

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Haaren

Wijzigingsplan

“Helvoirtsestraat 12, Helvoirt”



Gemeente Haaren

Wijzigingsplan

“Helvoirtsestraat 12, Helvoirt”

Inhoud

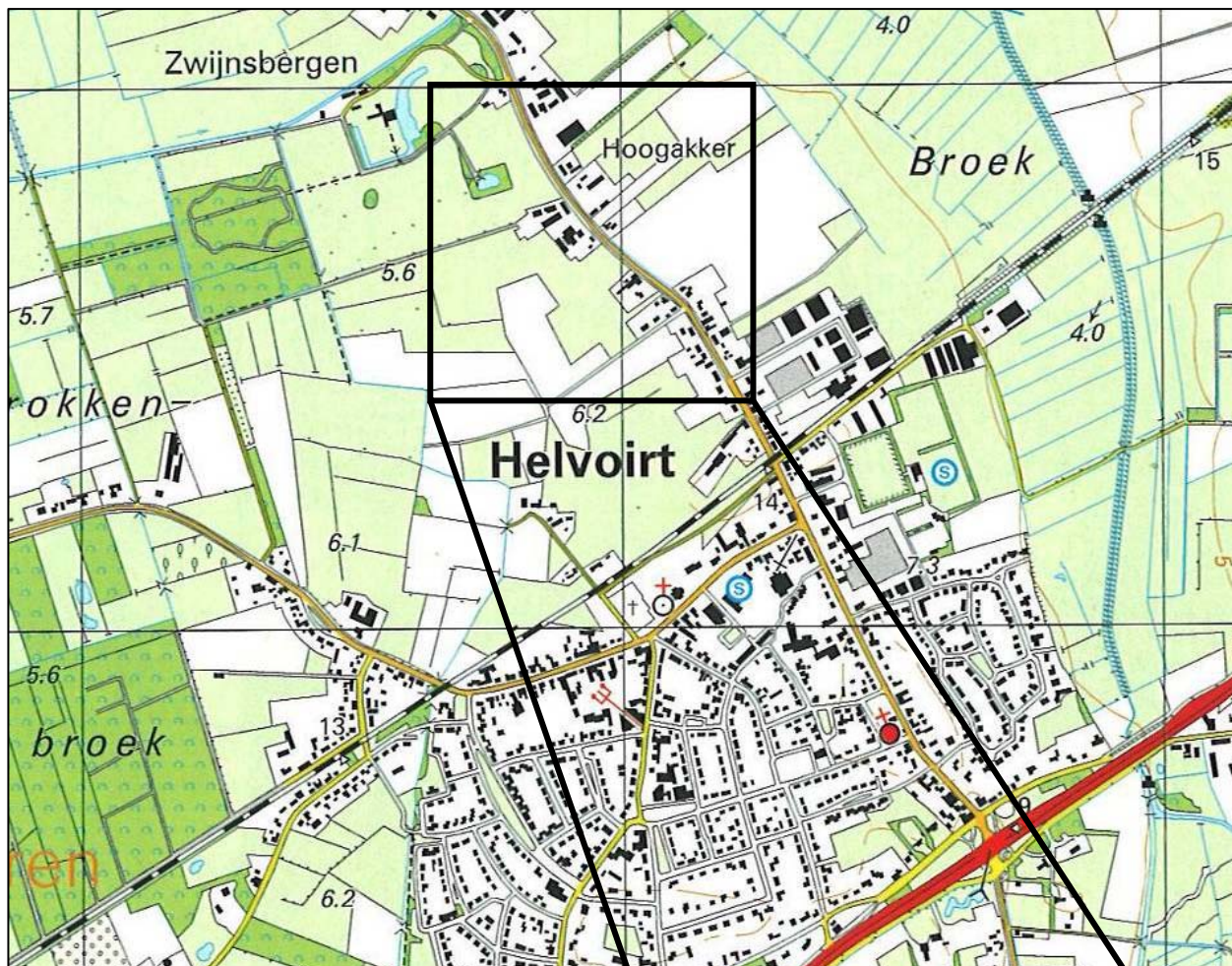
1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0788.WP14HVTHvtst12P102-ON01
d.d. : 06-11-2013

Auteur:	dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaecker
Collegiale toets:	dhr. ing. B. Nieuwenhuizen
Status:	ontwerp wijzigingsplan

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer	5
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Omgeving van het plangebied.....	7
2.3	Huidig gebruik plangebied.....	8
3	PLANMOTIVERING	9
3.1	Planbeschrijving	9
3.2	Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden	10
4	VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Nationaal beleid	13
4.3	Provinciaal beleid	15
4.4	Gemeentelijk beleid	21
5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Bodem.....	27
5.3	Waterhuishouding	28
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	30
5.5	Flora en fauna.....	31
5.6	Akoestiek	31
5.7	Bedrijven en milieuzonering	31
5.8	Geurhinder veehouderijen	33
5.9	Externe veiligheid	34
5.10	Luchtkwaliteit	35
5.11	Ladder duurzame verstedelijking.....	35
5.12	Toetsing Besluit m.e.r.	35
6	WIJZE VAN BESTEMMEN	37
6.1	Algemene opzet.....	37
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	37
6.3	Bestemmingsplanregels	37
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
7.1	Inleiding	41
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet.....	41
7.3	Economische uitvoerbaarheid	41
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
8.1	Inleiding	43
8.2	Procedure	43



Uitsnede topografische kaart ter plaatse van het plangebied. Bron: Topografische atlas Noord-Brabant, 2005



Het plangebied is weergegeven met een rode cirkel.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Familie Kurstjens, verder te noemen 'initiatiefnemer', heeft een perceel grond met opstallen gekocht aan de Helvoirtsestraat 12 te Helvoirt. In het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Haaren heeft dit perceel de bestemming 'Gemengd 2'.

Op het moment dat initiatiefnemer het perceel kocht was op het perceel 958 m² aan bebouwing aanwezig, dit betrof één woning van 98 m² met daarbij 860 m² aan bijgebouwen. Dit maximale oppervlak aan bebouwing is middels een exacte bepaling vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied". De bedoeling was de bijgebouwen te gaan gebruiken als paardenstalling voor maximaal 6 paarden (hobbymatig gebruik). Uit overleg tussen initiatiefnemer met de gemeente Haaren is toen gevolgd dat een deel van de bijgebouwen zou worden gesloopt en dat het restant vergunningvrij zou worden gerenoveerd. Bij de daadwerkelijke sloop van het overeengekomen oppervlak aan bijgebouwen is eveneens de resterende, beoogd te behouden, hoeveelheid aan bijgebouwen gesloopt. Met andere woorden: alle bijgebouwen zijn gesloopt.

Door deze sloop van alle bijgebouwen is een andere juridisch-planologische situatie ontstaan. In de bouwregels van de bestemming 'Gemengd 2' van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" is namelijk opgenomen dat herbouw van gebouwen niet is toegestaan, anders dan na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit. Ook nieuwbouw is niet toegestaan. Er is geen sprake van een calamiteit. Door deze regels is er nu op basis van het bestemmingsplan geen enkel bijgebouw meer mogelijk aan de Helvoirtsestraat 12. Om toch de beoogde paardenstalling, ten behoeve van het hobbymatig houden van paarden, te kunnen realiseren is het oprichten van een bijgebouw noodzakelijk. Een mogelijkheid die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen om toch te kunnen voorzien in het oprichten van bijgebouwen is een wijzigingsbevoegdheid. Deze is opgenomen binnen de bestemming 'Gemengd 2'. De bevoegdheid ziet toe op het omzetten van de bestemming 'Gemengd 2' naar 'Wonen' (maximaal 1500 m²) en een agrarische of natuurbestemming. Op basis van de bestemming 'Wonen' is het vervolgens mogelijk om een bijgebouw van 200 m² te realiseren (gelet op de eerdere sloop).

Het onderhavige wijzigingsplan vormt de juridisch-planologische basis om de bestemming 'Gemengd 2', om voorgenoemde reden, te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en de daarbij behorende agrarische bestemming.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Haaren, circa een halve kilometer ten noorden van de kern Helvoirt. De kern Helvoirt wordt aan de oost- en westzijde begrensd door beekdalen en natuurgebieden en aan de noord- en zuidzijde door infrastructuur van regionale c.q. nationale betekenis. Het plangebied is gelegen ten noorden van de noordelijke begrenzing van de kern Helvoirt, namelijk de spoorlijn Tilburg – Den Bosch. Ten noorden van de spoorlijn wordt de stedelijke uitbreiding Den Hoek gerealiseerd. Vanuit de kern loopt naar het noorden de Helvoirtsestraat. Hieraan is aan weerszijden bebouwing gelegen, bestaande uit kleinschalige

bebouwing. Op één plaats wordt de bebouwing onderbroken, waarna zich nieuwe lintbebouwing aan de weg bevindt. Het perceel Helvoirtsestraat 12 bevindt zich in het laatstgenoemde deel van de lintbebouwing en is gelegen aan de westelijke zijde van de straat. Ten noorden van het perceel is Kasteel Zwijnsbergen gelegen.

