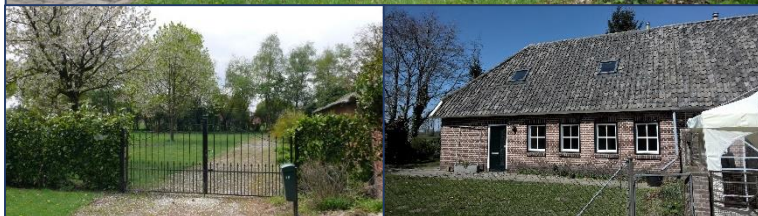


WIJZIGINGSPLAN



**BEELENWEG 16-18
WILBERTOORD**

21 JULI 2015
vastgesteld
51-012

Van Kempen RO
Stedenbouwkundig Adviesbureau



**GEMEENTE
MILL EN SINT HUBERT**

INHOUDSOPGAVE

1	Inleiding.....	5
1.1	Algemeen.....	5
1.2	Aanleiding en doel.....	5
1.3	Plangebied	5
1.4	Geldend bestemmingsplan.....	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Planvoornemen	7
2.1	Ruimtelijke ontwikkeling	7
2.2	Bestemmingen 'Wonen'	7
2.3	Splitsing bestemming versus splitsing perceel.....	8
3	Wijzigingsbevoegdheid.....	10
3.1	Boerderijsplitsing.....	10
3.2	Conclusie	13
4	Provinciaal beleidskader.....	14
4.1	Verordening ruimte 2014.....	14
4.2	Conclusie	16
5	Uitvoerbaarheid.....	17
5.1	Ruimtelijke aspecten, milieuaspecten en waterparagraaf	17
5.2	Economische uitvoerbaarheid	17
5.3	Conclusie	17
6	Procedure	18
6.1	Wettelijke procedure.....	18
6.2	Vooroverleg.....	18
6.3	Ter inzage legging.....	18

Bijlage

- Bijlage 1 Cultuurhistorische analyse en waardenbepaling voormalige boerderij
Beelenweg 16-18 Wilbertoord (MAB, 2015)

1 INLEIDING



1
luchtfoto plangebied
© 2015 Microsoft Corporation

1.1 Algemeen

In het buitengebied nabij Wilbertoord zijn aan de Beelenweg 16-18 twee woningen gerealiseerd in een voormalige boerderij. Van agrarische activiteiten is ter plaatse al geruime tijd geen sprake meer. Reeds in 1976 werd vergunning verleend voor de realisering van de beide woningen en de daarvoor noodzakelijke inpandige verbouwing van de boerderij. Sedert de realisering van beide woningen is steeds sprake geweest van een afzonderlijke woning daarvan.

1.2 Aanleiding en doel

In het bestemmingsplan voor het buitengebied uit 1987 is conform de verleende vergunning de aanwezigheid van 2 woningen geregeld. In het bestemmingsplan voor het buitengebied uit 1998 is echter nog slechts de aanwezigheid van 1 woning geregeld, zonder dat de feitelijke situatie daar aanleiding toe gaf. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Mill en Sint Hubert uit 2012 is de regeling voor 1 woning gecontinueerd.

Om recht te doen aan de feitelijke situatie, zoals die in het verleden ook is vergund, is aanpassing van de geldende bestemmingsregeling noodzakelijk. Hiertoe kan gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 39.10 'Boerderijsplitsing' van het geldende bestemmingsplan. Deze voorziet onder voorwaarden in splitsing van een woning in 2 woningen. In het voorliggende wijzigingsplan wordt aangetoond, dat aan de betreffende voorwaarden wordt voldaan. Op basis daarvan wordt ter plaatse de aanwezigheid van 2 woningen ook juridisch weer vastgelegd.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft het perceelgedeelte met de bestemming 'Wonen', zoals die rond de voormalige boerderij aan de Beelenweg 16-18 aanwezig is. Het perceelgedeelte is gelegen aan de Beelenweg, nabij de aansluiting op de Katwijksebaan, in het buitengebied nabij de bebouwde kom van Wilbertoord, gemeente Mill en Sint Hubert.



