

Adviesbureau De Meierij

R. van Laarhoven
Advies op maat
Ruimtelijke Ordening
en bouwontwikkeling

Gemeente Haaren

Partieel bestemmingsplan Buitengebied Helvoirtsestraat 1 te Helvoirt

Initiatiefnemer: de heer A.C.M. Verhulst, Helvoirtsestraat 1, 5168 BA Helvoirt

Baarle-Nassau
28 februari 2012

R. van Laarhoven, Postbus 139, 5110 AC Baarle-Nassau
Mob. 06-20475649. E-mail: laarhoven60@hetnet.nl
Rabobank rek.nr. 1285.51.798. Kamer van Koophandel Tilburg, nr.18085626
Algemene voorwaarden gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel
Midden-Brabant te Tilburg onder nr. 18085626

Toelichting

Titel	Partieel bestemmingsplan Buitengebied Helvoirtsestraat 1 te Helvoirt
Status	Vastgesteld bestemmingsplan d.d. 16 februari 2012
Auteur	M.R.M. van Laarhoven
E-mail adres	laarhoven60@hetnet.nl
Contact	Postbus 139 5110 AC Baarle-Nassau Mobiel: 06 2047 5649

	pagina
Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding planherziening	4
1.2. Huidige situatie	5
1.3. Toekomstige situatie	6
1.4. Vigerende juridische regelgeving	8
1.5. Opzet leeswijzer	10
2. Het plangebied	10
2.1 Begrenzing en ligging plangebied	10
2.2 Beschrijving plangebied	11
2.3 Beschrijving omgeving	14
3. Beleids- en afwegingskader	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	19
4. Onderzoek omgevingsaspecten	22
4.1 Flora en Fauna	22
4.2 Bodem	24
4.3 Hinderlijke bedrijfsactiviteiten	24
4.4 Kabels en Leidingen	26
4.5 Geluid	27
4.6 Waterhuishouding	28
4.7 Luchtkwaliteit	29
4.8 Externe Veiligheid	30
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	31
5. Juridische vormgeving	32
5.1 Plansystematiek	32
5.2 Toelichting op de regels	33
6. Uitvoerbaarheid	35
6.1 Economische uitvoerbaarheid	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
Bijlagen	36
1. Quickscan flora en fauna	
2. Bodemonderzoek	
3. Akoestisch onderzoek	
4. Raadsbesluit d.d. 16 februari 2012	

1 Inleiding

1.1. Aanleiding planherziening

Op de locatie Helvoirtsestraat 1 is op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied” sprake van de bestemming “Wonen”. Hier is één woning toegestaan. Deze woning betreft momenteel een langgevelboerderij. Achter deze langgevelboerderij ligt een bestemmingsvlak “Bedrijf” waar een bedrijf met bedrijfswoning is toegestaan. Binnen het bedrijf is enkel “opslag” toegestaan.

Het plan heeft als doel om de langgevelboerderij binnen de bestemming “Wonen” te splitsen in 2 afzonderlijke woningen. Daarnaast wordt een groot deel van de huidige bestemming “Bedrijf” gewijzigd in de bestemming “Wonen”, zodat dit tuin wordt bij de twee woningen in de langgevelboerderij.

Er is in de toekomst dus sprake van een klein bestemmingsvlak “Bedrijf” waarbinnen een bedrijf voor opslag en een bedrijfswoning is toegestaan. Daarnaast zijn er twee burgerwoningen in de langgevelboerderij.

Onderstaand is de plankaart van het huidige bestemmingsplan weergegeven (fig. 1) alsook de verbeelding van het nieuwe partiële bestemmingsplan (fig. 2).

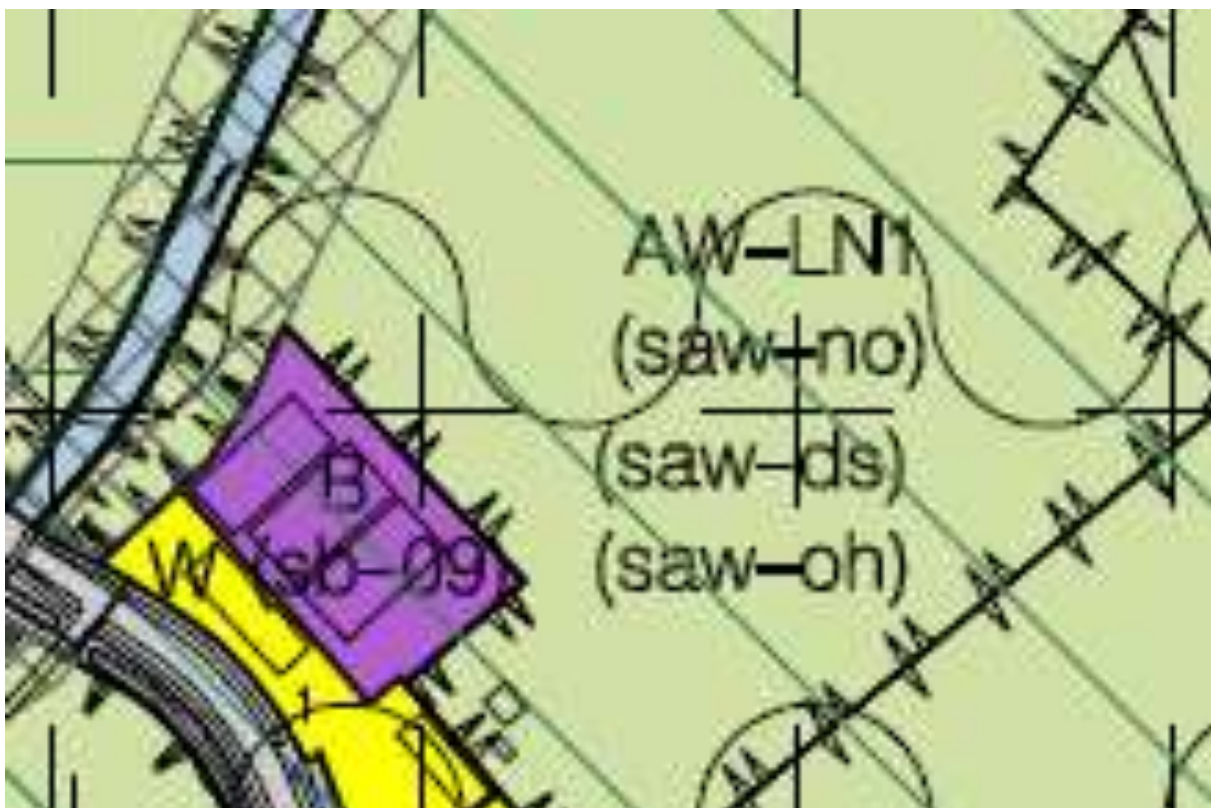


Fig. 1 plankaart huidige bestemmingsplan.

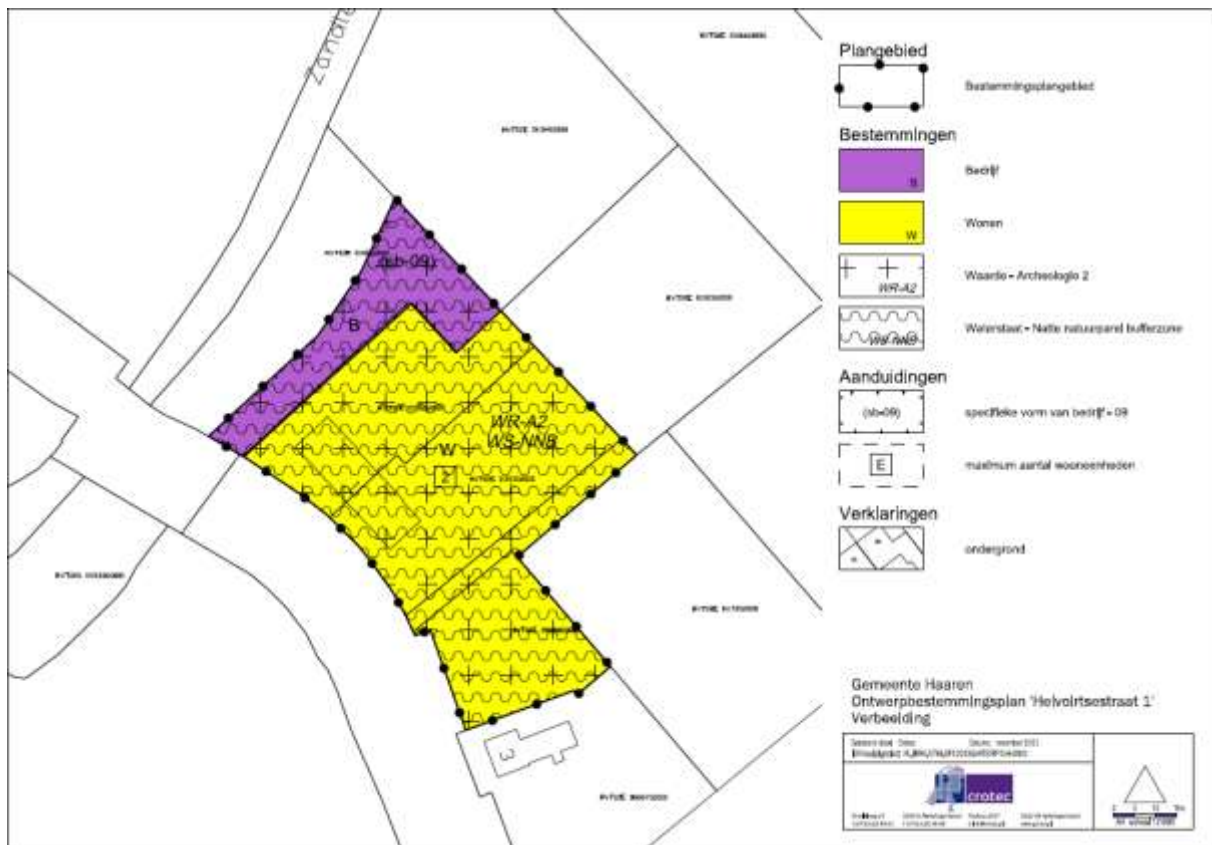


Fig. 2 verbeelding nieuw bestemmingsplan.