Het perceel wordt begrensd door de Helvoirtsestraat in het noordoosten en een perceel met woning aan de Helvoirtsestraat 16 in het zuidoosten. De zijdelingse perceelsgrens vormt hier de grens van het plangebied. In het zuidwesten vormen gronden met een agrarisch gebruik de begrenzing. Tenslotte wordt de noordwestelijke plangrens gevormd door een perceel met woonbebouwing aan de Helvoirtsestraat 10. Op de onderstaande satellietfoto is de begrenzing globaal weergegeven. Voor een exacte weergave van de begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van het wijzigingsplan.



Satellietfoto van de locatie Helvoirtsestraat 12. Met een rode lijn zijn de contouren van het wijzigingsgebied weergegeven.

1.3 **Vigerend bestemmingsplan**

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied”, dat door de gemeenteraad op 9 juli 2009 gewijzigd is vastgesteld. In het plangebied vigeert de enkelbestemming ‘Gemengd 2’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone’. Tevens is de aanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ van toepassing. Binnen de bestemming ‘Gemengd 2’ is alleen bestaande bebouwing toegestaan en is het niet toegestaan om nieuw te bouwen. Herbouw mag alleen plaatsvinden indien de eerdere bebouwing verloren is gegaan bij een calamiteit. De bestemming voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in ‘Wonen’, daaraan zijn voorwaarden verbonden die toezien op verbetering van de landschappelijke kwaliteiten. De voor ‘Gemengd 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch-technische hulpbedrijven, agrarisch-verwante bedrijven, statische opslag- en stallingsbedrijven, wonen en

tuinen en erven. Deze activiteiten zijn mogelijk binnen het gehele bestemmingsvlak. Op de toetsing aan dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan in paragraaf 4.4.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving en motivering. In dit hoofdstuk wordt tevens getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan “Buitengebied”. In hoofdstuk 4 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Hoofdstuk 7 beschrijft de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 tenslotte de resultaten uit de planologische procedure.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Helvoirt, aan een van de doorgaande wegen in het buitengebied. Het plangebied is gelegen op circa een halve kilometer ten noorden van de kern. Door de uitbreiding van Helvoirt met Den Hoek komt de grens van het stedelijk gebied noordelijker te liggen. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de omgeving van het plangebied gegeven, waarna in de daaropvolgende paragraaf wordt ingegaan op het huidige gebruik van het plangebied.



Helvoirt weergegeven op een historische kaart. Met een gele cirkel is de ligging van het plangebied geduid.

2.2 Omgeving van het plangebied

Historische ontwikkeling Helvoirt

Helvoirt karakteriseert zich van oudsher als een typische beekdalnederzetting: Op de hoger en daardoor droog gelegen gronden tussen de beekdalen van de Raamse Loop en de Broekleij ontstonden de eerste nederzettingen, die in de loop der eeuwen uitgroeiden tot een noord-zuid gericht lintdorp. In oost-west richting vond langs de De Dijk, aan de route tussen 's-Hertogenbosch en Breda, een soortgelijke ontwikkeling van lintbebouwing plaats. Met de bouw van de kerken aan de Torenstraat en de Kastanjelaan en de daarop aansluitende verdichtingen langs de historische linten, werd het centrum van het huidige Helvoirt vastgelegd. De grote expansie van het dorp in de 20^e eeuw vond rondom dit centrum plaats, waarbij uiteindelijk de natuurlijke condities van het landschap, gevormd door de Raamse Loop in het westen en de Broekleij in het oosten een vanzelfsprekende begrenzing vormden. De spoorlijn en de aanleg van de N65 bepaalden de begrenzingen aan noord- en zuidzijde. Uitzondering hierop vormen

de vanuit de dorpskern uitwaaiende, organisch gegroeide bebouwingslinten, zoals de Helvoirtsestraat, de Udenhoutseweg en de Molenstraat. Nadat Helvoirt tot aan de begrenzingen van de Raamse Loop, de Broekleij, de spoorlijn en de N65 was uitgegroeid, is gezocht naar de meest geschikte locatie voor een eventuele nieuwe dorpsuitbreiding. Al geruime tijd is de locatie Den Hoek daarvoor in beeld. Ondanks de barrièrewerking van de spoorlijn Tilburg – 's-Hertogenbosch geniet deze locatie in verband met de nabije ligging van het centrum en de goede ontsluitingsmogelijkheden de voorkeur boven bijvoorbeeld een grootschalige uitbreiding in het landelijk gebied ten westen van de Raamse Loop of ten zuiden van de N65. In 2013 is het bestemmingsplan dat de uitbreiding Den Hoek mogelijk maakt onherroepelijk geworden. Hiermee komt de noordelijke grens van het stedelijk gebied dicht bij het plangebied te liggen.

Landschappelijke en stedelijke structuren

Het grondgebied van de gemeente Haaren bestaat afwisselend uit dekzandvlakten en dekzandruggen en beekdalen. De basis voor deze geomorfologische opbouw van de gemeente Haaren ligt in de voorlaatste en de laatste ijstijd. Tijdens deze perioden zijn dikke pakketten zand en löss afgezet, vond verspoeling van de bodem plaats en is later weer opnieuw zand afgezet. Tijdens het Laat-Weichselien is dekzand afgezet in ruggen, de zogenaamde dekzandruggen. Deze dekzandruggen hebben een zuidwest-noordoost oriëntatie, als gevolg van de overheersende zuidwesten winden in Nederland. De dekzandvlakten en dekzandruggen waren van nature grotendeels begroeid met bos, afgewisseld met open vlakten. De mensen vestigden zich vooral op de overgangen van droog naar nat, dus op de dekzandruggen. Dit geldt ook voor de kern Helvoirt zoals te zien op de geomorfologische kaart. Ten oosten van het dorp ligt het beekdal van de Broekleij. Ten westen van het dorp ligt een lage vlakte die gedeeltelijk bestaat uit verspoelde dekzanden. Tevens ligt in dit gebied een dalvormige laagte wat de aanwezigheid van het water verklaart in dit gebied, de Raamse Loop en de nabij gelegen Zandleij. Tenslotte lopen er twee dijken langs weerszijden van het dorp. Dit zijn dijken waar het spoor en de provinciale weg N65 op liggen.

Het plangebied ligt, in het verlengde van de kern, op een dekzandrug, net ten noorden van de spoordijk en ten zuiden van het punt waar de Zandleij de rug doorsnijdt. De primaire oriëntatierichting van de rug is noord-zuid; de rug scheidt hiermee het oostelijk gelegen Helvoirtbroek van het westelijk gelegen Brokkenbroek. De weg naar Nieuwkuijk loopt over het midden van de dekzandrug. Het plangebied is aan deze weg, de Helvoirtsestraat gelegen. Het lintbebouwde karakter van de weg, waar de in het plangebied voorkomende bebouwing deel van uit maakt, is karakteristiek voor het landschap.

2.3 Huidig gebruik plangebied

Op het perceel aan de Helvoirtsestraat 12 is bebouwing aanwezig in de vorm van een hoofdgebouw dat bestaat uit één bouwlaag met kap. Het hoofdgebouw is in gebruik als woning. Het hoofdgebouw is vrijstaand gelegen, op circa 10 meter van de weg. Het voor- en zijerf van het hoofdgebouw zijn in gebruik als tuin. Door de groene inrichting van de tuin, met de aanwezigheid van enkele volgroeide bomen en daarnaast de volwassen laanbeplanting langs de aangrenzende Helvoirtsestraat, maakt het perceel vanaf de straat een landelijke en groene indruk. De nokrichting van het hoofdgebouw is evenwijdig aan de weg gelegen, waardoor de bebouwing de weg begeleid. Het achtererf heeft, na de sloop van de voorheen aanwezige bijgebouwen, een braakliggend karakter.