2
uitsnede geldend
bestemmingsplan
© ruimtelijkeplannen.nl

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan “Buitengebied Mill en Sint Hubert”, zoals dat is vastgesteld op 20 juni 2013. Op basis van dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied:

- ✓ de bestemming ‘Wonen’;
- ✓ de dubbelbestemming ‘waarde – Archeologie 3’ (gedeeltelijk);
- ✓ de gebiedsaanduiding ‘zone landschap, leefomgeving en gezondheid’ (gedeeltelijk);
- ✓ de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone – radarverstoringsgebied’;
- ✓ de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone – ils-zone 4’;
- ✓ de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone – ihcs-zone’;
- ✓ de gebiedsaanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’.

Op basis van de bestemming ‘Wonen’ is ter plaatse slechts de aanwezigheid van één woning toegestaan. Binnen de bestemming is wel de mogelijkheid opgenomen om een woning in een voormalige boerderij te splitsen in twee afzonderlijke woningen.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting worden achtereenvolgens de beoogde situatie beschreven (hoofdstuk 2 Planvoornemen) en de wijze waarop deze juridisch gestalte kan worden gegeven (hoofdstuk 3 Wijzigingsbevoegdheden).

Vervolgens wordt ingegaan op de inpassing van het planvoornemen binnen het provinciaal beleidskader in de vorm van de Verordening ruimte 2014 (hoofdstuk 4 Provinciaal beleidskader).

Tot slot worden kort de uitvoerbaarheid (hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid) en de te volgen procedure (hoofdstuk 6 Procedure) aan de orde gesteld.

2 PLANVOORNEMEN



3
*voormalige boerderij
vanaf Beelenweg*

2.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Het planvoornemen betreft juridisch het splitsen van de woning Beelenweg 16-18, gebruikmakend van de daartoe in het bestemmingsplan “Buitengebied Mill en Sint Hubert” in artikel 39.10 opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Feitelijk betreft het planvoornemen het wederom vastleggen van de aanwezigheid van 2 woningen in de boerderij Beelenweg 16-18.

De feitelijke situatie is in het verleden legaal tot stand gekomen. In 1976 is vergunning verleend voor de splitsing van de boerderij in 2 woningen. Hoewel in een eerder bestemmingsplan voor het buitengebied uit 1987 wel de vergunde situatie met 2 woningen was vastgelegd, is dit in de laatste bestemmingsplannen voor het buitengebied uit 1998 en 2013 niet meer het geval. Zonder dat daar een duidelijke reden voor is aan te geven voorzien beide plannen nog slechts in de regeling van 1 woning ter plaatse van Beelenweg 16-18. Aangenomen moet worden dat in deze plannen abusievelijk de aanwezigheid van 2 woningen is vervangen door 1 woning.

Om de geconstateerde omissie in het geldende bestemmingsplan op te heffen wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 39.10 ‘Boerderijsplitsing’ uit dit bestemmingsplan. Deze voorziet onder voorwaarden in splitsing van een woning in 2 woningen. Belangrijke voorwaarde daarbij is de dat de bebouwing met de te splitsen woning een boerderij met cultuurhistorische waarde betreft op basis van erfgoedbeleid.

