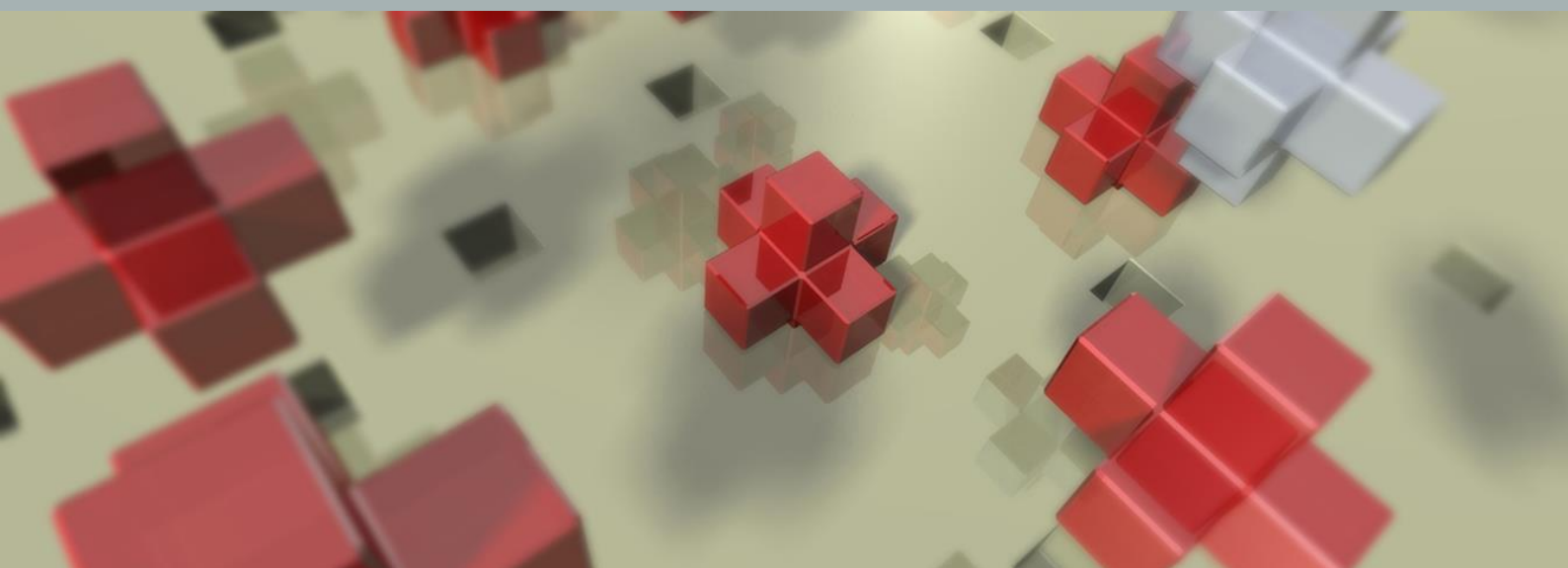


Bestemmingsplan Hoenderstraat 2 te Helvoirt

Gemeente Haaren

Vastgesteld



Bestemmingsplan Hoenderstraat 2 te Helvoirt

Gemeente Haaren

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x06222.073436_10
Datum:	april 2018
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer H. Kruger
Projectteam BRO:	Arjan van Dooren (Reland), Joost van der Aa
Concept:	juni 2013
Voorontwerp:	niet van toepassing
Ontwerp:	april 2014, november 2014, december 2015, juni 2016, februari 2017
Vaststelling:	1 maart 2018
Trefwoorden:	--
Bron foto kaft:	BRO, Abstract
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
2. PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Het plan	9
2.2 Landschappelijke inpassing	14
2.3 Bestemmingen	22
2.4 Overig	26
3. BELEID	27
3.1 Rijksbeleid	27
3.2 Provinciaal beleid	29
3.3 Gemeentelijk beleid	38
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	46
4.1 M.e.r. beoordeling	46
4.2 Flora en fauna	47
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	48
4.4 Cultuurhistorie	48
4.5 Waterparagraaf	51
4.6 Bodem	52
4.7 Bedrijven en milieuzonering	53
4.8 Verkeer en parkeren	57
4.9 Akoestiek	60
4.10 Luchtkwaliteit	60
4.11 Externe veiligheid	61
5. JURIDISCHE PLANOPZET	63
5.2 Systematiek	63
6. UITVOERBAARHEID	66
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	66
6.1.1 Wettelijk (voor)overleg	66

6.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen	66
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	67

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1: Flora en fauna onderzoek
- Bijlage 2: Bodemonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 4: Nota van zienswijzen
- Bijlage 5: Verslag overleg indieners zienswijze

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De eigenaar van de locatie Hoenderstraat 2 te Helvoirt heeft een verzoek aan het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Haaren gericht ten behoeve van een ontwikkeling aan de Hoenderstraat 2 te Helvoirt, gemeente Haaren. Aan de Hoenderstraat 2 te Helvoirt is een langgevelboerderij gelegen met een aantal bijgebouwen. De eigenaar van deze gebouwen is voornemens om op deze plek een recreatiebedrijf met ondergeschikte horeca te exploiteren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. De ontwikkeling heeft betrekking op de volgende aspecten:

- Eén solitair gelegen vrijstaande recreatiewoning voor circa 6 personen;
- 3 aaneengebouwde recreatiewoningen (respectievelijk voor vijf, drie en drie personen);
- Vier tweepersoonskamers ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
- Een kampeerterrein dat wordt ingericht voor kleinschalig kamperen (maximaal 15 standplaatsen);
- Sanitair, en keukenvoorzieningen t.b.v. het kampeerterrein;
- Serveren van dranken en gerechten
- Stalling van eigen paarden (maximaal 4);
- Paardenbak/paardenweide.

Alle bovenstaande onderdelen van het recreatiebedrijf met ondersteunende en noodzakelijke voorzieningen (onder meer: sanitair, keuken, opslag, dierenweide en parkeer-, fietsstallings-, fietsoplaad- en fietsreparatievoorzieningen etc.).

Daarnaast heeft de eigenaar gevraagd om voor één van de bijgebouwen een hogere nokhoogte op te nemen.

De bestemming wordt na het doorlopen van de procedure gewijzigd van bestemming Wonen in de bestemming "Recreatie". Omdat dit initiatief niet binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied past, en er ook geen binnenplanse mogelijkheden zijn, dient een aparte bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. De gemeente Haaren heeft op 13 maart 2013 per brief (kenmerk: UIT2013/13580/RS) aangegeven in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief. Op basis van het principeverzoek heeft er een uitwerking plaatsgevonden van het plan en heeft de gemeente nadien nadere eisen gesteld waaronder het feit dat de initiatiefnemer een keuze moet maken tussen de bestemming recreatie of horeca.

Er is voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij het moederplan Buitengebied Haaren. Op basis van dat bestemmingsplan Buitengebied past de gewenste ontwikkeling binnen het begrip en de bestemming Recreatie. De initiatiefnemer heeft daarom in overleg met de gemeente de keuze gemaakt om de bestemming te wijzigen in de bestemming "Recreatie".

Op 3 juni 2014 heeft de initiatiefnemer het bestemmingsplan aan de gemeenteraad van de gemeente Haaren verzonden met het verzoek om het bestemmingsplan in procedure te brengen. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 5 juni 2014¹ behandeld in de raadscommissie en heeft daarbij het volgende besloten:

- *De raad wil graag mee werken aan een rendabel bedrijf op de locatie, maar de grootte van de horeca die nu is aangevraagd (ca. 910 m² grondoppervlakte voor bebouwing) vindt hij niet passend op deze locatie;*
- *De raad wil dat alle voorzieningen op eigen terrein worden aangelegd, met name het parkeren. Hierbij moet uitgegaan worden van de maximale capaciteit in het bestemmingsplan en niet wat de intenties van de initiatiefnemer. Dit is op dit moment niet goed onderbouwd.*

Daarnaast heeft de raad een aantal overwegingen uitgesproken en aan het college meegegeven. Te weten:

- *De communicatie tussen burger en gemeente moet beter;*
- *Overleg tussen burger en gemeente om tot een schaalgrootte te komen die wel acceptabel is op deze locatie. Oplossingsgericht samenwerken;*
- *Kleine vergroting van horeca ten opzichte van 150 m² is prima;*
- *Het bestemmingsplan buitengebied is een duidelijk kader;*
- *Er moet goed uitgezocht worden of een minicamping hier juridisch mogelijk is. De ligging van een minicamping aansluitend aan het terrein speelt hierin mee;*
- *Muziekinstallatie buiten is niet wenselijk;*
- *Bij regelmatige overlast dan moet de vergunning voor bepaalde tijd ingetrokken kunnen worden;*
- *Er moet opgepast worden voor precedentwerking. Niet alleen qua locatie, maar ook qua functies binnen de bestemming horeca.*

Op basis van bovenstaande punten heeft de gemeente een voorstel gedaan omtrent de bestemmingsplanregeling, die is doorvertaald in een aangepast bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is op 17 november 2014 door de initiatiefnemer bij de gemeente Haaren ingediend. Op 1 april 2015 heeft de gemeente per mail aangegeven niet in te kunnen stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en heeft daarom besloten om dat bestemmingsplan niet in procedure te brengen.

Op basis van deze beslissing heeft opnieuw een aantal keer overleg plaats gehad en is op 23 december 2015 een nieuw aangepast bestemmingsplan per mail ingediend. Op 9 februari 2016 is een ambtelijke terugkoppeling ontvangen en op 11 februari 2016 is opnieuw een aangepast bestemmingsplan naar de gemeente Haaren verzonden. Dit plan is voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders om een standpunt in te nemen.

¹ Medegedeeld per brief van 10 juli 2014, kenmerk: UIT2014/28059/OW

Op 25 maart 2016 heeft de gemeente Haaren per brief (kenmerk: UIT2016/45413/OW) het standpunt van het college van B&W medegedeeld. Het standpunt van het college luidt als volgt:

“Ten aanzien van dit gewijzigde plan heeft het college van burgemeester en wethouders het volgende besloten:

- 1. Het wettelijk vooroverleg op te starten voor de bestemmingsplan herziening van Hoenderstraat 2;*
- 2. Geen inspraakronde in het kader van de inspraakverordening toe te passen op het plan;*
- 3. Het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen zodra wordt voldaan aan de voorwaarden zoals benoemd in de (onderstaande) aanpassingen;*
- 4. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan de raad voor te stellen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met betrekking tot de ondergeschikte horeca die maximaal 150 m² mag dragen (inclusief terras).*

Benodigde aanpassingen bestemmingsplan

Naar aanleiding van het collegebesluit onder punt 3 dient het concept ontwerpbestemmingsplan op onderdelen te worden aangevuld en/of aangepast.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt op enkele plaatsen de indruk gewekt dat niet alleen dranken en gerechten worden geserveerd voor logerende gasten, maar wordt ook over gesproken over passanten. Alleen op die manier zoals vastgelegd in de regels past het initiatief wel binnen de structuurvisie. De toelichting dient dus op dit punt te worden aangepast.

Uit de berekening blijkt dat de voorgeschreven kwaliteitsverbetering van het landschap geen waarde hoeft te vertegenwoordigen omdat er geen sprake is van waardevermeerdering. De ontwikkeling dient wel op een passende manier landschappelijk ingepast worden. De realisatie, instandhouding en beheer dient te worden geborgd met een voorwaardelijke bepaling in het bestemmingsplan.

Er is nog sprake van ‘lucht’ tussen de regels en de toelichting. Zo geeft het woord ‘tevens’ genoemd in de regels de indruk dat er meerdere niet nader omschreven activiteiten mogelijk zijn. Dit moet uitsluitend beschreven worden. Wat wordt verstaan onder recreatieve voorzieningen. Die laten eveneens theetuinen toe die hier niet beoogd en gewenst zijn.

Het bestemmingsplan dient eveneens de voorwaarde op te nemen dat er een nachregister bijgehouden wordt. Dit in aanvulling op APVB en in de wet (Wetboek van strafrecht). We leggen dit ook graag vast via het ruimtelijk spoor omdat we zeker willen zijn dat er geen strijdig gebruik gaat plaatsvinden en een mogelijkheid willen hebben hier op te handhaven.

De onduidelijkheid in de parkeerbehoefte dient te worden weggenomen en het aantal parkeerplaatsen dient aan de normen te voldoen. Onduidelijk is ion het plan of parkeren van de campinggasten op het parkeerterrein of op het kampeerterrein gaat. Zoals reeds aangegeven dient het te gaan om ondersteunende horeca. Mocht het een ondersteunende horecagelegenheid zijn, zijn de huifkartochten dan nog toegankelijk voor niet gasten? De horeca is dan ook ondersteunende aan de recreatieve activiteit huifkartochten. Het is wel goed om deze activiteit dan ook te benoemen in de regels.

De locatie van het terras moet goed in het bestemmingsplan (verbeelding en regels) worden vastgelegd zodat dit niet vóór de horeca (straatzijde Hoenderstraat) mag plaatsvinden maar conform het akoestisch rapport aan de zijkant worden gesitueerd (bronnummers 1 t/m 4).

Het is nodig maatregelen te treffen zodat de afstand tussen het emissiepunt van de stalling van paarden en bebouwing van derden minimaal 50 meter bedraagt. Door alleen het verplaatsen van de dieren in het gebouw wijzigt het emissiepunt niet. Er zijn dus aanvullende maatregelen nodig die garanderen dat aan de minimale afstand van 50 meter tot bebouwing van derden wordt voldaan. Deze dienen in het bestemmingsplan (verbeelding en regels) te worden vastgelegd.

Vervolg

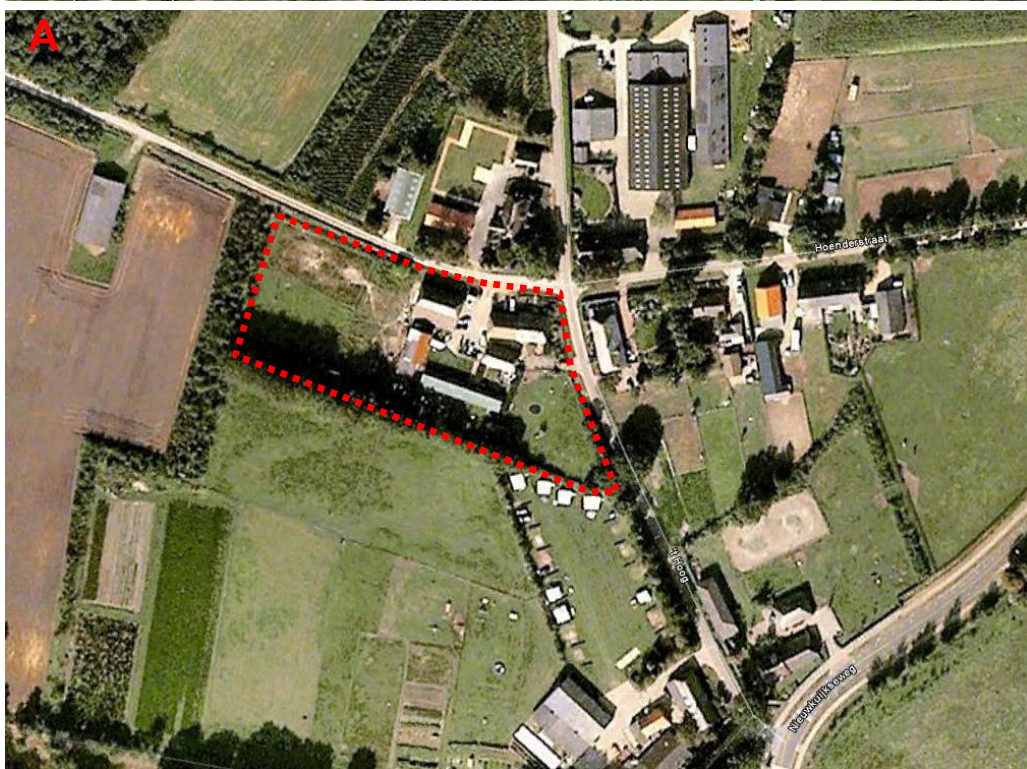
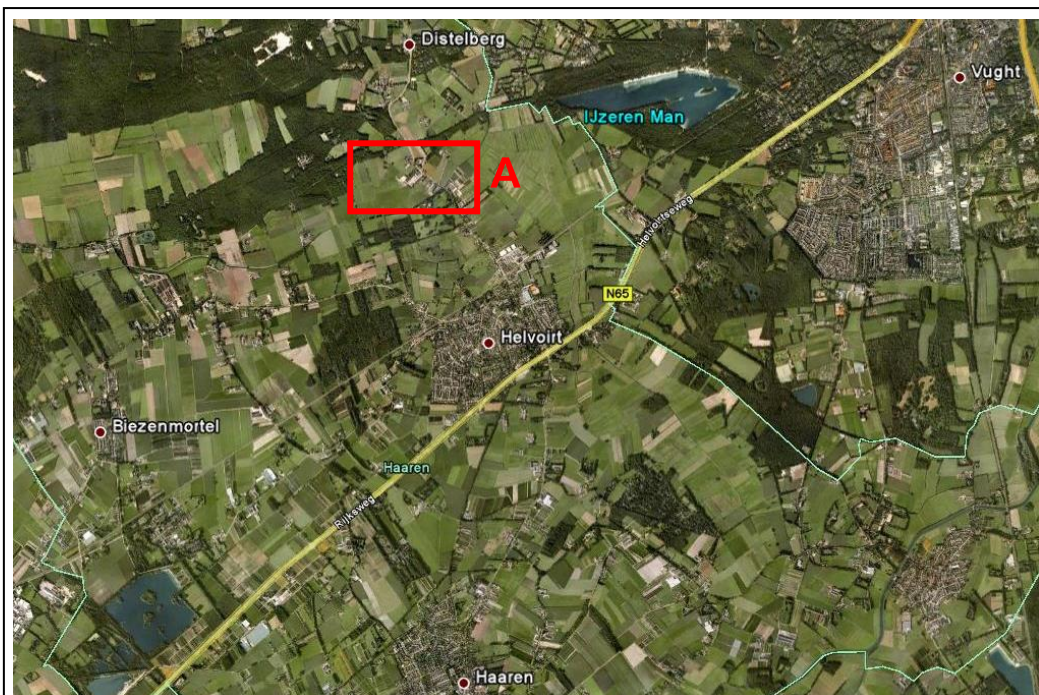
Ter uitvoering van het collegebesluit wordt het concept ontwerpbestemmingsplan aangemeld voor het wettelijke vooroverleg. Gedurende de periode van dit vooroverleg willen wij met u de afspraken over landschappelijke inpassingen en planschade gaan vastleggen (overeenkomsten). Tevens is deze periode door u te gebruiken om op basis van voornoemde voorwaarden het bestemmingsplan aan te passen. De eventuele vooroverlegreacties kunnen zo nodig dan ook verwerkt worden.

