

Ruimtelijke onderbouwing

“Mgr Zwijsenstraat 8b” Haaren
Gemeente Haaren

17 juli 2017

www.burogkracht.nl

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging plangebied
- 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Beschrijving projectprofiel

Hoofdstuk 3 Planologisch beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

- 4.1 Bodem
- 4.2 Geluid
- 4.3 Milieuzonering, geur en spuitzones
- 4.4 Externe veiligheid
- 4.5 Luchtkwaliteit
- 4.6 Archeologie en cultuurhistorie
- 4.7 Flora en fauna
- 4.8 Kabels en leidingen
- 4.9 Water
- 4.10 Parkeren
- 4.11 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

- 5.1 Omgevingsvergunning
- 5.2 Planmethodiek en verbeelding

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

- 6.1 Financiële haalbaarheid
- 6.2 Procedure

Bijlage advies veiligheidsregio 2 juli 2017

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Mgr. Zwijsenstraat 8b in Haaren is een veldschuur aanwezig. De veldschuur welke op basis van het bestemmingsplan de agrarische functie zou moeten dienen (bijvoorbeeld als schuilgelegenheid voor dieren of opslag van agrarische producten of werktuigen) heeft deze functie verloren. In de plaats hiervan wordt beoogd het gebouw bedrijfsmatig (niet agrarisch) te gaan laten gebruiken door andere bedrijven die niet aan de Mgr. Zwijsenstraat 8b zijn gevestigd. Deze bedrijven huren een deel van de loods en gebruiken dit voor opslag van goederen. Ook kan het voorkomen dat een particulier een deel van de loods huurt voor bijvoorbeeld het hobbymatig opknappen van auto's of boten.

De bestemming van het terrein is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied, Haaren". De bestemming is "Agrarisch". Binnen deze bestemming is, omdat de aanduiding "veldschuur" is opgenomen de aanwezigheid van een veldschuur toegestaan. Het college van de gemeente Haaren is voornemens om een omgevingsvergunning te verlenen om het van de bestemming afwijkende gebruik binnen de bestaande bebouwing mogelijk te maken. Om aan te tonen dat dit gebruik voldoet aan alle relevante wetgeving dient deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

Het pand bevindt zich aan Mgr. Zwijsenstraat 8b ten noorden van het dorp Haaren in de gemeente Haaren.



Situering locatie in ten noorden van Haaren (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het project. Hoofdstuk 3 is een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit Europees en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven.

2.1 Huidige situatie

De wijziging van het gebruik wordt gerealiseerd binnen de bestaande veldschuur (loods) aan de Mgr. Zwijsenstraat 8b in Haaren. De straat is mede door de recente ontwikkelingen aan de Kantstraat en de aanleg van een rotonde in de Kantstraat een veel gebruikte uitvalsweg van Haaren in de richting van de N65 geworden. De veldschuur aan de Mgr. Zwijsenstraat 8b is gelegen aan de achterzijde van het perceel. Via een lange oprit is het mogelijk de loods te bereiken. In onderstaande foto is de toerit tot de loods zichtbaar. Met de pijl is de ligging van de loods aangeduid.



Foto van de toerit tot het pand aan de Mgr Zwijsenstraat 8b (bron google.nl, september 2008)

2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in het bedrijfsmatig gebruiken van de loods tot bedrijfsactiviteiten met een milieucategorie van ten hoogste 2. De loods heeft een oppervlakte van ongeveer 400 m². In het pand zijn zeven afzonderlijke deuren geplaatst waarachter afzonderlijke (opslag)ruimen zijn gelegen. Deze ruimten worden door ondernemingen maar ook door particulieren gehuurd. Er vindt opslag plaats. Er vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats. Particulieren gebruiken de ruimte ook voor bijvoorbeeld het opknappen van een oldtimer of een zeilboot.

De volgende foto's geven een beeld van de locatie en de wijze waarop het terrein wordt gebruikt. Het bestaande pand zal niet worden uitgebreid maar zal alleen, ten opzichte van wat in het bestemmingsplan is toegestaan, anders worden gebruikt.



Foto van de bestaande loods en de terreininrichting



Foto van de toerit gezien in de richting van de Mgr Zwijssenstraat

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De beleidscontext voor het plangebied en de beoogde ontwikkeling wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Het wijzigen van het gebruik van de loods aan de Mgr Zwijsenstraat 8b in Haaren doet geen afbreuk aan deze uitgangspunten en past in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;

- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6 van het Bro luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Bij dit initiatief wordt er binnen een reeds bestaand pand meer planologische ruimte geboden en er is daarom geen sprake van een ruimtelijke (fysieke) ontwikkeling. Van een “stedelijke ontwikkeling” zoals het Bro heeft bedoeld is daarom geen sprake waardoor de ladder niet hoeft te worden toegepast.

De wijziging van het gebruik door de verruiming van de planologische mogelijkheden op de verdieping van het bestaande gebouw aan de Mgr Zwijsenstraat 8b is op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro niet te beschouwen als een “stedelijke ontwikkeling” waardoor toetsing aan de ladder niet aan de orde is.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie RO

