



Definitief besluit wijzigingsplan "Lage Haghorst 33 te Haghorst"

Besluit van burgemeester en wethouders van Hilvarenbeek d.d. 22 september 2020 tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied";

1 Behandelingsprocedure

1.1 Bij brief van 2 mei 2019, ontvangen op 6 mei 2019, heeft Van Doormaal Advies namens de heer De Kroon, Lage Haghorst 33 te Haghorst een verzoek ingediend tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied". Het verzoek is gebaseerd op artikel 3.6.10. 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' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' naar de bestemming 'Recreatie'.

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.

2 Beoordeling van de aanvraag

De wijziging heeft betrekking op de locatie Lage Haghorst 33 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.

Lage Haghorst 33 heeft de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'.

In artikel 3.6.10 van het bestemmingsplan is een bevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'bouwvlak' en/of de daaraan grenzende gronden naar de bestemming 'Recreatie'.

Onder sub a tot en met o zijn de voorwaarden opgenomen waaronder van de bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden:

3.6.10 Wijziging naar Recreatie

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 11 Recreatie, teneinde hergebruik van de bebouwing toe te staan met de daarbij behorende gronden voor extensieve vormen van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals een kinderboerderij, theetuin, verhuur van fietsen/huifkarren, organiseren van rondleidingen en exposities, bed en breakfastvoorzieningen in een grotere omvang e.d., toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de activiteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;
- b. 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 5000 m²;
- c. voor verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt het volgende:
 1. verblijfsrecreatieve activiteiten zijn toegestaan in de vorm van vakantieappartementen, bed & breakfast, kampeermiddelen e.d.;
 2. bij groepsaccommodatie zijn maximaal 250 bedden toegestaan;
 3. voor kampeermiddelen gelden de bepalingen:
 - kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van minimaal 25 m van de bestemming Wonen van derden;
 - uitsluitend kampeermiddelen met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans) zijn toegestaan;
 - er zijn maximaal 25 kampeerplaatsen per camping toegestaan, uitsluitend in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 15% van het nieuwe bestemmingsvlak bestaat uit een robuuste landschappelijke inpassing;
- d. ten aanzien van de functies in het algemeen, geldt het volgende:
 1. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten mag niet meer bedragen dan 1000 m² dan wel niet meer dan de bestaande bebouwde oppervlakte indien deze minder bedraagt dan 1000 m²;
 2. maneges zijn niet toegestaan;
 3. hotels, conferentievoorzieningen en wellness zijn niet toegestaan;
 4. ten behoeve van de activiteit is ondergeschikte en ondersteunende routegebonden horeca toegestaan, zoals de verkoop van ijs, thee e.d.; de verkoopvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m²;
 5. detailhandel is uitsluitend toegestaan in ondergeschikte, aan de recreatieactiviteit gerelateerde vorm; de verkoopvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m²;
- e. er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd;
- f. er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:
 1. Landschappelijke inpassing : er is aangetoond dat binnen een jaar na realisatie van de bebouwing sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing alsmede de instandhouding daarvan, welke tenminste 10% van de omvang van het bouwvlak omvat en welke is gelegen binnen het bouwvlak dan wel dat er sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders goedgekeurd landschapsontwikkelingsplan;
 2. Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.
 3. Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt., met dien verstande dat de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt niet minder mag bedragen dan de oppervlakte aan bebouwing die nieuw wordt gebouwd;
 4. Parkeren dient binnen het nieuwe bestemmingsvlak plaats te vinden.
- g. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. bij toename van verharding van meer dan 500 m² dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden;
- j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

- k. 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;
- l. 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;
- m. de beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling;
- n. de regels van Artikel 11 Recreatie worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
- o. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m.