Wij gaan over tot het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan zodra aan de voorwaarden is voldaan en de overeenkomsten zijn gesloten.”

Onderliggend bestemmingsplan betreft het aangepaste bestemmingsplan. Tevens zijn in dit bestemmingsplan de reacties uit het vooroverlegtraject meegenomen. Daaruit is naar voren gekomen dat de provincie geen opmerkingen had en waterschap De Dommel heeft aangegeven dat enkel de beschrijving van het waterschapsbeleid aangepast moet worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Hoenderstraat 2 te Helvoirt in de zuidwestelijke oksel van het kruispunt Hoenderstraat – 't Hoog (zie figuur 1.1). Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Hoenderstraat, aan de oostzijde door 't Hoog, aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door agrarisch gebied waarop een minicamping (kampeerterrein voor kleinschalig kamperen) is gevestigd en ten slotte aan de westzijde door agrarisch gebied in de vorm van akkerland.



Figuur 1.1: ligging en begrenzing plangebied

2. PLANBESCHRIJVING

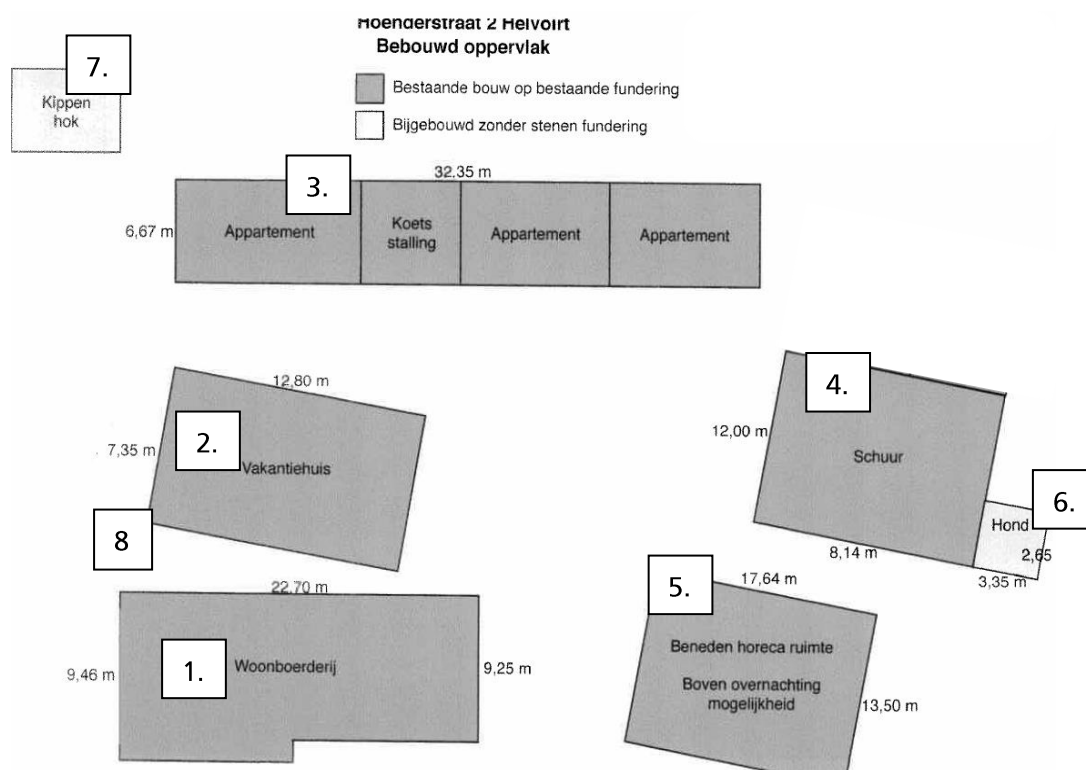
2.1 Het plan

In de huidige situatie bevinden zich in het plangebied een voormalig agrarische onderneming, één woning, vier bijgebouwen en een kleinschalig dierenverblijf. Het overige deel van het plangebied bestaat uit tuin, verhardingen voor op-/afritten, paden & parkeervoorzieningen en een buitenrijbak ten behoeve van de paarden (zie figuur 2.1).



Figuur 2.1: foto's plangebied

De toekomstige functies zijn in de huidige situatie reeds, min of meer, in gebruik. Figuur 2.2 geeft de ligging van de gebouwen weer en de functie die deze gebouwen in de toekomst krijgen. Tevens is de oppervlakte conform het BAG-systeem (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) opgenomen in de opsomming.



Figuur 2.2: situering plangebied

1. Woonboerderij (207,8 m²);
2. Recreatiewoning (94,08 m²);
3. Voormalige varkensschuur, nu recreatiewoningen en stalling (190,6 m²);
4. Schuur ten behoeve van opslag en stalling van paarden (155,8 m²);
5. Gezamenlijke ruimte ten behoeve van de bestemming en ten dienste van de minicamping (sanitair, keuken) en bed&breakfast en ondergeschikte horeca (237,8m²);
6. Hondenhok (8,9 m²)
7. Kleinschalig dierenverblijf (13,9 m²)
8. Luifel (8,75 m²)

De bebouwing

De gebouwen 1, 2, 3, 4 en 5 zijn legaal gerealiseerd, waarbij vermeld moet worden dat de nieuwe kap van gebouw 5 zonder vergunning is aangebracht. De functies worden met het onderhavige bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De hoogte van het gebouw past echter binnen de maximum bouwhoogten van de regels van het geldende bestemmingsplan buitengebied (maximaal 10 meter).

Het kippenhok (7), hondenhok (6) en de luifel (8) zijn gerealiseerd als 'vergunningsvrij bouwen'. De luifel bevindt zich binnen de 2,5 meter zone vanaf het hoofdgebouw, en het hondenhok en kippenhok vallen binnen de 30 m² vergunningsvrij bouwen op het overig deel van het bestemmingsvlak.

In totaal blijft in het onderhavige bestemmingsplan circa 910,8 m² aan bebouwing (exclusief luifel (8,75)) aanwezig. De overige bebouwing en overkappingen die nu nog aanwezig zijn en die niet vallen onder de 910,8 m² bebouwing, worden gesloopt.

Het gebruik

De initiatiefnemer is voornemens om van de unieke plek in dit gebied van Helvoirt gebruik te maken, geheel conform het Toeristisch recreatief ontwikkelingsplan (TROP) van de gemeente Haaren en in overeenstemming met de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Het te realiseren recreatiebedrijf bestaat uit een aantal onderdelen zoals genoemd in de inleiding. Hieronder wordt per onderdeel het bedrijf toegelicht.

Woonboerderij

De woonboerderij blijft als (bedrijfs)woning aanwezig en behouden.



Recreatiewoningen

De bestaande aaneengebouwde recreatiewoningen worden verbouwd en opgewaardeerd tot maximaal 3 hoogwaardige recreatiewoningen die geschikt zijn voor het midden en hogere verhuursegment. De recreatiewoningen worden het gehele jaar verhuurd, zowel in de zomer als in de winter (wintervaste appartementen). Het betreffen zelfvoorzienende appartementen en beschikken derhalve elk over een eigen keukenvoorziening (koelkast, kooktoestel), sanitair en verwarming. Minimaal één recreatiewoning wordt geschikt gemaakt voor gehandicapten en/of zorgbehoevenden. Het bieden van ontbijtservice zal tot de mogelijkheden behoren. Een deel van dit gebouw zal worden gebruikt voor opslag.

Solitair gelegen recreatiewoning

De huidige recreatiewoning wordt eveneens ingericht als hoogwaardige recreatiewoning voorzien van alle moderne comfort. Uitgangspunt is een verhuurmogelijkheid gedurende het gehele jaar. Ten aanzien van de hele locatie en in het bijzonder voor de appartementen als de vrijstaande recreatiewoning wordt ingezet op hoogwaardige kwaliteit. Alleen de begane grond wordt gebruikt ten behoeve van de recreatieve functie. De bovenverdieping wordt gebruikt voor opslag.



Vrijstaande recreatiewoning



Aaneengebouwde recreatiewoningen

Bed&breakfast

In gebouw 5 worden op de eerste verdieping vier tweepersoonskamers gerealiseerd ten behoeve van de bed&breakfast (maximaal 62 m²). In het gebouw (begane grond) zijn tevens de noodzakelijke sanitaire, en keukenvoorzieningen aanwezig waar de gasten gebruik van kunnen maken. Het bieden van ontbijtservice zal tot de mogelijkheden behoren.

Kamperen

Behalve het realiseren van recreatiewoningen is de initiatiefnemer voornemens enkele kampeerplaatsen (circa 15) te realiseren. In gebouw 5 zijn sanitaire voorzieningen reeds aanwezig en kan gebruik worden gemaakt van de keukenvoorzieningen. De kampeerplaatsen krijgen een oppervlakte van ten minste 150m² per kampeerplaats. De gasten van de minicamping dienen hun auto's te parkeren bij hun kampeermiddel op de kampeerplaats.

Huifkartochten

Voor de gasten van het recreatiebedrijf worden op verzoek en periodiek huifkartochten georganiseerd.

Dieren

In de bestaande schuur (gebouw 4) is zoals eerder aangegeven een stal voor maximaal vier paarden aanwezig. Behalve voor de paarden is in de huidige situatie een gedeelte gereserveerd voor het hobbymatig houden van kleinvee en pluimvee (kippen, konijnen, eenden etc.). Deze dieren verblijven ook in gebouw 7.



Eten en drinken

Het plangebied bevindt zich in een bosrijke omgeving (de Drunense Duinen liggen in de nabijheid, De IJzeren Man op (korte) fietsafstand) een golfbaan is in ontwikkeling en het plangebied is gelegen aan verschillende toeristische routes binnen een fiets- en wandelroute netwerk. Den Bosch ligt op korte afstand. Kortom het gebied is een ideale plek om te recreëren en te genieten van een drankje en een hapje. Men verwacht vooral de wat oudere recreant die de komende tijd in aantal zal toenemen. Op het karakteristieke voormalige agrarische bedrijfsperceel passen alle toekomstige activiteiten binnen het totaalconcept 'kleinschalige hoogwaardige recreatie met ondergeschikte horeca verbonden aan het buitengebied'.

Conform het geldende bestemmingsplan buitengebied mag een initiatiefnemer met een kampeerterrein eten en drinken serveren aan de gasten van het recreatiebedrijf.

In dit geval is de horeca gericht op de gasten van het recreatiebedrijf (waaronder recreatiewoningen, bed&breakfast, huifkartochten en kampeerterrein). Deze horeca wordt gevestigd in gebouw 5. De ruimte is reeds voorzien van een professionele keuken, bar, installaties en meubilair. Tenslotte wordt

aan de westzijde van het gebouw een terras gerealiseerd waar gasten buiten kunnen zitten. Het terras heeft een maximale oppervlakte van 100 m². De horeca in het gebouw is in de regels in oppervlakte begrensd (maximaal 100 m²) en blijft daardoor ondergeschikt en ondersteunend aan het recreatiebedrijf.

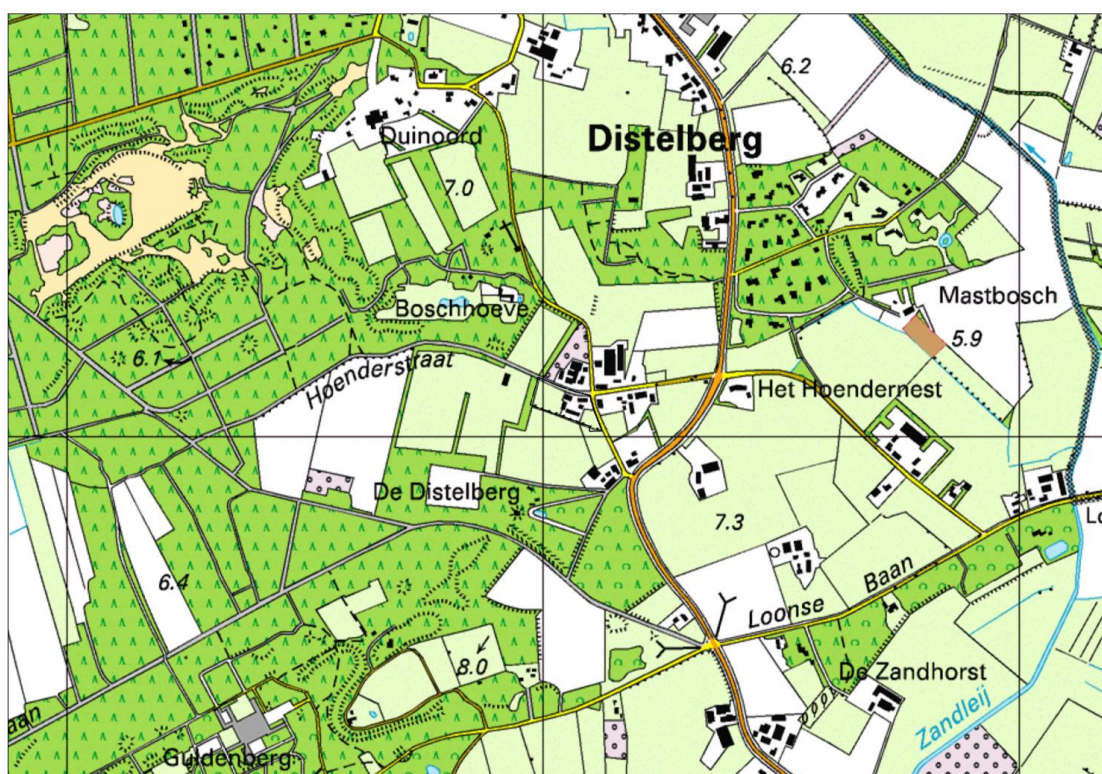
Centrale voorzieningen

Naast de horeca en de bed&breakfast bevinden zich ook centrale voorzieningen ten behoeve van de bed&breakfast en de minicamping in dit gebouw. Dit betreffen de sanitaire voorzieningen (douches en toiletten), de wasruimtes en een keuken.