1.2 Huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van één woning die aanwezig is in de bestaande langgevelboerderij. Deze is evenwijdig gelegen langs de Helvoirtsestraat. De bestaande woning bevindt zich in het linkergedeelte van de langgevelboerderij. Het rechtergedeelte van de bebouwing betreft de voormalige stalruimte. Deze is nu in gebruik als bergruimte/opslagruimte.

Direct achter de langgevelboerderij bevinden zich 3 gebouwen. Dit waren de agrarische bedrijfsgebouwen. Deze zijn nu binnen de bestemming “Bedrijf” in gebruik voor opslagdoeleinden.

Aan de linkerkzijde van de langgevelboerderij, ter hoogte van het aangrenzende pand Helvoirtsestraat 3, bevindt zich nog een 4^e gebouw. Dat was voorheen ook in gebruik voor het agrarisch gebruik. Nu wordt dit privé gebruikt voor opslag.

Op de volgende pagina is een luchtfoto opgenomen waarop de bestaande situatie op het perceel Helvoirtsestraat 1 is aangegeven.



Fig. 3 luchtfoto.

1.3 Toekomstige situatie

Woningsplitsing

In de nieuwe situatie blijft de bestaande woning links in de langgevelboerderij in stand. In het rechtse gedeelte van de langgevelboerderij zal in pandig een nieuwe woning worden gerealiseerd.

De gronden direct gelegen achter de langgevelboerderij, nu nog bebouwd met 3 bedrijfsgebouwen, zal kadastraal worden opgedeeld en bij de woningen worden gevoegd. De oppervlakte van het bij de bestaande woning behorend perceel bedraagt circa 1430 m². Bij de nieuwe woning zal ook het aan de rechterzijde aangrenzend perceel E 686 worden gevoegd. De oppervlakte van het bij die woning behorend perceel bedraagt daarmee circa 2780 m².

De 3 bedrijfsgebouwen achter de langgevelboerderij zullen worden gesloopt. Deze hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1586 m². Op die plaats zal een nieuw bijgebouw voor de bestaande woning worden gebouwd. De oppervlakte van dat bijgebouw bedraagt 60 m².

De sloop van de bedrijfsgebouwen zal worden gegarandeerd met een sloopverklaring. Overigens zijn van de bestaande 3 bedrijfsgebouwen al 2 gebouwen gesloopt.

	Huidige situatie	Nieuwe situatie
Bestemmingsvlak Bedrijf:	3057 m ²	997 m ²
Bestemmingsvlak Wonen	2150 m ²	4210 m ²
Oppervlakte bedrijfsbebouwing	1586 m ²	70 m ²

De toekomstige situatie kan daarmee worden gezien als een positieve ontwikkeling. Door de splitsing van de langgevelboerderij in 2 woningen, kan deze bebouwing in stand worden gehouden. Verder wordt het bestemmingsvlak “Bedrijf” aanzienlijk verkleind en zal circa 1586 m² aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt.

De plannen van de heer Verhulst zijn dan ook ter beoordeling voorgelegd aan het college van gemeente Haaren. Deze hebben aangegeven daarmee te kunnen. Wel dient hiervoor een partieel bestemmingsplan te worden ontwikkeld.

Dit document betreft de toelichting behorende bij dat partieel bestemmingsplan. Tevens zal worden voorzien in een afzonderlijke verbeelding en regels, samen vormend het partieel bestemmingsplan “Buitengebied, Helvoirtsestraat 1 te Helvoirt”.

1.4 Geldend bestemmingsplan

De gronden in het projectgebied zijn gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld door de gemeenteraad van Haaren bij besluit van 9 juli 2009.

In dat bestemmingsplan is voorzien in de bestemmingen “Wonen” en “Bedrijf”.

Onderstaand is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan “Buitengebied” en betrekking hebbend op het projectgebied weergegeven.

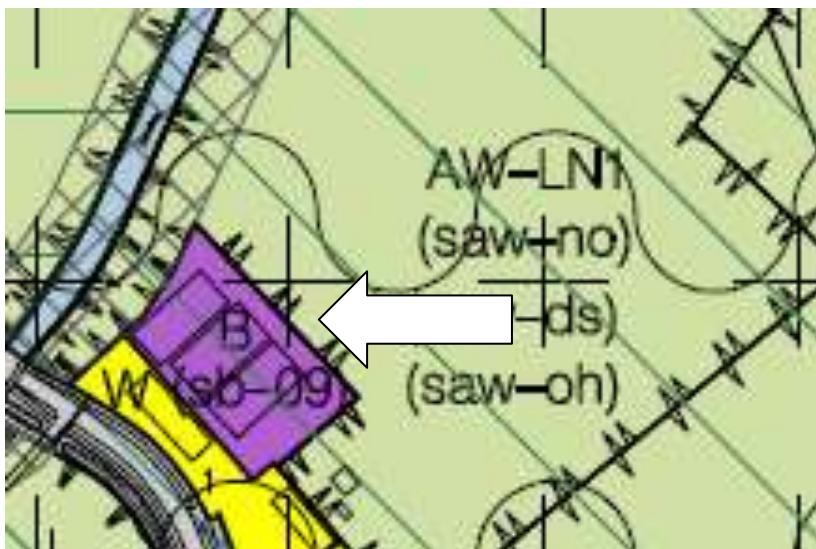


Fig. 5 plankaart geldend bestemmingsplan.

Bestemming “Wonen”.

De regels die behoren bij de bestemming “Wonen” zijn opgenomen in artikel 25. In lid 25.2.1. bepaald dat binnen de bestemming “Wonen” niet meer dan één woning mag worden gebouwd, tenzij, via de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’, anders is aangegeven. Op de plankaart van het bestemmingsplan “Buitengebied” is voor deze locatie geen aanduiding gericht op het maximum aantal wooneenheden opgenomen. Daarom mag slechts één woning worden gerealiseerd. De plannen om te komen tot splitsing van de bestaande langgevelboerderij in 2 woningen zijn dus in strijd met het bestemmingsplan.

In lid 25.3.1 van artikel 25 van het bestemmingsplan is een ontheffingbevoegdheid opgenomen voor het bouwen van één extra woning in een langgevelboerderij. Daarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Ontheffing is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘veiligheidszone – lpg’;
- b. Met de ontheffing kan de instandhouding van de langgevelboerderij als zodanig worden gewaarborgd;
- c. De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- d. Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leefklimaat;
- e. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen;
- f. ontheffing is uitsluitend toegestaan wanneer voldaan is aan het Rapport Akoestische onderzoek d.d. mei 2009.

Omdat de langgevelboerderij is gelegen op korte afstand van de Helvoirtsestraat is uit akoestisch onderzoek gebleken dat niet voldaan kan worden aan het bij het bestemmingsplan behorend Rapport Akoestische onderzoek d.d. mei 2009. Om die reden kan voor de woningsplitsing geen ontheffing worden verleend. Aan de overige voorwaarden voor het verlenen van ontheffing wordt overigens wel voldaan.

Ook de bouw van een bijgebouw voor de bestaande woning Helvoirtsestraat 1 is in strijd met het bestemmingsplan. Dat bijgebouw wordt namelijk gebouwd op een gedeelte van het perceel waarvoor nu nog een bedrijfsbestemming geldt, terwijl het bijgebouw niet voor bedrijfsdoeleinden zal worden gebruikt.

Bestemming “Bedrijf”.

De bij de bestemming “Bedrijf” behorende regels zijn opgenomen in artikel 8 van het bestemmingsplan “Buitengebied”. Op de tot “Bedrijf” bestemde gronden zijn de volgende functies toegestaan:

- a. bedrijven zoals aangegeven in de Tabel Bedrijven;
- b. ondergeschikte detailhandel;
- c. tuinen, groen- en parkeervoorzieningen en bij een en ander behorende overige voorzieningen;
- d. aan-huis-verbonden beroepen;
- e. paden en wegen en parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

Volgens de in het bestemmingsplan “Buitengebied” opgenomen Tabel Bedrijven is op de locatie Helvoirtsestraat 1 een opslagbedrijf toegestaan met een maximaal

toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, inclusief de bedrijfswoning, van 1586 m².