3 PLANMOTIVERING

3.1 Planbeschrijving

Middels het onderhavige wijzigingsplan wordt beoogd om op het toekomstige achtererf van de woning aan de Helvoirtsestraat 12 een bijgebouw te realiseren met een oppervlakte van 200 m². Het bijgebouw wordt gerealiseerd op het meest zuidwestelijk gelegen deel van het toekomstige woonperceel, op het deel van het achtererf dat grenst aan het buitengebied. Het bijgebouw komt gedeeltelijk naast de woning te liggen. De overige gronden die zijn gelegen in het achtererfgebied worden in gebruik genomen als tuin en / of erf. Het betreft hier de gronden die de bestemming 'Wonen' krijgen in het onderhavige bestemmingsvlak. De stal wordt gebruikt voor het hobbymatig houden van zes paarden. De paarden worden gebruikt ten behoeve van het deelnemen aan topsportconcoursen door de initiatiefnemers. Het perceel wordt via de bestaande oprit ontsloten. Op het achtererf worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd.

Eén van de wijzigingsvoorwaarden voor het wijzigen van de bestemming 'Gemengd 2' naar de bestemming 'Wonen' betreft het terugbrengen van het bestemmingsvlak waarbinnen het gebruik ten behoeve van het wonen is toegestaan. Thans is de functie 'wonen' mogelijk op het gehele perceel. In de beoogde situatie wordt dit gebruik, middels het toekennen van een bestemmingsvlak 'Wonen', teruggebracht tot een oppervlak van 1500 m². Dit houdt in dat zowel het meest noordwestelijk gelegen deel van het perceel als het meest zuidoostelijk gelegen deel van het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2' krijgt. Deze gronden maken in de nieuwe situatie zodoende geen onderdeel meer uit van het zij- of achtererf. Deze gronden zullen overeenkomstig een of meer van de functies uit de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2' worden ingericht.



Weergave van de beoogde bouw van een bijgebouw met een oppervlakte van 200 m². Met stippellijnen is weergegeven waar de gesloopte gebouwen stonden. Met een rode lijn is weergegeven welke gronden in het onderhavige bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' krijgen. In groen is de ontsluitingsroute weergegeven en het gebied waar parkeerplaatsen worden aangelegd. De percelen gelegen ten zuidwesten van de bestemming 'Wonen' krijgen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2'

Wijzigingsplan "Helvoirtsestraat 12, Haaren"

3.2 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

In de bestemming 'Gemengd 2' van het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Haaren is in artikel 12.3.1 de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen deze bestemming te wijzigen ten behoeve van wonen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. alle gebouwen dienen te worden gesloopt, uitgezonderd:
 1. bestaande woningen;
 2. bestaande gebouwen die als bijgebouw worden aangemerkt, met bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 100 m² vermeerderd met 25% van de te slopen bebouwing tot een maximum van 200 m²;
 3. bestaande gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.
- b. ter plaatse van en aansluitend aan elke bestaande woning worden gronden tot een oppervlakte van ten hoogste 1.500 m² bestemd voor wonen.
- c. voor zover de gronden niet als 'Wonen' worden aangewezen, worden deze aangewezen als 'een agrarische bestemming of 'Bos - Natuur' al naar gelang de eerstbedoelde gronden grotendeels grenzen aan die laatstbedoelde.
- d. elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bestemmingsvlak te omvatten.
- e. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.
- f. het aantal woningen binnen elk bestemmingsvlak mag niet worden vergroot.
- g. per 500 m² sloop mag de inhoud van de woning als bedoeld onder a worden vergroot met 50 m³ tot een maximum omvang van 850 m³, mits voldaan wordt aan het Rapport Akoestisch onderzoek d.d. mei 2009.

Onderstaand wordt getoetst aan de voorwaarden die zijn verbonden aan het benutten van de wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de bestemming 'Gemengd 2' naar 'Wonen':

- a. alle gebouwen op het perceel zijn thans gesloopt, uitgezonderd de bestaande woning. In de nieuwe situatie wordt, overeenkomstig de bestemmingsregeling van de bestemming 'Wonen' (art. 25.3.3) en de regel als weergegeven in deze voorwaarde onder 2, voorzien in de nieuwbouw van een bijgebouw. Als basisprincipe mag 100 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd. Daarnaast mag dit worden vermeerderd met 25% van de gesloopte bebouwing. In de onderhavige situatie is 860 m² aan bijgebouwen gesloopt. 25% van 860 m² is 215 m². Er is een maximum gesteld van 200 m² per bestemmingsvlak. In de nieuwe situatie wordt een bijgebouw van 200 m² gerealiseerd;
- b. het in dit wijzigingsplan opgenomen bestemmingsvlak 'Wonen' is 1500 m² groot;
- c. ten westen van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2' gelegen. De gronden die buiten het bestemmingsvlak 'Wonen' vallen, zijn bestemd met deze agrarische bestemming;
- d. de woning, welke alle woonruimten omvat, is gelegen binnen het nieuw te realiseren bestemmingsvlak;
- e. de agrarische gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden niet beperkt. In paragraaf 5.7 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan. De vigerende dubbelbestemmingen worden eveneens overgenomen in dit wijzigingsplan.

In het plan wordt het hobbymatig houden van maximaal 6 paarden mogelijk gemaakt. In het bijgebouw worden daartoe zes paardenboxen ingericht. Door dit kleine aantal dieren en ligging van het perceel, zorgt dit gebruik niet voor aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Hierop wordt nader ingegaan bij toetsing van het aspect 'bedrijven en milieuzonering';

- f. de woning op het perceel blijft gehandhaafd, er wordt geen woning toegevoegd;
- g. de woning op het perceel wordt ongewijzigd in stand gehouden.

Samenvattend kan worden gesteld dat aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan.



Aanzicht van het plangebied, gezien vanaf het westen. Op de achtergrond is de bebouwing aan de overzijde van de Helvoirtsestraat zichtbaar.



De bestaande ontsluitingsroute aan de zuidzijde van het perceel blijft behouden.



Aanzicht van het plangebied, gezien vanaf het oosten. Ten westen van het woonperceel strekt zich het open buitengebied uit.

4 VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

4.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele

besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder van duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van één bijgebouw op een plaats waar voorheen eveneens bijgebouwen hebben gestaan. Daarnaast worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een perceel verkleind. De ontwikkeling is als relatief kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt in paragraaf 5.11 van deze toelichting aan bod. Dit betreft de toetsing aan de 'ladder duurzame verstedelijking'.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (procesmatig versus beleidsmatig):

- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden (o.a. nationaal belang 13 uit de SVIR). De 'ladder van duurzame verstedelijking' is in 2012 opgenomen in het Bro. Op de procesmatige vereisten waaraan dit bestemmingsplan moet voldoen wordt teruggekomen in hoofdstuk 5, in dit hoofdstuk komen de planologische en milieuhygiënische uitvoerbaarheid aan bod.
- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Naar aanleiding van een advies van de Raad van State voorziet het Barro ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Beoordeling

Ten aanzien van het onderhavige plangebied is er een regel uit het Barro, anders dan de 'ladder duurzame verstedelijking', van toepassing. Dit betreft de regeling met betrekking tot het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van

het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten bebouwing. In het onderhavige plan wordt deze bouwhoogte niet mogelijk gemaakt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010

Toetsingskader

De SVRO is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de vroegere beleidsstukken (Interimstructuurvisie / Paraplunota / Uitwerkingsplannen) is ongewijzigd gebleven. Voorbeelden hiervan zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor veehouderijen. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

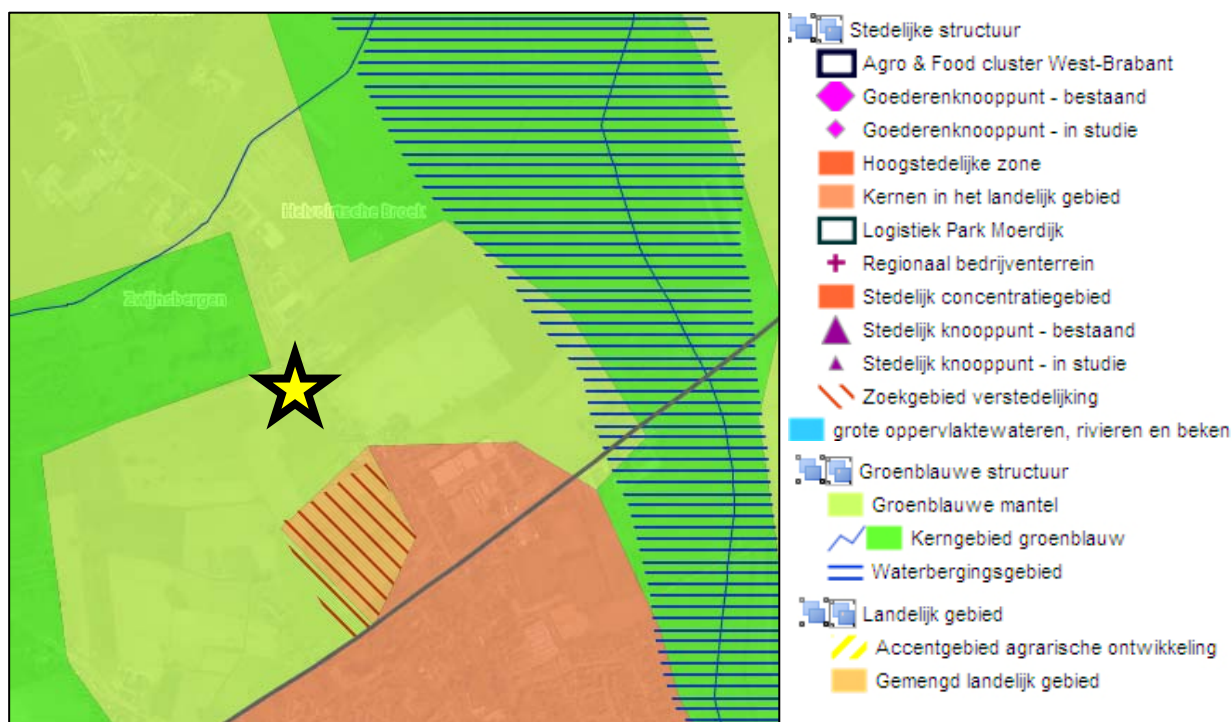
De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Beoordeling