Zowel de horeca als de gezamenlijke voorzieningen zijn op de begane grond gevestigd en zijn daardoor niet begrensd. Wanneer extra wasruimte noodzakelijk mocht zijn kan deze direct worden gerealiseerd zonder dat bekeken hoeft te worden of deze wel inpasbaar is. Deze ruimte gaat dan van de horecafunctie af.

2.2 Landschappelijke inpassing

De bewoner van de historische langgevelboerderij aan de Hoenderstraat 2 in Helvoirt is voornemens om recreatieve activiteiten op zijn perceel en in de bijbehorende gebouwen (verder) te gaan ontplooien.



Figuur 2.3 Uitsnede topografische kaart 45 C (2006)

Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

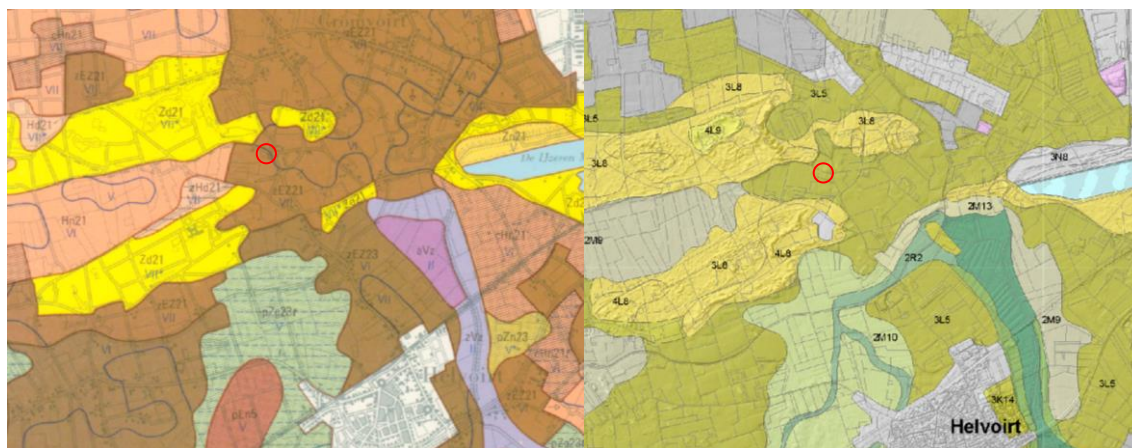
- Zelfstandige vakantieappartementen (3);
- Vakantiehuis (bestaand te legaliseren);
- Ondergeschikte horeca en bed&breakfast in bestaande schuur;
- Minicamping.

Beleid en regelgeving in het buitengebied zijn er op gericht dat ontwikkelingen geen afbreuk mogen doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Elke ontwikkeling dient landschappelijk te worden ingepast, en moet gepaard gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige en potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft².

In het kader van de recreatieve ontwikkeling is het niet noodzakelijk om nieuwe bebouwing op te richten. Dit plan voorziet daar ook niet in, waardoor de ruimtelijke impact minimaal zal zijn. De ontwikkeling draagt inherent bij aan de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied en is strategisch gelegen aan fiets-, wandel, en ruiterroutes. Door de ligging bij een verharde doorgaande weg en een zandpad richting de Loonse en Drunense Duinen heeft de locatie een zeer geschikte ligging om als toerist te verblijven.

In deze landschappelijke paragraaf gaan we kort in op de kwaliteiten van locatie en context, en de wijze waarop ingrepen op de betrokken percelen hier een positieve impuls aan kunnen geven.

Kenschets landschap



Figuur 2.4 Links uitsnede van de bodemkaart, rechts van de geomorfologische kaart (projectlocatie rood omcirkelt.)

De projectlocatie maakt deel uit van een oud gehuchtje, de Voorste Distelberg. Het landschap bestaat uit oude besloten zandontginningen. De ondergrond bestaat uit dekzandruggen en lage landduinen met bijbehorende vlakten en laagten. Ondanks de voor Nederlandse begrippen vrij geaccidenteerd bodem is dit gebied nog redelijk vlak vergeleken bij de nabijgelegen landduinen (onder andere de

² Hoofdstuk 2 Verordening ruimte 2014 provincie Noord-Brabant.

bekende Loonse en Drunense Duinen) of de glooiingen van het beekdal van het beekje de Zandleij ten oosten van Helvoirt. Her en der zijn duidelijke steilranden in het landschap herkenbaar. De landduinen spelen een belangrijke rol in de landschapsgenese van het gebied. De namen van gehuchtjes zoals Distelberg en Achterberg refereren duidelijk aan de hoge ligging.

De bodem bestaat uit laarpodzol- en akkereerdgronden (zand) met een lage tot zeer lage grondwaterstand. De gemiddeld hoogste grondwaterstand bevindt zich 40 tot 80 centimeter beneden maaiveld³. De eerdgronden wijzen erop dat de gronden rondom de nederzetting al lang in gebruik zijn als akkergrond en vermoedelijk zijn opgehoogd door het afplaggen van omringende heide en bosgebieden in combinatie met het potstalsysteem Oude zandwegen slingeren door het landschap heen.

Opvallend en kenmerkend is de grillige loop van de wegen, de aanwezigheid van zeer oude boerenerven en clusters, laanbomen en landschapselementen zoals houtwallen. Hierdoor heeft het landschap een halfopen structuur met een afwisseling van bosjes, duidelijk te onderscheiden boskamers en verrassende doorzichten.

Locatie



Figuur 2.5 Luchtfoto projectlocatie

³ bron: bodemkaart 45

Het voormalige gehuchtje wordt aan drie zijden omsloten door bosranden waardoor een geborgen en samenhangende ruimte ontstaat. Aan de oostkant loopt de doorgaande weg tussen Helvoirt en Cromvoirt. Vermoedelijk liep die route in het verleden door het dorpje zelf heen.

De woningen bestaan hoofdzakelijk uit langgevelboerderijen en hebben verschillende oriëntaties ten opzichte van de wegen. Tussen Hoenderstraat 2 en het perceel ten zuiden daarvan bevindt zich een begroeide steilrand. Deze natuurlijke begrenzing van de projectlocatie wordt verder westwaarts voortgezet in de vorm van een fraaie brede beplantingssingel bestaande uit grote beukenbomen. Aan de westkant wordt het perceel afgeschermd door een brede, gemengde houtsingel. Aan de noordkant loopt de Hoenderstraat die voorbij de schuur niet meer verhard is. Tussen het pad en het perceel ligt een smalle, zeer diepe greppel. Ten noorden van de weg ligt een voormalig agrarisch bedrijf waarvan de achterzijde afgerond wordt door nog een steilrand. Tussen de Hoenderstraat en dit bedrijf ligt een redelijk robuuste groensingel. De woning van de initiatiefnemer ligt op de noordoosthoek van het perceel met daaromheen de tuin. Het zuidelijk deel van de tuin is in gebruik als dierenweide. De drie dichtstbijzijnde woonpercelen hebben in tegenstelling tot de projectlocatie allemaal oude en grote bomen op het perceel staan waaronder karakteristieke leilindes.

Op het erf van Hoenderstraat 2 liggen veel verschillende opstallen die een grote variëteit kennen in ouderdom, bouwstijl, hoogte, materialisering en beeldkwaliteit. De woning en de bestaande zwart gepotdekselde en rietgedekte schuur (reeds ingericht om gasten te ontvangen) hebben een karakteristieke en hoogwaardige uitstraling. Ook de vakantiewoning die ten zuiden van de woonboerderij ligt heeft een hoge beeldkwaliteit. De andere meer doelmatig vormgegeven gebouwen zijn gegroepeerd rond het binnenerf en zijn slechts beperkt zichtbaar vanaf de openbare weg. Ten westen van de bestaande schuur aan de Hoenderstraat ligt een besloten perceel wat in gebruik is als weidegrond voor paarden (paddocks).

Initiatief

De ingrepen die de initiatiefnemer voor ogen staan zijn er voornamelijk op gericht om gebouwen en erf kwalitatief te verbeteren om zo de recreant een lokaal georiënteerde hoogwaardige beleving te kunnen bieden. De ondergeschikte horeca die in de bestaande karakteristieke schuur aan de Hoenderstraat wordt voorzien van een klein terras aan de westzijde. De eigenaar wenst de bestaande paardenweide aan de westkant van het erf in gebruik te nemen als kampeer- en parkeerterrein.

Inpassing en kwaliteitsimpuls



Figuur 2.6 Schets inpassing Hoenderstraat 2

Door de inbedding van de projectlocatie in het landschap door de reeds aanwezige robuuste beplantingsstructuren is het zicht op de ontwikkeling niet groot. Ingrepen ten behoeve van inpassing en een mogelijke kwaliteitsimpuls zijn erop gericht om de karakteristieke verschijning van een agrarisch erf in een historisch bebouwings-cluster te versterken.

De hiërarchie binnen het erf zou versterkt kunnen worden door het toevoegen van leilindes of een Rode Beuk aan de voorzijde van de oorspronkelijke boerderij wordt het karakteristieke dorpsgezicht meer in evenwicht gebracht. Door het aanbrengen van fruitbomen tussen de vakantiewoning en de vakantieappartementen worden de laatste uit het zicht genomen vanaf de weg Op 't Hoog. Ook aan de westkant is het denkbaar om een of meerdere bomen (bijvoorbeeld Notenbomen) in de weide te plaatsen zodat het zicht op de hoge, zwarte schuur wordt gebroken. Notenbomen hebben een afwerende werking op vliegen en bieden nest-, schuil- en fourageer-gelegenheid aan kleine fauna.

Om het erf meer één geheel te maken kunnen consequent karakteristieke beukenhagen worden aangebracht. Hierdoor krijgen de appartementen en de vakantiewoning ook een eigen afgebakende verblijfsruimte. Parkeren (bed&breakfast, recreatiewoningen huifkartochten) zal aan de Hoenderstraat en voor de recreatiewoningen plaatsvinden, bij voorkeur op grasvelden zodat wanneer er geen

bezoekers zijn de parkeerplaatsen opgaan in de informele ruimte van het zandpad. De gasten van de minicamping dienen hun auto bij het kampeermiddel te parkeren op de kampeerplaats.

Met verlichting moet vanwege de nabij zijnde natuurwaarden terughoudend worden omgesprongen.

De kampeerweide en het parkeren kunnen op verschillende manieren een plaats krijgen op de projectlocatie. Voorstel is om te parkeren langs de straatkant (32 plaatsen) en aan de voorzijde van de recreatiewoningen (6 plaatsen). De parkeerplaatsen zijn gereserveerd voor de gasten van de recreatiewoning, bed&breakfast en de huifkartochten.

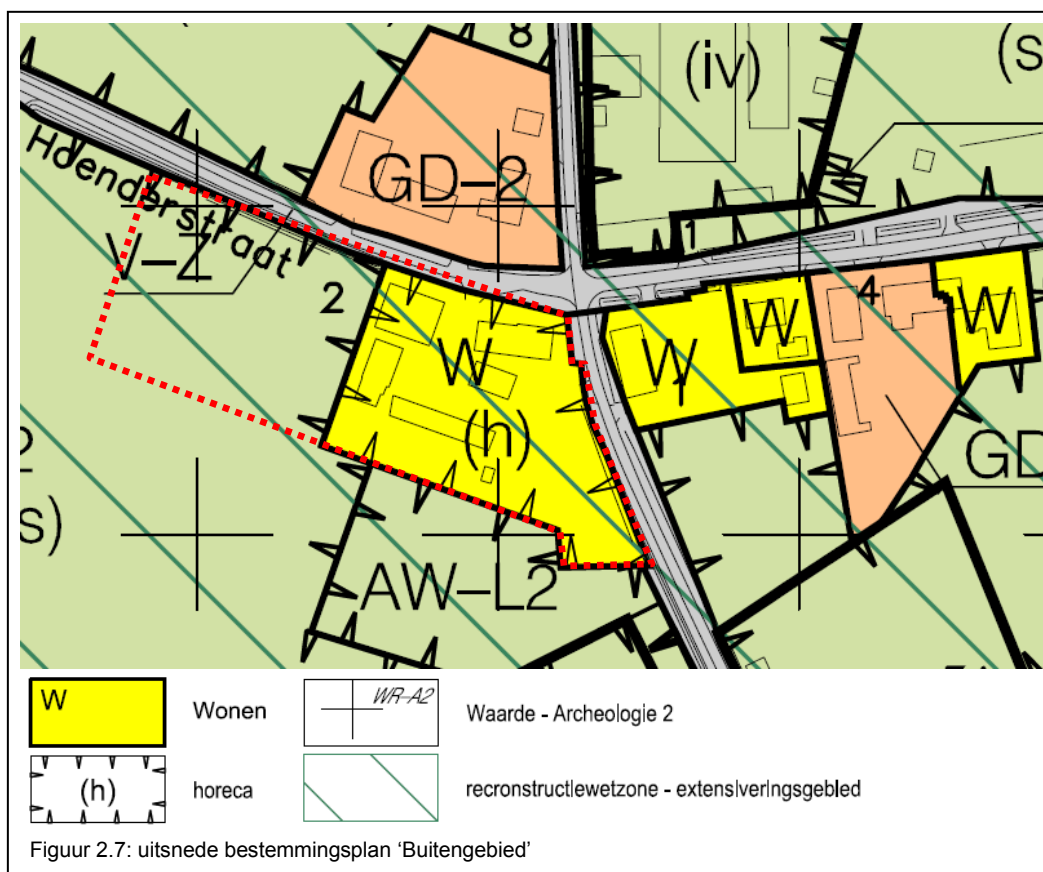
Het kampeerterrein ligt achter de grote parkeerplaats en biedt ruimte voor 8 kampeerplaatsen van 150 m². Naast het kampeermiddel dient ook de auto van de recreant gesitueerd te worden op de kampeerplaats.



2.3 Bestemmingen

Afweging en motivering van de mogelijkheden op grond van het geldende bestemmingsplan en motivering van de keuze voor opstellen van onderhavig bestemmingsplan.

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren'. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Wonen', 'Waarde - archeologie 2', 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden 2' en is nader aangeduid als 'horeca', specifieke vorm van agrarisch met waarden – dassenleefgebied' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' (zie figuur 2.7). Onderstaand worden de relevante bestemmingen en aanduidingen toegelicht.



Artikel 25: Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- tuinen en erven.

Bouwregels

25.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Er mag niet meer dan één woning worden gebouwd, tenzij anders is aangegeven via de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- b. Woningen mogen uitsluitend op de bestaande fundering worden gebouwd met de voorgevels op niet minder dan de bestaande afstand tot de weg.
- c. De inhoud van een woning mag niet meer dan 600 m³ bedragen.
- d. De goothoogte en bouwhoogte van woningen mogen ten hoogste 2 m meer bedragen dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte tot een maximale goothoogte van 6 meter en tot een maximale bouwhoogte van 10 meter.

25.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning.
- b. De gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen.
- c. Van bijgebouwen en overkappingen mag de goothoogte niet meer dan 3 m bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 m.

25.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,50 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 m.

25.6.1 Wijziging naar Horeca

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming ter plaatse van de aanduiding 'horeca' te wijzigen in de bestemming Horeca ten behoeve van de vestiging en uitoefening van een horecabedrijf in gebouwen met een daarbij behorend erf, waarvan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, terrassen alsmede parkeergelegenheid onderdeel kunnen uitmaken, met inachtneming van de volgende regels:

- a. De horecagelegenheid niet gericht is op het verstrekken van nachtverblijf en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.
- b. Niet meer dan 150 m² mag worden gebruikt voor het verstrekken en/of nuttigen van voedsel en dranken.
- c. Het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 20%.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

Conclusie ten aanzien van wijzigingsbevoegdheid:

Omdat het plan niet voorziet in een vestiging van een horecagelegenheid, maar in een recreatiebedrijf kan van deze wijzigingsbevoegdheid geen gebruik worden gemaakt. Omdat, in overeenstemming met de gemeente, besloten is om de gronden niet te bestemmen als 'Horeca', maar als 'Recreatie' is het noodzakelijk om een bestemmingsplanprocedure in plaats van een wijzigingsprocedure te doorlopen voor dit project.

