

ruimtelijke onderbouwing

# OLDTIMERSTALLING BELVERSESTRAAT 30A, HAAREN

datum 20 oktober 2015

projectnummer 14015057A

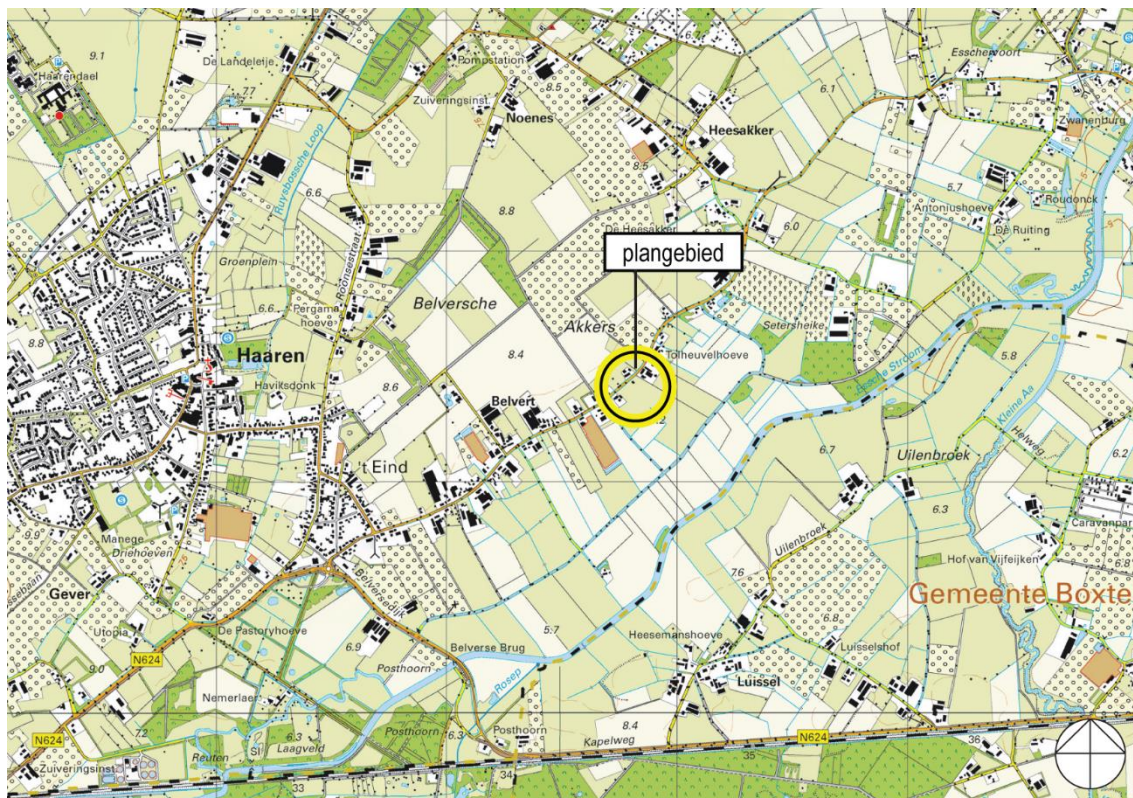
## 1. Inleiding

Op het adres Belversestraat 30a te Haaren staat een veldschuur. De schuur is eigendom van mevrouw M.J. Dröge-de Rooij die de schuur thans niet in gebruik heeft. Zij wenst de veldschuur te gaan gebruiken als oldtimerstalling. Mevrouw Dröge is tevens eigenaar van de schuin daartegenover staande woning Belversestraat 41, die als tweede woning wordt gebruikt. Zij is woonachtig in België.

Het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2014" staat dit nieuwe gebruik niet toe. De gemeente Haaren heeft toegezegd medewerking te verlenen aan het initiatief door middel van een afwijkingsbesluit (artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten derde van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)). Voorliggende notitie bevat de ruimtelijke onderbouwing hiervoor. Het stallen van de oldtimers wordt in deze notitie ook "het initiatief" genoemd.



Op onderstaande afbeelding is de ligging van de veldschuur weergegeven.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

## 2. Omschrijving initiatief

De veldschuur aan de Belversestraat 30a behoorde voorheen tot het agrarische bedrijf Belversestraat 12 dat op enige afstand ligt. De schuur werd onder meer gebruikt voor de stalling van landbouwmachines. In het vigerende bestemmingsplan is deze 'koppeling' niet meer aanwezig. De schuur wordt thans niet gebruikt.

Mevrouw Dröge wenst de schuur te gaan gebruiken voor de stalling van oldtimers. De schuur heeft een oppervlakte van circa 130 m<sup>2</sup>, die ruimte biedt aan zeven voertuigen. Er vindt uitsluitend stalling plaats. Eventuele onderhoudswerkzaamheden aan de oldtimers worden elders uitgevoerd.

