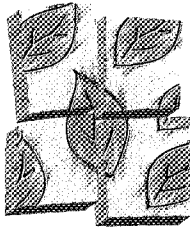


25 MAAI 2013



Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel

gemeente
Haaren



DLV Makelaardij BV
E Petit
Postbus 511
5400 AM Uden

Uw kenmerk : M110094-013	Behandeld door : Cees van Nuland
Uw brief van : 2 augustus 2012	Bijlagen :
Ons kenmerk : UIT2013/13630/RS	Datum : 14 maart 2013
Zaaknummer : Z06198 (bij beantwoording vermelden)	Verzonden d.d. : 22 MAAI 2013
Onderwerp : Principeverzoek Roonsestraat 28 Haaren	

Beste meneer Petit,

Op 2 augustus 2012 stuurde u, namens uw cliënten de heer en mevrouw Op 't Hoog, het principeverzoek Roonsestraat 28 te Haaren. Hieronder leg ik u uit onder welke voorwaarden we principe medewerking verlenen aan uw verzoek.

Principe verzoek

Uw verzoek komt in het kort op het volgende neer. Mogelijk maken om de bestaande varkensstallen (628 m² en 685 m²) te gebruiken als opslagruimte voor professioneel verhuur aan derden. Om dit mogelijk te maken geeft u drie mogelijkheden aan.

1. Aangepaste ontheffing van het bestemmingsplan zonder aanwezigheid van agrarische hoofdactiviteit.
2. Aanpassen van het bestemmingsplan. De bestemming 'agrarisch' veranderen naar 'bedrijf' met nadere aanduiding opslagbedrijf.
3. Aanpassen van het bestemmingsplan. De bestemming 'agrarisch' veranderen naar 'gemend-2' met nadere aanduiding opslagbedrijf.

Ontheffing of aanpassen bestemmingsplan

Een aanpassing van het bestemmingsplan is noodzakelijk om uw verzoek mogelijk te maken. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is er geen mogelijkheid om een ontheffing te verlenen. Daarnaast heeft de provincie aangegeven de bestemming 'gemend-2' niet meer in het bestemmingsplan 'Buitengebied' te willen hebben. Dan blijft mogelijkheid 2 automatisch over.

Principe Standpunt

De gemeente wil onder een aantal voorwaarden meewerken aan het aanpassen van het bestemmingsplan middels een partiële herziening, namelijk dat:

1. De initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing op stelt. In deze onderbouwing wordt aangetoond dat de aanpassing van het bestemmingsplan getuigt van een goede ruimtelijke ordening. Een ruimtelijke onderbouwing heeft verplichte onderdelen. De gemeente vraagt hierin extra aandacht voor de onderwerpen: landschappelijke inpassing, kwaliteitsverbetering landschap, verkeer, milieu (ivm aanwezigheid intensieve veehouderij in nabijheid), flora en fauna, opslag van materialen. Geadviseerd wordt om dit te laten doen door een gespecialiseerd bureau. De kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
2. De initiatiefnemer een bestemmingsplan op stelt. Geadviseerd wordt om dit te laten doen door een gespecialiseerd bureau. De kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
3. Er voldaan moet worden aan de regelgeving en maatvoering uit het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied".
4. De initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst met de gemeente sluit. Vanuit de grex-wet is de gemeente verplicht om aan te tonen dat een ontwikkeling financieel haalbaar

- is. Door het aangaan van een planschadeverhaalsovereenkomst wordt de ontwikkeling voor de gemeente financieel haalbaar.
5. De ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap. De Verordening Ruimte van de Provincie Noord Brabant schrijft dit voor. Tevens is dit vastgelegd in een gemeentelijke regeling. Dit betekent dat voor de ontwikkeling een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig is. 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd moet worden in kwaliteitsverbetering van het landschap. In dit geval kan het verkleinen van het bouwblok samen met het aaneen sluiten van de Ecologische Verbindingszone (EVZ) dienen als investering. Landschappelijke inpassing of sloop van bestaande gebouwen is ook een mogelijkheid. Het is aan de gemeente om te bepalen wanneer er sprake is van een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap. Wel moet ook de provincie hiermee instemmen.
 6. de bestemming 'Bedrijf' de aanduiding statische opslag krijgt met maximaal milieucategorie 2.
 7. Er statische opslag gerealiseerd wordt op de locatie. De gemeente wil geen dynamische opslag in het buitengebied. Professioneel verhuren van opslagruimte aan meerdere ondernemers is dynamische opslag en als voorwaarde niet bespreekbaar.
 8. De bedrijfswoning niet als agrarisch bedrijfswoning bestemd wordt, maar als reguliere bedrijfswoning. Duidelijk moet de relatie van de woning aan het bedrijf gemaakt worden in de ruimtelijke onderbouwing. Door verhuur aan derden is het niet mogelijk om de woning als bedrijfswoning aan te merken, omdat er geen directe relatie is met het bedrijf. De woning wordt dan gezien als een gewone burgerwoning en dan is een bedrijf op korte afstand niet mogelijk.
 9. het bouwblok om de bestaande gebouwen wordt gelegd. Hiermee wordt uitbreiding voorkomen.

Aandachtpunten

- Voor het realiseren van de EVZ is overleg met het waterschap en Brabants Landschap nodig.

Procedure

Aanpassing van het bestemmingsplan is nodig. Op basis van en rekening houdend met bovenstaande kunt u een concept-ontwerpbestemmingsplan bij de gemeente indienen. Pas na ondertekening van de overeenkomst neemt de gemeente uw verzoek tot aanpassing van het bestemmingsplan in behandeling. Het concept-ontwerpbestemmingsplan wordt getoetst en besproken. Na behandeling worden een aantal dingen bij u in rekening gebracht, te weten: Leges (€ 4.000,-), publicatiekosten (€ 58,- per publicatie), externe deskundigheid (indien nodig).

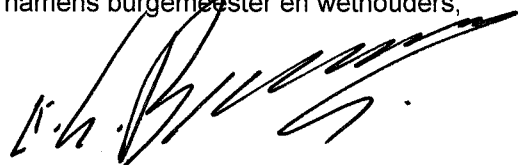
Looptijd

Op basis van huidige inzichten en beleid is nu principemedewerking verleend. Deze is niet oneindig. Mocht u langer dan één jaar geen actie ondernemen ten aanzien van dit plan, dan kunnen wij niet garanderen dat we in de toekomst tot dezelfde conclusie komen. Hoewel we naar beste inzichten onze kaders hebben aangegeven, betekent dat niet dat nu met zekerheid te stellen is dat alle belemmeringen in beeld zijn en dat dit dus geen 100% garantie is op uiteindelijke medewerking.

Meer informatie

Heeft u nog vragen? Neemt u dan contact op met Cees van Nuland, te bereiken via telefoonnummer (0411) 62 72 82 of via e-mail c.van.nuland@haaren.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Evert Bouma
hoofd afdeling Ruimte en Samenleving