Artikel 7 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden 2'

De voor 'Agrarisch met Waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a grondgebonden agrarische bedrijven;
- b en tevens voor:
 - 1 ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een intensieve veehouderij;
 - 2 ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': een paardenhouderijbedrijf;
- c bestaande nevenactiviteiten conform de lijst 'Bestaande nevenactiviteiten' in bijlage 1;
- d behoud en herstel van de aangeduide cultuurhistorische waarden;
- e behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 - aardkundig waardevolle gebieden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – aardkundig waardevol gebied';
 - cultuurhistorisch waardevolle gebieden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – cultuurhistorisch waardevol gebied';
 - dassenleefgebied, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – dassenleefgebied';
 - landschappelijk open gebied, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – openheid';
 - landschapsontwikkelingsgebied, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapsontwikkelingsgebied';
- f behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 - kwetsbare soort(en) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwetsbare soorten';
 - natuurontwikkelingsgebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – natuurontwikkelingsgebied';
 - struweelvogels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – struweelvogels';
 - weidevogels en ganzen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – weidevogelgebied';
- g instandhouding als zodanig van de aldaar voorkomende zandwegen;
- h watergangen en waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

- i voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;
- j kampeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein'.

Binnen deze bestemming is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van de realisatie van een kampeerterrein. Burgemeester en Wethouders hebben in het principebesluit aangegeven dat de mogelijkheid wordt geboden voor de realisatie van een minicamping op het terrein. Omdat het plan gecombineerde activiteiten heeft, waaronder een minicamping, is gekozen om de bestemming "Recreatie" voor het hele terrein te laten gelden.

Artikel 37.2 ontheffing gebruiksregels

b Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijgebouwen bij de woning voor 'bed and breakfast' voorzieningen, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende regels:

1. Maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot een maximum van 60 m² voor 'bed and breakfast' wordt gebruikt.

Maximaal 62 m² van gebouw 5 (zie figuur 2.2) wordt gebruikt ten behoeve van bed&breakfast. Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Echter is met de gemeente overeengekomen dat door de vorm van de Bed&breakfast (op de 1^e etage in het centrale voorzieningengebouw) een licht afwijking (2 m²) tot 62 m² acceptabel is.

2. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn.

De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

3. De activiteiten dienen qua aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit te passen in de woonomgeving.

Uit hoofdstuk 4 blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van de bed&breakfast. De bed&breakfast wordt in een bestaand gebouw gerealiseerd. De gevoeligheid van het pand wordt niet groter door deze functie toe te staan.

4. De activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

Parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd (parkeren bij het kampeermiddel), en de uitritten worden zodanig gesitueerd dat overlast op bestaande weg wordt beperkt. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Bovendien wordt rekening gehouden met het scheiden van parkeerplaatsen (voertuigen) en stalling van fietsen. Op het terrein is voldoende parkeerruimte (38 parkeerplekken verdeeld over 2 locaties en 8 parkeerplekken ter plaatse van de kampeerplaatsen).

Conclusie

Het omzetten van een woon-bestemming naar een recreatiebestemming is niet mogelijk conform het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Haaren.

De gemeente Haaren heeft op basis van de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant in principe medewerking verleend aan dit initiatief. Op basis van het principeverzoek heeft er een uitwerking plaatsgevonden van het plan en heeft de gemeente nadere eisen gesteld omtrent de randvoorwaarden van het plan. De randvoorwaarden hebben met name betrekking op het vast leggen van de bebouwing op de verbeelding en de activiteiten per gebouw een te geven.

Op basis van het geldende bestemmingplan Buitengebied Haaren, het geldende beleid van de gemeente Haaren (TROP en structuurvisie) en de provincie Noord-Brabant (Verordening ruimte 2014) is een afweging gemaakt of het initiatief passend is op deze locatie. In hoofdstuk 3 is het initiatief getoetst aan deze geldende beleidsplannen.

Met dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij het geldende juridische kader, zoals is opgedragen door de gemeenteraad aan het college van B&W.

2.4 Overig

Zoals in de aanleiding is vermeld heeft de gemeente een aantal aanpassingen aangegeven die benodigd zijn in dit bestemmingsplan. Zo is door de gemeenteraad aangegeven dat het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Haaren een duidelijk kader biedt. In dit bestemmingsplan is daarom aangesloten bij de regels zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Op de kaart in figuur 3.1 is te zien dat het plangebied niet is gelegen binnen één van de hoofdstructuren.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De provincie Noord-Brabant heeft de algemene kaders uit deze structuurvisie uitgewerkt in concrete regels in onder andere de Verordening ruimte. De gemeente dient met het opstellen van beleid rekening te houden met deze nota's.



Figuur 3.1 Uitsnede kaart behorende bij de Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Met het bestemmingsplan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt, er zijn echter geen kaders opgenomen ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen waarbij Nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

Ladder duurzame verstedelijking

Algemeen

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling

wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn⁴.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Een belangrijk uitgangspunt bij de uitwerking van de Ladder is dat het moet gaan om ruimtelijke effecten. Dit is nog eens onderstreept door de brief van de Minister van Infrastructuur en Milieu aan de Tweede Kamer van 9 januari 2014. Daarin wordt aangegeven dat het onderzoek naar de actuele regionale behoefte geen betrekking mag hebben op de economische behoefte, de marktvraag, of doelen van economische planning.

Conclusie

Dit plan voorziet in een gebiedsontwikkeling aan de Hoenderstraat 2 te Helvoirt waarin sprake is van het verplaatsen van het toevoegen van een recreatie- en horecavoorziening in bestaande bebouwing. Omdat geen sprake is van een uitbreiding van bebouwing is derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De bestaande bebouwing is vergund en legaal aanwezig. Met onderhavige ontwikkeling is geen sprake van het toevoegen van nieuwe bebouwing.

De aspecten die onderhavige ontwikkeling mogelijk maakt zijn niet aan te merken als stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Een verantwoording aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant 2010 partiële herziening 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de provinciale staten de structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie 2010.

⁴ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

De initiatieflocatie is binnen de groenblauwe mantel (zie figuur 3.2).



Figuur 3.2 Uitsnede structuurvisie 2010, partiële herziening 2014

Binnen de groenblauwe mantel wil de provincie de volgende punten bereiken:

1. Een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit
De achteruitgang in de ontwikkeling van de biodiversiteit wordt omgebogen in een positieve ontwikkeling. De natuur- en watersystemen in de gebieden zijn daarom beschermd en worden verbeterd door deze goed met elkaar te verbinden.
2. Een robuuste en veerkrachtige structuur
Natuur en water moeten toekomstige ontwikkelingen in Noord-Brabant kunnen opvangen of daartegen bestendig zijn. De provincie wil de groenblauwe structuur daarom vanuit ecologisch oogpunt robuust en veerkrachtig maken.
3. De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken
De gebieden in de groenblauwe structuur versterken de identiteit van de verschillende landschappen in Noord-Brabant. Daarom wil de provincie de natuurlijke basis en de landschappelijke contrasten versterken en ontwikkelen.
4. De gebruikswaarde van natuur en water verbeteren
De gebieden in de groenblauwe structuur zijn ook belangrijk vanuit economische en sociaal-culturele belangen. De provincie wil de samenhang daartussen verbeteren en de mogelijkheden voor gebruik en beleving van deze gebieden verbeteren. Dit biedt ook kansen om het toeristisch-recreatieve product in Noord-Brabant te versterken. Binnen de groenblauwe structuur liggen ook mogelijkheden voor de ontwikkeling van agrarische functies die passen in de groene omgeving.

Met name het laatste punt is van belang voor het initiatief. Natuur is een kernkwaliteit van Noord-Brabant, van belang voor mens, plant en dier. Rust en ruimte maar ook goede mogelijkheden voor gebruik en beleving van natuur zijn daarbij sleutelbegrippen. Door de inzet op natuur én water in een samenhangende groenblauwe structuur neemt de toeristisch-recreatieve waarde en de belevingswaarde van het Brabantse landschap toe. De realisering van recreatieve poorten draagt bij aan de toegankelijkheid van de natuur en geeft spreiding van de recreatiedruk. Voor de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen en het agrarische bedrijfsleven biedt de groenblauwe structuur kansen. Het toeristisch-recreatief bedrijfsleven kan inspelen op en bijdragen aan de groenblauwe functies in deze gebieden.

Recreatieve ontwikkelingen, met name op bestaande locaties zijn mogelijk, zeker als daarmee een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van natuur, water en landschap.

De gebieden van de groenblauwe mantel in de nabijheid van stedelijke omgeving richten zich vooral op het recreatieve gebruik en de beleving van het groenblauwe gebied dichtbij de stad. Stad en land komen hier nadrukkelijk samen, de gebieden zijn de groenblauwe dragers van het "stadteland". Het gaat hier bijvoorbeeld over het middengebied Eindhoven-Helmond, de Groene Delta 's-Hertogenbosch en de Groene Mal Tilburg.

Verordening ruimte 2014

Op 15 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 van de provincie Brabant in werking getreden. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant.

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

De Verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'groenblauwe mantel' (zie figuur 3.3). Tevens is een aanduiding "beperking veehouderijen" van toepassing. Omdat hier echter geen sprake is van een veehouderij, is deze aanduiding niet van belang. Deze is overigens wel op de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen, vanwege de rechtstreekse doorwerking van de regels die in de Verordening aan deze zone zijn gekoppeld.



Figuur 3.3 Uitsnede kaart behorende bij de Verordening ruimte 2014

Voor dit bestemmingsplan is artikel 6.10 en 6.12 van de Verordening ruimte van toepassing. Deze artikelen zijn hieronder weergegeven.

6.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;

Het bestemmingsperceel (wonen) blijft in oppervlakte gehandhaafd en heeft een oppervlakte van circa 4.800 m². Het kampeerterrein heeft een oppervlakte van circa 3.300 m². Op het kampeerterrein wordt echter niet gebouwd, waardoor sprake is van een bouwperceel dat niet groter is dan 5.000 m².

- a. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

Door de landschappelijke inpassing te realiseren wordt bijgedragen aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke kenmerken (zie paragraaf 2.2 en 4.1).

b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Er is geen sprake van overtollige bebouwing, de legaal opgerichte bebouwing blijft gehandhaafd en wordt ingezet voor de nieuwe functie.

c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger; Een recreatiebedrijf heeft milieucategorie 1 of 2⁵. Hierbij dient opgemerkt te worden dat een minicamping niet in de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering is opgenomen.

1. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

Er is sprake van één bedrijf, geëxploiteerd door de eigenaar die ook woonachtig is op het terrein.

a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

Er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie.

b. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

Er is geen sprake van een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².

c. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;

Op basis van artikel 6.12 kan gesteld worden dat het recreatiebedrijf op langere termijn passend is binnen de Verordening ruimte 2014.

d. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Er is sprake van een grootschalige voorziening wanneer sprake is van een bezoekersaantal van meer dan 150.000 op jaarbasis. Op basis van de te verwachten verkeersgeneratie kan gesteld worden dat het aantal bezoekers op jaarbasis rond de 40.000 ligt. Dit is ruim minder dan 150.000, waardoor geen sprake is van een grootschalige ontwikkeling.

6.11 Afwijkende regels voor recreatiebedrijven

1. In afwijking van artikel 6.10 eerste lid, onder a (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel voorzien in een vestiging van een recreatiebedrijf, mits:

a. de omvang van de bebouwing van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;

De omvang van de bebouwing van de met dit plan beoogde ontwikkeling bedraagt circa 910 m². Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, waardoor aan deze voorwaarde wordt voldaan.

⁵ Met uitzondering van kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keuken).

- b. in geval de bouw van recreatiewoningen op een verblijfsrecreatief terrein wordt beoogd, deze woningen bedrijfsmatig worden beheerd.

Met dit plan worden in totaal 4 recreatiewoningen gerealiseerd in bestaande bebouwing. de woningen worden bedrijfsmatig beheerd door de eigenaar die woonachtig is op het terrein.

Kwaliteitsverbetering

Behalve de regels voor nieuwe functies is artikel 3 (bevordering van ruimtelijke kwaliteit) van toepassing voor dit initiatief. Dat betekent dat wanneer sprake is van een nieuwe ontwikkeling, er kwaliteitsverbetering dient plaats te vinden. In de Verordening is sprake van een zorgplicht (gebruik bestaande bebouwing, geen negatieve effecten op bestaande waarden etc.) en daadwerkelijke kwaliteitsverbetering. De gemeente Haaren heeft aangegeven dat hier eigen beleid op wordt gevoerd en dat het initiatief, zoals beschreven in dit bestemmingsplan, moet voldoen aan de gemeentelijke regeling. De gemeentelijke regeling is afgestemd met de provincie Noord-Brabant. Het beleid is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 februari 2013. De gemeentelijke regeling is weergegeven in het document "Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren".

In het beleid heeft de gemeente Haaren ontwikkelingen in categorieën verdeeld.

Categorie 1 betreffen ontwikkelen waarvoor geen tegenprestatie nodig heeft (geen maatregelen).

Categorie 2 betreffen ontwikkelingen met een beperkte impact (landschappelijke inpassing is voldoende).

Categorie 3 betreffen ontwikkelingen met een aanzienlijke impact (er dient een extra investering in kwaliteit te worden gedaan).

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt valt binnen een aantal categorieën:

Categorie 1:

Bed&breakfast;

Categorie 2:

Minicampings tot een maximum van 25 kampeergelegenheden;

Categorie 3:

Omzetten woonbestemming naar recreatiebestemming zonder vergroting van het bouwvlak. Zoals eerder aangegeven zijn er geen bouwvlakken in het geldende bestemmingsplan opgenomen.

Voor de bed&breakfast betekent dit dat maatregelen niet noodzakelijk zijn, het kampeerterrein dient landschappelijk te worden ingepast en voor het omzetten van de woonbestemming naar recreatiebestemming dient een extra investering te worden gedaan. In paragraaf 2.2. is aangegeven hoe het kampeerterrein landschappelijk wordt ingepast. Hiermee wordt voldaan aan deze maatregel. Aan het omzetten van de bestemming ligt een berekening ten grondslag. Zoals blijkt uit het beleid van de gemeente, wordt de omvang van de te leveren prestatie gebaseerd op een percentage van de waarde

van de grond. Dit percentage is verschillend voor een planmatige ontwikkeling en een niet-planmatige ontwikkeling. In dit geval is sprake van een niet-planmatige ontwikkeling (categorie 3).

Hiervoor geldt dat 20% van de grondwaardevermeerdering die door de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ontstaat wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Om deze grondwaardevermeerdering te bepalen wordt gebruik gemaakt van de normbedragen zoals benoemd in de 'Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren'.

In de tabel is voor bestemmingsvlak wonen opgenomen dat tot een oppervlakte van 1.000 m² een bedrag van € 200,- per m² wordt gerekend. Voor de bestemming wonen boven 1.000m² wordt € 100,- per m² gerekend. Ten aanzien van de bestemming recreatie wordt € 100,- per m² gerekend. Ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan dient te worden opgemerkt dat de berekening – ongeacht de uitgangspunten - mogelijk niet geheel correct kan worden uitgevoerd.

Uitgangspunten kwaliteitsverbetering.

De kwaliteitsverbetering in het landschap kan op twee manieren plaatsvinden, namelijk door:

- Fysieke prestatie op de projectlocatie en/of de directe projectomgeving.
- Storting van een financiële bijdrage in de bestemmingsreserve voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

De investering kan ook plaatsvinden door een combinatie van deze twee opties.

Op grond van het vastgestelde beleid dat de gemeente hanteert, is geconcludeerd dat wanneer de grondwaarde stijgt er een investering dient plaats te vinden ten aanzien van de kwaliteit van het landschap. In dit geval wordt de bestemming "Wonen" gewijzigd in de bestemming "Recreatie". Conform de tabel, zoals opgenomen in de regeling, betekent dit het volgende ten aanzien van deze ontwikkeling:

Huidige situatie:

Totale oppervlakte plangebied:	8.192 m ²
Oppervlakte wonen:	4.787 m ²
Oppervlakte agrarische gronden:	3.405 m ²

Waarde grond conform regeling Haaren huidige situatie:

Wonen ≤ 1.000m ² :	€ 200,-/m ² =	€ 200.000,-
Wonen > 1.000 m ² :	€ 100,-/m ² =	€ 347.870,-
Agrarische grond:	€ 5,-/m ² =	€ 17.025,-
Totaal:		€ 564.895,-

Toekomstige situatie

Totale oppervlakte plangebied:	8.192 m ²	
Oppervlakte groen (was wonen):	1.862 m ²	€ 100,-/m ² -> € 1,-/m ²
Oppervlakte groen (was agrarische grond):	806 m ²	€ 5,-/m ² -> € 1,-/m ²
Oppervlakte recreatie (was wonen):	2.925 m ²	€ 200,-/m ² -> € 100,-/m ²
Oppervlakte recreatie (was agrarische grond):	2.600 m ²	€ 5,-/m ² -> € 100,-/m ²

Waarde grond conform regeling Haaren toekomstige situatie:

Groen (was wonen):	- € 184.338,-
Groen (was agrarische grond):	- € 3.224,-
Recreatie (was wonen):	- € 100.000,-
Recreatie (was agrarische grond):	€ 247.000,-
Totaal waardevermeerdering:	- € 40.562,-

Conform de regeling van de gemeente Haaren is de kwaliteitsinvestering die de initiatiefnemer uitvoert groter dan de regeling voorschrijft. Dat betekent dat de initiatiefnemer aanspraak kan maken op het landschapsinvesteringsfonds van de gemeente Haaren. De gemeente Haaren zal hiervoor een anterieure overeenkomst aangaan met de initiatiefnemer voor vaststelling van het bestemmingsplan.