Voor het plangebied in het buitengebied van Helvoirt geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied staat centraal. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt.

Uit de structurenkaart van de SVRO blijkt dat het plangebied is gelegen in de groenblauwe structuur en meer exact in de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar

natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met een gele ster. Bron: provincie Noord-Brabant

Het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel (onderdeel van de groenblauwe structuur). De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

Het onderhavige initiatief voorziet in de sloop van de bestaande bijgebouwen en funderingen en het daarvoor in de plaats realiseren van een bijgebouw van 200 m². Feitelijk is er daardoor sprake van een afname van 660 m² aan bebouwing (incl. funderingen). Gesteld kan worden dat deze afname van verharding, gelegen nabij een kerngebied groenblauw, bijdraagt aan de provinciale doelstelling om natuur en water meer de ruimte te geven in de groenblauwe mantel. Daarnaast worden gedeelten van het perceel met de bestemming 'Gemengd 2' in het onderhavige wijzigingsplan herbestemd met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2'. Deze bestemmingswijziging draagt bij ook bij aan de belevingswaarde van het landschap. Vanaf de Helvoirtsestraat blijven hierdoor doorzichten naar het achterliggende landschap behouden.

Conclusie

De onderhavige ontwikkelingen zijn passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2012, 2012

Inleiding

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. De door Provinciale Staten op 11 mei 2012 vastgestelde Verordening ruimte 2012, stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen (reconstructie van het buitengebied), waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2012 is in werking getreden op 1 juni 2012. De regels in de Verordening ruimte zijn artikelsgewijs weergegeven. De toetsing aan de Verordening ruimte vindt hieronder eveneens artikelsgewijs plaats. Enkel de voor de ontwikkelingen relevante artikelen zijn genoemd.



Artikel 4.4: Bescherming van de attentiegebieden ehs

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een attentiegebied ehs wijst geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur. Regels dienen gesteld te worden aan het verzetten van grond, de aanleg van drainage, het aanbrengen van verhardingen en het verlagen van de grondwaterstand.

Beoordeling

Door middel van het opnemen van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Attentiegebied ehs' worden ingrepen met een negatief effect op de ecologische hoofdstructuur voorkomen.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het attentiegebied ehs in het onderhavige plan wordt beschermd.

Artikel 6.3: Bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidende gebieden. Een bestemmingsplan stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden van de onderscheiden gebieden.

Beoordeling

In het onderhavige plan wordt 660 m² aan verharding planologisch geamoveerd, dit leidt tot een verbetering van de hydrologische kwaliteiten van het gebied. In de onderhavige bestemmingsregeling zijn eveneens de reeds vigerende dubbelbestemmingen ter bescherming van de waarden van de groenblauwe mantel overgenomen. Gesteld kan worden dat door de onderhavige regeling de situatie ter plaatse verbeterd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de groenblauwe mantel in de onderhavige regeling op hetzelfde niveau als in de vigerende regeling wordt beschermd en dat door de wijziging van de bestemming van 'Gemengd 2' naar 'Wonen' de groenblauwe mantel verder wordt ontwikkeld.

Artikel 2.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

In artikel 2.1 van de Verordening ruimte is aangegeven dat een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Aangegeven is dat in ieder geval sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te realiseren;
- b. in het plan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het

- bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- c. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past in de omgeving;
 - d. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personenvervoer is verzekerd.

Beoordeling

Ten aanzien van artikel 2.1 Vr kan het volgende worden gesteld:

- a. Ten aanzien van het onderhavige initiatief kan worden gesteld dat de juridische mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling te realiseren binnen het toegestane ruimtebeslag. Immers, door het afbreken van de bijgebouwen zonder dat sprake is van een calamiteit, is er geen 'toegestaan ruimtebeslag' meer. Het vigerende bestemmingsplan is zodanig opgesteld dat, indien eenmaal gesloopt, er niet meer kan worden teruggebouwd. Ten behoeve van een goed woonklimaat is het van belang om bij de bestaande woning een bijgebouw te realiseren. Dit is enkel mogelijk door de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen', want alleen deze bestemmingsregeling maakt het mogelijk om een bijgebouw te realiseren. Gesteld kan worden dat het juridisch niet anders mogelijk is om een bijgebouw te realiseren, dan op onderhavige wijze. Het nieuwe 'toegestane ruimtebeslag' is veel kleiner dan het voorheen vigerende ruimtebeslag.
- b. in het onderhavige plan is rekening gehouden met de gevolgen voor de naaste omgeving. Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk dat de milieuhygiënische en planologische uitvoeringsaspecten behandelt. Feitelijk is sprake van het terugbouwen van het nieuwe bijgebouw op de plaats waar eerder een bijgebouw heeft gestaan. Specifieke waarden zijn op deze locatie niet aanwezig danwel worden beschermd middels een omgevingsvergunningstelsel dat is opgenomen in een dubbelbestemming;
- c. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is passend in de omgeving; ten opzichte van het open landschap ten westen van het plangebied neemt de bebouwing af. Hierdoor wordt de kenmerkende openheid van het gebied verder vergroot. De ontwikkeling is passend in de omgeving.
- d. de realisatie van het bijgebouw ten behoeve van het stallen van paarden leidt niet tot een onaanvaardbare afwijking van het verkeer op de Helvoirtsestraat.

Conclusie

Gesteld kan worden dat, in combinatie met de beoordeling van andere artikelen, sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 2.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

De Verordening ruimte stelt dat een ruimtelijk plan als bedoeld in artikel 2.1 een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven. Het vierde lid van dit

artikel bepaald dat indien een kwaliteitsverbetering, zoals hierboven beschreven, niet is verzekerd; het ruimtelijke plan slechts kan worden vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en over de werking van dat fonds regelmatig verslag wordt gedaan in het ruimtelijke regionaal overleg.

In 2011 is, in navolging en detaillering van art. 2.2 van de Verordening ruimte, de “Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen-koppeling” door de provincie Noord-Brabant opgesteld. In deze handreiking zijn methodieken uitgewerkt om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering. Onderscheid wordt gemaakt in de methodiek ‘maatwerk met menselijke expertise’, de methodiek ‘verrekening in euro’s’ en de methodiek ‘verevening met oppervlaktes’. Het voldoen aan de handreiking is geen plicht, maar kan wel als leidraad gehanteerd. Door de gemeente Haaren is een uitwerking van deze regeling opgesteld, deze uitwerking is op 21 februari 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. In de regeling wordt voor particuliere initiatieven een onderscheid gemaakt in drie verschillende categorieën nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij de in de handreiking genoemde methodes telkens in een andere mate van toepassing zijn.

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet buiten bestaand stedelijk gebied in het wijzigen van de bestemming ‘Gemengd 2’ naar ‘Wonen’ (meer dan 1000 m²) en de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2’. Het principe van kwaliteitsverbetering (categorie 3 uit de Haarense regeling) is op deze ontwikkeling van toepassing. Dit houdt in dat een berekende kwaliteitsverbetering dient te worden gemaakt. Het voorbeeld waar het onderhavige initiatief onder valt betreft het ‘wijzigen van Agrarisch, Bedrijf, Recreatie, etc. naar Wonen voor zover het gedeelte van het bestemmingsvlak groter dan 1000 m²’.