Verder is in artikel 8 van het bestemmingsplan “Buitengebied” bepaald dat per bestemmingsvlak maximaal één bedrijfswoning is toegestaan tenzij de aanduiding ‘bedrijfswoning uitgesloten’ is opgenomen. Voor de locatie Helvoirtsestraat 1 is zo’n aanduiding niet opgenomen. Daarom is de bouw van 1 bedrijfswoning toegestaan.

Met het voorliggend partieel bestemmingsplan zal de oppervlakte van het bestemmingsvlak “Bedrijf” worden verkleind en zal voor die gronden de bedrijfsbestemming worden gewijzigd in “Wonen”. Verder wordt met het partieel bestemmingsplan de oppervlakte van de binnen de bestemming “Bedrijf” te bouwen bedrijfsgebouwen verkleind van 1586 m² naar 70 m².

1. 5 Opzet leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt ingegaan op de aanleiding voor de planherziening en het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de begrenzing en ligging van het plangebied, een beschrijving van het plangebied en een beschrijving van de omgeving.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijke beleid.

In hoofdstuk 4 worden de resultaten beschreven van het onderzoek naar de diverse omgevingsaspecten. Nader wordt ingegaan op de onderdelen flora- en fauna, bodem, hinderlijke bedrijfsactiviteiten, kabels en leidingen, geluid, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid en archeologische en cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 5 bevat een juridische beschrijving van het bestemmingsplan en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische alsook maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2 Het plangebied

2.1 Begrenzing en ligging plangebied

Het plangebied ligt in de kern Helvoirt van de gemeente Haaren en is gesitueerd aan de noordoostzijde van de Helvoirtsestraat ter hoogte van de kruising met de Zandleij.

Het plangebied omvat de bestaande langgevelboerderij Helvoirtsestraat 1 met de daarbij behorende kadastrale percelen, kadastraal bekend als gemeente Helvoirt, sectie E, nummers 686, 1153, 1181 en 1182.

Op onderstaande kadastrale schets is de ligging van de aangegeven percelen nader weergegeven.

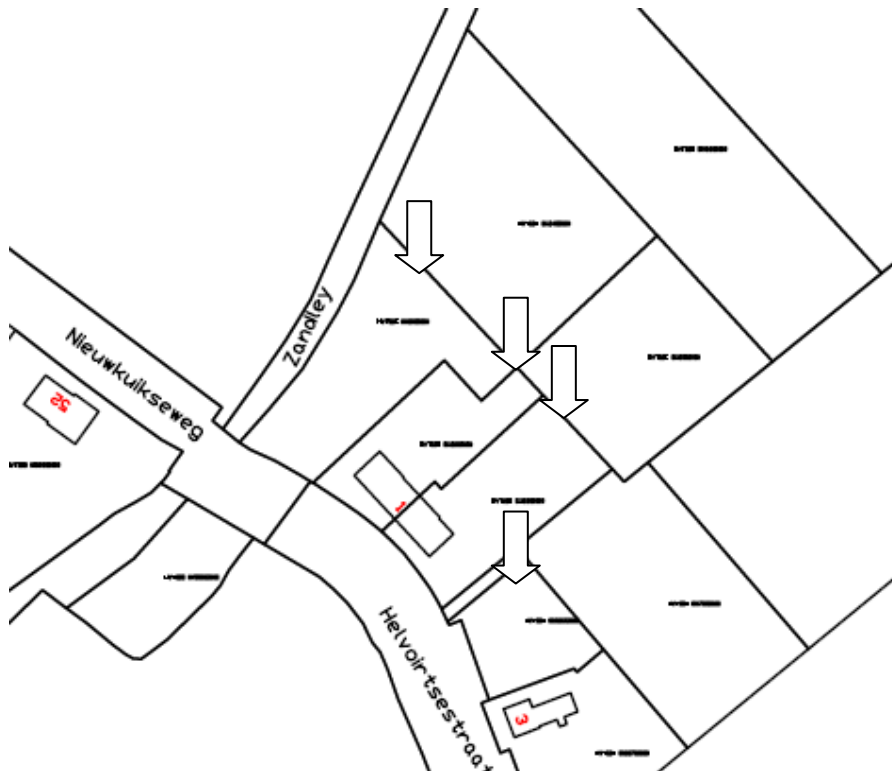


Fig.6 Kadastrale schets

2.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied omvat de kadastraal aangeduide percelen Helvoirt, sectie E, nummers 686, 1153, 1181 en 1182 en is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld door de gemeenteraad van Haaren bij besluit van 9 juli 2009.

Het plangebied is op dit moment voor meerdere functies in gebruik. Aan de straatzijde bevindt zich de langgevelboerderij. Het linker gedeelte daarvan is in gebruik als woning. Het rechtergedeelte is de voormalige stalruimte en is nu in gebruik als opslagruimte.

Direct achter de langgevelboerderij bevinden zich 3 bedrijfsgebouwen. Hiervan zijn inmiddels 2 bedrijfsgebouwen gesloopt. Na realisering van de plannen tot woningsplitsing zal ook de 3^e bedrijfsopstal worden gesloopt.

Onderstaand zijn foto's opgenomen van het plangebied en de omgeving daarvan.



Bestaande langgevelboerderij
Helvoirtsestraat 1



Helvoirtsestraat in zuidoost richting



Nieuwkuijkseweg in noordoost richting



Nieuwkuijkseweg in noordoost richting



Bestaande langgevelboerderij
Helvoirtsestraat 1



De Zandleij



Helvoirtsestraat in zuidoost richting



Gebied ten noordoosten van plangebied



Bestaande langgevelboerderij
Helvoirtsestraat 1

Kasteel Zwijnsbergen



Aangrenzend pand Helvoirtsestraat 3



De op het plangebied aanwezige woonbebouwing betreft een bebouwing van het type langgevelboerderij. In het linkergedeelte is de bestaande woning ondergebracht. Het rechtergedeelte betreft de voormalige stalruimte. In dit gedeelte van de bebouwing zal de nieuwe woning worden gerealiseerd.

De langgevelboerderij vormde in het verleden de bedrijfswoning behorende bij het ter plaatse aanwezig agrarisch bedrijf. Na beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten is de op het perceel aanwezige woonbebouwing is gebruik gebleven voor woondoeleinden. De bij het voormalige agrarisch bedrijf aanwezige bedrijfsgebouwen zijn nu voor niet-agrarische bedrijfsdoeleinden, in de vorm van opslagdoeleinden, in gebruik genomen.

De niet-agrarische bedrijfsactiviteit heeft er toe geleid dat in het bestemmingsplan “Buitengebied” de bestemming “Bedrijf” is toegekend.

2.3 Beschrijving omgeving

De Helvoirtsestraat betreft een vanouds aanwezige weg die een verbinding vormde tussen de kern Helvoirt en het gehucht Distelberg en de kern Cromvoirt. De Helvoirtsestraat had in dat opzicht een doorgaande functie. Ook nu nog vervult de Helvoirtsestraat een belangrijke functie als verbindingsweg tussen de kern Helvoirt en de ten noorden daarvan gelegen bebouwingskernen.

Langs de Helvoirtsestraat is in het verleden aan weerszijden een verspreid bebouwingslint ontstaan van overwegend boerderijbebouwingen, veelal in de vorm van langgevelboerderijen. Kenmerkend daarbij is de grote afstanden tussen de bebouwingen onderling waardoor feitelijk geen sprake kan zijn van clustering van bebouwingen.

In de loop der tijd is een aantal van de aanwezige agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd en zijn de aanwezige boerderijbebouwingen als burgerwoning in gebruik genomen. Daarbij is in sommige gevallen gekomen tot sloop van de bij de boerderijbebouwingen aanwezige agrarische bedrijfsbebouwingen. Sporadisch zijn langs de Helvoirtsestraat enkele andere functies gevestigd in de vorm van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten en horeca.

Ondanks dat de voorheen langs de Helvoirtsestraat aanwezige agrarische bedrijfsactiviteiten nagenoeg allen zijn beëindigd, schetst de Helvoirtsestraat nog steeds het beeld van één van de oude verbindingswegen van de kern Helvoirt met de ten noorden gelegen bebouwingsconcentraties. De grote afstanden tussen de vanouds langs de Helvoirtsestraat aanwezige bebouwingen bieden ruime doorzichten naar het achterliggende open landschap.

Tegenover het perceel Helvoirtsestraat 1 bevindt zich Kasteel Zwijnsbergen. Dit betreft een uit de laat 14^e eeuw daterend landgoed en een kasteel op een huidige totale oppervlakte van circa 21 ha. De toegang tot de bij het landgoed en kasteel behorend gronden is gelegen tegenover het perceel Helvoirtsestraat 1.

Direct langs het perceel Helvoirtsestraat 1 is de Zandleij gelegen. Dit betreft een vermoedelijk tussen de 14^e en de 18^e eeuw gegraven watergang die vanaf de noordzijde van Tilburg door het natte en laaggelegen natuurgebied De Brand ten noorden van Udenhout langs Kasteel Zwijnsbergen stroomt om vervolgens in noordelijke richting af te buigen en uiteindelijk bij Cromvoirt uit te monden in het Afwateringskanaal 's-Hertogenbosch-Drongelen.