2.2 Bestemmingen ‘Wonen’

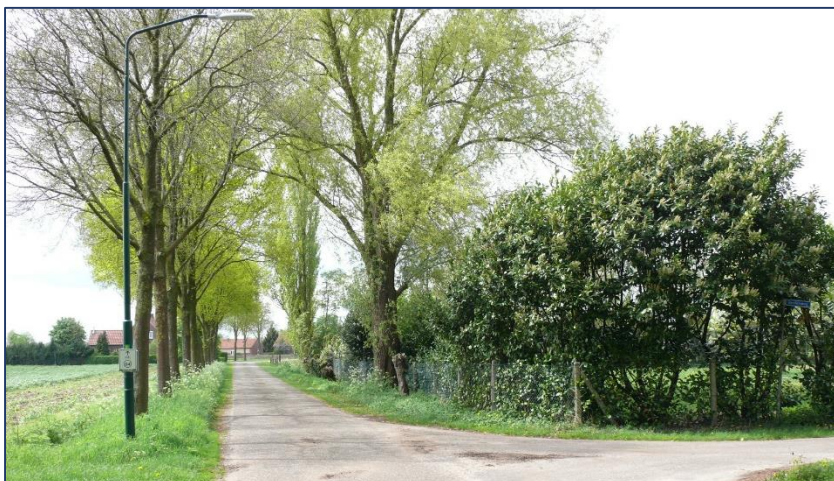
Ten behoeve van de aanwezigheid van 2 afzonderlijke woningen is het noodzakelijk het geldende bestemmingsvlak ‘Wonen’, te splitsen in 2 bestemmingsvlakken ‘Wonen’. Per bestemmingsvlak is immers conform de regels bij het bestemmingsplan “Buitengebied Mill en Sint Hubert” 1 woning toegestaan. De overige dubbelbestemming en gebiedsaanduidingen blijven onverminderd van kracht.

De regels voor de bestemming ‘Wonen’ blijven luiden overeenkomstig de regeling uit het bestemmingsplan “Buitengebied Mill en Sint Hubert”.



2.3 Splitsing bestemming versus splitsing perceel

De woningsplitsing heeft in het verleden reeds plaatsgevonden. Sederdien heeft steeds bewoning in 2 afzonderlijke woningen plaatsgevonden. Het onderliggende perceel is tot op heden niet gesplitst. De woningen werden steeds bewoond door de huidige eigenaar van de woningen en het perceel en de ouders daarvan. Nu de ouders van de eigenaar niet meer ter plaatse wonen, wil de eigenaar ook het bijbehorende erf splitsen, zodat de woningen makkelijker bewoond kunnen worden door afzonderlijke huishoudens zonder familiale band. Daartoe wordt thans ook het perceel in 2 gedeelten gesplitst, uitgaande van de splitsing tussen beide woningen en met handhaving van het bestaande bijgebouw bij de woning Beelenweg 16.



5
plangebied
aan Katwijksebaan



6
plangebied
vanaf Katwijksebaan

Overigens maakt niet het gehele perceel deel uit van onderhavig wijzigingsplan, maar alleen het gedeelte gelegen binnen de bestemming 'Wonen'. Dit betreft het noordelijk gedeelte van het perceel met de beide woningen en het bestaande bijgebouw. Binnen dit gedeelte zullen ook in de toekomst de bijgebouwen bij de woningen gerealiseerd moeten worden. Het oppervlak daarvan zal maximaal 100 m² per woning bedragen.

Het zuidelijk gedeelte van het perceel behoudt de agrarische bestemming, die het al had op basis van het geldende bestemmingsplan. Splitsing van het onderliggende perceel vormt binnen deze bestemming geen probleem, maar het oprichten van bijgebouwen is hier niet toegestaan (zoals dat overigens ook nu al het geval is). Op dit perceelgedeelte zal het huidige gebruik als huiswei/boomgaard gecontinueerd worden, maar dan gesplitst over 2 perceelgedeelten.

3 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID



7
aanzicht
woning Beelenweg 16

3.1 Boerderijsplitsing

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Mill en Sint Hubert” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ‘ten behoeve van de splitsing van een (bedrijfs)woning in twee woningen’. Burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden de onderliggende bestemming wijzigen en toestaan dat binnen de bestaande woonboerderij 2 volwaardige woningen ontstaan. De betreffende voorwaarden worden hierna genoemd, waarbij tevens wordt aangegeven in hoeverre daar met het planvoornemen aan wordt voldaan.