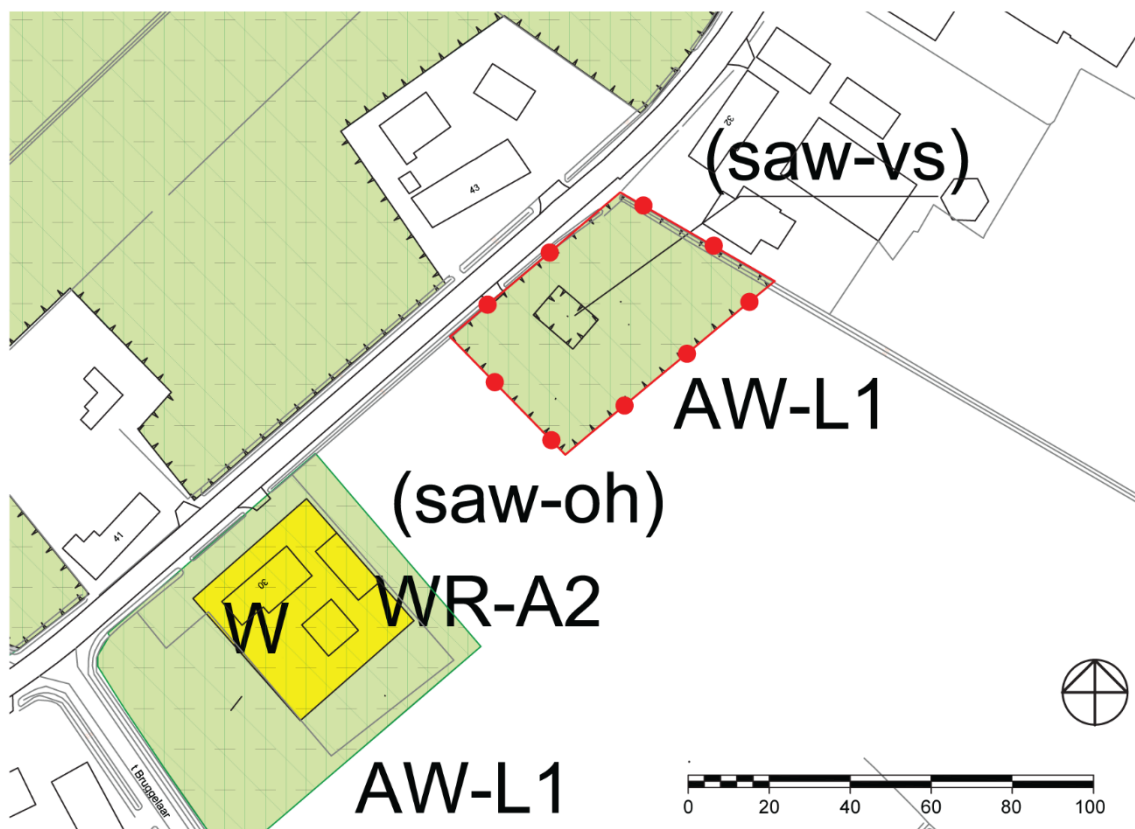
Onderstaande foto geeft een beeld van de schuur.



De schuur is met een onverhard pad ontsloten op de Belversestraat. Er hoeft geen nieuwe inrit gerealiseerd te worden. De oldtimers rijden elk gemiddeld 750 km per jaar. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de stalling is laag.

### 3. Toetsing aan het vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2014", vastgesteld door de gemeenteraad op 11 september 2014. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de vigerende verbeelding.



plangebied

AW-L1 Agrarisch met waarden - landschapswaarden 1

saw-vs Specifieke vorm van agrarisch met waarden - veldschuur

saw-oh Specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid

UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De veldschuur ligt in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 1' en heeft de functieaanduiding 'veldschuur'. Conform de begrippen betreft een veldschuur "een vrij in het open veld staande schuur, die uitsluitend wordt gebruikt voor het onderbrengen van vee tegen weersinvloeden en/of voor de opslag van agrarische producten en/of voor de opslag van agrarische werktuigen". De stalling van oldtimers is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

N.B. Bij agrarische bedrijven is statische opslag als nevenfunctie toegestaan, mits dit plaatsvindt in de bestaande bebouwing. Omdat de veldschuur geen onderdeel is van een agrarisch bedrijf, is deze regeling hierop niet van toepassing.

## 4. Toetsing aan het ruimtelijk beleid

### Verordening ruimte 2014

De voorgenomen functieverandering betreft een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Een toetsing aan de provinciale Verordening ruimte 2014 is derhalve aan de orde.

