



gemeente Hilvarenbeek

Ons kenmerk: 20200388/GV60885

Zienswijzetabel wijzigingsplan 'Hakvoortseweg 38, Biest-Houtakker'

Zienswijze bestemmingsplan	Standpunt gemeente
1. Provincie Noord Brabant, 5200 MC 's-Hertogenbosch Naast de voormalige bedrijfswoning is sprake van een voormalige varkensstal met een omvang van 256 m2 en een schuur/hobbymatig dierenverblijf van 38 m2. Het voormalige agrarisch bouwblok wordt ten behoeve van de woonbestemming verkleind en het koppelteken komt te vervallen. Dit laatste betekent dat de schuur van 38 m2 buiten het bouwblok van de woonbestemming komt te vallen en binnen de agrarische gebiedsbestemming komt te liggen. Dit is in strijd met het principe dat gebouwen en andere bijbehorende bouwwerken binnen een bouwperceel worden geconcentreerd op grond van artikel 3.6 lid 1 sub c IOV. Aanpassing van het plan, bijvoorbeeld door sloop en of terugbouw binnen de bestemming 'wonen' dient plaats te vinden.	Het bestemmingsplan is op deze zienswijze aangepast. De schuur/hobbymatig dierenverblijf wordt gesloopt en teruggebouwd binnen de bestemming wonen.

2. Provincie Noord Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch Zowel uit de aanduiding op de kaart van de IOV als uit de Toelichting bij dit ontwerp-wijzigingsplan blijkt dat het hier gaat om een sanering- en verplaatsingslocatie en dat er gebruik is gemaakt van de RBV-regeling. Uit onze informatie blijkt dat op dit adres destijds gebruik is gemaakt van de Regeling beëindiging veehouderijen (RBV 1), waarbij overigens niet meegedaan is aan de sloopregeling. Dit betekent dat er subsidie is verstrekt voor de beëindiging van de varkenshouderij, maar niet voor de sloop. Er is toegelicht dat deze voormalige agrarische bebouwing zal worden teruggebracht tot 200 m2 voor een mantelzorgwoning. In artikel 3.68 lid 1 IOV is bepaald dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. Er is sprake van een losstaand bijgebouw en sprake van een mantelzorgwoning. Niet duidelijk is hoe de gemeente de handhaving van de niet-zelfstandige bewoning van dit vrijstaande bijgebouw denkt vorm te geven. De tijdelijkheid van deze woonvorm is in het geheel niet geregeld.	Het bestemmingsplan is op deze zienswijze aangepast. In het bestemmingsplan 'Hakvoortseweg 28, Biest-Houtakker' is opgenomen dat op het perceel slechts één woning is toegestaan, waarmee voorkomen wordt dat ter plaatse een tweede woning gerealiseerd kan worden. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als woning of als afhankelijke woonruimte is zowel in artikel 3 'agrarisch' als in artikel 5 'wonen' als strijdig gebruik aangemerkt. In artikel 5.5.3 'afwijken gebruiksregels' is opgenomen dat door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde 5.4.1 onder a voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte mits voldaan wordt aan de in dit artikel opgenomen voorwaarden. Hiermee is voldoende geborgd dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
3. Provincie Noord Brabant, 5200 MC 's-Hertogenbosch Op blz. 10 van de Toelichting is aangegeven dat het voormalige bedrijfsgebouw wordt teruggebracht tot 200 m2 en dat daarin een mantelzorgwoning wordt gerealiseerd. Uit de planregels blijkt echter uit artikel 5.1 (Wonen) doeleindenomschrijving dat wel kleinschalige recreatieve voorzieningen worden toegestaan maar géén mantelzorgwoning. Dit blijkt evenmin uit de Verbeelding. Bovendien is in artikel 5.4.1 sub a de bewoning van vrijstaande bijgebouwen voor afhankelijke woonruimte zelfs als strijdig gebruik aangemerkt. In artikel	Het bestemmingsplan is op deze zienswijze aangepast. In artikel 5.4.1 'strijdig gebruik' is onder lid b opgenomen dat het splitsen van de woning in meerdere woningen als strijdig gebruik . Hiermee is voldoende geborgd dat het niet mogelijk is om de woningen in meerdere woningen te splitsen.

5.4.1 zal aanvullend geregeld moeten worden dat 'splitsing in meerdere woonfuncties' is uitgesloten. Hierin is ook nog niet voorzien.	
3. Provincie Noord Brabant, postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch Voor de kwaliteitsverbetering bij dit bestemmingsplan wordt voorzien in een landschappelijke inpassing, categorie 2 van het Afsprakenkader Kwaliteitsverbetering 'Hart van Brabant'. Daarbij is uitgangspunt in de situatie waarbij een voormalige agrarische bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming 'dat het bestemmingsvlak met tenminste 60% wordt verkleind, overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en max. 500 m2 voormalige agrarische bedrijfsbebouwing resteert'. Dit is de voorwaarde om onder cat. 2 te vallen. Dit is de tekst uit het afsprakenkader. Het uitgangspunt van voorliggend plan is niet nader gemotiveerd. De voormalige bedrijfsbebouwing wordt voor een beperkt deel gesloopt en het overblijvend deel (200m2) wordt omgevormd tot mantelzorgwoning. De voorgestelde landschappelijke inrichting voegt bovendien nauwelijks iets toe aan de bestaande situatie. Wij verzoeken de gemeente nader de onderbouwen op grond van de regionale afspraken Kwaliteitsverbetering Hart van Brabant, waarom met de landschappelijke inpassing kan worden volstaan. Ons inziens is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling behorend tot categorie 3 van de regionale Afspraken Kwaliteitsverbetering 'Hart van Brabant'.	Bij het tot stand komen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is het agrarisch bouwblok al terug gebracht van 6.800m2 naar de huidige omvang van 2.027m2. Hiermee is al beoogd om de bouwmogelijkheid van het voormalig agrarisch bedrijf op slot te zetten. Er is niet voorzien dat, op het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan lid e van artikel 3.6.9 'wijziging naar wonen/ woningsplitsing' onuitvoerbaar is geworden. Verdere verkleining van het bouwvlak is niet realistisch. Het is onevenredig om het bouwblok nogmaals te verkleinen om te voldoen aan de benodigde kwaliteitsverbetering. Indien er wordt uitgegaan van de oorspronkelijke oppervlakte van het bouwblok zoals aangegeven op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 november 1998, voldoet de ontwikkeling aan de 30%norm. Volgens de wijzigingsregeling is er dan geen specifieke kwaliteitsverbetering vereist.