De gemeente Haaren is, op basis van de structuurvisie (20-1-2015), voornemens investeringen te doen die bijdragen aan een algemene verbetering van de omgevingskwaliteiten in de gemeente. Deze investeringen hebben daarmee een positieve uitwerking op de waarde van bestaand, maar ook op de marktwaarde van nieuw te realiseren onroerend goed. De gemeente Haaren kan op basis van art. 6.24 Wro bij het aangaan van een anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie ook een financiële bijdrage vragen ten behoeve van deze gemeentelijke investeringen.

Toepassingsbereik

De gemeente Haaren wil initiatiefnemers in de huidige internationale economische recessie geen extra kosten in rekening brengen naast de al verplicht te verhalen gebiedseigen kosten, kosten voor de planontwikkeling en eventuele kosten voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Daardoor kan ook een fondsbijdrage worden gevraagd wanneer de investering in kwaliteit, conform de systematiek van de gemeente Haaren, groter is dan noodzakelijk conform het vastgestelde beleid. In dit geval is daar sprake van en kan een bijdrage worden gevraagd door de initiatiefnemer. De kwaliteitsverbetering is geborgd door de regels van dit bestemmingsplan (voorwaardelijke verplichting).

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Haaren 20-1-2015

Op 20 januari 2015 heeft de gemeente Haaren haar structuurvisie vastgesteld. Deze structuurvisie bestaat uit drie delen (A, B en C). Deel A heeft betrekking op het toetsen van initiatieven, deel B gaat in op de verantwoordelijkheid van de gemeente (het handelen naar de structuurvisie) en deel C betreft het achtergronddocument (analyse).

Deel A: De visie

Om concrete plannen goed te kunnen toetsen en af te kunnen wegen is het ten eerste belangrijk om duidelijke kaders te scheppen en aan te geven wat de gemeente wil bereiken. Het gaat hierbij om het weergeven van strategieën en keuzes, niet om het voorspellen en in beelden vatten van de toekomst. Deze structuurvisie gaat uit van het principe 'ieder ruimtegebruik is op alle plaatsen mogelijk, mits...'. Deze structuurvisie biedt een gedegen afwegingskader voor de 'mitsen'. Voor de gemeente is de structuurvisie 'juridisch' gezien een 'zelfbindend' document; dit houdt in dat de gemeente zich aan de 'mitsen' dient te houden. Dit afwegingskader is weergegeven in deel A. In deel A wordt tevens beschreven op basis van welke trends en ontwikkelingen dit afwegingskader tot stand is gekomen. De gemeente voert regie op diverse ruimtelijk-functionele thema's die de inrichting van de ruimte bepalen.

Dit zijn de thema's:

- wonen en woonomgeving;
- werken en economie;
- welzijn en voorzieningen;
- omgevingskwaliteit;
- mobiliteit.

In dit geval zijn de thema's 'werken en economie' en 'omgevingskwaliteit' van belang. In onderstaande tabel is aangegeven op welke aspecten de gemeente regie wenst te voeren.

	Basisverantwoordelijkheden	Ambities	Kansen	Bedreigingen
Werken en economie	Bestaande bedrijven behouden en duurzaam doorontwikkelen	Versterken boomteelt-sector, zorgsector en toerisme & recreatie-sector	Faciliteren van in de bedrijfsomgeving passende initiatieven	Verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit door vestigings- en ontwikkelingsbeslissingen ondernemers
Omgevingskwaliteit	Behouden en versterken van de Haarens kernwaarden van de landschappen en dorpen	Versterken robuuste landschappelijke structuren w.o. Gebiedsaanpakken	Faciliteren van initiatieven die bijdragen aan een versterking van de dorpen en het landschap	Nivellering van het contrast tussen dorp & landschap, tussen dorpen en tussen landschappen

De gemeente zet in op de ontwikkeling van de sectoren boomteelt, zorg en recreatie & toerisme. Randvoorwaarde voor de ontwikkelingsruimte van deze sectoren is hun bijdrage aan het behoud en de versterking van de omgevingskwaliteiten. Deze sectoren zijn op dit moment al sterk vertegenwoordigd in de gemeente Haaren.

Beleidsuitgangspunten

De gemeente Haaren heeft de ambitie om zich te ontwikkelen als een toeristische en recreatieve gemeente binnen 'Het Groene Woud'. Toerisme is één van de weinige economische sectoren in landelijke gemeenten met een op middellange termijn gunstig groeipotentieel. De gemeente Haaren vormt daarbij het uitloopgebied voor bewoners van steden als 's-Hertogenbosch en Tilburg. De gemeente Haaren heeft de ambitie om 'actief, gastronomisch en ontspannen genieten in een sfeervolle groene omgeving' mogelijk te maken. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Zowel bestaande als nieuwe dag- en verblijfsrecreatie krijgt de ruimte om zich te ontwikkelen. Kleinschaligheid staat daarbij voorop. Grote complexen met bijvoorbeeld vakantiewoningen worden niet voorgestaan;

Het initiatief past binnen dit uitgangspunt, er is geen sprake van een groot complex vakantiewoningen, maar er wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Het bedrijf richt zich op verschillende activiteiten.

- De ontwikkeling van een toeristisch-recreatief initiatief heeft een duidelijke meerwaarde voor de omgeving;

Het bedrijf richt zich op een combinatie van activiteiten (dagrecreatie, camping, Bed&Breakfast, vakantiewoningen en ondergeschikte horeca). Daarnaast zorgt het initiatief ervoor dat mensen die verblijven op het recreatiebedrijf niet het gevoelige gebied (Loonse & Drunense Duinen) bezoeken met de auto, maar doormiddel van wandelingen en fietsen het gebied bezoeken. Het bedrijf richt zich op diverse doelgroepen van simpel en toegankelijk (kamperen) naar luxe (vakantiewoning) en van kort ver-

blijf (bed&breakfast en huifkartochten) tot langer verblijf (camping, vakantiewoningen). De verschillende onderdelen zijn intern gescheiden van elkaar, maar worden gemixt via de centrale voorzieningen. Mensen kunnen er zelf voor kiezen om op te gaan in deze mix, of juist op zoek te gaan naar privacy en rust.

- Nieuwe initiatieven dienen bij te dragen aan het behoud en de versterking van de toeristisch-recreatieve structuur binnen de gemeente;

Het initiatief draagt bij aan de toeristisch-recreatieve structuur binnen de gemeente. Het betreft hier een nieuw recreatieve ontwikkeling, binnen de bestaande structuur van de gemeente Haaren, waardoor deze wordt versterkt en behouden blijft.

- De kwaliteit van het toeristisch-recreatieve product gaat boven de kwantiteit;

Het doel van deze ontwikkeling is een gezond recreatief bedrijf te ontwikkelen dat op een goede manier geëxploiteerd kan worden. De samenhang tussen het omringende landschap en met de kwaliteiten van de locatie is daarom uitermate van belang. Wanneer de kwaliteit van de omgeving niet goed is of niet aanspreekt, zal de exploitatie tegen gaan vallen. Het is daarom van het grootste belang dat de kwaliteit voorop staat. Niet alleen van de functies zelf, maar ook juist richting en met de omgeving. Tussen het landschap, de omgeving en het initiatief dient een goede wisselwerking en balans te ontstaan die gebaseerd is op de bestaande kwaliteiten van de omgeving.

- Het ontplooiën van recreatieve initiatieven staat open voor agrariërs (verbreding) en niet-agrariërs (NED's). Ook integrale initiatieven van (maatschappelijke) organisaties zijn van belang voor de structuur.

In dit geval is sprake van een particulier initiatief van een niet-agrariër.

Ruimtelijke weerslag

Om aan de beleidsuitgangspunten invulling te geven, en zodoende de toeristische en recreatieve sector te versterken, zal de gemeente Haaren optimaal anticiperen op de trends en ontwikkelingen. De gemeente streeft het volgende na:

- Toeristisch-recreatieve initiatieven kunnen worden ontwikkeld binnen de randvoorwaarden van de aanwezige omgevingskwaliteiten. Kleinschaligheid van de voorziening is belangrijk. Bij uitzondering zijn wat meer grootschalige voorzieningen mogelijk, zoals voorbeeldtuinen of een boombelevingswereld. Voorbeelden van kleinschaligheid die wordt nagestreefd zijn de consumentgerichte verkoop van streekproducten, kamperen bij de boer, outdoor-activiteiten als paintball en het aanbieden van bed and breakfasts.
- Nieuwe toeristisch-recreatieve initiatieven zijn gekoppeld aan een kwalitatieve verbetering van een bestaande ruimtelijke structuur of ontwikkeling binnen de gemeente Haaren, waaronder:
 - Het behoud en de versterking van de beleefbaarheid van cultuurhistorisch erfgoed als voormalige kloosters, landerijen of boerderijen (bijvoorbeeld Landgoed Haarendael of Huize Assisië), of;
 - Nieuwe bebouwing in het buitengebied landgoederen), of;
 - Kwaliteitsverbetering van bestaande bebouwing (bv. initiatieven voor de invulling van vrijkomende agrarische bebouwing), of;

- De gelijktijdige realisatie of verbetering van meerdere ter plaatse aanwezige natuur- en landschapswaarden in samenhang met de recreatieve ontwikkeling. Voorbeelden hiervan zijn initiatieven op 'scharnierpunten' tussen landschappen, zoals bij het buurtschap De Ruiting op de overgang van de beekdalen van het Helvoirts Broek en de Essche stroom.

Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen hebben geen negatieve ruimtelijke effecten op de bestaande functionele karakteristiek, waaronder:

- Toeristische en recreatieve initiatieven mogen niet leiden tot beperkingen voor agrarische bedrijven die, in de gebieden die zich daarvoor lenen, willen schaalvergroten en / of intensiveren. Een voorbeeld van een dergelijk gebied is het 'agrarisch ontwikkelingsgebied', waar de agrarische ontwikkeling primair is;
- Toeristische en recreatieve initiatieven op korte afstand van een natuurgebied dragen bij aan het ontlasten van de meest kwetsbare delen van het natuurgebied van recreatieve druk;
- Toeristische en recreatieve initiatieven die natuurgericht zijn kennen vaak hoge piekbelastingen, vooral op zonnige dagen in het weekeinde. De gemeente stelt eisen aan de duurzame inrichting van het initiatief, zodanig dat piekbelastingen niet worden afgewenteld op de omgeving.

Aan bovenstaande uitgangspunten wordt voldaan. Er is sprake van bestaande bebouwing en het initiatief voldoet aan de kwaliteitsverbetering zoals dat is vastgesteld in het beleid van de gemeente Haaren (zie paragraaf 2.2). Er is geen sprake van een belemmering voor agrarische bedrijven (zie hoofdstuk 4). Tenslotte zorgt het initiatief ervoor dat mensen kunnen verblijven op een aangename plek, nabij de Loonse en Drunense Duinen. Tevens draagt het bij aan het voorkomen van ongewenste effecten/druk op het natuurgebied doordat mensen die het natuurgebied willen bezoeken, niet met de auto naar het gebied gaan, maar juist wandelend of fietsend. In paragraaf 4.7 is aangetoond dat deze locatie van voldoende omvang is om de parkeerdruk van het bedrijf op te vangen en zodoende parkeeroverlast voorkomt in gevoelige gebieden.

Doel van het kansenbeleid

De gemeente Haaren is verantwoordelijk voor het bieden van een goed vestigingsklimaat en het bieden van een goede economische structuur. Een goed vestigingsklimaat komt vooral tot stand door een samenwerking van lokale ondernemers en de samenleving. Als gemeente zetten we in op het faciliteren van ondernemers die ruimte zoeken om te starten, groeien en om door te groeien.

Doel van het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen

De gemeente wil naast een goede woongemeente ook een goede werkgemeente blijven. Daarvoor is het van belang dat ontwikkelingen die een ongewenste invloed hebben op de autonome ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijfsleven en van in de gemeente Haaren gevestigde instellingen waar mogelijk worden voorkomen. Het gaat daarbij om ontwikkelingen in de woonfunctie, ontwikkelingen op het gebied van de omgevingskwaliteit, ontwikkelingen op het gebied van bereikbaarheid en mobiliteit en op het vlak van regelgeving.

Bedreigingen

Bedreigingen die zich concreet voor kunnen doen zijn:

- het verslechteren van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van vestigingsbeslissingen van ondernemers;
- het verminderen van een zorgvuldig ruimtegebruik als gevolg van bedrijfsontwikkelingen; bijvoorbeeld door het ontstaan van volledig uitgenutte (volledig geïntensiveerde) bedrijfskavels, voordat bedrijven overstappen naar een andere bedrijfsomgeving;
- het niet meer kunnen aanbieden van voldoende ruimte aan verschillende typen bedrijfsomgevingen;
- het door bedrijfsvestiging slechter verknoopt raken van stedelijke ontwikkelingen aan infrastructuur;
- het verplaatsen van bedrijven naar buiten de gemeente als gevolg van te veel onnodige beperkingen door regelgeving;
- het verminderen van de ontwikkelingsruimte voor boomtelers in het 'agrarisch ontwikkelingsgebied';
- het verslechteren van het voorzieningenniveau in de kernen als gevolg van economische ontwikkelingen in het buitengebied.

Algemene beleidsuitgangspunten

De gemeente Haaren wil zoveel mogelijk voorkomen dat aspecten waar zij wel invloed op kan uitoefenen, ongewild van negatieve invloed zijn op beslissingen van bedrijven of ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit, het zorgvuldige ruimtegebruik of het aanbod aan bedrijfsomgevingen. Zij wil dat bereiken door:

- Het terugdringen van niet-noodzakelijke beperkingen ten aanzien van het bouwen of het gebruik van gebouwen bij de actualisering van bestemmingsplannen;
- Ten behoeve van het bereiken van ruimtelijke kwaliteit, ondernemers te stimuleren initiatieven te nemen om kavels tegen boekwaarde te (laten) herontwikkelen en de investeringsverschillen van de ontwikkeling van nieuwe bedrijfslocaties ten opzichte van het herstructureren van oude bedrijfslocaties in te zetten voor het herontwikkelen van oude bedrijfslocaties;
- Ten behoeve van het bereiken van zorgvuldig ruimtegebruik, excessen in grondgebruik door bedrijven te voorkomen en door bedrijven met de minste alternatieven voor hervestiging te beschermen;
- Ten behoeve van het aanbieden van voldoende aan verschillende typen bedrijfsomgevingen, te voorkomen dat grondwaardes in bedrijfsomgevingen in één keer worden verzilverd door groot-schalige projecten.

Geen van de bedreigingen is van toepassing op het initiatief. Er wordt met zorg omgegaan met de omgeving (zie onder andere paragraaf 2.2), er worden geen belemmeringen mogelijk gemaakt voor om-liggende functies en er wordt gebruik gemaakt van bestaande gebouwen.

Toeristisch recreatief ontwikkelingsplan (TROP)

Het TROP ontwikkelt stapsgewijs een integrale en samenhangende visie op recreatie en toerisme in de gemeente Haaren. De visie beschrijft de belangrijkste ontwikkelingskansen voor de sector in de gemeente, in samenhang met andere relevante functies en bestaande gebiedsgerichte planvorming. Het accent ligt daarbij op die bovenlokale betekenis van recreatie en toerisme, hoewel veel elementen uit de visie zeker ook meerwaarde hebben voor de lokale bevolking. De visie kan als integraal toetsingskader fungeren voor nieuwe initiatieven en als basis voor nadere beleidsvorming voor relevante functie. Het TROP formuleert hierin dus geen nieuwe beleid voor afzonderlijke beleidsvelden als bijvoorbeeld horeca, detailhandel, cultuur of verblijfsrecreatie.

Uitgangspunten Recreatie en toerisme in het buitengebied

Voor het buitengebied geldt dat recreanten beter dan nu moeten worden gestimuleerd en gefaciliteerd om te genieten van het landschap en een ruimere keuze moeten krijgen uit recreatieve bestemmingen.