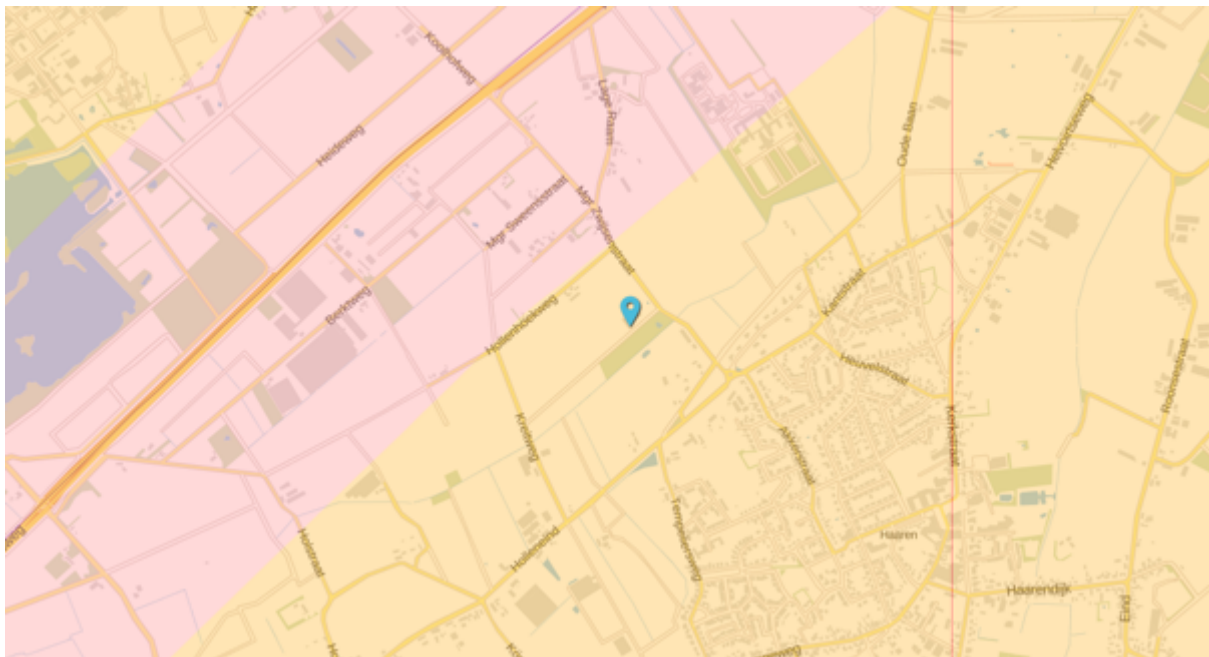
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitlooptgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In het eerste deel, Deel A, is de kern van de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant opgenomen.

Deel B van de structuurvisie 'Ruimtelijke structuren' beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uit werkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. In de structuren staat hoe de provincie aankijkt tegen de ontwikkeling van functies.



Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied ligt in het “Landelijk gebied”. De Structuurvisie zegt daarover het volgende:

Landelijk gebied

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

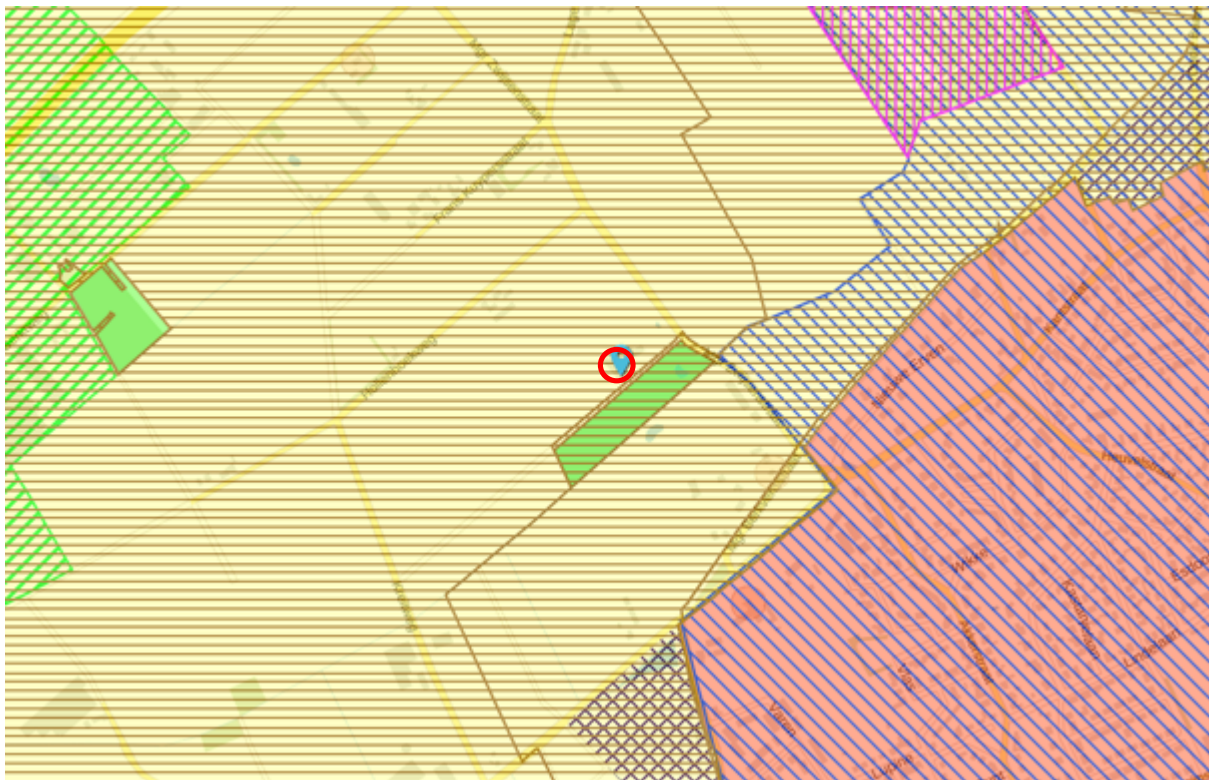
Het beoogde gebruik in de loods voorziet in een mogelijkheid voor de ontwikkeling van kleinschalige bedrijvigheid en is daarom een ontwikkeling die past binnen de ambities die horen bij het landelijk gebied.

Het beoogde gebruik voldoet aan de ruimtelijke ambities zoals gesteld in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Regels met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen heeft de provincie vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Verordening Ruimte 2014

In de Verordening Ruimte 2014 (geconsolideerde versie 01-01-17), staan regels waarmee gemeente rekening moeten houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten. De in de Structuurvisie genoemde ambities zijn in de verordening naar regels verwoord. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De locatie is gelegen in de structuur “Gemengd landelijk gebied” en heeft de aanduiding “Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit”.



Kaartlaag uit Verordening ruimte 2014 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor deze structuur en aanduidingen is het volgende bepaald;

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:
 - a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
 - b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;
 - b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Het plan voorziet in een gebruik dat niet agrarisch is. Het beoogde gebruik is wel voorzien in een gebied dat al lang niet meer alleen in het teken staat van de agrarische economie. Een bedrijfsmatig gebruik van de bestaande loods biedt kansen om de middels de verbreding van de gebruiksmogelijkheden binnen het gemengd landelijk gebied ook een toegevoegde waarde te zijn voor het toekomstperspectief van ook de agrarische economie.