3.1.1 Splitsing is alleen toegestaan indien het een karakteristieke en/of cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij betreft op basis van erfgoedbeleid

De gemeente Mill en Sint Hubert beschikt niet over een specifieke erfgoedkaart, wel over een cultuurhistorische beleidsadvieskaart. Op deze laatste kaart is de boerderij aan de Beelenweg 16-18 aangemerkt als een potentieel gemeentelijk monument. In het kader van de aan deze kaart ten grondslag liggende inventarisatie is aan het pand derhalve cultuurhistorische waarde toegekend. Bij gebrek aan een gemeentelijke erfgoedkaart beoordeelt de gemeente per geval of sprake is van een cultuurhistorisch object. De gemeente laat zich daarbij adviseren door een onafhankelijk deskundig bureau. Daartoe is door het Monumenten Advies Bureau (MAB) de “Cultuurhistorische analyse en waardenbepaling voormalige boerderij Beelenweg 16-18 Wilbertoord” uitgevoerd (MAB, 2015). De conclusie van deze waardenbepaling luidt dat voor het erf Beelenweg 16-18 sprake is van een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. De voorgestane splitsing zal hier nauwelijks op van invloed zijn, omdat in bouwkundige zin de splitsing al in het verleden heeft plaatsgevonden en thans alleen nog het erf behoeft te worden gesplitst. Er is derhalve sprake van een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij. In paragraaf 4.1.1 wordt in het kader van het provinciaal beleid nog nader ingegaan op het aspect cultuurhistorische waarde.

3.1.2 De inhoud van de te splitsten woonboerderij dient ten minste 900 m³ te bedragen

De inhoud van de woonboerderij Beelenweg 16-18 bedraagt circa 1100 m³ en ligt daarmee ruimschoots boven de vereiste 900 m³.

3.1.3 Bij splitsing mogen maximaal twee volwaardige woningen ontstaan, met beide een inhoud van ten minste 350 m³

Bij de splitsing, zoals die op basis van de vergunning uit 1976 is doorgevoerd, zijn 2 woningen ontstaan. De inhoud van de beide woningen bedraagt circa 700 m³ (Beelenweg 16), respectievelijk 400 m³ (Beelenweg 18). Daarmee voldoen beide woningen aan de voorwaarde. Het planvoornemen voorziet daarnaast niet in een verdere splitsing en de realisering van een derde woning.

3.1.4 Na splitsing mogen de twee woningen niet worden gesloopt en worden vervangen voor twee vrijstaande woningen

Het planvoornemen voorziet niet in de sloop van de twee woningen, maar betreft alleen het vastleggen van de eerder doorgevoerde splitsing binnen het bestaande bouwvolume van de woonboerderij. Op basis van de regels binnen de bestemming 'Wonen' is vervangende nieuwbouw alleen mogelijk ter plaatse van de bestaande funderingen en wordt derhalve geen ruimte geboden voor vervanging door twee vrijstaande woningen.

3.1.5 Het bestaande architectonische karakter en de cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden mogen niet worden aangetast

De eigenlijke splitsing van de boerderij in 2 woningen heeft in het verleden reeds plaatsgevonden. Thans is alleen nog de splitsing van het erf aan de orde. Het bestaande architectonische karakter van de boerderij en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden zijn daarbij niet in het geding. In de "Cultuurhistorische analyse en waardenbepaling voormalige boerderij Beelenweg 16-18 Wilbertoord" wordt hier in de conclusie al over opgemerkt dat 'in principe dus alleen het erf nog een opsplitsing behoeft. Hierdoor blijft de beeldwaarde en karakteristiek behouden'.

3.1.6 Overtollige bebouwing (bijbehorende bouwwerken) boven de 200 m² dient te worden gesloopt

Voor zover de gezamenlijk oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken meer bedraagt dan 200 m², dient overtollige bebouwing te worden gesloopt, tenzij dit leidt tot aantasting van het bestaande architectonische karakter van de boerderij of het bijbehorende bouwwerk en de daaraan te onderkennen cultuurhistorische dan wel beeldbepalende waarden. In onderhavig geval bedraagt de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken circa 165 m². Sloop van overtollige bebouwing is derhalve niet aan de orde.