De Zandleij vormt een kenmerkend element in het landschap ten noorden van de kern Helvoirt. Voor het stroomgebied van de Zandleij is in diverse beleidsplannen voorzien in de gebiedsaanduiding.

Deze gebiedsaanduiding is bedoeld om via onder meer beken, waterlopen, dekzandruggen, dijktafsluitingen en bossen verbindingzones tot stand te brengen om hiermede de relaties tussen de natuurgebieden te verstevigen en isolatie van populaties op te heffen. Op deze manier worden aaneengesloten natuurgebieden gevormd om zodoende negatieve effecten van versnippering te verkleinen, de beheerbaarheid te vergroten en om lokale grondwatersystemen, (landschaps)ecologische relaties en gradiënten te kunnen behouden of te herstellen. Het doel daarvan is het behouden, versterken, herstellen en ontwikkelen van karakteristieke en/of zeldzame, bedreigde of moeilijk vervangbare natuur- en landschapswaarden.

De in het bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduiding 'Ecologische verbindingzone' geldt echter niet voor het projectgebied. Ook vinden binnen het projectgebied geen ontwikkelingen plaats die van invloed kunnen zijn op de opgenomen gebiedsaanduiding.

3. Beleids- en afwegingskader

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het rijksbeleid voor de ruimtelijke ordening heeft in hoofdlijnen gestalte gekregen in de Nota Ruimte. Als uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland worden daarin als hoofdlijnen van beleid aangegeven, de ontwikkelingsplanologie, de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS), een basiskwaliteit en de lagenbenadering. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat ons in Nederland ter beschikking staat. In de nota worden vier algemene doelen in onderlinge samenhang nagestreefd:

- versterking van de Nederlandse economie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- waarborging van de veiligheid.

De nota stelt ‘ruimte voor ontwikkeling’ centraal en gaat uit van het motto ‘decentraal wat kan en centraal wat moet’. Het accent verschuift van de toelatingsplanologie naar de ontwikkelingsplanologie. Er wordt een beperkt aan generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Het beleid is gericht op de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, de bundeling en ruimtelijke inpassing van infrastructuur, de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, het anticiperen en meebewegen met het water, het investeren in de kwaliteit van de natuur en het ontwikkelen van landschap met kwaliteit. Deze basiskwaliteit moeten door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen. Tevens stelt de nota dat middels de lagenbenadering de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze behaald kan worden.

Enkele doelstellingen uit de nota Ruimte zijn gericht op het bieden van meer kansen voor het buitengebied, het ontstaan van krachtige steden en een vitaal platteland en een verantwoord locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen.

Het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden staan onder druk. Om daarin verlichting te brengen, wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen, waarbij in bepaalde gevallen vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming.

Verder dient voor bedrijven en voorzieningen een dusdanig locatiebeleid te worden gehanteerd dat de vestiging van een bedrijf geschiedt op een geschikte locatie waarbij geen knelpunten ten aanzien van andere functies kan gaan ontstaan. Waar bedrijven aanwezig zijn op minder geschikte locaties dient het beleid er op gericht te zijn hierin wijziging te brengen.

Onderhavig initiatief richt zich op het ten behoeve van een woonfunctie hergebruiken van een bestaande bebouwing in het buitengebied. Hierdoor krijgt die bebouwing een passend gebruik en kan op die wijze verder in stand gehouden worden hetgeen het aanzien en de vitaliteit van het buitengebied bevordert.

Verder gaat onderhavig initiatief uit van het grotendeels saneren van een bestaande niet aan het buitengebied gebonden bedrijfsactiviteit.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling, waarop het partieel bestemmingsplan betrekking heeft, past binnen de in de nota uiteen gezette uitgangspunten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. De structuurvisie is in werking getreden op 1 januari 2011.

In de structuurvisie is op hoofdlijnen aangegeven hoe het beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening wordt uitgevoerd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet, die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De structuurvisie bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht van provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. De basis hiervoor vormt het Streekplan 2002.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant blijft als hoofddoel houden: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

De locatie Helvoirtsestraat 1 is gelegen binnen de zone 'groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel vormt globaal het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, als ook het stedelijk gebied. Het kerngebied groenblauw wordt ommanteld met gebieden om de kernen te versterken én te verbinden.

Binnen de groenblauwe mantel zijn nieuwe ontwikkelingen alleen mogelijk als de aanwezige functie op het gebied van natuur-, bodem- en wateraspecten gerespecteerd worden of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Een verdere intensivering van in de groenblauwe mantel voorkomende agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk. Evenmin is een toename van de intensivering van niet-functionele bebouwing in de groenblauwe mantel wenselijk.

In de voorgestelde plannen is sprake van het gedeeltelijk saneren van een niet-agrarische bedrijfsactiviteit waarbij ook zal worden gekomen tot de sloop van bestaande bedrijfsopstallen tot een oppervlaktemaatvoering van 1586 m². In de nieuwe situatie wordt een bedrijfswoning gebouwd (400 m²) met bijbehorende

bedrijfsopstal (70 m²) en een bij de bestaande woning Helvoirtsestraat 1 behorend bijgebouw (60 m²). Per saldo is daardoor een afname van bebouwing met 1036 m².

Door deze afname van bebouwing en de sloop van een 3-tal bedrijfsopstallen kan worden gesteld dat er duidelijk sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Tevens worden de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd.

3.2.2 Verordening Ruimte

Provinciale Staten heeft op 23 april 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant, fase 1 vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 juni 2010. De 2e fase van de Verordening ruimte is door Provinciale Staten vastgesteld op 17 december 2010 en samengevoegd met fase 1, tot de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. De Verordening ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten die de provincie inzet bij de realisatie van haar doelen en het borgen van haar belangen. Bij de keuze voor het instrument is het belangrijk dat dit het enige instrument is voor de provincie dat vooraf aangeeft waarmee de gemeente rekening moet houden én dat rechtstreeks doorwerkt naar de ruimtelijke besluitvorming op gemeentelijk niveau. In de verordening is gekozen voor een systeem waarbij ruimte wordt geboden voor een afweging op gemeentelijk niveau. Dit betekent dat de provincie vooral kijkt naar de wijze waarop de achterliggende provinciale ruimtelijke belangen zijn behartigd. De zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit omvat dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.
-

Volgens de Verordening ruimte ligt de planlocatie in het als landelijke regio aangeduid gebied. Hieronder wordt verstaan het gebied gelegen buiten de stedelijke regio. Grootschalige verstedelijking in dergelijk aangeduide gebieden is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

De projectlocatie is tevens gelegen in een gebied dat onderdeel uitmaakt van het Nationaal Landschap Het Groene Woud. De bestaande woonbebouwing op de projectlocatie alsook de daarachter gelegen gronden zijn aangeduid als Groen-Blauwe Mantel. Het gebied gelegen direct achter de in het huidige bestemmingsplan opgenomen bedrijfsbestemming is aangeduid als Beheersgebied ecologische hoofdstructuur. De aan de projectlocatie grenzende Zandley is aangeduid als een zoekgebied Ecologische Hoofdstructuur.

Het beleid voor de groenblauwe mantel is erop gericht dat de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden in samenhang met grondgebonden agrarische bedrijfsvoering zoveel mogelijk wordt behouden, hersteld of duurzaam wordt ontwikkeld. Aan deze uitgangspunten komt onderhavig initiatief volledig tegemoet.

In het kader van de voorgestane bestemmingsplanwijziging wordt een gedeelte van de bedrijfsbestemming omgezet in een woonbestemming. Verder worden de aanwezige bedrijfsgebouwen gesloopt. Zoals onder 3.2.1. is aangegeven zal hierdoor een afname van het totale bebouwingsoppervlak plaatsvinden van 1036 m². Tevens zal door de

voorgestane bestemmingswijziging een aanzienlijk gedeelte van de niet-agrarische bedrijfsfunctie beëindigd. Deze beide ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van het buitengebied en zullen een positieve bijdrage hebben aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied c.q. de daaraan toegekende waarden.

Verder is de splitsing van de langgevelboerderij in 2 woningen er op gericht die karakteristieke bebouwing in stand te houden. Het in stand houden van dergelijke buitengebied typerende bebouwingen draagt eveneens bij aan het behoud van de aan het buitengebied gebonden waarden.

Conclusie.

De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en doelstellingen, die zijn genoemd in de diverse provinciale beleidsdocumenten.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Plus

De gemeenteraad van Haaren heeft op 3 juni 2004 besloten tot vaststelling van de StructuurvisiePlus. Hiermee heeft de gemeente beoogd het beleid voor de diverse beleidsterreinen voor een langere periode vast te leggen.

In de StructuurvisiePlus is de gemeente Haaren nader geïnventariseerd en geanalyseerd op basis van de lagenbenadering waarbij de ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van het gebied expliciet in beeld zijn gebracht. Aandacht is besteed aan het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en alle hiermee samenhangende waarden. Ook zijn de vier kernen waaruit de gemeente bestaat geanalyseerd. Al deze elementen vormen de basis van de Structuurvisie Plus: het “Duurzaam ruimtelijk Structuurbeeld”.