Verder heeft de verordening nog ten aanzien van niet agrarische functies het volgende bepaald;

Artikel 7.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
 - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
 - h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Het beoogd gebruik zal plaatsvinden in een bestaande loods van circa 400 m². Andere functies anders dan een bedrijfsmatige functie tot maximaal milieucategorie 2 is hiermee niet toegestaan. Er is geen sprake van een grootschalige ontwikkeling. Hiermee wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 7.10, lid 1 van de verordening.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De verordening heeft ten aanzien van de locatie verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Ten aanzien van artikel 3.1 uit de verordening is door de provincie de volgende toelichting gegeven:

“Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau.”

En verder:

“Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau. Om het begrip ruimtelijke kwaliteit meer concreet te maken, heeft de provincie de Structuurvisie uitgewerkt in 'gebiedspaspoorten'. Hierin geeft de provincie aan wat zij van belang vindt voor de kwaliteit van een gebied of landschapstype (bescherming). Ook zijn er aandachtspunten beschreven voor het geval er in een gebied een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt (ontwikkeling).

*Naast de uitwerking van de structuurvisie heeft de provincie ook regels in de Verordening opgenomen voor de ruimtelijke kwaliteit in de provincie. Sommige regels zijn gericht op **bescherming**, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook **ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld** door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.*

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De gemeente “Haaren” heeft in de regeling “Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren” de wijze waarop de algemene zorgplicht ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient te worden uitgewerkt. Het beoogd gebruik gaat gepaard met een investering in de kwaliteit van het landelijk gebied en voldoet aan deze gemeentelijke nota en daarmee aan de zorgplicht. In paragraaf 3.3 wordt dit verder beschreven.

De overige onderwerpen uit de Verordening ruimte hebben geen relevantie op het voorgenomen initiatief. Daarmee voldoet de ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt aan de Verordening ruimte 2014.

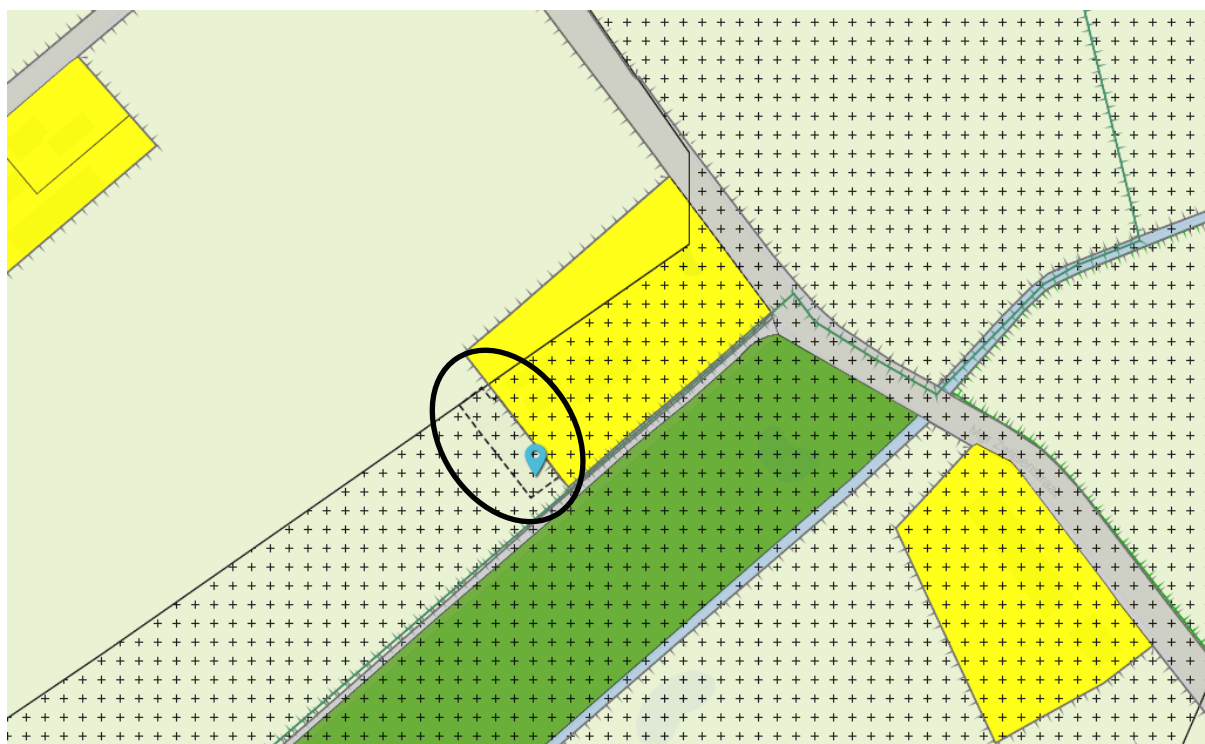
3.3 Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan “Buitengebied, Haaren, correctieve herziening”

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied Haaren, correctieve herziening”.

De bestemming voor de locatie is de bestemming “Agrarisch”. De bestaande loods heeft de aanduiding “veldschuur”. Het beoogde bedrijfsmatig gebruik is op basis van het bestemmingsplan uitgesloten.

Het college is bevoegd om met een omgevingsvergunning gemotiveerd af te wijken van het gebruik dat op basis van de bestemming is toegestaan. Ter onderbouwing en om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening bij dit besluit dient deze ruimtelijke onderbouwing.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied Haaren, correctieve herziening, (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Structuurvisie gemeente Haaren

De gemeente Haaren is een groene gemeente. Dit groene karakter wil ze graag behouden. Tegelijkertijd wil de gemeente haar ogen niet sluiten voor ontwikkelingen. De gemeente Haaren wenst daarom de ruimtevraag in zijn geheel te bekijken en daar een allesomvattend beleid voor hebben. Deze visie heeft zijn beslag gekregen in de Structuurvisie Haaren die op 22 januari 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze structuurvisie is de concretisering van de abstracte doelen zoals verwoord in de in 2011 vastgestelde Toekomstvisie Haaren.