3.1.7 De splitsing mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

De splitsing van de boerderij in 2 woningen heeft in het verleden al legaal plaatsgevonden. Al bijna 40 jaar is ter plaatse sprake van de aanwezigheid van de 2 woningen. Voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven is al steeds uitgegaan van deze dubbele woonfunctie. Concreet is in de directe omgeving alleen een grondgebonden agrarisch bedrijf (akkerbouwbedrijf) aanwezig aan de Katwijksebaan 14. Aan de Katwijksebaan zijn diverse woningen op kortere afstand van dit agrarisch bedrijf gelegen. Deze vormen wat betreft de bedrijfsvoering al de beperkende factor voor dit bedrijf. De (juridische) splitsing levert geen verdere beperking op.



8
aanzicht
woning Beelenweg 18

3.1.8 De splitsing dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich enkel het grondgebonden agrarisch bedrijf (akkerbouwbedrijf) Katwijksebaan 14. Intensieve veehouderij is bij dit bedrijf niet toegestaan. Op basis van de regels in het geldende bestemmingsplan kan intensieve veehouderij hier, gelet op de ligging in extensiveringsgebied, ook niet mogelijk worden gemaakt. Door het ontbreken van verdere gebruiksvormen, die mogelijk milieuhygiënische beperkingen aan de woonfunctie kunnen opleggen, mag derhalve gesteld worden dat ter plaatse gelet op de aanwezige bedrijvigheid in de omgeving sprake is van een verantwoord woon- en leefmilieu.

De ligging aan Beelenweg en Katwijksebaan leidt verder ook niet tot een onverantwoord woon- en leefklimaat. Beide wegen betreffen ondergeschikte lokale ontsluitingswegen, die enkel een functie voor de ontsluiting van de aanliggende woningen, bedrijven en percelen hebben. In casu betreft dit een twintigtal woningen en een vijftal bedrijven. Aangenomen mag daarom worden dat de intensiteiten op beide wegen dusdanig beperkt zijn, dat deze niet of nauwelijks van invloed zijn op het woon- en leefklimaat.

3.1.9 De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast

De impact van het planvoornemen op het omliggende gebied is zeer beperkt. Ter plaatse wordt voorzien in het toevoegen van een erfafscheiding, die het perceel in tweeën verdeelt. Daarnaast kan bij de woning Beelenweg 18 maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) opgericht worden. Voor de aanwezige waarden in het omliggende gebied brengt dit geen gevolgen met zich mee. De erfafscheiding en de bijbehorende bouwwerken worden binnen de bestaande landschappelijke inpassing van het perceel (houtwal min of meer rondom) gerealiseerd.

Doordat de bouwkundige splitsing al bijna 40 jaar een feit is en het perceel al die tijd door twee huishoudens bewoond is geweest, zal feitelijk het gebruik ter plaatse niet of nauwelijks wijzigen. De gebruiksintensiteit zal vergelijkbaar zijn met de situatie tot op heden. Ook vanuit dit perspectief is geen onevenredige aantasting van aanwezige waarden te verwachten.

3.1.10 Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bronnen, die milieuhygiënische belemmeringen voor de woonfunctie met zich meebrengen. Zie hiervoor ook het gestelde onder 3.1.7 en 0. Daarnaast hebben de betreffende gronden reeds de bestemming 'Wonen' en zijn derhalve al geschikt voor de woonfunctie. Het feit dat de woningen niet bij 1, maar bij 2 woningen in gebruik zijn, doet daaraan niets af.