Toetsing van de aanvraag aan de voorwaarden:

- Ad a.: Het planinitiatief maakt enkel gebruik van de bestaande bebouwing. Het aantal vierkante meters bebouwing wordt niet uitgebreid.
- Ad b.: Het bouwvlak wordt verkleind naar een maximale omvang van 5.000 m2.
- Ad c.: Het planinitiatief ziet niet toe op verblijfsrecreatieve activiteiten in de vorm van vakantieappartementen, bed & breakfast, kampeermiddelen e.d. Het planinitiatief ziet toe op de realisatie van een groepsaccommodatie met ca. 60 bedden. Dit is ruim onder het maximum van 250 bedden.
- Ad d.: De omvang van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing bedraagt ca. 1.289 m2. Het planinitiatief ziet toe op de sloop van een gedeelte van de bestaande (overtollige) bedrijfsbebouwing. In de beoogde situatie resteert 1.000 m2 bedrijfsbebouwing alsmede 150 m2 bebouwing t.b.v. privédoeleinden. Het planinitiatief ziet niet toe op manege, hotel, conferentievoorziening of wellness.
- Ad e.: Het door de initiatiefnemer opgestelde bedrijfsplan is door de gemeente goedgekeurd.
- Ad f.: Het planinitiatief ziet toe op de sloop van een gedeelte van de bestaande (overtollige) bedrijfsbebouwing en levert hierdoor een bijdrage aan de ontstening van het buitengebied. Er is vervolgens geen sprake meer van overtollige bebouwing. Het geheel wordt daarbij landschappelijk ingepast, zoals weergegeven in het landschappelijk inpassingsplan in de bijlage 1 van de regels. Het landschappelijk inpassingsplan voldoet aan de eisen zoals vastgesteld in de Landschapsinvesteringsregeling door het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Hilvarenbeek.
Parkeren vindt plaats binnen het bouwvlak. Doordat sprake is van een beperkte omvang van bebouwing in de beoogde situatie en een ruim opgezet bouwvlak is er een gunstige verhouding tussen bouwvlak en bebouwing. Tevens is de hoeveelheid bebouwing beperkt tot 1.000 m2 bedrijfsbebouwing, waardoor sprake is van zuinig ruimtegebruik.
- Ad g.: De omzetting van een agrarisch bedrijf naar een recreatiebestemming heeft geen negatieve gevolgen voor de cultuurhistorische waarden. Deze worden dan ook niet aangetast. Het plan draagt zelfs bij aan het in stand houden van de cultuurhistorische langgevelboerderij door het creëren van een nieuwe economische drager.
- Ad h.: Er wordt geen nieuwe milieugevoelige functie toegevoegd, hierdoor worden omliggende bedrijven niet beperkt in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Tevens is aangetoond dat bij realisatie van de beoogde nieuwe functie sprake blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de omliggende bedrijfswoningen waardoor de omwonenden niet in hun belangen worden geschaad.
- Ad i.: Het plan ziet niet toe op het toevoegen van meer dan 500 m2 aan verharding. Het plan ziet toe op een afname van bebouwing.
- Ad j.: Verkeersbewegingen over de Lage Haghorst zullen naar aanleiding van het plan voor personenauto's toenemen en voor zwaar verkeer afnemen. De vervoersbewegingen naar aanleiding van het planvoornemen zullen echter ondergeschikt blijven aan de huidige vervoersbewegingen over de Lage Haghorst.

- Ad k.: Deze aanduidingen komen niet voor op de onderhavige locatie waardoor deze voorwaarde niet van toepassing is.
- Ad l.: De aanwezige cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig aangetast. Het plan draagt zelfs bij aan het in stand houden van de cultuurhistorische langgevelboerderij. Door het wegbestemmen van een intensieve agrarische locatie wordt tevens de natuurlijke en landschappelijke waarden in de omgeving versterkt. Zie het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1 van de regels.
- Ad m.: Het plan ziet toe op een recreatief bedrijf, een groepsaccommodatie met ca. 60 bedden, ruim onder het maximum van 250 bedden. Het initiatief is daarmee aan te merken als kleinschalig en leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling.
- Ad n.: De regels van artikel 11 Recreatie worden in onderhavig plan middels de binnenplanse wijziging van toepassing verklaard.
- Ad o.: Aan deze voorwaarde wordt voldaan, de maximale hoogte zal ook worden meegenomen in de planregels.

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 3.6.10 van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Hilvarenbeek tot wijziging van de bestemming 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' in de bestemming 'Recreatie', voor het perceel gelegen aan de Lage Haghorst 33 te Haghorst, in overeenstemming met de bij dit besluit behorende, gewaarmerkte regels, verbeelding en toelichting (bijlage 1).

Hilvarenbeek, 22 september 2020

Burgemeester en wethouders van Hilvarenbeek;

burgemeester
Evert Weys

secretaris
Frank Jansen