Uitsnede "Structuurvisie Haaren"; bron: ruimtelijkeplannen.nl

De loods aan de Mgr Zwijsenstraat 8b is opgenomen in de zone “de Groene Kamers”. Voor dit gebied heeft de structuurvisie het volgende bepaald;

“Dit gebied valt grotendeels samen met het boomteeltontwikkelingsgebied, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. De voor het landschap beeldbepalende boomteeltsector krijgt hier ruimere mogelijkheden dan elders in de gemeente. Kenmerkend voor het uitgestrekte gebied is de kleinschalige openheid ofwel het halfopen landschap met groene kamers. Deze groene kamers worden gevormd door de laanbeplantingen langs de wegen in dit deel van het buitengebied. Ze bieden een ruimtelijk casco, waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden ingepast.”

De bestaande loods is gelegen binnen de laanbeplanting en het ruimtelijk casco aan de Mgr. Zwijsenstraat. De locatie biedt daarmee een mogelijkheid om binnen de karakteristiek van dit gebied de beoogde functie in de bestaande loods in te passen.

De structuurvisie heeft ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing waartoe ook de loods aan de Mgr Zwijsenstraat 8b gezien kan worden het volgende bepaald;

“De vestiging van niet (primair) aan het buitengebied gebonden bedrijfsfuncties biedt kansen voor vergroting van de ruimtelijke kwaliteit en de economische vitaliteit van het buitengebied. Zo heeft de gemeente de ambitie om bijvoorbeeld zorg en recreatie en toerisme te stimuleren. Hoewel we de kansen voor economische vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit willen benutten, gaan we kritisch om met de vestiging van NED's en woonfuncties. De reden hiervoor is dat we zuinig zijn op de hooggewaardeerde landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit: kleinschalig, groen en divers.”

Het beoogde bedrijfsmatige gebruik van de bestaande loods vergroot de economische vitaliteit waarbij bovendien een investering zal worden gedaan middels een geldelijke bijdrage in de hooggewaardeerde landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit.

De beoogde ontwikkeling past, -hoe kleinschalig ook- binnen de ambities uit de structuurvisie.

Beleidskader Vrijkomende Agrarische Bebouwing

De afgelopen decennia is het aantal agrarische bedrijven sterk afgenomen. Hierdoor is er sprake van een steeds groter aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. De gemeente vindt het belangrijk om verloedering en verrommeling van het buitengebied tegen te gaan. Dit was reden voor de gemeenteraad om op 22 januari 2015 bij de vaststelling van de Structuurvisie Haaren met een motie aandacht te vragen voor een ruimere wijzigingsbevoegdheid voor omschakelingsmogelijkheden bij (voormalige) agrarische bedrijven in het bestemmingsplan. Hiervoor heeft de gemeente Haaren haar beleidskader voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB-beleid) vastgesteld. Voor de veldschuur aan de Mgr Zwijsenstraat 8b geldt ook dat sprake is van vrijgekomen agrarische bebouwing.

Dit beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing staat ten dienste van goede ruimtelijke ordening en heeft de volgende doelstellingen:

- Borgen dat er sprake blijft van levendige dorpen met een aantrekkelijk buitengebied waarbij de dragers ook een goed economisch perspectief behouden.
- Voorkomen van verdere verstening, leegstand en verpaupering van het buitengebied, daarom:
 - sloop van vrijkomende agrarische bebouwing stimuleren door sloopvoorwaarden en financiële compensatie;
 - onder voorwaarden ruimte bieden voor nieuwe initiatieven in vrijkomende agrarische bebouwing.

Het beleid heeft een relatie met de Regeling “Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren” gelegd. Middels deze regeling wordt voor ontwikkelingen in vrijkomende agrarische bebouwing een investeringsverplichting geregeld voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Hieronder worden de consequenties voor de beoogde gebruiksverandering in de veldschuur beschreven. Het VAB-beleid beschrijft ook een instrument waarmee beoogd wordt een stimulans te bieden om overtollige bebouwing te slopen. Dit is beschreven in de “Sloopregeling”. Het VAB-beleid beschrijft dit als volgt;

“Het beeld is dat niet alle vrijkomende agrarische bebouwing gebruikt gaat worden voor nieuwe initiatieven. Niet alle gebouwen en locaties zijn namelijk geschikt voor nieuwe functies. Het is daarom ook wenselijk om sloop te stimuleren. Dit door:

- Vergoeding voor sloop beschikbaar te stellen.
- Op grond van de regeling kwaliteitsverbetering landschap gemeente Haaren sloop te verplichten bij hergebruik van voormalige agrarische bebouwing.”

Dit deel van het VAB-beleid wordt uitgewerkt en is nog niet vastgesteld.

De beoogde gebruiksverandering in de bestaande veldschuur past in het VAB-beleid. Met de beoogde gebruiksverandering wordt op basis van de regeling “Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren” een investering gedaan in de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied.

Regeling “Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren

Het gestelde in de Verordening Ruimte van de provincie inzake de zorgplicht ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit heeft de gemeente een eigen notitie waarin de investering in de kwaliteit van het landschap bij nieuwe ontwikkelingen is geregeld (vastgesteld op 21 februari 2013). De provincie heeft met deze regeling ingestemd. Deze regeling hanteert een drietal categorieën.

Op basis van deze regeling is de wijziging van het gebruik van de bestaande loods naar “bedrijvigheid” te classificeren als categorie 3 (omschakeling, zonder vergroting van het bouwvlak, van agrarisch bouwvlak naar bedrijf/ agrarisch gerelateerd); een niet-planmatige ontwikkeling waarvoor geldt dat 20% van de grondwaardevermeerdering die door de ontwikkeling ontstaat wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. In de regeling zijn verschillende normbedragen vastgesteld.

Om de eventuele grondwaardevermeerdering van de beoogde gebruiksverandering te berekenen moet uitgegaan worden van deze bedragen. De bedragen voor de beoogde ontwikkeling zijn in de regeling als volgt vastgesteld;

Agrarisch bouwvlak :	€25,--/ m ²
(waarde bestaande veldschuur)	
Bestemming niet agrarisch bedrijf:	€100,--/m ²
(waarde toekomstig bouwvlak voor wonen)	

Huidige grondwaarde

De oppervlakte van het bestaand agrarisch bouwvlak bedraagt circa 400 m². Dit betekent dat de huidige grondwaarde (400m² x €25,--) €10.000,-- bedraagt.