De vigerende bestemming ‘Gemengd 2’ maakt het mogelijk om op het gehele perceel te wonen (onderdeel bestemmingsomschrijving). Met gebruikmaking van de onderhavige wijzigingsbevoegdheid wordt deze mogelijkheid om te wonen op het perceel ingeperkt tot het nieuwe bestemmingsvlak ‘Wonen’ (1500 m²). Feitelijk worden daarmee de gebruiksmogelijkheden beperkt. Daarnaast worden alle gronden die buiten dit bestemmingsvlak ‘Wonen’ zijn gelegen bestemd voor ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2’. Tenslotte worden de bebouwingsmogelijkheden verminderd door 660 m² aan bebouwing te amoveren. Gesteld kan worden dat, zonder een rekenkundige motivering te geven, er overduidelijk sprake is van een kwaliteitswinst door het verkleinen van het oppervlak waar wonen mogelijk is, het toevoegen van een agrarische bestemming en verwijderen van 660 m² aan bebouwing.

Losstaand van de kwaliteitsverbetering dient eveneens de landschappelijke inpassing van het nieuwe bijgebouw beschouwd te worden. Ten aanzien hiervan kan gesteld worden dat veel van de lintbebouwing langs de oude wegen in het buitengebied van Helvoirt wordt gekenmerkt door relatief harde bebouwingsgrenzen aan de achterzijden van de erven op de overgang met het buitengebied. Met andere woorden: de achterzijden van de erven zijn in veel situaties niet afgeschermd door middel van bijvoorbeeld groenvoorzieningen. Wel komt op veel plaatsen in het buitengebied voor dat er tussen de bebouwing in de bebouwingslinten sprake is van lage groenvoorzieningen op en rondom de zijdelingse perceelsgrens. Hierdoor is er sprake van een doorkijk tussen de bebouwing naar het achterliggende open landschap (semi-harde

bebouwingsgrens). In het onderhavige geval is een goede landschappelijke inpassing dan ook niet direct het volledig afschermen van het bijgebouw met woning met groenvoorzieningen. Door qua architectuur te kiezen voor een bijgebouw in de stijl van de bebouwing die karakteristiek is voor het buitengebied (uitstraling), wordt aangesloten op de omgeving. De landschappelijke inpassing bestaat uit het creëren van een doorkijk naar het achterliggende landschap. De doorkijk wordt gecreëerd tussen het nieuw te realiseren bijgebouw en de woning. Deze doorkijk is niet alleen zichtbaar indien men recht voor de doorgang staat, maar kan ook onder een hoek worden gezien. Door de sloop van de bebouwing op het achtererf wordt de hoek vergroot waaronder vanaf de Helvoirtsestraat het buitengebied kan worden beleefd.

Conclusie

Ten behoeve van het onderhavige plan wordt een evenredige investering in het landschap gedaan in de vorm van het amoveren van bebouwing en het wijzigen van de bestemmingsregeling. Derhalve is het storten van een bijdrage in een landschapsfonds niet noodzakelijk.

Artikel 11.1 Regels voor wonen buiten bestaand stedelijk gebied

Toetsingskader

In dit artikel zijn regels gegeven voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied, uitgezonderd stedelijke ontwikkelingen. Bepaald is dat nieuwbouw van één of meer woningen niet is toegestaan, waarbij een aantal uitzonderingen mogelijk is. Een van de uitzonderingen betreft het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Lid 4 maakt deze omzetting mogelijk, mits er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief voorziet in het omzetten van de bestemming 'Gemengd 2' naar 'Wonen'. De op het perceel aanwezige woning is in het verleden in gebruik geweest als bedrijfswoning. Door de aankoop van het perceel door een particuliere initiatiefnemer en het verdwijnen van de voormalige bedrijvigheid (alsmede de bebouwing) is de woning niet langer als bedrijfswoning aan te merken. In het onderhavige wijzigingsplan wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning, zonder dat sprake is van splitsing in meerdere wooneenheden. Overtollige bebouwing is reeds gesloopt.

Conclusie

Voldaan wordt aan de twee voorwaarden om een bedrijfswoning om te zetten in burgerwoning.

4.4 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus gemeente Haaren, 2004

Toetsingskader

De StructuurvisiePlus dateert uit mei 2004 en is een strategisch document waarin wordt gestreefd naar versterking van de sociaal-economische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Het biedt inzicht in de manier waarop de kwaliteit en duurzaamheid van het gemeentelijk grondgebied in ruimtelijk en sociaal-economisch opzicht kan worden verhoogd.

De StructuurvisiePlus bestaat uit een visie met daarin een 'Duurzaam Streefbeeld' en een bijbehorend document waarin de projecten die in het kader van StructuurvisiePlus worden uitgevoerd worden omschreven.

Het beleid gaat zoveel mogelijk uit van inbreiden in de dorpen en daarbuiten, indien noodzakelijk, uitbreiden. In de visie wordt aangegeven dat het behoud van het kleinschalige landschap en de diversiteit in de gemeente van belang is. De waterhuishouding en het herstel van de beekdalen speelt daarbij een cruciale rol. In het buitengebied staat, naast de instandhoudingdoelen in het kader van het landschaps- en natuurbeleid, ook de belevingswaarde van het landschap voor recreanten centraal.

Beoordeling

Het perceel aan de Helvoirtsestraat 12 is gelegen in een gebied dat is aangemerkt als landschappelijk waardevol. Grootschalige nieuwe ontwikkelingen worden hier niet voorzien en kleinschalige ontwikkelingen dienen bij te dragen aan de kwaliteit van het landschap. In de onderhavige situatie wordt, doordat de bestemmingsregeling is afgestemd op dit restrictieve beleid, de bestemming 'Gemengd 2' omgezet in 'Wonen'. De aard van deze wijziging is dat er sprake is van afname van bebouwing en dat het landschap opener wordt. Het onderhavige plan is passend binnen het gemeentelijke beleid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan bijdraagt aan het verbeteren van het landschap en derhalve passend is in het gemeentelijke ruimtelijke beleid voor deze locatie.

Woonvisie gemeente Haaren 2011-2015, 2011

Toetsingskader

De gemeente Haaren heeft een integrale woonvisie voor de gemeente opgesteld. Op 15 maart 2011 heeft het College van Burgemeester en Wethouders het concept van de Woonvisie vastgesteld. De Woonvisie is vervolgens in de inspraak geweest in de periode van 24 maart tot 20 april 2011. De Woonvisie is op 7 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Centraal in deze Woonvisie staat de vraag hoe ervoor gezorgd kan worden dat vraag en aanbod op de woningmarkt in de toekomst zo optimaal mogelijk op elkaar kunnen worden afgestemd. Daarmee is de Woonvisie een belangrijk beleidsdocument, op basis waarvan gemeentelijke besluitvorming plaatsvindt. De Woonvisie beschrijft hoe het gemeentelijk woonbeleid er de komende jaren uit zal zien. Om vraag en aanbod zo gericht mogelijk op elkaar af te stemmen en om de demografische scheefgroei te doorbreken, is in de Woonvisie een samenhangende visie opgesteld, waar de maatregelen voor de periode tot 2015 worden bepaald. De gemeente legt hierbij de nadruk op het bouwen voor de prioriteitsgroepen: starters, doorstromers, senioren en initiatiefnemers in het kader van collectief particulier opdrachtgeverschap. Bij het afstemmen van vraag en aanbod staan de woonwensen van de eigen inwoners centraal, maar zijn ook nieuwe inwoners welkom. Om dit alles te bereiken legt de gemeente Haaren de focus voor het woonbeleid op onderscheidend vermogen. De gemeente Haaren staat daarbij voor 'groen wonen'. Er zijn vier bouwstenen om dit vorm te geven. De bouwstenen zijn contrastrijk, flexibiliteit, continuïteit en differentiatie.

- *Contrastrijk*
Nieuwe woonwijken en de woningen die in de gemeente Haaren worden gebouwd dienen te passen bij het groene karakter van het betreffende dorp en hebben een toegevoegde waarde. Geen 13 in een dozijn. Een dorps karakter draagt bij aan de woonkwaliteit. Nader uitgewerkt wordt hoe hieraan vorm wordt gegeven.
- *Continuïteit*
Doel is het zoveel mogelijk bereiken van continuïteit in de woningbouw, met realistische uitgangspunten. Continuïteit is ook belangrijk voor het in stand houden van voorzieningen, zoals de basisschool.
- *Flexibiliteit*
Tussen de start van de planontwikkeling en de bouw van de eerste woningen verstrijkt vaak een periode van 4 tot 6 jaar. In die tussenliggende periode kan de vraag naar woningen wijzigen, zowel in aantal als gewenst type en prijsklassen. In de gemeente Haaren hebben plannen niet altijd deze flexibiliteit in zich gehad. Bij nieuwe bestemmings- en verkavelingsplannen is flexibiliteit randvoorwaarde om de mogelijkheid open te houden het woningbouwprogramma aan te passen aan de vraag.
- *Differentiatie*
De gemeente Haaren stimuleert de bouw van verschillende typen woningen in kleinschalige projecten en in verschillende prijsklassen. Geconstateerd wordt dat deze projecten vaak passen bij het karakter van een dorp.