Voor de kern Helvoirt is aangegeven dat deze is ontstaan op de hoger gelegen dekzandgronden tussen de Broekleij en de Raamse Loop. Helvoirt wordt van oudsher gekarakteriseerd als een typische beekdalnederzetting. Dit soort kernen ontstond toen de kans zich voor deed om beekdalgronden om te zetten in Weidegebieden. De kern is organisch gegroeid als een lintdorp in zowel noordzuidelijke richting als in oostelijke richting. Aan de huidige Torenstraat groeide het noordzuidlint en in oostelijke richting vormde ‘De Dijk’ het lint van de kern. ‘De Dijk is de voormalige route tussen Tilburg en ’s-Hertogenbosch.

Voor de kern Helvoirt wordt de stedenbouwkundige opbouw grotendeels bepaalt door de historische wegenstructuur. De gunstige ligging van de nederzetting op de kruising van belangrijke routes uitte zich in een forse uitbreiding van de bebouwing aan de historische linten. De gevelwanden zijn hoofdzakelijk opgebouwd uit historische lintbebouwing bestaande uit één laag. Het straatbeeld wordt gekenmerkt door een sterke differentiatie gevormd door de afwisseling van vrijstaande villa’s en boerderijtjes.

Na de jaren 50 heeft de kern zich, mede door fysieke barrières van de spoorlijn en de N65, ontwikkeld in westelijke en oostelijke richting tot aan de Raamse Loop en het Beekdal van Broekleij. De spoorlijn vormt de noordelijke begrenzing van de kern

Helvoirt. Ten noorden van die spoorlijn liggen nog een tweetal uitlopers van de linten (Udenhoutseweg en Helvoirtsestraat) en het gehucht Den Hoek. Hier nadert het landelijk gebied tot aan de spoorlijn. Toch biedt juist deze zijde van de kern mogelijkheden voor woonuitbreidingen. De reeds aanwezige uitlopers van de linten en het gehucht bieden mogelijkheden om de kern aan deze zijde verder te ontwikkelen.

Met voorliggend initiatief wordt beoogd de bebouwing die deel uitmaakt van het historisch bebouwingslint aan de noordzijde van de kern Helvoirt in stand te houden door binnen die bestaande bebouwing een extra woonfunctie te realiseren. Verder wordt beoogd een aanzienlijk deel van een ter plaatse aanwezige niet-agrarische bedrijfsfunctie te beëindigen. Op deze wijze wordt het behoud veilig gesteld van de in de structuurvisie voor de kern Helvoirt nader omschreven historisch bebouwingslint, c.q. wordt de woonfunctie van dat bebouwingslint verder versterkt.

3.3.2 Toekomstvisie

Op 12 mei 2011 heeft de raad de Toekomstvisie gemeente Haaren 2022 vastgesteld. De gemeente Haaren profileert zich als een levendige groene en zelfbewuste gemeente.

De belangrijke pijlers uit de visie zijn:

- De gemeente wil zich onder andere inzetten op woningbouw, vooral voor starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren.
- Voor het behoud van levendigheid is het belangrijk dat elk dorp basisvoorzieningen heeft.
- De gemeente zet zich in voor goede fiets- en openbaar verbindingen.
- Bedrijvigheid in de dorpen is belangrijk voor de levendigheid.
- Haaren kiest voor bedrijvigheid die past bij het groene karakter van de gemeente.
- Haaren kiest voor een woonomgeving die anders is dan die in het stedelijk gebied.
- De gemeente Haaren kiest voor behoud en versterking van het groene buitengebied.
- De gemeente kiest voor levendig en groen.
- De gemeente Haaren moet samenwerken met andere gemeenten op onderwerpen als bedrijvigheid, groen en woningbouw.
- De gemeente Haaren wil kwaliteit bieden aan burgers en bedrijven.

In de toekomstvisie wordt speciale aandacht besteed aan het buitengebied. Eén van de kenmerken van de gemeente Haaren is namelijk het omvangrijke buitengebied. Hierin is een aantal grote natuurgebieden te vinden, zoals de Loonse en Drunense Duinen, Brokkenbroek, Hoornmanken Tiend, Leemkuilen, Helvoirtse Broek, Nemerlaer en de Essche stroom. Ook zijn er in het buitengebied belangrijke cultuurhistorische complexen te vinden, zoals de Belforse Akkers (een open akkercomplex) en historische complexen zoals Haarendael, Assisie en Sancta Monica. Daarnaast is landbouw een belangrijke pijler in het buitengebied. Er zijn verschillende typen landbouwbedrijven, waarbij het accent ligt op de graasdier- en hokdierhouderij. In de afgelopen jaren is daarnaast het aantal tuinbouwbedrijven, met name de boomkwekerijen, gestegen. Naast de agrarische bedrijven en burgerwoningen bevinden zich ook enkele niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Dit zijn bijvoorbeeld een groot grondwerk- en sloopbedrijf, een composteringsbedrijf en een aantal transportbedrijven. De bereikbaarheid van deze bedrijven is niet optimaal en transportbewegingen zorgen voor hinder voor

omwonenden. Het buitengebied wordt doorsneden door infrastructuur zoals de N65, en twee spoorlijnen.

In de toekomstvisie wordt het groene buitengebied als pijler 3 benoemd. Het groene buitengebied, waaronder Nationaal Landschap Het Groene Woud, is een van de kenmerken van de gemeente Haaren. De gemeente Haaren zet in op behoud en versterking van het groene buitengebied. Daarbij wordt ingezet op de aanwezige waarden, de bestaande natuurgebieden en de al aanwezige ecologische verbindingzones. De gemeente Haaren maakt zich daarvoor via toezicht en handhaving sterk en zoekt daarbij de samenwerking op met andere organisaties die op dit veld actief zijn. Agrariërs hebben en houden als landschapsbeheerders een belangrijke rol bij het natuur- en landschapsbeheer.

Onderhavig initiatief past binnen die uitgangspunten. Door te komen tot een sanering van een aanzienlijk deel van een niet aan het buitengebied gebonden bedrijfsactiviteit en in het kader daarvan de sloop van een aantal bedrijfsopstallen tot een totale maatvoering van 1586 m² wordt een wezenlijke bijdrage geleverd aan het beoogde groene karakter van het buitengebied.

3.3.3 Welstandsnota

Gemeente Haaren heeft in juni 2004 de Welstandsnota vastgesteld. Met de welstandsnota heeft de gemeente beoogd aan te geven aan welke criteria plannen getoetst worden en op welke accenten er in bepaalde gebieden of bij bijzondere objecten specifiek wordt gelet. Op deze manier wordt de helderheid en de openheid bij de beoordeling door de welstandscommissie vergroot.

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied kan het kader meer of minder streng zijn.

In de welstandsnota onderscheidt de gemeente Haaren drie niveaus van welstandstoezicht:

1. Hoog (niveau 1);
2. Normaal (niveau 2);
3. Laag (niveau 3).

De wet biedt daarnaast ook de mogelijkheid welstandsvrije gebieden (niveau 4) te onderscheiden. In de gemeente Haaren zijn geen welstandsvrije gebieden opgenomen.

In de welstandsnota wordt de Helvoirtsestraat getypeerd als een gehucht gelegen aan de noordzijde van de bebouwde kom van Helvoirt, evenwijdig aan de Broekleij. Het gehucht bestaat uit lintbebouwing van boerderijen en woonhuizen. De lintbebouwing wordt begeleid door zomereiken die van omstreeks 1890 dateren. De agrarische bebouwing bestaat veelal uit lang- of kortgevelboerderijen. Bij deze boerderijen staan hier en daar een of meer bijgebouwen, zoals stallen, schuren en bedrijfsgebouwen. De boerderijen zijn opgebouwd uit één laag met een rieten zadel- of wolfsdak. Een aantal kortgevelboerderijen is uitgerust met een mansardekap. De woonhuizen aan de

Helvoirtsestraat bestaan veelal uit één laag en hebben of een zadeldak of een mansardekap. Voor de Helvoirtsestraat is voorzien in welstandsniveau 2.

Ter uitvoering van het project zullen voor de op te richten bebouwingen en de aan de bestaande bebouwingen aan te brengen wijzigingen telkens afzonderlijke omgevingsvergunningen worden aangevraagd. In dat kader zal nader beoordeeld worden of de desbetreffende bouwplannen voldoen aan het welstandsbeleid van gemeente Haaren.

3.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied.

Onder 1.4 Vigerende juridische regelgeving is al ingegaan op de strekking van het geldende bestemmingsplan. Ook is aangegeven op welke punten de voorgestelde plannen strijdig zijn met het bestemmingsplan. Volstaan wordt met een verwijzing naar paragraaf 1.4.

4 Onderzoek omgevingsaspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteiten vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op flora- en fauna, bodem, hinderlijke bedrijfsactiviteiten, kabels en leidingen, geluid, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid en archeologische en cultuurhistorische waarden.

4.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden, die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Door Econsultancy te Boxmeer is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd op de locatie aan de Helvoirtsestraat 1 te Helvoirt (rapportage 2 februari 2011, project HAA.MEI.ECO1, rapportnummer 10083627).

Hieruit is het volgende gebleken.