De belangrijkste uitgangspunten voor het buitengebied (inclusief de instellingen) zijn:

- ontwikkeling van recreatieve zones met vestigingsmogelijkheden voor nieuwe recreatiebedrijven, aanwijzing Poorten;
- prioriteit voor creatieve, vernieuwende ontwikkelingen passend binnen de visie;
- kleinschalige dagrecreatie;
- consumentgerichte verkoop van streekeigen producten;
- aantrekkelijke, comfortabele en veilige wandelroutes (gebruik makend van de vele zandpaden in de gemeente) en fietsroutes;
- aantrekkelijke wandel- en fietsverbindingen met de dorpen, omliggende steden en natuur- en recreatiegebieden;
- gastronomische verwennerij in een groene omgeving;
- meer recreatieve mogelijkheden op en rond de Essche Stroom;
- ruimte en faciliteiten bieden voor zingeving en spiritualiteit;
- kleinschalig logies in monumentale boerderijen en andere gebouwen;
- recreatieve accommodaties voor zorgbehoevenden;
- versterking van de landschapskwaliteit waar nodig, communiceren betekenis en meerwaarde boomteelt;
- betere landschappelijke inpassing van bebouwing;
- onderzoek vestigingspotenties beeldbepalende groene attractie (zie bijlage 4).

Recreatie in het buitengebied

Het buitengebied heeft veel potenties voor kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie en dagrecreatie. Met name boerenbedrijven kunnen aantrekkelijke vestigingslocaties bieden, bijvoorbeeld in vrijkomende gebouwen. Overigens kunnen ook niet-agrarische gebouwen een geschikt vestigingsklimaat bieden.

Steeds meer boerenbedrijven bieden mogelijkheden voor dagrecreatie, vaak als (economische) aanvulling op de landbouw. Behalve concrete producten zijn in het buitengebied bovendien allerlei soorten arrangementen denkbaar. Het welslagen en (economisch) rendement van dit soort activiteiten is in

de praktijk in hoge mate afhankelijk van de ondernemerszin, creativiteit en klantgerichtheid van het betrokken bedrijf en de onderlinge samenwerking. In het algemeen betreft het hier nevenactiviteiten, veelal naast het boerenbedrijf. Alleen in onderlinge samenwerking en met gezamenlijke marktwerking kunnen groepen recreanten worden aangetrokken. Een bedrijfsmatige omslag van productie naar dienstverlening is een essentiële voorwaarde, waaraan zeker niet alle agrarische bedrijven kunnen voldoen.

Verblijfsrecreatie

De ontwikkeling van 'gastenkamers' is opmerkelijk. Het betreft kleinschalige accommodaties (veelal tussen 2 en 5 kamers), overwegend in het buitengebied en aangeboden door boerenbedrijven of particulieren. Met name markante boerderijen en monumentale panden lenen zich goed voor deze accommodatievorm. Gebruikers zijn meestal stellen die zonder kinderen reizen. Het prijsniveau ligt meestal beneden dat van reguliere hotels, hoewel de kwaliteit soms verrassend goed is. Ook het aanbieden van appartementen (met zelfverzorging), bijvoorbeeld in vrijkomende agrarische gebouwen, heeft perspectief.

Algemene uitgangspunten voor verblijfsrecreatie vanuit deze visie op recreatie en toerisme in de gemeente Haaren zijn:

- kwaliteit gaat voor kwantiteit;
- kleinschaligheid staat voorop: geen grote complexen met vakantiewoningen;
- kwaliteitsversterking bestaande accommodaties (product, presentatie, profilering, marketing, etc.);
- sterkere profilering grootschalige accommodaties, betere uiterlijke presentatie;
- betere onderlinge profilering kleinschalige kampeerterreinen;
- groter accent op seizoenonafhankelijke (winterharde) verblijfsaccommodaties;
- stimulerende vernieuwende vormen van verblijfsrecreatie;
- initiatieven inspelend op de uitgangspunten van de visie genieten de voorkeur;
- meer economische impact door productmatige relaties, arrangementen en samenwerking met dagrecreatie en horeca in gemeente.

Vakantiewoningen en -appartementen:

- alleen kleinschalige ontwikkelingen;
- voorkeur vestiging in vrijkomende agrarische bebouwing;
- bij clustering: indicatief maximaal 25 woningen per complex;
- Noenes, Spechtbos kunnen (ten dele) worden omgevormd tot kleinschalig, groen vakantiepark met beperkte centrale voorzieningen, mits sterkere recreatieve inrichting en uitstraling.

Conclusie

Het onderhavige plan betreft een integrale recreatieontwikkeling die geheel aansluit bij de ambities van de gemeente Haaren zoals gesteld in het TROP en de Structuurvisie. Kernwoorden van het onderhavige plan en de visie zijn: kwaliteit gaat voor kwantiteit, kleinschaligheid voorop, (winterharde) verblijfsaccommodaties, voorkeur vestiging in VAB-locatie, ontwikkeling van gastenkamers, gastronomische verwennerij in een groene omgeving, arrangementen in het buitengebied en kleinschalige dagrecreatie.

Het onderhavige plan, waarin hoogwaardige, kleinschalige wintervaste recreatiewoningen worden gerealiseerd op een hoogwaardige karakteristieke VAB-locatie waarbij aan het buitengebied gebonden dagrecreatieve activiteiten worden aangeboden (huifkartochten), een bed&breakfast en een minicamping wordt gerealiseerd en waarbij een hapje gegeten kan worden in het kader van 'gastronomische verwennerij in het buitengebied' voldoet geheel aan het beleid zoals gesteld in het TROP en zorgt het voor het uitvoering van de visie van de gemeente voor ontwikkeling van het buitengebied. Het plan past dan ook volledig binnen het gemeentelijk beleid en sluit bovendien naadloos aan op de wensen van de gemeente zoals aangegeven in het principebesluit.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

4.1 M.e.r. beoordeling

Conform het Besluit milieueffectrapportage dient een MER-beoordeling te worden uitgevoerd voor activiteiten die onder bijlage D van dit besluit worden genoemd. Bij deze activiteiten kan namelijk sprake zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Het bevoegd gezag dient dit te beoordelen. Conform de Wet milieubeheer dient het bedrijf deze vraag om beoordeling schriftelijk te melden aan het bevoegd gezag.

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit MER) is een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Het besluit is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een MER-(beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

Een MER-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Deze activiteiten zijn verwerkt in onderdeel C van het Besluit MER. Voor deze activiteiten geldt een MER-plicht. Een milieueffectenrapport dient te worden opgesteld.

Een MER-beoordeling dient te worden uitgevoerd voor activiteiten die procedure onder bijlage D van het Besluit MER worden genoemd én indien de drempelwaarde wordt overschreden. Aan de hand van de MER-beoordeling wordt bepaald of bij de betreffende activiteiten uit onderdeel D sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In de bijlage, behorende bij het besluit m.e.r. is onder d (D 9) aangegeven dat een plan-MER (of milieueffectrapportage) noodzakelijk is, wanneer een plan in de ontwikkeling van 125 hectare of meer ten behoeve van recreatie voorziet. In dit geval is daar geen sprake van en is een milieueffectrapportage niet noodzakelijk. Daarnaast is tevens geen sprake van een cumulatie van factoren waardoor alsnog sprake zou kunnen zijn van enige plicht op dit vlak, zoals is gebleken uit de diverse uitspraken van de Afdeling, zoals 21 september 2011 in zaak nr. 201004411/1/M2.

Naast het besluit m.e.r. is de Wet natuurbescherming van belang bij de beoordeling of een planMER noodzakelijk is. Wanneer naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd natuurmonument) zijn vergunningsplichtig en daarvoor dient een planMER te worden voorbereid. In het flora- en faunaonderzoek (zie bijlage 1b) is aangetoond dat negatieve effecten op voorhand zijn uit te sluiten waardoor een planMER niet noodzakelijk is.

4.2 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. In het onderhavige plan worden enkele gebouwen gesloopt. Het kan zijn dat door de sloop het leefgebied van beschermde flora fauna verloren gaat. Een onderzoek is derhalve noodzakelijk. Ten behoeve van het plan is een flora en fauna onderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage⁶ is als bijlage 1a opgenomen.

Conclusie en aanbevelingen flora en fauna onderzoek

Het plan is in overeenstemming met de Flora- en faunawet uit te voeren, mits er rekening gehouden wordt met de volgende voorwaarde:

In gebouw 4 zijn merelnesten aanwezig. Er worden echter geen ingrepen gedaan aan dit gebouw waardoor overtreding van de Flora- en faunawet voor broedvogels met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid mag worden uitgesloten.

Om te beoordelen of negatieve effecten vanuit de Natuurbeschermingswet geheel zijn uit te sluiten, zal de toename van de recreatiedruk als gevolg van de ontwikkeling nog nader worden gekwantificeerd. Gezien de zeer beperkte omvang van de recreatieve voorzieningen wordt verwacht dat er geen meetbaar effect is op aangewezen soorten en habitattypen.

De voorgestelde ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciale natuurbeleid, mits bij de ontwikkeling van het kampeerveld de volgende zaken planologisch worden geborgd:

- Aanleg van beplanting cf. schets landschappelijke inpassing;
- Verwijderen van hekwerk en lichtmasten;
- Beperken van kampeergelegenheid van april tot oktober. Buiten deze periode is het terrein vrij van kampeermiddelen;
- Bebouwing en verharding op het kampeerveld wordt niet toegestaan.

Vervolg

Vanwege de lange doorlooptijd van de planvorming heeft in 2017 een herijking van het flora- en faunaonderzoek⁷ plaatsgevonden. Doel van dat onderzoek was om de conclusies van het eerder genomen flora- en faunaonderzoek te controleren en, eventueel te bevestigen. Daarnaast is op basis van een ingediende zienswijze extra aandacht besteed aan de das. Het onderzoek is op 7 juni 2017 uitgevoerd en op 9 juni 2017 in een aparte memo beschreven. Deze memo is als bijlage 1b aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hieronder is enkel de conclusie uit dat onderzoek overgenomen. Naast de feitelijke natuurtoets is het plan ook getoetst aan nieuwe wet- en regelgeving die in de tussentijd geldend is geworden.

⁶ Natuurtoets Hoenderstraat 2, Helvoirt. BRO Adviseurs. Projectnummer: 211x06222. 25 juni 2013.

⁷ Natuurtoets Hoenderstraat 2, Helvoirt, projectnummer: 211x062229 juni 2017 BRO Boxtel

Uit de herijking van het onderzoek is gebleken dat de conclusie van het in 2013 uitgevoerd onderzoek, onveranderd blijven. Aanvullend is geconcludeerd dat negatieve effecten op dassen op voorhand zijn uitgesloten.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Indien bij ruimtelijke ontwikkelingen in (ongeroerd)de bodem wordt geroerd, dient te worden beoordeeld of er sprake is van mogelijke archeologische vondsten in de bodem. In het onderhavige plan wordt niet in de bodem geroerd. Een onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Ter plaatse van het plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied' de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 2' opgenomen. Deze bestemming wordt in het onderhavige bestemmingsplan overgenomen ter bescherming van de mogelijke archeologische resten indien in de toekomst wel in de bodem wordt geroerd.

4.4 Cultuurhistorie

Wetgeving en beleid

Het monumentenbeleid wordt in Nederland de komende jaren aangepast. De monumentenzorg wordt gemoderniseerd zodat de cultuurhistorische waarde van een object in het proces van de ruimtelijke ordening moet worden geïnventariseerd en geanalyseerd. Ook andere vormen van cultuurhistorie krijgen een belangrijke plek in het te ontwikkelen beleid. Het erfgoed heeft een maatschappelijke betekenis; het biedt kennis over het verleden en zorgt ervoor dat mensen weten wie ze zijn en waar ze vandaan komen. Daarnaast versterkt cultuurhistorie en erfgoed de ruimtelijke kwaliteit en biedt het inspiratie voor de inrichting van de ruimte.

Met een gemoderniseerd monumentenstelsel wordt op rijksniveau de impuls gegeven om goed te zorgen voor het erfgoed, zodat het optimaal bijdraagt aan kwaliteit van de ruimte en daarmee aan de kwaliteit van het leven. Dat geldt voor gebouwde objecten, maar ook voor gebieden met cultuurhistorische waarden.

Daarnaast worden cultuurhistorische waarden één van de wegingsfactoren bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Bij wijzigingen van het bestemmingsplan wordt het effect van die verandering op de cultuurhistorische waarden afgewogen tegen andere belangen.

In Nederland bestaan er meerdere soorten monumenten: rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, provinciale monumenten en beeldbepalende panden in beschermde stads- en dorpsgezichten. In de Monumentenwet zijn de rechten en plichten van de verschillende monumenten bepaald.

Aanwezige monumenten en waardevolle elementen

Rijksmonumenten

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten aanwezig.

Gemeentelijke monumenten

In het plangebied zijn geen gemeentelijke monumenten aanwezig.

Overige waardevolle panden en/of M.I.P. panden

De woonboerderij is aangewezen als MIP-object. In het onderhavige plan worden echter geen wijzigingen aangebracht aan dit pand. Bovendien zijn de overige bijgebouwen reeds in passende stijl opgeknapt.

Aanwezigheid cultuurhistorische structuren

In november 2008 bracht het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap de nota 'Een lust, geen last' uit. Hiermee wil het Rijk komen naar een modernisering van de Monumentenzorg. Belangrijk element in de voorstellen voor het nieuwe stelsel is dat de cultuurhistorie vroeg in het ontwikkelingsproces wettelijk geborgd wordt. Cultuurhistorische waarden vormen één van de wegingsfactoren bij het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan. Landschap en cultuurhistorie vormen zo een inspirerende kracht in ruimtelijke procedures in plaats van een beperkende voorwaarde.

Hoewel het bovenstaande een eerste stap is om te komen tot een definitieve wijziging van de woningwet, kunnen we er in onze bestemmingsplannen rekening mee houden. Cultuurhistorische structuren zijn voor vrijwel alle provincies inzichtelijk gemaakt en te raadplegen via de digitale cultuurhistorische waardenkaarten.

De cultuurhistorische waardenkaart (CHW-kaart) van de provincie Noord-Brabant laat zien welke cultuurhistorische interessante en waardevolle patronen en objecten zich in het plangebied bevinden. Elke tijdperiode heeft haar weerslag gehad op de vorming van de gebouwde omgeving. Lijnen, punten en vlakken uit het verleden zijn soms nog afleesbaar in het huidige (dorps)landschap. De CHW-kaart brengt deze cultuurhistorische waardevolle patronen en objecten in beeld. Bij de toekenning van een waardering van de patronen en objecten wordt gebruik gemaakt van criteria die betrekking hebben op:

- Cultuurhistorische waarden: het belang van de structuur, het vlak of de lijn in culturele, sociaal-economische, geografische, landschappelijke, technische of functionele zin;
- Historisch-ruimtelijke of stedenbouwkundige waarden: het belang van de structuur, het vlak of de lijn voor de geschiedenis van de ruimtelijke ordening en/of stedenbouw, wegens bijzondere samenhang van functies of hoogwaardige kwaliteiten op basis van een herkenbaar ruimtelijk/stedenbouwkundig concept, of wegens bijzondere inrichtingsprincipes (verkaveling, openbare ruimte);
- Situationele waarden: het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens bijzondere samenhang van kwaliteiten van bebouwde en onbebouwde ruimten in relatie tot hun stedelijke of landschappelijke omgeving en/of wegens de hoogwaardige kwaliteit van de bebouwing en hun groepering;

- Gaafheid/herkenbaarheid: het belang van de structuur, het vlak of de lijn wegens de herkenbaarheid van de (oorspronkelijke) historisch-ruimtelijke structuur, bebouwing en functionele opzet als geheel, wegens de architectonische gaafheid van de bebouwing en/of wegens de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke of landschappelijke omgeving;
- Zeldzaamheid: het belang van de structuur, het vlak of de lijn vanwege de unieke verschijningsvorm en/of het uitzonderlijk belang van het gebied wegens één of meer van de genoemde kwaliteiten.

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Voorste Distelberg. Het buurtschap is op de CHW-kaart aangeduid als 'hoge waarde' en is de volgende beschrijving opgenomen: "Ten noorden van Helvoirt gelegen kleine hoeve-akkeronderzetting bij kruispunt van (deels nog onverharde) wegen ('t Hoog-Hoenderstraat) in open akkergebied. Gave structuur met verspreid gelegen, deels vernieuwde agrarische bebouwing, hoofdzakelijk bestaande uit langgevelboerderijen met bijgebouwen op ruime onverharde erven met erfbeplanting.