Beoordeling

Het onderhavige plan voorziet enkel in de realisatie van een bijgebouw van 200 m² bij een bestaande woning. Deze ontwikkeling is dermate kleinschalig van karakter dat het niet direct bijdraagt aan de doelen van de woonvisie. Gesteld kan worden dat het initiatief wel bijdraagt aan de contrastrijkheid van het woningbestand; de ontwikkeling past bij het karakter van het buitengebied.

Conclusie

Gesteld kan worden dat de doelen uit de Woonvisie niet primair van toepassing zijn op de onderhavige planvorming. Door het wijzigen van de bestemming 'Gemengd 2' naar 'Wonen' wordt wel een goed woonklimaat bereikt. Zonder wijziging zouden immers geen bijgebouwen zijn toegestaan, wat niet bijdraagt aan de contrastrijkheid van het woningbestand.

Groenbeleidsplan, 2009

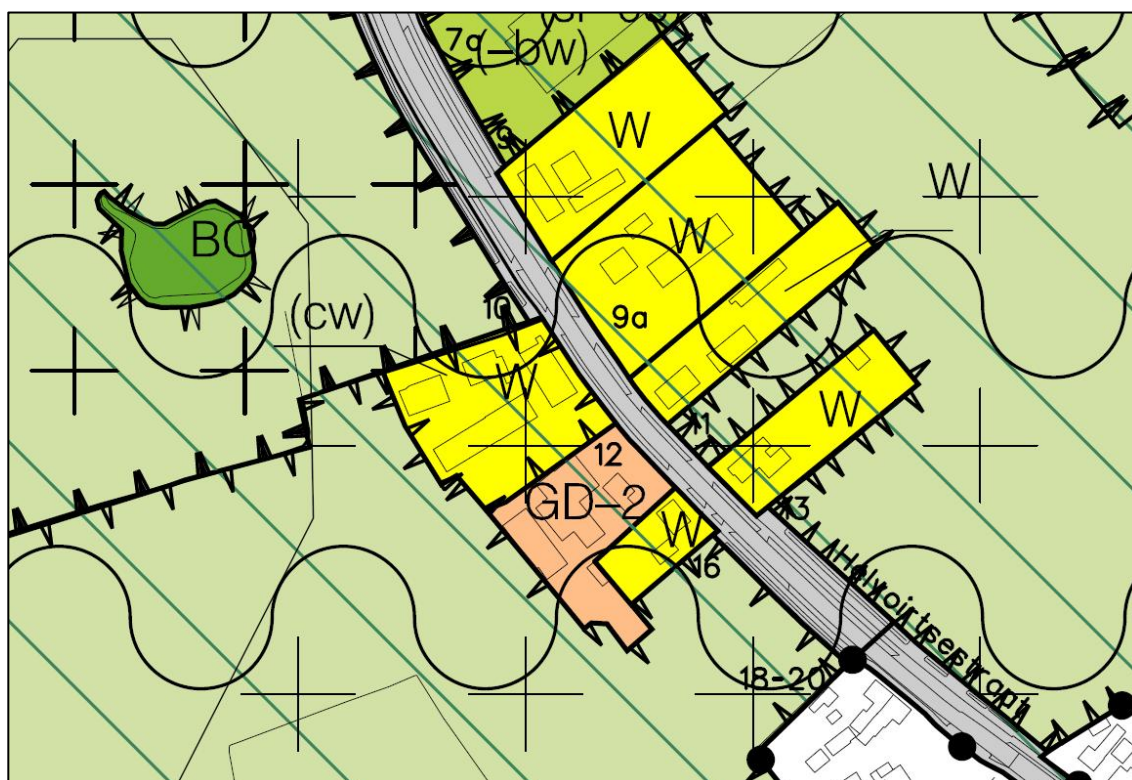
Het Groenbeleidsplan (vastgesteld 18 juni 2009) biedt op basis van een analyse beleidsuitgangspunten voor groenstructuren in de dorpen. Helvoirt is een esdorp dat bestaat uit een aantal oude straten met kenmerkende lintbebouwing. Opvallend is dat ze niet samenkomen op een centrale plek. De huidige boomstructuur is op een groot aantal plaatsen onderbroken. Met name in de oude straten zou de boomstructuur zoveel mogelijk moeten worden benadrukt door het aanvullen van de bestaande boomstructuur van linden en zomereiken. Het oorspronkelijke esdorppatroon van Helvoirt wordt zo weer als geheel afleesbaar. Alle kernen van Haaren hebben sterke raakvlakken met het omringende landschap. Deze relatie van bebouwde kom en buitengebied vormt één van de belangrijkste kwaliteiten van het wonen in een dorp. Op plaatsen waar deze relatie aanwezig is wordt deze natuurlijk behouden door verbindende paden of groengebieden als overgang. Door de groengebieden

aan de dorpsranden extensief te beheren wordt deze landschappelijkheid benadrukt en worden tevens de ecologische kwaliteiten vergroot. Het plangebied is gelegen aan de Helvoirtsestraat. Dit is één van de oude straten met laanbeplanting die vanuit het buitengebied doorloopt naar de dorpskern. Door het onderhavige plan wordt deze karakteristiek niet aangetast.

Bestemmingsplan “Buitengebied”, 2009

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied”, dat door de gemeenteraad op 9 juli 2009 gewijzigd is vastgesteld. In het plangebied vigeert de enkelbestemming ‘Gemengd 2’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’ en ‘Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone’. Tevens is de aanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ van toepassing. Binnen de bestemming ‘Gemengd 2’ is alleen bestaande bebouwing toegestaan en is het niet toegestaan om nieuw te bouwen. Herbouw mag alleen plaatsvinden indien de eerdere bebouwing verloren is gegaan bij een calamiteit. De bestemming voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in ‘Wonen’, daaraan zijn voorwaarden verbonden die toezien op verbetering van de landschappelijke kwaliteiten. De voor ‘Gemengd 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch-technische hulpbedrijven, agrarisch-verwante bedrijven, statische opslag- en stallingsbedrijven, wonen en tuinen en erven. Deze activiteiten zijn mogelijk binnen het gehele bestemmingsvlak.



AW-LN2	Agrarisch met Waarden - Landschap- en Natuurwaarden 2
BO	Bos
GD-2	Gemengd - 2
V-WE	Verkeer - Wegen
W	Wonen

Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Haaren. Het plangebied heeft de bestemming ‘Gemengd 2’

Beoordeling

Het herbouwen van bijgebouwen is niet toegestaan binnen de bestemming 'Gemengd 2'. De bestemming 'Wonen', welke middels een wijzigingsbevoegdheid juridisch-planologisch mogelijk kan worden gemaakt, voorziet wel in een regeling voor het bouwen van bijgebouwen. Door gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid kan het voorgenomen initiatief worden gerealiseerd. Aan het benutten van de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden. Zoals aangetoond in paragraaf 3.2, voldoet het onderhavige plan aan de gestelde voorwaarden. De overige relevante bestemmingsplanregels uit het vigerende bestemmingsplan worden overgenomen in het wijzigingsplan. Dit betreft de dubbelbestemmingen en regels ter bescherming van de natuur- en landschapswaarden.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is niet direct passend binnen de bestemming 'Gemengd 2', maar kan mogelijk worden gemaakt middels het benutten van een wijzigingsbevoegdheid. Het onderhavige plan vormt het wijzigingsplan, waarin wordt getoetst aan de gestelde voorwaarden.

5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast is bepaald dat, op basis van regelgeving uit het Barro, als procesvereiste dient te worden getoetst aan de 'ladder van duurzame verstedelijking'. Tenslotte moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde bouwplan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Vervolgens wordt ingegaan op de toetsing aan de 'ladder duurzame verstedelijking' en de toetsing aan het Besluit m.e.r.

5.2 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. In de onderhavige regeling wordt enkel een nieuw bijgebouw van 200 m² mogelijk gemaakt. Het planologisch toegestane gebruik ter plaatse wijzigt niet, aangezien binnen de vigerende bestemming eveneens de functie 'wonen' is toegestaan. Gelet op de functie van het nieuw te realiseren bijgebouw (paardenstalling) is het niet aannemelijk dat er voortdurend of bijna voortdurend mensen in verblijven. Een bodemonderzoek is dan niet nodig. Daarnaast geven uitkomsten van bodemonderzoeken in de omgeving en informatie over het historische gebruik van het plangebied zelf geen aanleiding om ervan uit te gaan dat op deze locatie een verontreiniging aanwezig is. Ook is het zo dat het nieuw te realiseren bijgebouw komt te staan op de plaats waar recent reeds een bijgebouw aanwezig was. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen

belemmeringen voor het bijgebouw. Concluderend kan worden gesteld dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de onderhavige uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden.