Toekomstige grondwaarde

De toekomstige grondwaarde wordt gevormd door de gebruiksverandering van de bestaande veldschuur. De toekomstige grondwaarde is (400 m² x €100,--) €40.000,--.

De beoogde ontwikkeling kent daarom een grondwaardevermeerdering van €30.000,-- (€40.000 - €10.000). Hiervan dient 20% geïnvesteerd te worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Het te investeren bedrag bedraagt €6.000,--.

Het terrein biedt geen gelegenheid voor een landschappelijke inpassing; de veldschuur is omzoomd door begroeiing. Er zal daarom sprake zijn van een storting in de bestemmingsreserve voor kwaliteitsverbetering van het landschap van de gemeente Haaren (raadsbesluit 19 januari 2012).

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

4.1 Bodem

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Met de wijziging van het gebruik zal de bestemming niet wijzigen. Aangenomen moet worden dat de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik omdat het bedrijfsmatig gebruik van de loods niet afwijkt van het gebruik voor agrarische opslag. De wijziging van het gebruik gaat plaatsvinden in een reeds bestaand gebouw. Activiteiten in de bodem vinden hiervoor niet plaats.

Het aspect "Bodem" is daarom geen belemmering voor het wijzigen van het gebruik van de loods aan de Mgr Zwijssenstraat 8b.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. Normen met betrekking tot verkeerslawaaï, spoorweglawaaï, luchtvaartlawaaï en industrielawaaï worden thans in Nederland gebaseerd op de "regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder" (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van (spoor)wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende (spoor)weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaï.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Het beoogde gebruik van de loods maakt het bouwwerk geen geluidsgevoelig object. Toetsing aan de Wet geluidhinder is niet aan de orde.

Wegverkeerslawaaï

Toetsing is niet aan de orde.

Spoorweglawaai

Toetsing is niet aan de orde

Luchtvaartlawaai

Toetsing is niet aan de orde

Industrielawaai

De beoogde functie brengt geluidbelasting met zich mee als gevolg van voertuigbewegingen van en naar de loods, het manoeuvreren van voertuigen en het dichtslaan van portieren. Een motivatie hiervoor is beschreven in paragraaf 4.3.

Het aspect "geluid" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Milieuzonering, geur en spuitzones

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van een wijziging het gebruik van de loods verdient het aspect "milieuzonering" aandacht. De loods zelf is geen gevoelig object.

Bedrijvigheid

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

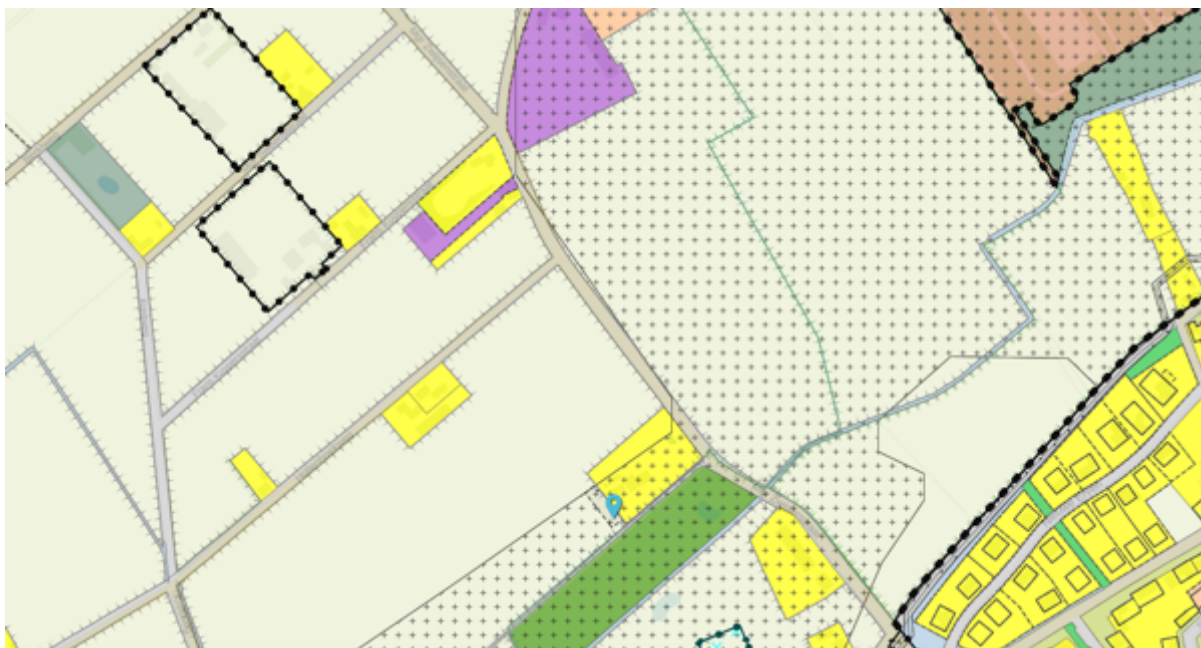
Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook beschrijft de brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is bijvoorbeeld in stadscentra. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging.

Zonering

Beoordeeld moet worden of het beoogd gebruik van de loods voor opslag door bedrijven en particulieren en het hobbymatig (particuliere) gebruik voor het opknappen van bijvoorbeeld oldtimers of boten inpasbaar is in relatie tot de in de omgeving aanwezige gevoelige objecten (woningen). In de nabijheid van het pand aan de Mgr Zwijsenstraat 8b zijn een aantal woningen aanwezig.

In onderstaande afbeelding is zichtbaar dat direct noordelijk van de loods een woning is gelegen. Deze woning is op circa 23 meter van de veldschuur gelegen. De opslag ten behoeve van particulieren en bedrijven die elders zijn gevestigd, zijn bedrijfsmatige activiteiten die een zeer geringe milieubelasting kennen voor hun omgeving. Daarbij komt ook dat de activiteiten aan de zuidzijde van de loods plaatsvinden en dat bezoek (laden en lossen) aan de loods maar weinig plaatsvindt.

