



Definitief besluit wijzigingsplan "Beneficiestraat 4 te Haghorst"

Besluit van burgemeester en wethouders van Hilvarenbeek d.d. 25 juni 2019 tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied";

1 Behandelingsprocedure

- 1.1 Bij brief van 5 februari 2019, ontvangen op 7 februari 2019 heeft Van Doormaal Advies namens de heren Van Dorst, Beneficiestraat 4 te Haghorst een verzoek ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied". Het verzoek is gebaseerd op artikel 3.6.9. Daarin is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ten behoeve van het wijzigen van de bestemming van 'Agrarisch' naar de bestemming 'Wonen'.
- 1.2 Ingevolge artikel 3.9a Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een wijziging afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
- 1.3 Het ontwerp wijzigingsplan heeft van vrijdag 3 mei 2019 tot en met donderdag 13 juni 2019 zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen.
- 1.4 Gedurende deze zienswijzenperiode zijn er geen zienswijzen ingediend.

2 Beoordeling van de aanvraag

De wijziging heeft betrekking op de locatie Beneficiestraat 4 te Haghorst. De locatie is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Hilvarenbeek, vastgesteld op 13 maart 2014. Het plan is op 2 september 2014 in werking getreden.

Beneficiestraat 4 heeft de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf'.

In artikel 3.6.9 van het bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' naar 'Wonen/woningsplitsing'. Onder sub a tot en met s zijn de voorwaarden opgenomen waaronder van de bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden:

3.6.9 Wijziging naar Wonen/ woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen teneinde deze aanduiding te laten vervallen en de bestemming (deels) te wijzigen in de bestemming Artikel 16 Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of voormalig (woon)boerderijpand voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij, mits het betreft (woon)boerderijpanden met de

4

dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Algemene voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- b. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- c. de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bestaande voorzieningen' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorziening' worden verwijderd, alsmede er is zekerstelling omtrent het verwijderen van de ter plaatse aanwezige voorzieningen. Tenzij aangetoond wordt dat deze voorzieningen tevens noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;
- d. de omvang van het bestemmingsvlak is passend bij de beoogde functie, met dien verstande dat de omvang niet meer bedraagt dan het voormalige agrarisch bouwvlak tot een maximum van 1500 m²;
- e. ten aanzien van kwaliteitsverbetering geldt het volgende:
 1. indien het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' maximaal 30% bedraagt van het voormalig agrarisch bouwvlak, dan is geen specifieke kwaliteitsverbetering vereist;
 2. indien het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' maximaal 40% bedraagt van het voormalig agrarisch bouwvlak. De herinrichting van het erf landschappelijk wordt ingepast in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan dient te worden opgesteld;
 3. in de overige gevallen vindt er kwaliteitsverbetering plaats;
- f. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 29, beogen te beschermen;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- h. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
- i. de regels van Artikel 16 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
Specifieke voorwaarden voor wijziging in woondoeleinden:
- j. de bebouwde oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot, met dien verstande dat:
 1. vergroting is toegestaan indien er per 50 m³ vergroting van de woning telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing wordt gesloopt;
 2. de uiteindelijke inhoud niet meer bedraagt dan 1000 m³;
 3. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 100 m² per woning; de overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) dient te worden gesloopt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 3. mag de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 200 m² bedragen, indien het surplus (alle aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen en bijgebouwen boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m²) in één keer wordt gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
 5. uitsluitend de sloop van legaal gebouwde gebouwen komen in aanmerking voor deze sloopbonusregeling;
- k. de sloopbonusregeling als bedoeld onder i is niet van toepassing indien:
 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 2. sloop heeft plaatsgevonden of kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling,
 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 4. of de sloop al op andere wijze is verzekerd;

- l. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;*
Specifieke voorwaarden voor wijziging t.b.v. woningsplitsing:
- m. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing welke is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';*
- n. de splitsing dient mede gericht te zijn op het behoud en/of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;*
- o. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;*
- p. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 450 m³ bedragen;*
- q. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte van 100 m² per woning; voor het overige dient de aanwezige overige bebouwing, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt; de sloopbonusregeling onder i is bij splitsing niet van toepassing;*
- r. indien er sprake is van een woonboerderijpand met cultuurhistorische waarde, niet zijnde een monument, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;*
- s. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.*

Toetsing van de aanvraag aan de voorwaarden:

- Ad a.: De meest nabij gelegen bedrijven ondervinden eerder beperkingen van andere woningen. Deze bedrijven worden door deze omzetting dus niet verder in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Daarbij betreft het plan het herbestemmen van een VAB-locatie naar een woonbestemming waardoor agrarisch gebruik in de toekomst wordt uitgesloten. Dat komt ten goede aan de belangen van omwonenden.
- Ad b.: In de toelichting van het wijzigingsplan, dat bij de aanvraag is gevoegd, is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.
- Ad c.: De genoemde aanduidingen zijn niet van toepassing op de planlocatie. Deze voorwaarde is derhalve niet relevant voor het voornemen.
- Ad d.: Het bestaande agrarische bouwvlak heeft een omvang van ca. 1.740 m². In het voorliggende plan worden twee woonvlakken gecreëerd van 750 m². De omvang bedraagt dus niet meer dan het voormalige agrarische bouwvlak en niet meer dan 1.500 m² in totaal.
- Ad e.: In het bestemmingsplan Buitengebied 2014 is het agrarisch bouwvlak van 7.440 m² teruggebracht naar de huidige omvang van 1.740 m². Kennelijk is hiermee beoogd dat bouwruimte van vab's te bevrozen. Niet voorzien is, op dat moment, dat hiermee (o.a.) artikel 3.6.9 sub e onuitvoerbaar zou worden omdat alle vab's al bouwvlakruimte is ontnomen. Verdere verkleining naar 30/40% omvang is in de meeste gevallen niet realistisch. Het is onevenredig dat het bouwvlak nogmaals moet worden verkleind, om zo in de benodigde kwaliteitsverbetering te kunnen voorzien. Indien er uit wordt gegaan van de oorspronkelijke oppervlakte zou voldaan worden aan de 30% norm. Het plangebied wordt alsnog landschappelijk ingepast door middel van een scheerhaag.
- Ad f.: De gebiedsaanduidingen uit artikel 29 ter plaatse van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' betreft de aanduiding: Gebiedsaanduiding 'overige zone – attentiegebied ehs'. De omzetting van een voormalige agrarische bedrijfsbestemming naar een (burger)woonbestemming i.c.m. woningsplitsing, heeft geen negatieve gevolgen voor de natuurlijke waarden. Ten eerste wordt voorkomen dat er ter plaatse nog (agrarische) bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met een landschappelijke inpassing van de locatie. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.
- Ad g.: De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf (vab-locatie) en is ook als zodanig aangeduid in het huidige bestemmingsplan. Op de locatie wordt reeds gewoond ten

behoefte van burgerbewoning. Momenteel wordt enkel het woongedeelte van de boerderij bewoond, het stalgedeelte wordt na de planologische procedure ook bewoond. Er wordt dus een extra woonfunctie toegevoegd. De bedrijfsactiviteiten zijn sinds 2010 gestaakt en bij initiatiefnemer zijn er geen aanwijzingen bekend dat er bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Daarnaast is er geen sprake van relevante bodemingrepen ten behoeve van het initiatief. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

- Ad h.: De lokale ontsluitingssituatie is zeer beperkt in het aantal verkeersbewegingen en wordt enkel gekenmerkt door landbouwverkeer en het vervoer van en naar de planlocatie. Er is hier dus sprake van een zeer verkeersluwe situatie. De locatie ligt bovendien aan een doodlopende weg, op ruime afstand van de doorgaande weg. Er wordt voldaan aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder.
- Ad i.: De regels van artikel 16 Wonen worden in onderhavig plan middels de binnenplanse wijziging van toepassing verklaard.
- Ad j.: Deze sloopbonusregeling is niet van toepassing op onderliggend planinitiatief, zijnde woningsplitsing, zie punt q.
- Ad k.: Deze voorwaarde is niet van toepassing op onderliggend planinitiatief, zijnde woningsplitsing.
- Ad l.: Deze voorwaarde is niet van toepassing op onderliggend planinitiatief, zijnde woningsplitsing.
- Ad m.: De woonboerderij heeft in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Hilvarenbeek 2014" de aanduiding 'Waarde – Cultuurhistorie'. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.
- Ad n.: De woonboerderij wordt verbouwd om dubbele bewoning te kunnen realiseren. Tijdens deze verbouwing wordt respectvol omgegaan met de aanwezige cultuurhistorische waarden. De splitsing is dus mede gericht op het behoud van deze bebouwing.
- Ad o.: Met het voornemen is er sprake van splitsing in 2 woningen.
- Ad p.: Aan deze gestelde voorwaarde wordt voldaan, de totale inhoud van de woonboerderij bedraagt 1.383 m³ en zal 50/50 worden verdeeld waardoor twee woningen ontstaan van ca. 690 m³.
- Ad q.: De sloopbonusregeling onder j is bij splitsing niet van toepassing; per gesplitste woning wordt een maximale oppervlakte van 100 m² aan bijgebouwen toegestaan.
- Ad r.: Deze voorwaarde is niet van toepassing.
- Ad s.: De splitsing is passend binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

3 Besluit

Burgemeester en wethouders van Hilvarenbeek

Gelet op het bepaalde in artikel 3.6, onder a van de Wet ruimtelijke ordening

BESLUITEN:

ingevolge artikel 3.6.9 van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Hilvarenbeek tot wijziging van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Wonen', voor het perceel gelegen aan de Beneficiestraat 4 te Haghorst, in overeenstemming met de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte regels, verbeelding en toelichting (bijlage 1).

Hilvarenbeek, 25 juni 2019

Burgemeester en wethouders van Hilvarenbeek;

burgemeester
Harrie Nuijten

secretaris
Frank Jansen

Tudor Loco