5.3 Waterhuishouding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. In deze waterparagraaf worden achtereenvolgens beschreven:

1. Bronnen
2. Beleid
3. Waterhuishoudkundig systeem
4. Hemelwaterafvoer
5. Afvalwaterafvoer
6. Waterkwaliteit
7. Overleg waterschap
8. Conclusies

1. Bronnen

Bij het opstellen van de watertoets is gebruik gemaakt van de volgende documenten: verkennend bodemonderzoek locatie aan de Helvoirtseweg te Helvoirt, Lankelma, 17 juni 2011, nr. 65047; geohydrologisch onderzoek, funderings- en infiltratiegeschiktheidsadvies, d.d. 12 juli 2011. Deze onderzoeken zijn opgesteld voor het naastgelegen perceel aan de Helvoirtsestraat 16. De bodemkundige en hydrologische opbouw van de ondergrond van het plangebied zijn, zo valt uit kaartmateriaal te herleiden, identiek aan het naastgelegen perceel. De resultaten van deze onderzoeken zijn dan ook gebruikt voor deze watertoets.

2. Beleid

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is uiteengezet in een aantal beleidsdocumenten:

- Waterbeheerplan III;
- Kadernota Stedelijk water (2006);
- Beleidsnota Stedelijk water (2000);
- Notitie ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk (2006);
- Handreiking watertoets (juni 2010).

Het waterbeheerplan 'Krachtig Water' is een strategisch document voor de periode 2010-2015, waarin de doelen en inspanningen van het waterschap zijn beschreven. Twee prioriteiten zijn benoemd: voorkomen van wateroverlast en het herstellen van Natura 2000-gebieden. Het waterbeheerplan vormt geen direct toetsingskader voor deze watertoets. De kadernota Stedelijk water is een (interne) beleidsnotitie voor het waterschap, waarin de visie op stedelijk water is neergelegd en prioriteiten in het uitvoeringsprogramma zijn aangegeven voor de periode tot 2009. Deze nota bevat niet direct richtlijnen voor de watertoets. De beleidsnota Stedelijk water richt zich op het waterbeheer in het stedelijk gebied. Onder stedelijk water wordt verstaan het grondwater, oppervlaktewater en de neerslag (watersysteem) zoals die zich in de stedelijke en de verharde gebieden manifesteren. De voor bestemmingsplannen relevante uitgangspunten en randvoorwaarden zijn opgenomen in de 'handreiking watertoets'. De notitie

'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. Ter ondersteuning is een toetsinstrumentarium (HNO-tool) ontwikkeld. Deze HNO-tool is gebruikt bij het opstellen van voorliggende watertoets. De handreiking watertoets beschrijft welke aspecten ten minste in een watertoets aan de orde moeten komen. Deze handreiking is als leidraad gebruikt bij het maken van deze watertoets.

3. Waterhuishoudkundig systeem

Huidig gebruik

Op het perceel staat een woning. Recent zijn alle bijgebouwen reeds gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een nieuw bijgebouw van 200 m². Wat betreft gebruik verandert er niets.

Hoogteligging terrein

Het plangebied ligt op een hoogte van ongeveer 6,5 m +NAP (bron: www.ahn.nl).

Bodemopbouw

Het lint Helvoirtsestraat is gebouwd op hoge enkeerdgronden op een relatief hoog gelegen gebied binnen het dekzandgebied. De bodemopbouw binnen het plangebied is meer specifiek onderzocht in het voornoemde rapport van Lankelma. De enkeerdgronden ten noorden van Helvoirt bestaan uit matig fijn siltig zand dat met name in de toplaag humushoudend is. Lokaal wordt leem aangetroffen.

Waterdoorlatendheid

De waterdoorlatendheid is door Lankelma vastgesteld in het voornoemde geohydrologisch onderzoek. De waterdoorlatendheid is vastgesteld in zowel de verzadigde als in de onverzadigde zone. Uitgegaan wordt van een k-waarde van 1,3 m/dag.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

In de langdurig gemonitoorde peilbuizen uit het Regionaal Geohydrologisch Informatiesysteem van TNO-NITG zijn in de omgeving van de onderzoekslocatie fluctuaties in het grondwater van circa 1,5 m geregistreerd. In het geohydrologisch onderzoek van Lankelma is de volgende schatting van het grondwaterregime gemaakt:

- Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG): 5,4 m + NAP
- Gemiddelde grondwaterstand (GMG): 4,6 m + NAP
- Gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG): 3,9 m + NAP

4. Hemelwaterafvoer

Verhard oppervlak

In de onderhavige situatie neemt het verhard oppervlak af door de sloop van de bijgebouwen en het terugbouwen van één bijgebouw van 200 m². Door de afname van verhard oppervlak is het ten aanzien van de hemelwaterafvoer niet noodzakelijk om een infiltratievoorziening aan te leggen.

5. Afvalwaterafvoer

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal, net als in de huidige situatie, op de bestaande drukriolering in de Helvoirtsestraat geloosd worden.

6. Waterkwaliteit

In het plan worden geen uitlogende materialen toegepast.

7. Algemene conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat:

1. aan alle beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan;
2. er sprake is van een afname van het verhard oppervlak;
3. het afvalwater op de bestaande riolering wordt aangesloten;
4. er geen uitlogende materialen worden gebruikt.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De onderhavige verkleining van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel zorgt niet voor een significante verandering van het artefactueel morfologisch patroon ter plaatse. Gesteld kan worden dat derhalve ook geen cultuurhistorische waarden worden aangetast. Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Ter plaatse van het plangebied geldt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2', hierin is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor ontwikkelingen die een groter oppervlak beslaan dan 100 m² en dieper reiken dan 0,5 meter. Voor dit type ontwikkelingen dient een archeologisch rapport te worden overlegd aan het bevoegd gezag, waaruit blijkt dat er geen waarden worden aangetast. Het onderhavige plan maakt de realisatie van een bijgebouw van 200 m² mogelijk op de bestaande fundamenteën van het voorheen aanwezige bijgebouw. Ten behoeve van de bouw van het bijgebouw wordt gebruik gemaakt van de bestaande fundamenteën, waardoor de bodem niet hoeft te worden geroerd over een oppervlak van meer dan 100 m². Gesteld kan worden dat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.5 Flora en fauna

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. Ten aanzien van het onderhavige plangebied kan worden gesteld dat op de plaats waar het bijgebouw is voorzien louter bomen en lagere begroeiing aanwezig zijn. Op de locatie waar het bijgebouw wordt gerealiseerd zijn in de grond nog fundamenteen aanwezig. In deze situatie zullen nagenoeg geen veranderingen optreden; het nieuwe bijgebouw wordt gerealiseerd op de fundamenteen. Alle overige groenvoorzieningen blijven gehandhaafd. Daarnaast worden op de plaats van de gesloopte bijgebouwen nieuwe groenvoorzieningen en een agrarisch grondgebruik beoogd. Mochten er natuurwaarden in het plangebied aanwezig zijn dan worden deze met de wijziging niet geschaad. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 76 en 74 Wgh (Wet geluidhinder) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzondering op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Voor gezoneerde wegen geldt een grenswaarde van 48 dB. Om te bepalen of er een Hogere Waarde met betrekking tot wegverkeerslawaaï nodig is moet er gekeken worden naar een tweetal mogelijke bronnen van verkeerslawaaï;

1. de wegen rondom het plangebied;
2. de aan te leggen wegen binnen het plangebied.

Het perceel aan de Helvoirtsestraat 12 is gelegen in de onderzoekszone van de Helvoirtsestraat. Een bijgebouw dat wordt gebruikt voor paardenstalling kan als niet geluidsgevoelig worden aangemerkt. Akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Het bijgebouw maakt deel uit van een perceel met een woonfunctie en dient als aanvulling op deze woonfunctie met het oog op het hobbymatig houden van maximaal 6 paarden. Het hangt van de omstandigheden van het geval af of sprake is van een inrichting in de zin van artikel 1.1 Wet milieubeheer. Artikel 1.1 lid 1 van de Wet milieubeheer (Wm) geeft aan wat het begrip 'inrichting' inhoudt. Namelijk: 'elke door de mens bedrijfsmatige of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.' In het kader van deze definitie dient bepaald te worden of de omvang van de hobby zodanig is, dat dit een 'omvang alsof zij bedrijfsmatig was' betekent van artikel 1.1 lid 1 Wm. Behalve aan deze definitie moet de activiteit ook onder een categorie van bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (Bor) vallen. Bij dieren is dat doorgaans categorie 8, 9 en/of 1.

