de regels toegevoegd waarin is geborgd dat er een (verkenkend) bodemonderzoek uitgevoerd dient te worden binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan. Op het moment dat wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt de beperking t.a.v. de verblijfsduur opgeheven.



		>> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsplan. Het vooronderzoek bodem is toegevoegd aan de toelichting als bijlage 8. Daarnaast is paragraaf 4.2 van de toelichting aangevuld en is er een voorwaardelijke verplichting in de regels (artikel 4.2.13) en een extra bepaling in de regels onder strijdig gebruik (artikel 4.4.1 lid L) toegevoegd.
1.6	De provincie geeft aan dat het verwijderen van verharding met een oppervlakte van 1.700 m ² onjuist is en dat dit niet geborgd is in bijlage 2 van de regels in de sloopkaart.	Abusievelijk is een te grote oppervlakte te slopen verharding opgenomen. Daarnaast is het de wens om te parkeren op verharding. De te saneren verharding is omlaag bijgesteld en heeft een oppervlakte van circa 1.330 m². Dit is aangepast in de LIR-berekening en op de sloopkaart. >> Deze zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsplan. De LIR-berekening en de sloopkaart zijn aangepast.
1.7	De provincie verzoekt de nieuwe maatvoering ten behoeve van de parkeervoorzieningen in de bouwregels vast te leggen. Daarnaast verzoekt de provincie op de verbeelding binnen de bedrijfsbestemming een functieaanduiding voor de parkeervoorzieningen op te nemen.	Het is ongebruikelijk en tevens onwenselijk om binnen bedrijfsbestemmingen de parkeervoorzieningen zo strak vast te leggen. Binnen bedrijfsbestemmingen in het buitengebied van Hilvarenbeek zijn parkeervoorzieningen geregeld in de bestemmingsomschrijving. Dat geldt ook voor onderhavig wijzigingsplan. Het is wenselijk voor de ondernemer om binnen het eigen perceel flexibiliteit te hebben als het aankomt op parkeren. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsplan.
1.8	De provincie wil meer inzicht krijgen in de oppervlakte voor het saneren van mestkelders en de sloop van overtollige bedrijfsbebouwing. De provincie geeft aan dat de omvang van 866 m ² twee keer wordt opgevoerd in de LIR-berekening.	Binnen de planlocatie wordt circa 866 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Dit betreft een voormalige varkensstal die volledig is onderkelderd met een mestkelder. Derhalve kent de mestkelder een overeenkomstige omvang als de te slopen bedrijfsbebouwing. De opmerking dat de omvang van 866 m² in de LIR-berekening twee keer is opgevoerd, is correct. Deze oppervlakte is één keer opgevoerd voor de sloop van overtollige bedrijfsgebouwen en één keer voor het saneren van mestkelders. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsplan.



1.9	De provincie geeft aan dat niet nader is onderbouwd hoe tot het bedrag voor de landschappelijke inpassing is gekomen.	De gemeente Hilvarenbeek hanteert in het geval sprake is van een categorie 3-ontwikkeling een eigen rekenmodel: de zogeheten LIR-berekening. 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 standardeenhedsprijzen per vierkante meter voor aanleg en onderhoud voor landschapselementen. Aangezien de gemeente Hilvarenbeek zich conformeert aan dit rekenmodel is geen nader inzicht gegeven in de kosten per landschappelijke maatregel. >> Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsplan.
-----	--	--