#### *Niet-agrarische functies*

Op basis van artikel 7.10 van de verordening kan worden voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie. De voorwaarden hiervoor betreffen:

- a. de totale omvang van het bouwperceel mag maximaal 5000 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de ontwikkeling moet bijdragen aan de ontwikkeling van het gemengd landelijk gebied;
- c. overtollige bebouwing moet worden gesloopt;
- d. de ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf met milieucategorie 3 of hoger, en er mag geen sprake zijn van twee of meer bedrijven, een zelfstandige kantoorvoorziening of detailhandel;
- e. de ruimtelijke ontwikkeling moet ook op langere termijn passen in de regels van de verordening;
- f. er mag geen sprake zijn van een grootschalige ontwikkeling.

- ad a. De schuur staat op een perceel met een oppervlakte van circa 600 m<sup>2</sup>. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- ad b. Het hergebruik van de schuur draagt bij aan het woongenot in het buitengebied. De oude schuur is volledig opgeknapt en vormt een fraai element in het bebouwingslint Belversestraat.
- ad c. Er is geen sprake van overtollige bebouwing.
- ad d. Er is geen sprake van vestiging van een of meer bedrijven, kantoren of winkels.
- ad e. Hieraan kan worden voldaan.
- ad f. Er is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling.

#### *Kwaliteitsverbetering van het landschap*

Een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet conform artikel 3.2 van de verordening gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het project heeft reeds voorzien in de kwaliteitsverbetering met het volledig opknappen/verfraaien van de schuur en de inrichting van het omliggende terrein met onder meer bomen. De schuur vormt een

aanwinst voor het bebouwingscluster Belversestraat. Onderstaande foto's geven de oude en bestaande situatie weer.



DE SCHUUR VÓÓR EN NA HERSTEL

Het project voldoet aan de Verordening ruimte 2014.

### **Structuurvisie Haaren**

De Structuurvisie Haaren vormt het toetsingskader voor ruimtelijke projecten. Ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is hierin opgenomen dat nieuwe functies zich mogen vestigen, mits deze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit en de economische vitaliteit. Bovendien moeten de aard, maat en verschijningsvorm van de bebouwing passen in het buitengebied.

Het project betreft een vorm van hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing, waarvan de impact op de omgeving zeer beperkt is. Zoals vermeld vormt de opgeknapte schuur een aanwinst voor de omgeving. Het project past binnen het beleid van de Structuurvisie Haaren.

## 5. Uitvoeringsaspecten

### *Verkeer*

De oldtimerstalling is rechtstreeks op de Belversestraat ontsloten. Dit leidt tot een beperkte toename van het verkeer op deze straat. De huidige intensiteit bedraagt circa 1600 motorvoertuigen per etmaal, de maximum capaciteit bedraagt 6000 mvt/etmaal. De beperkte toename van het verkeer is verkeerskundig aanvaardbaar.

### *Milieu*

- bodem: de oldtimerstalling wordt niet gebruikt voor langdurig verblijf van personen. Het verblijf duurt hooguit enkele uren achtereen. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is derhalve niet nodig.
- bedrijven en milieuzonering: het initiatief is zelf niet milieugevoelig. De dichtstbijzijnde woning (Belversestraat 43) staat op een afstand van circa 27 meter. Gezien de beperkte invloed die de oldtimerstalling op de omgeving heeft, wordt het woon- en leefklimaat niet aangetast.
- externe veiligheid: het initiatief omvat geen langdurig verblijf van personen, Het groepsrisico neemt derhalve niet toe. Een nadere beoordeling van dit aspect is niet nodig.
- geurhinder veehouderijen: het initiatief betreft geen geurgevoelig object. Een nadere beoordeling is niet nodig.
- geluid: het initiatief omvat geen geluidgevoelige ruimten. De invloed van de oldtimerstalling op de omgeving is voorts dusdanig beperkt dat er geen nader onderzoek nodig is.
- luchtkwaliteit: het initiatief is dusdanig beperkt van omvang dat dit "niet in betekenende mate bijdraagt" aan de hoeveelheid fijnstof in de lucht. Het uitvoeren van een onderzoek is niet nodig.

### *Waarden*

- archeologie: het initiatief omvat geen uitbreiding van gebouwen of andere vormen van activiteiten in de bodem. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is niet nodig.
- cultuurhistorie: de veldschuur is geen cultuurhistorisch waardevol object. In de directe omgeving liggen eveneens geen cultuurhistorische waarden, waarvoor het initiatief een aantasting kan vormen. Een nader onderzoek is niet nodig
- flora en fauna: het initiatief omvat geen aanpassing van gebouwen of andere ontwikkelingen die effect kunnen hebben op beschermde soorten. Er is geen onderzoek nodig.

### *Waterhuishouding*

Het initiatief leidt niet tot uitbreiding van verharding of gebouwen. De waterhuishoudkundige situatie blijft gelijk.

## 6. Motivering

Het initiatief is uitvoerbaar op basis van de volgende motivering:

1. Het initiatief betreft het hergebruik van een leegstaand gebouw. Er hoeft geen bebouwing te worden toegevoegd.
2. Het initiatief past in het ruimtelijke beleid.
3. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen.
4. Er worden geen waarden aangetast.