De schuur en aanhechtende overkapping op de onderzoekslocatie zijn toegankelijk voor broedvogels als merel, boerenzwaluw, zwarte roodstaart en witte kwikstaart. De te slopen schuur op de onderzoekslocatie is niet geschikt als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Het is echter nooit uit te sluiten dat een individu incidenteel gebruik maakt van de te slopen schuren. Verder zal de locatie weinig gebruikt worden door mogelijk in de omgeving verblijvende vleermuizen. De onderzoekslocatie vormt daarnaast weinig geschikt habitat voor algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën als egel, mol, konijn, bruine kikker en gewone pad. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet.

Indien de schuur en aanhechtende overkapping buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Het (laten) uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval voor aanvang van de werkzaamheden, kan voorkomen dat er onnodige vertraging van de plannen en verstoring van broedvogels plaatsvindt.

Algemene zorgplicht.

Indien tijdens de werkzaamheden onverhoopt een vleermuisindividu wordt aangetroffen in de te slopen schuur, dienen de werkzaamheden tijdelijk te worden gestaakt en kunnen na het uitvliegen (in de avondschemering) worden hervat. De aanwezige vleermuis zal in de loop van de nacht een alternatief verblijf zoeken. Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn in het kader van de algemene zorgplicht geen speciale maatregelen nodig.

De conclusie van de uitgebrachte rapportage is dan ook dat de EHS door de herbestemming van de onderzoekslocatie niet zal worden aangetast. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is evenmin niet aan de orde. Verder wordt geen nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen noodzakelijk geacht en is een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van vaste rust- en verblijfsplaatsen niet aan de orde.

In de uitgebrachte rapportage wordt nog wel een tweetal aanbevelingen gedaan.

De steenuil is op de onderzoekslocatie niet als broedvogel aangetroffen. De onderzoekslocatie en de directe omgeving vormt echter geschikt leefgebied voor deze soort. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het plaatsen van een steenuilnestkast, kan de onderzoekslocatie deel gaan uitmaken van het broedbiotoop van deze soort. Gelet op het steeds verder verdwijnen van broedgelegenheid voor deze soort zal deze relatief eenvoudige maatregel een positief effect op de soort in de omgeving kunnen hebben.

Erfvogels zijn vogels die leven op het boerenland, op en rondom boerderijen en landelijk gelegen woningen, op erven en in hagen en houtwallen. Ze nemen in aantal af, mede omdat het boerenland en de erven de laatste decennia veel grootschaliger en 'netter' zijn geworden.

De huismus staat onder druk door steeds verder afnemende broedgelegenheid. Met een geringe inspanning, bijvoorbeeld door het plaatsen van nestkasten of "vogelvides" op de te realiseren nieuwbouw, kan een positieve impuls gegeven worden voor het herstel van een lokale populatie.

Voor zover mogelijk zal met de gegeven aanbevelingen rekening worden gehouden.

Een rapportage van de uitgevoerde Quicksan flora en fauna is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 1**).

Conclusie.

Uit de resultaten van de Quicksan flora en fauna blijkt dat er geen belemmeringen bestaan.

4.2 Bodem

In het kader van de realisering van onderhavige plannen vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Hiertoe is door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van het uitgevoerde bodemonderzoek is vast te stellen of de grond en/of het grondwater ter plaatse van het onderzoeksterrein verontreinigingen bevatten welke een belemmering of beperking zouden kunnen vormen voor de voorgestane transactie tot verkoop van een gedeelte van het projectgebied en nadien de effectuering van de bestemming “Wonen”.

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd:

- in de bovengrond is alleen cobalt in een gehalte boven de AW 2000 aangetroffen. Cobalt is in zandige bodems regelmatig verhoogd aanwezig zonder aanwijsbare oorzaak. Mogelijk is dit van minerale oorsprong aanwezig in de bodem. Het verhoogde gehalte heeft geen consequenties voor de bestemming “Wonen”;
- in de ondergrond zijn alle parameters uit het standaardpakket beneden de AW 2000 aangetroffen;
- in het grondwater zijn de gehalten aan barium, koper en zink boven de streefwaarden aangetroffen. Barium komt standaard tenminste licht verhoogd voor in het grondwater en koper en zink in deze regio ook regelmatig.

Een rapportage van het uitgevoerde bodemonderzoek is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 2**).

Conclusie.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de transactie van het onroerend goed en nadien de bestemming wonen.

4.3 Hinderlijke bedrijfsactiviteiten

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol kunnen spelen. Één van die aspecten betreft de aanwezigheid van bedrijvigheid in de directe omgeving van het projectgebied. Specifiek dient te worden onderzocht of, op basis van geurbelasting vanuit de veehouderij, in de middels de splitsing van de bestaande woonbebouwing te realiseren nieuwe wooneenheid een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

In de beoordeling van de aanvaardbaarheid van geurbelasting wordt onderscheid gemaakt tussen de achtergrondbelasting en de geurhinder van bedrijven in de directe omgeving.

Achtergrondbelasting.

De achtergrondbelasting in de gemeente Haaren kan afgeleid worden uit de gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. Aan de Helvoirtsestraat 1 bedraagt de achtergrondbelasting in de huidige situatie 3-8 ou/m³. Dit komt overeen met een goed woon- en leefklimaat. In de gebiedsvisie is ook een toekomstscenario uitgerekend, gebaseerd op de normen die in de gebiedsvisie zijn vastgesteld. In dit scenario is rekening gehouden met een reële uitbreiding van de veehouderij. Ook in het toekomstscenario is de achtergrondbelasting 3-8 ou/m³ en is dus sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Voorgrondbelasting.

In de directe omgeving van de Helvoirtsestraat 1 zijn de volgende agrarische bedrijven gesitueerd:

- Helvoirtsestraat 7, paardenhouderij;
- Nieuwkuijkseweg 19, varkenshouderij;
- Nieuwkuijkseweg 21, rundveehouderij.

Over elk van genoemde bedrijven kan het volgende worden opgemerkt.

Helvoirtsestraat 7

Aan de Helvoirtsestraat 7 is een paardenhouderij gevestigd waarbinnen 40 paarden worden gehouden. Voor paarden geldt een minimaal aan te houden vaste afstand van 50 meter ten opzichte van woningen in het buitengebied. De in de bestaande woonbebouwing op het perceel Helvoirtsestraat 1 te realiseren nieuwe wooneenheid is gelegen op een afstand van 127 meter van de rand van het bouwblok behorende bij de aan de Helvoirtsestraat 7 gevestigde paardenhouderij mitsdien geconcludeerd dient te worden dat ten opzichte van dit bedrijf een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Nieuwkuijkseweg 19

Aan de Nieuwkuijkseweg 19 is een varkenshouderij gevestigd waarvoor een geuruitstoot van 11878 ou/m³ gehanteerd dient te worden. Om een inschatting van de geurbelasting op het pand Helvoirtsestraat 1 te maken, is een globale berekening gemaakt van de geurbelasting. Hierbij is de gehele geuruitstoot op het dichtstbijzijnde punt op het bouwblok behorende bij de aan de Nieuwkuijkseweg 19 gevestigde varkenshouderij geprojecteerd. In die berekening is uitgegaan van de defaultwaarden uit de handleiding bij het berekeningsprogramma (diameter 0,5 m en uittreesnelheid 4,0) Daarnaast is, vanwege het ontbreken van maatvoeringen op de bij de milieumelding behorende tekening, een aanneme gedaan van de hoogte van het emissiepunt en de gemiddelde gebouwhoogte. Uit deze berekening is gebleken dat de geurbelasting op de huidige woning Helvoirtsestraat 1, 1,5 ou/m³ bedraagt. De geurbelasting op de middels de woningsplitsing te realiseren nieuwe woning bedraagt 1,4 ou/m³. Bij een dergelijke belasting is er sprake van 5% geurgehinderden wat overeenkomt met een goed leefklimaat.

Nieuwkuijkseweg 21.

Aan de Nieuwkuijkseweg 21 is een rundveehouderij gevestigd waar zowel stieren (met een geurfactor) alsook zoogkoeien (zonder geurfactor) worden gehouden. Voor het op deze locatie gevestigde bedrijf is op 30 juli 2009 een milieuvergunning verleend. Bij de beoordeling van de geurhinder van dit bedrijf is uitgegaan van de berekeningen behorende bij deze vergunning.

Voor de zoogkoeien en het jongvee geldt een vaste afstand van 50 meter. Het bedrijf ligt op een afstand van ruim 200 meter van het perceel Helvoirtsestraat 1. Op basis van de vast aan te houden afstanden is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit de geurberekening behorende bij de verleende milieuvergunning blijkt dat de geurbelasting op de woonbebouwing op het perceel Helvoirtsestraat 1 1,09 ou/m³ bedraagt hetgeen overeenkomt met een zeer goed woon- en leefklimaat.

Behalve de op de nieuw te realiseren geurbelasting dient tevens beoordeeld te worden of de in de directe omgeving gesitueerde bedrijven in enig opzicht belemmerd kunnen worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden vanwege de nieuw te realiseren woning.

Ten aanzien van het aan het adres Helvoirtsestraat 7 gevestigde bedrijf is hierbij van belang dat zich tussen dit bedrijf en de bestaande woonbebouwing Helvoirtsestraat 1, momenteel nog twee andere woningen bevinden, de panden Helvoirtsestraat 3 en 5. De bestaande woning Helvoirtsestraat 5 is hierbij geheel gelegen binnen de 50 meter contour hetgeen betekent dat het bedrijf Helvoirtsestraat 7 om die reden geen uitbreidingsmogelijkheden meer heeft. De in de bestaande woonbebouwing Helvoirtsestraat 1 te realiseren nieuwe woning vormt derhalve geen extra belemmering voor het bedrijf gevestigd aan de Helvoirtsestraat 7.