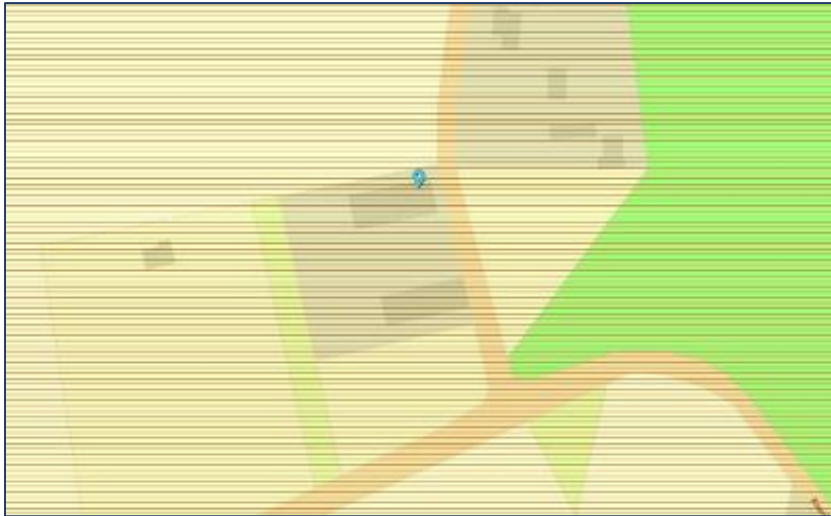
3.1.11 De wijziging gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van het plangebied

De wijziging gaat thans niet gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het plangebied. Feitelijk heeft de splitsing in 2 woningen reeds legaal in het verleden plaatsgevonden en is onderhavig wijzigingsplan enkel opgesteld om een omissie in het geldende bestemmingsplan te verhelpen. Het planvoornemen heeft dan ook thans geen invloed op de fysieke toestand van het plangebied of de directe omgeving daarvan. Het juridisch vastleggen van de aanwezigheid van 2 woningen binnen het plangebied is wel noodzakelijk voor en draagt bij aan instandhouding van de cultuurhistorische waarden van de voormalige boerderij. De kosten voor de instandhouding van de boerderij kunnen hierdoor ook in de toekomst blijvend over 2 partijen verdeeld worden, waardoor de instandhouding van de cultuurhistorische waarden beter gegarandeerd is. In deze zin leidt het planvoornemen wel tot een fysieke verbetering (want geen verslechtering) van het plangebied.

3.2 Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de voorwaarden, zoals die zijn verbonden aan de toe te passen wijzigingsbevoegdheden. Op basis van onderhavig wijzigingsplan kan het planvoornemen dan ook juridisch mogelijk gemaakt worden.

4 PROVINCIAAL BELEIDSKADER



9
uitsnede
Verordening ruimte 2014
© ruimtelijkeplannen.nl

4.1 Verordening ruimte 2014

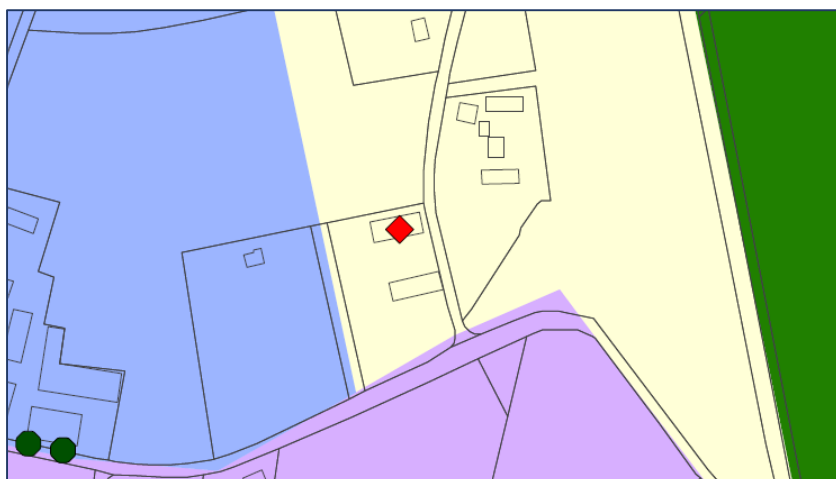
Het planvoornemen dient ook te voldoen aan de regels van de Verordening ruimte 2014. Op basis van deze verordening is de locatie Beelenweg 16-18 gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen deze structuur is op basis van artikel 7.7 Wonen, onder 3.b de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

Daarnaast zijn op basis van de Verordening ruimte 2014 ook de regels ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap van toepassing. Artikel 3.2 van de Verordening Ruimte 2014 stelt verplicht, dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap.