De Hoenderstraat is aangeduid als een 'geografische lijn' van 'redelijke waarde'.



Figuur 4.1: uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

Conclusie

Aan het aanzicht van het buurtschap Voorste Distelberg en de Hoenderstraat wordt niets gewijzigd. Het onderhavige plan wordt in bestaande karakteristieke bebouwing gerealiseerd. De karakteristieke bebouwing en uitstraling blijft derhalve gehandhaafd. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.5 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente, wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Nieuwe ontwikkelingen

Onderhavig plan betreft de wijziging van een woonbestemming naar een recreatiebestemming met behoud van de aanwezig vergunde bebouwing zoals is toegelicht in hoofdstuk 2. In de huidige situatie is ongeveer 910 m² (6 gebouwen) aan oppervlakte bebouwing aanwezig. Daarnaast is nog erfverharding aanwezig. In de toekomstige situatie verandert deze situatie niet waardoor de oppervlakte verharding min of meer gelijk blijft en zelfs iets afneemt.

Beleid

Gemeente Haaren

De gemeente Haaren beschikt over een gemeentelijk rioleringsplan. Hierin is onder andere vastgelegd dat hemelwaterafvoer in buitengebieden niet geschiedt via de aanwezige (druk)riolering. Temeer omdat drukriolering niet geschikt is om grote hoeveelheden regenwater af te voeren. Al het hemelwater dient derhalve plaatselijk te worden behandeld.

Waterschap

Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het plangebied. Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, genaamd “Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen”. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Op de kaart behorende tot de Keur is te zien dat er geen A-watergangen in de directe omgeving van het plangebied zijn gelegen.

Watertoets

De watertoets bewaakt de waterkwaliteit en waterkwantiteit bij ruimtelijke plannen. De toets is verplicht voor ruimtelijke plannen waarin 'waterbelangen' spelen. In een waterparagraaf wordt uitgelegd hoe

wordt omgegaan met water. Hierover brengt het waterschap een 'wateradvies' uit. De initiatiefnemer van het plan moet hier rekening mee houden.

Sinds 6 maart 2015 kan een watertoets digitaal worden uitgevoerd bij waterschap De Dommel. In dit geval is sprake van een korte procedure (kleine eenvoudige plannen). Hieronder is de definitie van de "korte procedure" weergegeven:

'Het plan is klein en qua water eenvoudig van opzet. De verhardingstoename bedraagt minder dan 2.000 m². Bij deze procedure blijkt of het plan nader met het waterschap afgestemd dient te worden. Zo niet, dan ontvangt de initiatiefnemer een gestandaardiseerde waterparagraaf via de mail. De initiatiefnemer kan deze na een aantal kleine aanpassingen in het bestemmingsplan opnemen. De onderdelen hemel-/afval- en grondwater dienen zelf aangevuld te worden of op maat te worden gemaakt. Daarna is de waterparagraaf in principe af. Een zelfgeschreven waterparagraaf is ook toegestaan.'

Wanneer een nadere afstemming met het waterschap nodig is, krijgt het plan de status van een klein, complex plan. Wanneer dat aan de orde is dient de normale procedure te worden doorlopen.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf is door de gemeente voorgelegd aan het waterschap De Dommel. De waterparagraaf is naar aanleiding van de reactie van het waterschap aangevuld en verduidelijkt.

Water in relatie met het onderhavige plan

In het onderhavige plan wordt geen verhard oppervlak toegevoegd. Alle ontwikkelingen vinden plaats binnen bestaande bebouwing. Enkele bijgebouwen/ overkappingen worden gesloopt. Het verhard oppervlak neemt hierdoor af. Het plan heeft derhalve een positieve invloed op de hydrologische situatie ter plaatse. Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.6 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN-5740 richtlijnen noodzakelijk. Ten behoeve van het plan is een onderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. In de bijlagen van dit bestemmingsplan zijn twee rapporten opgenomen ten aanzien van het bodemonderzoek. Fase 1 van het bodemonderzoek heeft in juli 2013 plaatsgevonden, fase 2 van het onderzoek heeft in april 2014 plaatsgevonden.

Conclusie bodem onderzoek⁸

In opdracht van BRO heeft Aeres Milieu B.V. In juli 2013 een verkennend bodemonderzoek (Fase 1) uitgevoerd op een locatie gelegen aan de Hoenderstraat 2 te Helvoirt. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is dit deel van de onderzoekslocatie als “onverdacht” beschouwd. Wel is rekening gehouden met het aantreffen van mogelijke verontreinigingen in de bovengrond als gevolg van een brand die op de locatie heeft gewoed. Fase 1 is tevens gerapporteerd op 29 juli 2013 (Aeres Milieu projectnummer AM13164).

In verband met de uitbreiding met circa 3.600 m² van de oorspronkelijk in Fase 1 onderzochte onderzoekslocatie is in april 2014 een aanvullend verkennend bodemonderzoek (Fase 2) uitgevoerd.

Fase 1

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met lood en zink. In de ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is matig verontreinigd met benzeen. Geadviseerd wordt om middels een herbemonstering en heranalyse de vastgestelde verontreiniging met benzeen te bevestigen.

Fase 2

Uit de analyseresultaten blijkt dat in zowel de bovengrond als in de ondergrond geen van de onderzochte componenten zijn gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. In het freatisch grondwater zijn eveneens geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte dat is verhoogd ten opzichte van de streefwaarde.

De tijdens het verkennend bodemonderzoek uit juli 2013 vastgestelde matige verontreiniging met benzeen in het grondwater uit peilbuis 1 (Pb1 bestaand) is na herbemonstering van deze peilbuis niet meer aangetroffen.

Algemeen

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie vormen geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient

⁸ Verkennend bodemonderzoek Hoenderstraat 2 te Helvoirt, rapportnummer: AM13164/AM14094 -, Aeres milieu BV, 30 juli 2013 en 22 april 2014 Roermond.

rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁹

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied aan een rustige weg. Dergelijke gebieden kunnen niet aangewezen worden als 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen derhalve niet met een stap worden verkleind.

Conclusie

De volgende bedrijven zijn in de omgeving van het plangebied gelegen:

Adres	Soortbedrijf	Aan te houden afstand (sbi-2008)	Werkelijke afstand
Hoenderstraat 1	Agrarisch: melkvee en paarden	50 meter	50
Hoenderstraat 4	Paarden	50 meter	90
't Hoog 10	Paarden en varkens	50 meter	110
't Hoog 8	Bed & Breakfast en agrarisch verwant of agrarisch technisch ¹⁰	10 (5510)	15 (bouwvlak tot bestemmingsvlak)
Nieuwkuijkseweg 34	Melkvee en paarden	50	100
Nieuwkuijkseweg 17	Melkvee	50	200

De van belang zijnde bedrijven in de omgeving betreffen allen agrarische bedrijven. De meeste bedrijven betreffen agrarisch bedrijven waarvoor een vast afstand aangehouden moet worden. Deze afstanden worden niet overschreden. Op het adres 't Hoog 10 berust nog een milieuvergunning waar dieren

⁹ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

¹⁰ Het is niet bekend welke specifieke functie (met betrekking tot agrarisch verwant of agrarisch technisch) op deze plek is gevestigd.

gehouden mogen worden waarvoor een emissiefactor vastgesteld is (intensieve veehouderij). Hier-voor dient, indien in het onderhavige plan geurgevoelige objecten worden gerealiseerd, een bereke-ning voor uitgevoerd te worden.

Het onderhavige plan bestaat echter uit recreatiebedrijf met bedrijfswoning. De bedrijfswoning betreft een bestaande woning. Alle bestaande bebouwing is reeds legaal aanwezig en in de huidige situatie als geurgevoelige functie (wonen) bestemd. Dat betekent dat in de huidige situatie reeds sprake is van een eventuele belemmering voor veehouderijbedrijven. Het toestaan van een nieuwe functie binnen de bestaande bebouwing zorgt niet voor een extra belemmering. Het plangebied bevindt zich op 50 meter afstand van elke veehouderijbedrijf in de omgeving. Daarmee zorgt het plan niet voor een belemmering van de veehouderijbedrijven. Voor al deze veehouderijbedrijven is sprake van zoge-naamde afstandsdieren (minimaal 50 meter), met uitzondering van 't Hoog 10 (welke op 110 meter afstand is gelegen). Aan de vaste afstand van 50 meter wordt voor elk veehouderijbedrijf voldaan.

Vanuit de Wro dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse. In de gebieds-visie, ter ondersteuning van de geurverordening van de gemeente Haaren zijn in de bijlage kaarten opgenomen met de geursituatie bij verschillende scenario's. Voor de locatie Hoenderstraat 2 te Hel-voirt is bij elk scenario sprake van een goed woon- en leefklimaat ten opzichte van geurhinder.

De stalling van de paarden aan Hoenderstraat 2 vindt plaats in gebouw 4 en omvat de huisvesting van maximaal 5 paarden. De afstand tot de dichtstbijzijnde woning betreft 47 meter.

De Wet geurhinder en veehouderij is van toepassing op veehouderijbedrijven. Een veehouderij wordt in de wet gedefinieerd als een inrichting die tot een krachtens artikel 1.1, derde lid, van de Wet alge-mene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) aangewezen categorie behoort en is bestemd voor het fokken, mesten, houden, verhandelen, verladen of wegen van dieren. In dit geval worden de die-ren (deels) bedrijfsmatig gehouden doordat huifkartochten worden georganiseerd. Verondersteld wordt dat daardoor sprake is van een inrichting zoals bedoeld in artikel 1.1, derde lid van de Wabo.

Ondanks dat de paarden en het paardenverblijf reeds aanwezig zijn, is met dit bestemmingsplan sprake van een nieuwe situatie en dient te worden voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderij. Dat betekent dat het emissiepunt niet binnen 50 meter van een geurgevoelig object mag zijn gelegen. In de Wet geurhinder en veehouderij is opgenomen dat Indien de afstand, kleiner is dan 50 meter, een omgevingsvergunning, in afwijking van die leden, niet wordt geweigerd indien de afstand tussen de veehouderij en het geurgevoelig object dat binnen deze afstand is gelegen, niet afneemt en het aantal dieren van één of meer diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld niet toe-neemt.

Desondanks is de initiatiefnemer voornemens om de paarden niet binnen de eerste drie meter van ge-bouw 4 (zie figuur 2.2) te stallen en het emissiepunt op een andere plek te positioneren, op zo'n ma-nier dat deze op minimaal 50 meter afstand van geurgevoelige objecten bevindt. In het deel van ge-bouw 4, dat binnen de afstand van 50 meter is gelegen zal dan ook de opslag plaatsvinden. Het ge-bruik is op de verbeelding juridisch geborgd. Dat houdt in dat het voorste deel uitsluitend gebruikt mag worden voor opslag en dat het bedrijfsmatig houden van dieren op die plek binnen de bebouwing is

uitgesloten. In de regels is opgenomen dat het emissiepunt van het dierenverblijf uitsluitend binnen deze aanduiding aanwezig mag zijn. Hierdoor is de plek van het emissiepunt publiekrechtelijk geborgd en wordt voldaan aan de Wgv.

Het onderhavige plan mag ook geen overlast verzorgen voor de omgeving. Conform de VNG-publicatie heeft het onderhavige plan een grootste richtafstand van geluid van 10 meter (sbi-2008 code 5510). Binnen een afstand van 10 meter bevinden zich geen gevoelige objecten. Minicampings zijn niet opgenomen in de VNG-lijst. Kampeerterrein zijn dit wel. Bij kampeerterreinen, vakantiecentra's e.d. (met keuken) is aangegeven dat een afstand aangehouden dient te worden van 50 meter. Een minicamping is echter niet vergelijkbaar met een vakantiecentrum. De minicamping is via een aanduiding begrensd op de verbeelding en ligt op een afstand van circa 59 meter ten opzichte van de woning aan 't Hoog 8 (dichtstbijzijnde woning).

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Om te kunnen beoordelen of geen sprake is van een ongewenste situatie, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de externe werking vanuit de inrichting met betrekking tot geluid. Door Windmill Milieu en Management een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluiduitstraling van het Recreatiebedrijf aan de Hoenderstraat 2 te Helvoirt.

De gemeente heeft verzocht te onderzoeken of het bedrijf akoestisch mogelijk is ter plaatse. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluiduitstraling naar de directe woonomgeving ten gevolge van de geluidrelevante activiteiten.

Stemgeluiden ten gevolge van bezoekers op het open terrein van een inrichting vallen buiten het toetsingskader van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Echter ten behoeve van de ruimtelijke beoordeling dienen alle consequenties van de te ontplooiën activiteiten te worden beschouwd en dient derhalve te worden aangetoond dat er een akoestisch voldoende leefklimaat gegarandeerd is bij het in werking zijn van de inrichting. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van de Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999. Het rapport¹¹ is als bijlage 3 aan de toelichting toegevoegd. In deze paragraaf is enkel de conclusie toegevoegd.

Conclusie

Activiteitenbesluit milieubeheer

Bij woningen van derden wordt ten aanzien van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_A, L_T) ruim voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt ten hoogste 36 dB(A) in de dagperiodes en 36 dB(A) in de avondperiode. Bij deze berekende geluidniveaus is het stemgeluid van bezoekers overeenkomstig het Activiteitenbesluit milieubeheer buiten beschouwing gelaten. In de nachtperiode is de inrichting niet in werking. Bij woningen van derden wordt ten aanzien van het maximaal geluidniveau (L_{Amax}) ruim voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het maximaal geluidniveau bedraagt ten hoogste 62 dB(A) in de dagperiode en 31 dB(A) in de avondperiode. Bij deze berekende geluidniveaus is

¹¹ Rapportnummer: P2015.318-01 Akoestisch onderzoek Recreatiebedrijf Hoenderstraat 2 te Helvoirt, Windmill Cadier en keer 5 november 2015

het stemgeluid van bezoekers overeenkomstig het Activiteitenbesluit milieubeheer buiten beschouwing gelaten.

De ligging van het terras is geborgd in de regels en op de verbeelding conform de bronpunten 1 t/m 4. Geconcludeerd wordt dat het plan daarmee voldoet aan het Activiteiten besluit Milieubeheer.

Goede ruimtelijke ordening

Bij woningen van derden wordt een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) veroorzaakt van ten hoogste 40 dB(A) in de dagperiode en 41 dB(A) in de avondperiode. Gezien de plaatselijke situatie is een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van ten hoogste 45 dB(A) in de dagperiode sowieso geen probleem. In de avondperiode wordt bij één woning van derden een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau veroorzaakt van 41 dB(A) (46 dB(A) etmaalwaarde). Bij alle andere woningen van derden is het geluidniveau (beduidend) lager en ter plaatse van deze woningen wordt dan ook voldaan aan stap 2 uit de VNG-publicatie voor het omgevingstype “rustige woonwijk en rustig buitengebied”. Gezien het feit dat in de omgeving veel agrarische activiteiten worden ontplooid wordt een geluidniveau van 41 dB(A) in de avondperiode toelaatbaar geacht. Met andere woorden met een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 41 dB(A) in de avondperiode is er nog steeds sprake van een goed woon- en leefklimaat. Er wordt voldaan aan de grenswaarden zoals genoemd in stap 3 voor een omgevingstype “rustige woonwijk en rustig buitengebied”. De optredende maximale geluidniveaus zijn gelijk of lager dan de standaard te vergunnen grenswaarden bij inrichtingen van 70 dB(A) in de dagperiode en 65 dB(A) in de avondperiode, waarbij geen ontoelaatbare geluidoverlast wordt veroorzaakt. Daarmee worden ook deze geluidniveaus toelaatbaar geacht. Tevens wordt voldaan aan de grenswaarde overeenkomstig stap 3 van de VNG-publicatie.

Indirecte hinder

Uit de berekeningen blijkt dat het equivalente geluidniveau ten gevolge van het inrichtingsgebonden verkeer op de openbare weg ter hoogte van woningen van derden beperkt blijft tot 45 dB(A) in de dagperiode en 45 dB(A) in de avondperiode. De voorkeursgrenswaarde wordt hiermee niet overschreden.