Voor de bedrijven aan de Nieuwkuijkseweg 19 en 21 geldt, dat de geurbelasting nu ruim voldoet. Bij uitbreiding van deze bedrijven zal de huidige woning Helvoirtsestraat 1 bepalend zijn. Ook voor deze bedrijven vormt de nieuw te realiseren woning in de bestaande woonbebouwing aan de Helvoirtsestraat 1 derhalve geen extra belemmering.

Conclusie.

Op basis van de geurbelasting kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. De omliggende agrarische bedrijven worden verder niet in hun ontwikkeling geschaad door realisatie van de extra woning.

4.4 Kabels en leidingen

Het perceel Helvoirtsestraat 1 te Helvoirt ligt niet binnen de invloedssfeer van aardgastransportleidingen en/of K1, K2, K3-vloeistofleidingen. Ook liggen er geen andere planologisch relevante kabels en leidingen in of in de directe nabijheid van het perceel. De voorgestane splitsing van de bestaande woonbebouwing in twee afzonderlijke woongedeelten zal geheel gerealiseerd worden binnen de bestaande bebouwingsmassa. Hiervoor zullen dus geen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd.

Na het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op een gedeelte van de gronden gelegen achter de op het perceel aanwezige woonbebouwing zal gekomen worden tot het realiseren van een bij een woning behorende bijgebouw.

Alvorens hiervoor graafwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd zal de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

Conclusie.

Met inachtneming en onder voorbehoud van de nog uit te voeren KLIC-melding levert het aspect kabels en leidingen geen belemmering op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgelegd dat, indien in een plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Het perceel Helvoirtsestraat 1 is gesitueerd langs de Helvoirtsestraat. De maximum toegestane snelheid is 60 km/uur. Op basis van de Wgh is sprake van een zonebreedte van 250 meter. De bestaande woonbebouwing op het perceel Helvoirtsestraat 1 is gelegen binnen de zonebreedte van de Helvoirtsestraat.

Ter beoordeling van de geluidsbelasting is door Agel Adviseurs te Oosterhout een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek is gebleken dat de hoogste geluidsbelasting vanwege de Helvoirtsestraat optreedt ter plaatse van de voorgevel van de nieuw te realiseren woning. De geluidsbelasting bedraagt 56 dB en overschrijdt daarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met 8 dB. In tegenstelling tot hetgeen in de opgestelde akoestische rapportage is vermeld, is er echter geen sprake van overschrijding van de maximale ontheffingswaarde. Nu in deze situatie sprake is van een boerderijsplitsing is deze gesteld op 58 dB.

Ook op de zijgevel van de nieuw te realiseren woning is sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daar is sprake van een maximale geluidsbelasting van 51 dB hetgeen eveneens blijft binnen de maximale ontheffingswaarde van 53 dB.

Ter plaatse van de achtergevel van de nieuw te realiseren woning is sprake van een geluidluwe gevel met een geluidsbelasting van 41 dB derhalve beduidend lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Als gevolg van het uitgevoerde akoestisch onderzoek is splitsing van de bestaande woonbebouwing op het perceel Helvoirtsestraat 1 in twee afzonderlijke wooneenheden pas mogelijk indien voor de geconstateerde overschrijding van de voorkeursgrenswaarden door gemeente Haaren een ontheffing wordt verleend. Gemeente Haaren heeft in een schrijven van 12 juli 2010, kenmerk UIT2010/1888/RO, aangegeven dat, onder nader aangegeven voorwaarden, de benodigde ontheffing van de voorkeursgrenswaarde kan worden verleend.

Het verzoek hogere grenswaarde is inmiddels separaat ingediend bij gemeente Haaren.

Het uitgevoerd akoestisch onderzoek is als bijlage opgenomen **(bijlage 3)**.

Conclusie.

Op basis van een te verlenen ontheffing hogere grenswaarden bestaan er geen akoestische belemmeringen voor realisering van het project

4.6 Waterhuishouding

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient middels een uit te voeren watertoets inzicht te worden verschaft in de mate waarin de geplande ruimtelijke ontwikkeling consequenties kan hebben voor de waterhuishouding ter plaatse zowel in kwalitatief alsook in kwantitatief opzicht. De situatie van het water mag door de ruimtelijke ingreep in ieder geval niet verslechteren (stand still beginsel). Kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren moeten zoveel mogelijk worden benut. De aspecten vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater zijn daarbij belangrijke uitgangspunten zeker als bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een toename van het bebouwd c.q. verhard oppervlak.

Het projectgebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Ten behoeve van de uit te voeren watertoets is door Waterschap De Dommel een handreiking watertoets uitgebracht (augustus 2010).

Bij de watertoets wordt aandacht besteed aan 4 thema's:

1. waterneutraal inrichten
2. schoon inrichten
3. veilig inrichten
4. bijzondere wateren en voorzieningen.

Gegeven de aard en omvang van onderhavig project heeft de uit te voeren watertoets enkel betrekking op de 2 eerstgenoemde thema's. De onder 3 en 4 genoemde thema's overstijgen de schaal van het project.

Waterneutraal inrichten

Binnen dit thema speelt met name de waterkwantiteit een rol. Binnen de huidige beleidsuitgangspunten dienen ruimtelijke plannen dusdanig te worden ontwikkeld dat sprake is van een hydrologisch neutrale situatie (waterneutraal inrichten). Van belang hierbij is het om te beoordelen welke effecten plannen zullen hebben voor de waterhuishouding ter plaatse.

De thans op het perceel Helvoirtsestraat 1 aanwezige bedrijfsbebouwing zal in het kader van de voorgenomen wijziging van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming worden gesloopt. Deze bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van 1586 m². De aldus vrijkomende gronden zullen worden ingericht als tuin behorende bij de ter plaatse aanwezige woonbebouwing.

Binnen de nieuw te projecteren woonbestemming zal op de locatie van de bestaande bedrijfsgebouwen worden gekomen tot de bouw van een bij de woning behorend bijgebouw. De oppervlakte van dat bijgebouw bedraagt circa 60 m².

Daarmee is per saldo sprake van een afname van het bebouwd oppervlak van 1526 m². Gegeven deze afname van het bebouwd oppervlak dient geen nader onderzoek plaats te vinden naar het infiltratievermogen van de locatie c.q. de noodzaak tot het realiseren van infiltratie- en/of bergingsvoorzieningen.

Het hemelwater van de bestaande woonbebouwing alsmede het daarbij te realiseren bijgebouw zal op eigen terrein middels infiltratie worden verwerkt.

Binnen de in stand te houden bedrijfsbestemming zal worden gekomen tot de bouw van een vrijstaande bedrijfswoning met een oppervlakte van 400 m² alsmede een bedrijfsruimte met een oppervlakte van 70 m². Het hemelwater van deze beide op te richten bebouwingen zal eveneens op eigen terrein middels infiltratie worden verwerkt

Schoon inrichten

Binnen dit thema speelt met name de waterkwaliteit een rol.

De voorgenomen splitsing van de bestaande woonbebouwing zal in zijn geheel worden gerealiseerd binnen de bouwmassa van de bestaande woonbebouwing aanwezig op het perceel Helvoirtsestraat 1. Aldus worden geen wijziging aangebracht in de wijze waarop thans het hemelwater van die bebouwing wordt afgevoerd.

De nieuw te realiseren woning zal voor wat betreft het huishoudelijk afvalwater op de gebruikelijke wijze worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioolstelsel. Dit betreft een drukrioolstelsel.

Vanwege het bij de woning te realiseren bijgebouw zal geen huishoudelijk afvalwater ontstaan. De afvoer van het hemelwater op die bebouwing zal direct geschieden op het vanwege de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwingen vrijkomende gronden. Om te waarborgen dat met de afvoer en infiltratie van dat hemelwater geen schadelijke stoffen kunnen uitspoelen en op die manier in de bodem terecht kunnen komen zal met de keuze van bouwmaterialen rekening worden gehouden dat geen gebruik gemaakt wordt van uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood.

Conclusie.

Vanuit hydrologisch opzicht is er geen sprake van belemmeringen voor realisering van het project.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden door de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de wet Milieubeheer.

Door deze wijziging zijn het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2006 komen te vervallen. Daarvoor in de plaats is een aantal nieuwe Ministeriële regelingen en Algemene Maatregelen van

Bestuur (AMvB's) van kracht geworden, waaronder de AMvB 'Niet in Betekenende Mate' (NIBM).

Een belangrijk verschil met het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 is een flexibele koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen'. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Daarin is bepaald dat woningbouwlocaties met een netto toename van minder dan 500 woningen met één ontsluitingsweg niet nader hoeven te worden onderzocht en wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen hoeven woningbouwprojecten met een netto toename van minder dan 1.000 woningen niet nader te worden onderzocht.

Conclusie.