Tot slot is voor de locatie Beelenweg 16-18 de aanduiding 'beperking veehouderij' opgenomen. Op basis van artikel 25 van de Verordening ruimte 2014 zijn uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij hier niet toegestaan. Aangezien het planvoornemen geen agrarische bedrijfsactiviteiten betreft, heeft deze aanduiding geen consequenties voor het planvoornemen.

4.1.1 Regels voor wonen in gemengd landelijk gebied: woningsplitsing

De toelichting bij de Verordening ruimte 2014 geeft als voorwaarde bij de mogelijkheid tot splitsing in meerdere woonfuncties, *dat met de splitsing het belang van het behoud of herstel van de waardevolle bebouwing gediend is. Omdat het hier gaat om een kwaliteit verbeterende ingreep, kunnen de kosten van dit behoud of herstel onderdeel uitmaken van de regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2). Om welke cultuurhistorische bebouwing het gaat moet aangetoond worden aan de hand van de gemeentelijke erfgoedkaart of bij ontstentenis van een gemeentelijke erfgoedkaart, aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant (informatielaag: overige cultuurhistorische informatie).*



De gemeente Mill en Sint Hubert beschikt niet over een erfgoedkaart. De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant biedt evenmin uitkomst. Op deze kaart is de voormalige boerderij Beelenweg 16-18 niet als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aangeduid. Een indicatie voor de cultuurhistorische waarde van de boerderij geeft wel de gemeentelijke Cultuurhistorische beleidsadvieskaart. Hierop is de boerderij aan de Beelenweg aangemerkt als potentieel gemeentelijk monument en derhalve door de gemeente geïnventariseerd als pand met cultuurhistorische waarde.

Bij gebrek aan een erfgoedkaart beoordeelt de gemeente Mill en Sint Hubert bij concrete verzoeken per geval of sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object. Daarin laat de gemeente zich adviseren door een onafhankelijk bureau. In onderhavig geval is daartoe aan het Monumenten Advies Bureau (MAB) opdracht gegeven om de “Cultuurhistorische analyse en waardenbepaling voormalige boerderij Beelenweg 16-18 Wilbertoord” (MAB, 2015) uit te voeren. In dit onderzoek wordt, na een algehele beschrijving van de geschiedenis van het dorp Wilbertoord, nader ingegaan op de historie van het pand en wordt het gebouw afgezet tegen andere historische boerderijen in de regio, om zo een beeld te krijgen van de karakteristiek van de boerderijbouw in deze regio en de plaats die de onderzochte boerderij daarin inneemt. Het onderzoek sluit af met een waardenstelling en advies met betrekking tot het planvoornemen.

Uit het onderzoek mag worden geconcludeerd dat het erf Beelenweg 16-18, deels vanwege de bouw- en architectuurhistorische waarde, maar vooral ook vanwege de beeldwaarde, het bouwtype en de cultuurhistorische waarden, alsmede de duidelijke historische relatie met de omliggende structuren opgeteld een redelijk hoge cultuurhistorische waarde bezit. De constructie is, deels met oude gevels en houtconstructies behouden gebleven en deze elementen bezitten enige bouwhistorische waarde. Verder is vooral ook sprake van beeldwaarde. Bij een nieuwe ontwikkeling op dit perceel (splitsing/dubbelbewoning) is nauwelijks een nieuwe ingreep nodig, gezien het feit dat de splitsing feitelijk al met vergunning in het midden van de jaren '70 is gerealiseerd in bouwkundige zin. In principe behoeft dus alleen het erf nog een opsplitsing. Hierdoor blijft de beeldwaarde en karakteristiek behouden.