4.8 Verkeer en parkeren

Initiatiefnemer is voornemens enkele functies te wijzigen en toe te voegen op het perceel aan de Hoenderstraat 2 te Helvoirt, gemeente Haaren. Het gaat hierbij onder andere om de bestemming wonen te wijzigen naar de bestemming recreatie. Bovendien wil de initiatiefnemer 4 paarden houden, ten behoeve van huifkartochten en paardrijden in de omgeving en het toevoegen van een kleinschalige horecagelegenheid. In deze memo is bepaald welke parkeerbehoefte met de ontwikkeling gemoeid is, en wat de functies aan gemotoriseerd verkeer genereren. Het initiatief is kleinschalig van omvang en de parkeer- en verkeersaantrekkende werking zal daarom ook beperkt blijven.

Voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- CROW parkeernormen;
- Stedelijkheidsklasse V (niet stedelijk);
- Buitengebied;
- 100% bezetting;
- Gemiddelde parkeernormen.

In deze berekening is zijn geen reductiefactoren gehanteerd voor de parkeerbehoefte, maar er is uitgegaan van een 100% bezettingsgraad voor zowel de campingplaatsen, recreatiewoningen als de horeca, met een gemiddelde parkeernorm. Normaal gesproken wordt uitgegaan van een gemiddelde bezettingsgraad en kan de berekende parkeerbehoefte gedurende de dag fluctueren, waardoor de totale parkeerbehoefte lager uit kan vallen. De berekende parkeerbehoefte lijkt daardoor wat hoger uit te vallen, maar op deze manier kunnen eventuele pieken in bezoekersaantallen opgevangen worden. Met ander woorden, de in deze memo gehanteerde uitkomsten zijn gebaseerd op het 'worst-case' scenario. De dagelijkse parkeer- en verkeersaantrekkende werking van het initiatief is beperkt. In de huidige situatie staat op het perceel 1 woning. De huidige verkeersgeneratie van deze woning bedraagt maximaal 9 ritten / etmaal (afgerond) en heeft een maximale parkeerbehoefte van afgerond 3 parkeerplaatsen.

Programma

Om te bepalen hoe groot de parkeerbehoefte is en de verkeersgeneratie zal worden, is het van belang te weten welke functies er zijn en wat de omvang hiervan is. De functies zijn onderverdeeld in de volgende onderdelen:

- 1 vrijstaande recreatiewoning voor 6 personen;
- 3 aaneen gebouwde recreatiewoningen (twee 3-persoons en één 5 persoons);
- 4 tweepersoonsskamers;
- 15 standplaatsen voor kamperen;
- Dagrecreatieve activiteiten in de vorm van paardrijden en huifkartochten;
- Ondergeschikte horeca met oppervlakte van 100 m² bvo.

Parkeren

Op basis van de nieuwe CROW-publicatie 317 Kerncijfers Parkeren en Verkeersgeneratie zijn de te verwachten effecten bepaald aan de hand van de nieuwe functie-indeling. Voor het parkeren zijn er op basis van de landelijk geldende normen, de laagste stedelijkheidsklasse en het buitengebied van Helvoirt, bepaald dat de gemiddelde parkeerbehoefte 37 parkeerplaatsen bedraagt. Van deze parkeerbehoefte nemen de kampeers 18 parkeerplaatsen voor hun rekening en zal de horeca circa 11 parkeerplaatsen vergen. De horeca bestaat uit een inpandig deel (100m²) en een uitpandig (terras) deel (100m). De deelnemers aan de huifkartochten welke niet verblijven op de camping of in de recreatiewoningen, maken in de regel gebruik van de horeca (100m²), waardoor de parkeerbehoefte al is meegewogen. Bovendien is het in de horeca gebruikelijk dat bij mooi weer de mensen buiten zitten (op het terras), binnen is het dan vaak leeg. Met andere woorden, slechts in incidentele gevallen zijn alle tafels zowel binnen als buiten gevuld. Tot slot, de huifkartochten zullen niet dagelijks gehouden wor-

den. Er is dus alleen sprake van incidenteel gebruik. Om te zorgen dat voor alle bezoekers een parkeerplaats op het perceel voorhanden is, dienen in totaal 37 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Bijna de helft van deze parkeerplaatsen zijn voor rekening van de kampeerders, welke hun motorvoertuig naast de kampeerplek kunnen zetten. Voor de andere helft dient enerzijds op het verharde erf plekken gereserveerd te worden, anderzijds kunnen bezoekers op de te realiseren parkeerstrook (op eigen terrein) aan de Hoenderstraat parkeren.

Bruto parkeerbehoefte		Parkeernorm				
functie		min	max	min	max	Gemiddeld
Recreatiewoning 6 personen	1	2	2,2	2	2,2	2,1
Recreatiewoning 5 personen	1	2	2,2	2	2,2	2,1
Recreatiewoning 3 personen	2	1	1,2	2	2,4	2,2
Tweepersoonskamers	4	0,4	0,5	1,8	1,8	1,8
15 kampeerplaatsen	15	1,1	1,3	16,5	19,5	18
Horeca (in m2 bvo)	100	6	8	9	12	11
				33	40	37

Verkeersgeneratie

Voor wat betreft de extra bewegingen van motorvoertuigen kan het volgende gesteld worden. Er zijn op basis van de nieuwe functie-indeling afgerond 42 motorvoertuigbewegingen te verwachten. Bezoekers komen naar de locatie voor recreatie. Aangezien voor huifkartochten geen verkeersgeneratienormen opgenomen zijn door het CROW, zijn deze verdisconteert in de normen voor de (ondergeschikte) horeca. De horeca is weliswaar openbaar toegankelijk voor passanten maar zal geen planmatig onderdeel uitmaken van start of finishplaatsen van wandel- en / of fietstochten.

Verkeersgeneratie		Verkeersgeneratienorm		Prestatie		
functie		min	max	min	max	gemiddeld
Recreatiewoning 6 personen	1	2,6	2,8	2,6	2,8	2,7
Recreatiewoning 5 personen	1	2,6	2,8	2,6	2,8	2,7
Recreatiewoning 3 personen	2	1,3	1,4	2,6	2,8	2,7
Tweepersoonskamers	4	1,2	1,3	4,8	5,2	5
15 kampeerplaatsen	15	0,4	0,4	6	6	6
Horeca incl. terras bvo (in m2 bvo)	100	14	16	21	24	22,5
				39,6	43,6	42

De verkeersbewegingen kunnen goed afgewikkeld via de weg 't Hoog, Hoenderstraat en de Nieuw-kuijksseweg. Deze laatste weg vormt een goede verbinding met het hoofdwegennet: in het noorden met een directe aansluiting op de A59, en in het zuiden kan vlot en veilig de N65 bereikt worden. Gezien de centrale ligging tussen deze twee hoofdwegen is de prognose dat het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over de volgende 3 toegangswegen:

- Het Hoog (in noordelijke richting 14 ritten/etmaal);
- Hoenderstraat (in oostelijke richting 14 ritten/etmaal);

- Het Hoog (in zuidelijke richting 14 ritten/etmaal).

Aangezien het relatief om een klein aantal motorvoertuigen betreft, verspreid over de dag, zijn er verkeerskundig geen problemen te verwachten.

Op het terrein worden 2 centrale parkeerplaatsen gerealiseerd met een capaciteit van respectievelijk 32 en 6 parkeerplaatsen. Daarnaast is per kampeerplaats 1 parkeerplaats op locatie aanwezig. Met dit plan worden 8 kampeerplaatsen gerealiseerd, waardoor het totaal aan parkeerplaatsen op 46 komt. Hiermee voldoet het plan ruimschoots aan het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen (37).

Voorzieningen voor het parkeren van voertuigen en het stallen van fietsen worden op eigen terrein gerealiseerd. De gasten die op de minicamping verblijven dienen hun auto parkeren bij de kampeerplaats. Met de inrichting van het terrein is rekening gehouden met de parkeerbehoefte en opgenomen in paragraaf 2.2.

Voor fietsers wordt een stalling gerealiseerd. De behoefte aan stalling van fietsen zal zich over de dag verspreiden. Mede afhankelijk van de weersomstandigheden is de behoefte flexibel. Doordat er ruim wordt voldaan aan de parkeernorm, kan de extra ruimte worden ingericht voor het stallen van fietsen. Op basis van de verkeerscijfers en het kampeerseizoen is het aantal bezoekers berekend. In onderstaande tabel is de berekening weergegeven van het totaal aantal bezoekers per jaar. Daarbij is uitgegaan van de maximale bezettingsgraad (iedere dag, tenzij anders staat aangegeven). Voor fietsers geldt dat zij in vakanties en weekenden terecht kunnen wanneer er ruimte is.

4.9 Akoestiek

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

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het plangebied worden geen geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder gerealiseerd. Een onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het aspect 'akoestiek, wegverkeer' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.10 Luchtkwaliteit

Hoofdpijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende

mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet In Betekende Mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Conclusie

Een ontwikkeling draagt pas in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit indien het plan meer dan 1424 motorvoertuigen per dag (weekdaggemiddelde) genereert. Het onderhavige plan omvat de realisatie van maximaal 5 recreatiewoningen/appartementen en kleinschalige dagrecreatie. De verkeersgeneratie van dit plan is significant lager dan de 1424 motorvoertuigen per dag. Een onderzoek is niet zinvol. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.11 Externe veiligheid

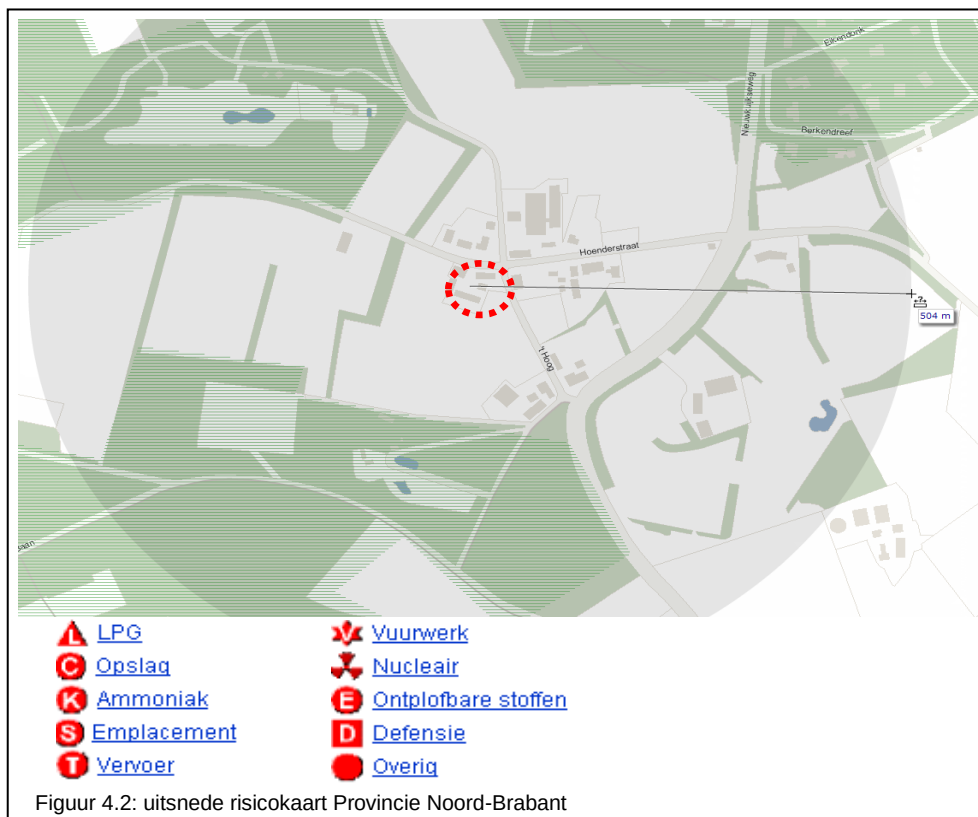
Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's als gevolg van de opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een basis beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb). In 2012 of 2013 wordt de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" vervangen door het "Besluit transport externe veiligheid".

Conclusie

In de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle objecten gelegen (zie figuur 4.2). Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.



5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding wordt de bestemming weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied Haaren”. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Dit bestemmingsplan bevat de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Recreatie'.

Groen

Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, behoud en herstel van de landschappelijke en natuurwaarde, water, waterlopen en waterhuishoudkundige voorzieningen, toeristisch, recreatief en cultureel medegebruik en parkeren. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide' een dierenweide (hobbydieren) toegestaan. Qua bebouwing zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Recreatie

Deze gronden zijn bestemd voor Recreatie. Op deze gronden zijn de gebouwen aangeduid, waarbij de functie is bepaald. De volgende functies zijn toegestaan: één bedrijfswoning, 4 recreatiewoningen inclusief opslag, bed&breakfast, sanitair en keukens ten behoeve van het kampeerterrein en de bed&breakfast, een kampeerterrein, ondergeschikte horeca, opslag en paardenstalling en een parkeerterrein. Verder zijn recreatieve voorzieningen, agrarisch medegebruik in de vorm van beweiding, watergangen en waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeer-, fietsstallings-, en voertuig- en fietsoplaadvoorzieningen en tuinen en erven. Deze regels zijn gebaseerd op de bestaande bebouwing.

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2

Over het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' van toepassing. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

Algemene regels

Anti-dubbelregel:

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een inpassingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen omtrent bestaande bebouwing en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het inpassingsplan.

Algemene aanduidingsregels

Deze bepaling is opgenomen voor de gebiedsaanduidingen ‘overige zone - beperking veehouderijen’ en ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – dassenleefgebied’.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

Om over enige flexibiliteit te beschikken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verleggen van de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken voor het geval het bouwplan wijzigt. Het wijzigen van de bestemmingsgrenzen is geen wijziging van ondergeschikte betekenis, derhalve dient een dergelijke wijziging middels een wijzigingsplan tot stand te komen en niet middels een afwijkingsprocedure.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Bouwwerken die op het moment van inwerkingtreding van het inpassingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties, te weten Waterschap De Dommel en de Provincie Noord-Brabant, worden in kennis gesteld van dit bestemmingsplan.

6.1.2 Planprocedure: inspraak en zienswijzen

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan, koos de gemeente ervoor geen inspraakprocedure te doorlopen. De belanghebbenden verkrijgen de mogelijkheid hun zienswijzen kenbaar te maken tijdens het ontwerp bestemmingsplan.

In totaal hebben drie belanghebbende partijen hun zienswijzen binnen de ter inzagetermijn kenbaar gemaakt. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota van zienswijzen. Deze nota is als bijlage 4 aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Op basis van de Nota van zienswijzen is het bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd. Met de indieners van de zienswijze is een overleg gevoerd op 5 september 2017. Tijdens dit overleg is het plan besproken en is gekeken of er maatregelen genomen konden worden om de bezwaren van omwonenden weg te nemen. Helaas is niet tot consensus gekomen, maar is de initiatiefnemer wel in gesprek gebleven met zijn omgeving. Een verslag daarvan is als bijlage 5 opgenomen aan dit plan.

Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders bij de behandeling van het vast te stellen bestemmingsplan op 23 januari 2018 aanvullend nog het volgende overwogen. Het bestemmings-

plan wordt ruimtelijk aanvaardbaar en handhaafbaar geacht indien het recreatieve gebruik van de gebouwen en gronden slechts plaatsvindt door verblijfsrecreanten. De aard en omvang van de gronden en gebouwen op de planlocatie én de directe omgeving (waaronder de infrastructuur) lenen zich niet voor gebruik door dagrecreanten en passanten. Gebruik door alleen verblijfsrecreanten (verblijfsrecreatie) leidt tot een minder intensieve belasting van de omgeving waaronder de omliggende burgerwoningen. Om die reden heeft een ambtshalve wijziging plaatsgevonden zoals benoemd in als bijlage 4 opgenomen Nota van Zienswijzen.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

Alle kosten die samenhangen met deze ontwikkeling komen voor rekening van de initiatiefnemer. Kosten die de gemeente maakt ten behoeve van deze ontwikkeling worden bij de initiatiefnemer verhaald via de legesverordening. Op grond van artikel 6.12 Wro in samenhang met artikel 6.2.1 van het Bro is de Wro is de gemeente verplicht kosten te verhalen op de eigenaar/initiatiefnemer als er sprake is van een bouwplan. De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van de initiatiefnemer. In dit geval is geen sprake van een bouwplan, als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro waardoor geen exploitatieplan of anterieure overeenkomst noodzakelijk is om kosten te verhalen.

De gemeente wenst wel een planschadeovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer. Wanneer sprake is van planschade worden deze kosten op de initiatiefnemer verhaald. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer, met dien verstande dat de initiatiefnemer aanspraak kan maken op het landschapsinvesteringsfonds zoals is verwoord in paragraaf 3.2.

Regels