Op basis van de VNG-brochure is een opslaggebouw (verhuur opslagruimte; SBI-code 2008: 52109) ingedeeld in milieucategorie 2. De richtafstand tussen de grens van de inrichting en de noordelijk gelegen woning is op basis van deze categorie 30 meter.



Uitsnede bestemmingsplan met de in de omgeving aanwezige woningen en andere functies. bron: ruimtelijkeplannen.nl

Gemengd gebied

Zoals beschreven kent de VNG-brochure verschillende omgevingstypen. Het gemengd gebied wordt als volgt beschreven: *“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingsgebied gemengd. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”*

Direct naast woningen komen geen andere bedrijven voor. Het gebied kan daarom niet beschouwd worden als een “gemengd gebied”. De richtafstand bedraagt 30 meter. Aan deze richtafstand wordt ten aanzien van de noordelijk gelegen woning niet voldaan. De geluidsuitstraling als gevolg van de bedrijfsactiviteiten bij de beoogde functie beperkt zich tot voertuigbewegingen van en naar de inrichting, het manoeuvreren op het terrein en piekgeluiden door optrekkende voertuigen en dichtslaan van portieren.

Van belang hierbij is dat in de beoogde situatie kan worden voldaan aan de grenswaarden voor geluid uit de Handreiking Bedrijven en milieuzonering en het Activiteitenbesluit, en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de gevoelige objecten in de omgeving. Hierbij spelen de volgende zaken een belangrijke rol:

- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, waarbij een inschatting wordt gegeven van de verwachte aantallen voertuigbewegingen met licht, middelzwaar en zwaar verkeer in de dag-, avond- en nachtperiode en mogelijke overige geluidbronnen, zoals machines of ventilatoren en hun bedrijfstijd in de dag- avond en nachtperiode;
- de maximale geluidniveaus met name door het optrekken van voertuigen, mogelijk remontluchtingen van vrachtwagens en het dichtslaan van portieren;
- de indirecte hinder door de verkeersaantrekkende werking in de gewenste situatie.

Er zal alleen sprake zijn van de opslag voor kleinere ondernemers zoals schilders of klusbedrijven. Deze ondernemers bezitten alleen over lichte voertuigen die elk slechts 2 maal per week de locatie bezoeken. Het aantal voertuigbewegingen is zeer gering. De beschikbare ruimte voor het manoeuvreren van zware voertuigen is niet beschikbaar. De loods wordt alleen in de dagperiode bezocht. De opstelruimte voor de voertuigen is aan de zuidzijde van de loods waardoor het geluid naar de woning door de loods wordt afgeschermd. De toerit is een zandpad. Het zandpad zorgt dat de snelheid van de voertuigen laag ligt wat een hoge geluidsbelasting voorkomt.

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en de indirecte hinder zullen geen probleem opleveren bij een beperkt aantal voertuigen en gelet op de afstand van de weg tot de woningen, de zandweg en wanneer er bijvoorbeeld geen activiteiten in de avond- en nachtperiode plaatsvinden. De maximale geluidsniveaus zullen geen probleem opleveren door afscherming door de veldschuur, met name omdat alleen activiteiten in de dagperiode plaatsvinden op het terrein aan de voorzijde van de loods.

Hiermee is gemotiveerd dat er met de beoogde functie in de bestaande loods aan de Mgr Zwijzenstraat 8b geen milieuhinder te verwachten is voor de aanliggende woning.

Het aspect "milieuzonering" is daarom geen belemmering.

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

Het aspect "geurhinder" en de Wet geurhinder veehouderijbedrijven (Wgv) is niet relevant voor het wijzigen van het gebruik in de bestaande loods.

Spuitzones open teelten

Het aspect "spuitzones open teelten" is niet relevant voor het wijzigen van het gebruik in de bestaande loods.

Het aspect "milieuzonering, geur en spuitzones" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De loods is te beschouwen als bedrijfsgebouw en daarmee als beperkt kwetsbaar object.

Risico-inventarisatie

Transport van gevaarlijke stoffen

Op een afstand van circa 850 meter bevindt zich de rijksweg N65 waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Uit de Regeling Basisnet blijkt dat stofcategorie LT2 wordt vervoerd over dit wegvak. Voor deze stofcategorie geldt een invloedsgebied van 880 meter. Het plan valt volledig binnen dit invloedsgebied. Daarom dient in de toelichting een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

De gemeente Haaren beschikt over een werkdocument "Verantwoording groepsrisico Haaren". In dit werkdocument wordt deze zone (200-1500 meter) aangeduid als verantwoordingsniveau 3a. Onder verantwoordingsniveau 3a wordt een standaard verantwoordingstekst voorgeschreven.

Inrichtingen

Het plan ligt niet binnen een invloedsgebied van een nabijgelegen inrichting. Inrichtingen vormen geen belemmeringen voor het aspect externe veiligheid.

Buisleidingen

Het plan ligt niet binnen een invloedsgebied van een nabijgelegen buisleiding. Buisleidingen vormen geen belemmeringen voor het aspect externe veiligheid.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied bevindt zich op grote afstand van de risicobron. De N65 heeft een invloedsgebied van 880 meter. Het plangebied ligt op circa 850 meter van de N65. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen is in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze grote afstand van de risicobron wordt daarom niet verder beschouwd.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelinginstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwing- en alarmsysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Haaren valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Op termijn zal dit waarschuwingssysteem vervangen worden door NL-alert.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met het Werkdocument verantwoording groepsrisico gemeente Haaren en de daarin gemaakte keuzes.

Volgens artikel 9 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio. Dit advies is opgevraagd en bijgevoegd aan deze onderbouwing. De Veiligheidsregio onderschrijft bovenstaande verantwoording en ziet af van advisering.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Toetsing initiatief aan 'niet in betekende mate' begrip

Kijkend naar de eerder genoemde categorieën die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit is het evident dat deze ontwikkeling tot minder verkeer leidt dan bijvoorbeeld de realisatie van de genoemde 1.500 woningen.

Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

Toetsing initiatief aan "goede ruimtelijke ordening"

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. In het kader tot het beoogde gebruik is dit niet relevant.

Endotoxinen agrarische bedrijvigheid

Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben. Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen. In de zomer van 2016 zijn 3 onderzoeksrapporten opgeleverd rond deze thematiek.

Het kabinet laat in 2017 vervolgonderzoek uitvoeren naar de emissie en verspreiding van endotoxinen. Ook onderzoekt ze of het nodig en mogelijk is om emissienormen op te stellen voor de emissies van endotoxinen.

Tussen de verspreiding van (fijn/grof) stof en endotoxines bestaat een relatie. In het endotoxinenrapport (fase 3a) is deze relatie onderzocht. De relatie tussen emissies van stof en endotoxinen wordt in 2017 verder onderzocht. De beschikbare kennis en informatie is nog onvoldoende voor een beoordelingskader. De stallucht uit veehouderijen vormt de belangrijkste emissiebron van endotoxinen. Er kan ook emissie plaatsvinden bij de mest op en -overslag, bij mestbehandeling en bij mestverspreiding op het land. Zodra het mogelijk is om de emissie en verspreiding van endotoxinedeeltjes te berekenen kan het bevoegd gezag aan een norm of advieswaarde toetsen.

De beoogde ontwikkeling voorziet niet in een woonfunctie of andere functie waarmee personen voor een langere periode aan mogelijke endotoxinen worden blootgesteld.

Het aspect "luchtkwaliteit" is geen belemmering voor het wijzigen van het gebruik van de bestaande loods aan de Mgr Zwijssenstraat 8b in Haaren.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Haaren heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel is een beschermende waarde in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Deze waarde heeft bepaald dat voor bodemverstoringen van 100 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 50 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. De beoogde ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarvoor een onderzoek verplicht is omdat het wijzigen van het gebruik plaatsvindt in een bestaande loods. De bestaande dubbelbestemming uit het bestemmingsplan blijft gelden.

Cultuurhistorie

In de nabijheid van de locatie zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Het aspect "archeologie en cultuurhistorie" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Deze wet heeft 3 wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet Natuurbeheer ligt bij de Provincie.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijnakken (rivieren), de Waddenzee maar ook de Oisterwijkse vennen en Kampina en Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen). Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Provincies hebben ervoor gekozen om deze gebieden te beschermen via het provinciale beleid. Ook de provincie Noord-Brabant heeft de gebieden in haar verordening (zie paragraaf 3.2) toegewezen aan de EHS / het NNB.

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur. Het dichtstbijzijnde gebied is het Natura 2000 gebied "Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen". Dit is op circa 1500 meter gelegen van de projectlocatie. Mede gezien de aard van de aanvraag (geen bouwactiviteiten) is het niet aannemelijk dat het plan om het gebruik in de bestaande loods te wijzigen negatieve effecten heeft op natuurgebieden.

Soortbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden.

Hiervoor verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. Onder de Wet natuurbescherming worden 75 soorten vaatplanten beschermd. Vrijwel alle zoogdieren zijn beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria:

- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Programma aanpak stikstof; PAS

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

De eventuele stikstofdepositie als gevolg van de vormverandering van wijzigen van het gebruik op een natura-2000 gebied is nihil zodat er geen nadelige invloeden zijn te verwachten.

Het beoogde gebruik heeft geen activiteiten die schadelijk zijn voor de beschermde dier- en plantsoorten.

Het aspect flora en fauna kent geen belemmeringen voor de voorgenomen wijziging van het gebruik van de loods.

4.8 Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig noch komen er straalpaden voor. Dit aspect levert dan ook geen belemmering op voor onderhavig plan.

4.9 Water

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'. Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater". Aanvullend op de beleidsregels is het stuk "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen". Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Op planniveau is conform het beleid van het waterschap (plannen kleiner dan 2.000 m²) geen compensatie vereist en hoeft geen watertoets doorlopen te worden.

Beschermingsgebied

Op basis van de [Watertoetskaart](#) is bepaald dat de projectlocatie niet is gelegen in een "beschermde zone". Het bosgebied direct zuidelijk van de loods is wel aangeduid als een "beschermde gebied waterhuishouding". Met het wijzigen van het gebruik in de bestaande loods zullen er geen effecten optreden die van invloed zijn op de waterhuishouding in dit gebied.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Omdat sprake is van het wijzigen van het gebruik in een bestaande loods zal de verharding niet wijzigen. Er is geen verhardingstoename. Het omliggend terrein zal ook niet wijzigen.

Grondwater

Omdat dit initiatief alleen bestaat uit een functiewijziging van een bestaand pand en omdat er geen bouwkundige activiteiten plaatsvinden is inzicht in de grondwaterstanden niet relevant. Het terrein is bovendien in zijn geheel bebouwd waardoor er geen mogelijkheid bestaat voor de aanleg van een infiltratievoorziening of berging.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied of in de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig

Afvalwater

Het afvalwater in de huidige situatie wordt aangeboden op het gemengd rioolstelsel van de gemeente Haaren en afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Met de boogde functiewijziging verandert dit niet.

Hemelwater

Omdat het bij dit initiatief gaat om een in pandige wijziging van het gebruik en er geen uitbreiding van het bebouwd oppervlak aan de orde is veranderd er niets ten aanzien van de effecten als gevolg van hemelwater. Het hemelwater in de huidige situatie wordt aangeboden op het gemengd rioolstelsel van de gemeente Haaren. Met de boogde functiewijziging verandert dit niet.

Oppervlaktewater

Op het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Het aspect “water” is daarom geen belemmering voor het wijzigen van het gebruik.

4.10 Parkeren en verkeersgeneratie

Gemeente Haaren streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte.

Voor het vergunnen van een ander gebruik wordt ook de bestaande agrarische functie beëindigd. Hierdoor speelt ook de vraag wat de nieuwe functies aan parkeerbehoefte met zich meebrengen en op welke wijze deze parkeervraag kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat deze ruimtebehoefte in principe op het eigen terrein, dus niet in de openbare ruimte wordt opgevangen.