De boerderij bezit een redelijk hoge cultuurhistorische waarde, waarmee voldaan wordt aan de voorwaarde dat het te splitsen pand cultuurhistorisch waardevolle bebouwing moet betreffen.

De “Cultuurhistorische analyse en waardenbepaling voormalige boerderij Beelenweg 16-18 Wilbertoord” (MAB, 2015) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.1.2 Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap

De op basis van artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 verplichte landschappelijke inpassing kan worden verwezenlijkt door maatregelen als landschappelijke inpassing van de bebouwing, het slopen van bebouwing, het wegnemen van verharding en/of het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen.

In onderhavig geval is verdere landschappelijke inpassing niet aan de orde, omdat de woningsplitsing op zich al een kwaliteit verbeterende ingreep betreft. De hiermee gepaard gaande kosten, strekkende tot behoud en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, maken onderdeel uit van de regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Met betrekking tot het concrete planvoornemen is hierbij nog van belang dat feitelijk in het verleden al legaal de woningsplitsing heeft plaatsgevonden, waarbij is voldaan aan de toen geldende regelgeving. In alle redelijkheid kan daarvoor nu niet nog eens een aanvullende kwaliteitsbijdrage verlangd worden.

4.2 Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de regels uit de Verordening ruimte 2014, voor zover die van toepassing zijn. De in het geding zijnde provinciale belangen zijn afdoende gewaarborgd.

5 UITVOERBAARHEID



11

*Bijgebouw bij
Woning Beelenweg 16*

5.1 Ruimtelijke aspecten, milieuaspecten en waterparagraaf

De in het geding zijnde ruimtelijke aspecten, milieuaspecten en wateraspecten zijn beschreven in de hoofdstukken 3 en 4, bij de uitwerking van en toetsing aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid voor de splitsing van een (bedrijfs)woning in twee woningen (boerderijsplitsing). Geen van de beschreven aspecten vormt een belemmering voor de uitvoering van het planvoornemen.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De bouwkundige splitsing van de boerderij in 2 woningen heeft in het verleden reeds plaatsgevonden. Enkel het perceel/erf heeft thans nog gesplitst en heringericht te worden. De kosten hiervan worden gedragen door de eigenaar van het pand Beelenweg 16-18.

Omtrent de met het opstellen en vaststellen van onderhavig wijzigingsplan gepaard gaande kosten zijn afspraken gemaakt tussen de eigenaar en de gemeente Mill en Sint Hubert. Daarbij is nadrukkelijk betrokken het feit dat de splitsing in het verleden al legaal mogelijk is gemaakt en ook doorgevoerd en thans een omissie in de bestemmingsplanregeling wordt hersteld. De betreffende afspraken zijn in een privaatrechtelijke overeenkomst vastgelegd.

Voor de gemeente Mill en Sint Hubert zelf zijn er, behalve de kosten in het kader van het op- en vaststellen van het wijzigingsplan, geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan c.q. de boerderijsplitsing.

5.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat zowel de planologische als de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

6 PROCEDURE



12
*Beelenweg
ter hoogte van plangebied*

6.1 Wettelijke procedure

Bij het wijzigen van een vigerend bestemmingsplan ingevolge de in de regels van dat plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden ex artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, waarvan in onderhavig geval sprake is, worden de procedureregels van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in acht genomen.

6.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten, zoals naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

In dit kader is het voorontwerp wijzigingsplan door de gemeente digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant door invulling van het e-formulier. In reactie daarop meldt de provincie dat het door de gemeente ingevulde formulier over de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten de provincie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De gemeente kan het wettelijk vooroverleg als afgerond beschouwen.

6.3 Ter inzage legging

Het ontwerp wijzigingsplan is conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd (van 27 mei tot en met 7 juli 2015). Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen tegen het plan ingekomen.