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.8 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt begrepen het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteit betrokken personen. Het hierop gebaseerde beleid is er op gericht risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport van onder andere gevaarlijke stoffen te voorkomen en te beheersen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen en omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (bv lpg-stations), vervoer van gevaarlijke stoffen (per weg, water, rails of lucht) en (transport)leidingen (bv aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om de beoogde bescherming te kunnen bieden, is het vaak zaak om bepaalde afstanden in acht te nemen om zodoende voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen. Ook moet rekening worden gehouden met ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid.

Het projectgebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes van gevaarlijke stoffen en van (transport)leidingen.

Conclusie.

Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor realisering van de voorgestane plannen.

4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden.

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient te worden onderzocht welke archeologische en/of cultuurhistorische aspecten daarbij een rol kunnen spelen. Een indicatie voor de aanwezigheid van archeologische en/of cultuurhistorische waarden kan worden verkregen uit de Nieuwe Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant. Daarop zijn alle thans bekende terreinen aangegeven die archeologische waarden kunnen hebben. Uitgangspunt daarbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd. Bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarden voor archeologisch erfgoed moeten eventuele archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Volgens de Nieuwe Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het projectgebied gelegen in een gebied met een hoge tot middelhoge indicatieve archeologische waarden. Dit gegeven heeft uitwerking gevonden in het voor deze locatie vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009, waarbij is voorzien in de dubbelbestemming “Waarde – archeologie 2”.

Op grond van de bij deze bestemming behorende regels, opgenomen in artikel 28 van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, dient voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

Onderhavig initiatief gaat uit van de splitsing van de langgevelboerderij in 2 woningen. Hiervoor vindt geen uitbreiding van die bestaande woonbebouwing plaats.

Voor de bestaande woning Helvoirtsestraat 1 zal een nieuw bijgebouw worden gebouwd. Dit gebouw krijgt een oppervlakte van circa 60 m² en zal als één geheel worden gebouwd met de bij de bedrijfswoning behorende bedrijfsruimte. De totale oppervlakte komt hiermee op 130 m². Deze bebouwing wordt echter gesitueerd op de locatie van de bestaande bedrijfsgebouwen terwijl voor de bouw hiervan geen bodemverstoringen zullen plaatsvinden dieper dan de bestaande bodemverstoring. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat ten behoeve van deze bebouwing geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

In de plannen is tevens voorzien in de bouw van een bedrijfswoning. Deze krijgt een oppervlakte van circa 400 m². Ten behoeve van deze bebouwing dient wel een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Dit zal plaatsvinden bij de te zijner tijd daarvoor in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning.

Aanbevelingen.

Mochten tijdens reguliere graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit conform de Monumentenwet bij de gemeente Haaren gemeld te worden.

Conclusie.

Enkel ten behoeve van de bouw van de bedrijfswoning moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5 Juridische vormgeving

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het splitsen van de bestaande woonbebouwing op het perceel Helvoirtsestraat 1 te Helvoirt in twee afzonderlijke wooneenheden alsook het wijzigen van een gedeelte van de achter de bestaande woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan geprojecteerde bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Onderhavige bestemmingsplan betreft een partieel ontwikkelingsplan en vormt de juridische regeling voor de splitsing van de bestaande woonbebouwing op het perceel Helvoirtsestraat 1 te Helvoirt in twee afzonderlijke wooneenheden alsook het wijzigen van een gedeelte van de achter de bestaande woonbestemming in het vigerende bestemmingsplan geprojecteerde bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. realisatie van grondgebonden. Een en ander heeft geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een eenvoudig kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels.

Het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen (hierna: verbeelding met regels). Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht.

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 5.2 wordt de inhoud nader toegelicht.

Bij het opstellen van de regels is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2009, dit teneinde de uniformiteit in regels zo veel mogelijk te waarborgen. Wel zijn de regels qua terminologie, waar nodig aangepast aan de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'.

Bij het opstellen van de regels en de verbeelding is verder uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008) en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO 2008).

5.2 Toelichting op de regels

Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Bestemmingsregels

Bedrijf (artikel 3)

De voor bedrijf bestemde gronden zijn bestemd voor de uitoefening van nader aangeduide categorieën bedrijven. Hiervoor is in de regels een staat van bedrijven opgenomen waarin, op basis van een op de verbeelding opgenomen codering, per locatie omschreven is welke bedrijfsvorm is toegestaan en tot welke oppervlaktemaatvoering ten behoeve van die bedrijfsvorm bedrijfsbebouwing mag worden opgericht alsmede de mogelijkheid voor de bouw van een bedrijfswoning wordt gereguleerd.

Voor de locatie Helvoirtsestraat 1 is daarin voorzien in de bedrijfsvorm opslagbedrijf, een maximale bebouwingsoppervlakte van 470 m², de bedrijfswoning daaronder begrepen, alsmede de bouw van één bedrijfswoning.

In de regels zijn bepalingen opgenomen betreffende de toegelaten goot- en bouwhoogte voor zowel hoofdgebouwen alsook bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voorts is in de regels voorzien in een aantal mogelijkheden waarin met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van zowel de bouwregels alsook de gebruiksregels en is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid om binnen gestelde voorwaarden de bestemming 'Bedrijf' na bedrijfsbeëindiging te wijzigen naar 'Wonen'.

Wonen (artikel 4)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en tuinen en erven. Hoofdgebouwen in de vorm van woningen, zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de bestaande fundering en met de voorgevels op niet minder dan de bestaande afstand tot de weg en voorts tot het aantal zoals in de regels vermeld. Verder zijn onder meer regels opgenomen betreffende de toegestane inhoudsmaat en de goot- en bouwhoogte.

Ten aanzien van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bepalingen opgenomen aangaande de situering, oppervlaktemaatvoeringen en goot- en bouwhoogte.

Voorts is in de regels voorzien in een aantal mogelijkheden waarin met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van zowel de bouwregels alsook de gebruiksregels.

Dubbelbestemmingen

In dit hoofdstuk wordt een tweetal dubbelbestemmingen welke aanvullend werken op de gestelde bestemmingsregels.

Waarde – Archeologie 2 (artikel 5)

Met deze dubbelbestemming wordt beoogd mogelijke in het gebied aanwezige archeologische waarden veilig te stellen in de situatie dat wordt gekomen tot het oprichten en veranderen van bebouwingen danwel het uitvoeren van werken en werkzaamheden waarbij roering van de bodem plaatsvindt. Voor het oprichten en veranderen van bebouwing is daarbij een ondergrens gesteld naar de oppervlakte van de in geding zijnde bebouwing (minimaal 100 m²). Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden is een ondergrens gesteld afhankelijk van de diepte van de groundbewerking (dieper dan 0,50 m)

Waterstaat Natte natuurparel bufferzone (artikel 6)

Met deze dubbelbestemming wordt beoogd de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurparel te behouden, herstellen en/of te ontwikkelen. In de regels is daartoe het uitvoeren van werken en werkzaamheden in nader in de regels aangegeven situaties aan een vergunningstelsel gebonden. Bij de afgifte van een dergelijke vergunning dient te worden beoordeeld in hoeverre met de uitvoering van de voorgestane werken en werkzaamheden een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de hydrologische waarden van de natte natuurparel.

Algemene regels

In dit hoofdstuk worden, in aanvulling op de bestemmingsregels en de dubbelbestemmingen aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

Dit artikel bevat de anti-dubbeltelbepaling zoals deze verplicht is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels (artikel 8)

Dit artikel bevat algemene bepalingen aangaande het oprichten van bebouwing welke bepalingen aanvullend gelden op de in de specifieke bestemmingsregels gestelde bepalingen.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

Dit artikel regelt wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan. Onder voorwaarden is een bed and breakfast toegestaan.

Algemene afwijkingsregels (artikel 10)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels (artikel 11)

Dit artikel bevat enkele algemene bepalingen op basis waarvan het college bevoegd is de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen op ondergeschikte onderdelen te wijzigen,

Algemene procedureregels (artikel 12)

Overgangs- en slotregels

Overgangsregel (artikel 13)

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij de inwerkingtreding van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling.

Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Slotregel (artikel 14)

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan aangehaald worden.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De voorgestane ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

Door de initiatiefnemer zal met de gemeente Haaren een grondexploitatie-/planschadeovereenkomst worden gesloten op basis waarvan initiatiefnemer zich verbindt om aan de gemeente mogelijke planschadeclaims te compenseren. De ambtelijke kosten worden verhaald via de leges.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omdat het partieel bestemmingsplan betrekking heeft op slechts één locatie en daarmee geen ingrijpende ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, heeft de gemeente Haaren aangegeven voor het partieel bestemmingsplan geen afzonderlijke inspraakprocedure te zullen voeren.

Een ontwerp van het bestemmingsplan heeft met ingang van 22 december 2011 gedurende 6 weken op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen met daarbij de vermelding van de mogelijkheid om tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen in te dienen. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad van Haaren heeft in zijn vergadering van 16 februari 2012 op basis daarvan besloten tot vaststelling van het bestemmingsplan. Het daartoe strekkende besluit is als bijlage bijgevoegd (**bijlage 4**).

Bijlagen

1. Quicksan Flora en fauna
2. Bodemonderzoek
3. Akoestisch onderzoek
4. Raadsbesluit d.d. 16 februari 2012