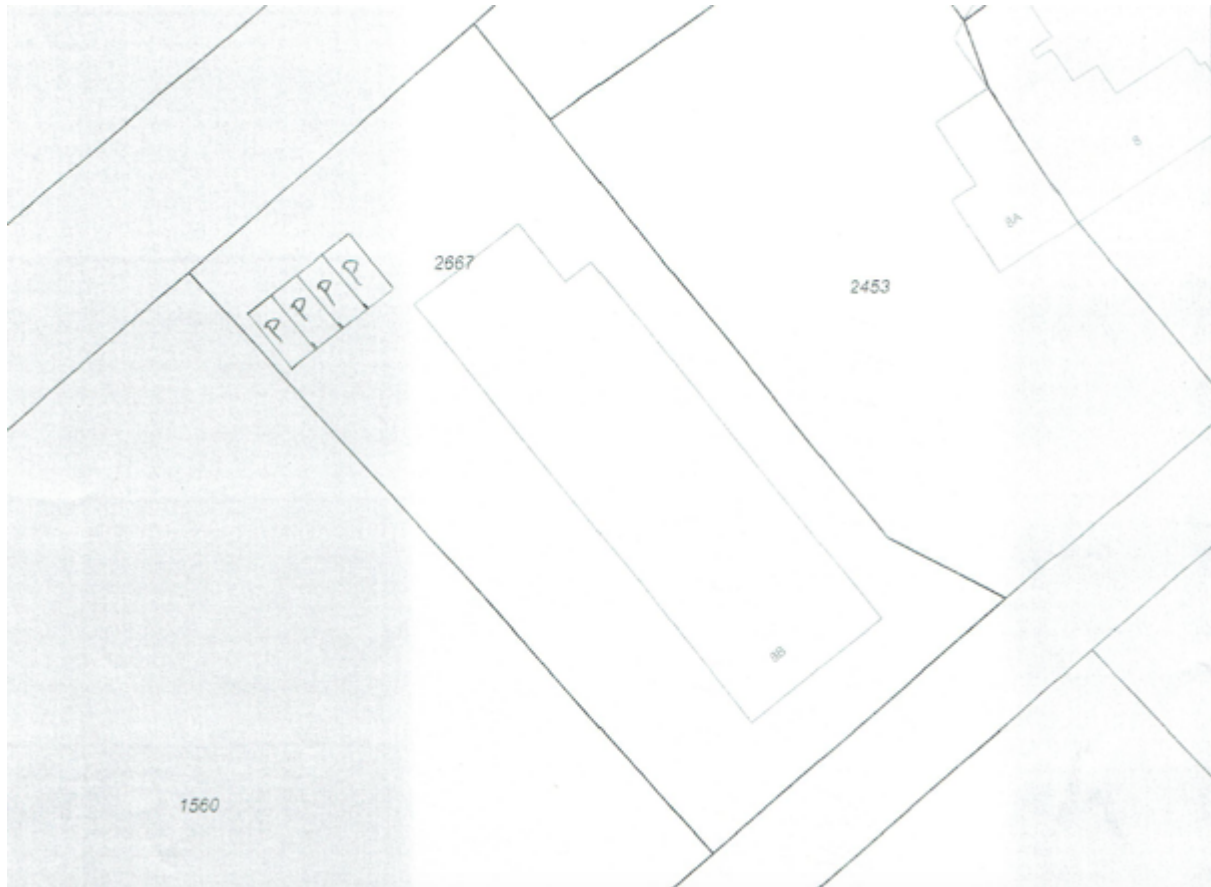
Om inzicht te hebben in het aantal verkeersbewegingen is op basis van het gemeentelijk verkeers-, en vervoersplan (GVVP) bepaald wat het aantal plaatsen zou moeten zijn.

Het GVVP heeft algemene normen gesteld ten aanzien van “werkgelegenheid”. Deze algemene normen zijn tot stand gekomen op basis van de CROW-publicatie (Publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Deze veelgebruikte systematiek berekent het aantal benodigde parkeerplaatsen door de oppervlakte van een bepaalde functie te vermenigvuldigen met een norm per 100 m² BVO (bedrijfsvloeroppervlakte).

Voor opslag ten behoeve van een bedrijf dat elders is geadresseerd, geldt op basis van het GVVP een norm van maximaal 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo.

De loods is ongeveer 400 m² groot. Dit betekent dat moet worden uitgegaan van (0,9 x 4) 3,6 (afgerond 4) parkeerplaatsen.

Nabij de roldeuren is een parkeerterrein gelegen. Hier is voldoende ruimte om te voorzien in 4 parkeerplaatsen. In onderstaande tekening zijn illustratief 4 parkeerplaatsen van elk 5 bij 2,5 meter ingetekend. Het perceel biedt voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte.



Tekening en indeling van het terrein met daarbij 4 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het aspect parkeren en ontsluiting is geen belemmering voor de beoogde wijziging van het gebruik in de bestaande loods.

Verkeersgeneratie

Ook is gekeken naar de verkeersaantrekkende werking van het beoogd gebruik. De ruimten worden slechts een enkele keer in de week bezocht. Daarom moet geconcludeerd worden dat de verkeersgeneratie als gevolg van het beoogd gebruik van het pand gemakkelijk door de capaciteit van de bestaande infrastructuur gedragen kan worden.

4.11 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige onderbouwing, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Omgevingsvergunning

Voor dit project is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het project (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing.

5.2 Planmethodiek en verbeelding

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit project. De omgevingsvergunning (het besluit) - inclusief deze ruimtelijke onderbouwing - vormt namelijk de directe titel voor het project.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken een exploitatieplan worden vastgesteld.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Aan deze omgevingsvergunning zijn voor de gemeente uit het oogpunt van exploitatie geen nadelige financiële gevolgen verbonden omdat de ontwikkeling in handen is van de eigenaar van de grond en opstallen. Met de eigenaar is een overeenkomst gesloten voor het verhalen van kosten die gemoeid zijn met deze afwijkingsprocedure en eventuele kosten als gevolg van deze procedure. Ook is de storting in de bestemmingsreserve voor kwaliteitsverbetering van het landschap van de gemeente Haaren in deze overeenkomst verzekerd.

6.2 Procedure

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.