Beoordeling en conclusie

In bijlage I van het Bor zijn in artikel 8.3 onder j en onder k de volgende categorieën opgenomen van vergunningplichtige activiteiten. Als categorieën vergunningplichtige inrichtingen als bedoeld in artikel 2.1, tweede lid, van het besluit, worden inrichtingen aangewezen voor:

- het houden van meer dan 100 paarden, behorend tot de diercategorieën K1 tot en met K4, genoemd in de regeling op grond van artikel 1 van de Wet ammoniak en veehouderij, waarbij het aantal bijbehorende dieren in opfok jonger dan 3 jaar niet wordt meegeteld;
- het houden van meer dan 50 landbouwhuisdieren, behorend tot de diercategorieën genoemd in de regeling op grond van artikel 1 van de Wet ammoniak en veehouderij of dieren die op vergelijkbare wijze worden gehouden, anders dan bedoeld in de onderdelen e tot en met j en anders dan een gpbv-installatie die betrekking heeft op het aantal dierplaatsen, tenzij de inrichting een kinderboerderij betreft

Gesteld kan worden dat het onderhavige initiatief, welke voorziet in het hobbymatig houden van zes paarden, als niet vergunningplichtig kan worden aangemerkt op basis van Bijlage I Bor.

Ten aanzien van de toetsing aan art. 1.1 Wm kan worden verwezen naar de brief "Kleinschalig houden van dieren". Deze brief is opgesteld door het Ministerie van VROM (nu I&M) op 8 oktober 1999. De brief noemt een aantal factoren om te bepalen of sprake is van bedrijfsmatig houden van dieren. Deze criteria zijn hieronder vermeld en worden eveneens getoetst voor het plan om hobbymatig paarden te houden aan de Helvoirtsestraat 12.

- continuïteit van de activiteit (hoelang duurt de activiteit);
Het houden van de paarden wordt continu uitgeoefend op hobbymatige basis. Dit houdt in dat de paarden meestentijds in het bijgebouw staan in de paardenboxen danwel rondlopen op de aangrenzende agrarische gronden achter het woonperceel.
- winstoogmerk van de activiteit (verhouding tussen kosten en baten);
Er is geen winstoogmerk met de activiteit. De te stallen paarden zijn in eigendom van initiatiefnemer en worden gebruikt voor het beoefenen van topsport door de initiatiefnemers. De paarden worden gebruikt bij grote concoursen.
- hinder die de activiteit veroorzaakt;
De paardenstalling in het bijgebouw zorgt niet voor enige hinder. De te openen delen van de paardenboxen worden gericht op het eigen achtererf. Grenzend aan het bijgebouw wordt een mestplaat aangebracht van ca. 2 m², op ruime afstand van de zijdelingse perceelsgrens en gescheiden door het bouwwerk. De mest wordt wekelijks afgevoerd. Het berijden van de paarden wanneer geen sprake is van een concours, zal plaatsvinden in de omgeving van het plangebied. Gezien het landelijke karakter van de omgeving leidt dit niet tot hinder. De ontsluiting van de paardenstalling zal geschieden via de bestaande oprit aan de oostzijde van het perceel en vandaar over het achtererf.
- omvang van de dierstapel (hoeveel dieren en van welk soort);
In het voorliggende plan wordt het hobbymatig houden van zes paarden mogelijk gemaakt.
- huisvesting van de dieren (zijn er speciale voorzieningen getroffen);
Ten aanzien van de huisvesting worden in het bijgebouw zes paardenboxen gerealiseerd. Op het achtererf wordt, grenzend aan het bijgebouw, een mestplaat aangebracht. De mest wordt wekelijks afgevoerd.

- commerciële doeleinden (worden er bijvoorbeeld advertenties gezet);
Er worden geen commerciële doeleinden nagestreefd. De paarden zijn in eigendom van initiatiefnemers en worden enkel voor eigen gebruik ingezet. Er wordt niet geadverteerd om de paarden door derden (al dan niet tegen betaling) te laten gebruiken.
- gebruik/de aanwending van de dieren (voor hobby of eigen gebruik);
De paarden worden hobbymatig gebruikt door de initiatiefnemers. Initiatiefnemers zijn actief in de paardensport en gebruiken de paarden voor topsportconcoursen.
- perceelgrootte;
Het woonperceel is 1500 m² groot. Ten westen van het perceel zijn agrarische gronden gelegen van enkele honderden vierkante meters.
- omgeving (in landelijk of stedelijk gebied);
Het plangebied is in een landelijke omgeving gelegen. De Helvoirtsestraat is een historisch lint dat vanuit het stedelijke gebied van Helvoirt richting en door het buitengebied voert. De bebouwing neemt, gezien vanaf de grens van het bestaand stedelijk gebied van Helvoirt, in dichtheid af naarmate men verder verwijderd van Helvoirt. De afstand van het plangebied tot Helvoirt bedraagt enkele honderden meters. Bebouwing wordt afgewisseld met percelen met een agrarisch grondgebruik. Aan weerszijden van de Helvoirtsestraat strekt het open agrarische gebied zich uit. Het houden van een beperkt aantal dieren is passend in deze omgeving.

Gezien de bovenstaande toetsing is geen sprake van een bedrijfsmatige functie en is dan ook geen sprake van milieuhinder.

5.8 Geurhinder veehouderijen

Toetsingskader

Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden beoordeeld of

1. de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven.
2. het leefklimaat in het plangebied voldoende is.

Bij deze toetsing is gebruik gemaakt van het provinciale "Bestand Veehouderij Bedrijven" (BVB).

Beoordeling

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijen gelegen:

- Helvoirtsestraat 7: paardenhouderij en manege;
- Helvoirtsestraat 10: paardenverblijven;
- Helvoirtsestraat 11: veehouderij zonder geuremissie (Ou-contour).

Er zijn dus geen bedrijven in de directe omgeving van het plangebied waarvoor een Ou-contour geldt.

Helvoirtsestraat 7

Dit bedrijf betreft een paardenhouderij (met een manege). Een paardenhouderij valt onder het Besluit landbouw en milieubeheer. Voor het oprichten van geurgevoelige objecten dient een vaste afstand van 50 m moet worden aangehouden; het oprichten van een nieuw bijgebouw ten behoeve van paardenstalling (hobbymatig) is niet aan te merken als een geurgevoelig

object. De inrichting wordt niet beperkt in zijn rechten en in de woning is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Helvoirtsestraat 10

Op dit adres is een woning gevestigd, met daarbij overdekte dierenverblijven. Op de locatie mogen gehouden worden: negen paarden 'volwassen paarden (3 jaar en ouder) (categorie K1) en tien 'fokstieren en overige rundvee ouder dan 2 jaar' (categorie A7). De inrichting valt, op basis van artikel 2.1.f., onder het Besluit landbouw milieubeheer. In het onderhavige plan wordt als nieuwe ontwikkeling enkel een bijgebouw mogelijk gemaakt, dit bijgebouw is als niet geurgevoelig aan te merken. Daarnaast wordt de bestemming 'Gemengd 2' omgezet in 'Wonen'. Deze wijziging van de bestemming maakt geen nieuw planologisch gebruik mogelijk. Immers mag binnen de bestemming 'Gemengd 2' ook worden 'gewoond' conform de bestemmingsomschrijving. Deze bestaande rechten worden overgenomen in de bestemming 'Wonen'.

De inrichting wordt hierdoor niet in zijn rechten beperkt. Daarnaast wordt op basis van ervaring aangenomen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Gezien het beperkte aantal dieren wordt een geurberekening eveneens niet noodzakelijk geacht.

Helvoirtsestraat 11

Op het bedrijf aan de Helvoirtsestraat 11 worden 4 melkkoeien, 12 schapen en 6 vleesvarkens gehouden. De inrichting valt, op basis van artikel 2.1.f., onder het Besluit landbouw milieubeheer; er is sprake van een kleinschalige veehouderij. In het onderhavige plan wordt als nieuwe ontwikkeling enkel een bijgebouw mogelijk gemaakt, dit bijgebouw is als niet geurgevoelig aan te merken. Daarnaast wordt de bestemming 'Gemengd 2' omgezet in 'Wonen'. Deze wijziging van de bestemming maakt geen nieuw planologisch gebruik mogelijk. Immers mag binnen de bestemming 'Gemengd 2' ook worden 'gewoond' conform de bestemmingsomschrijving. Deze bestaande rechten worden overgenomen in de bestemming 'Wonen'.

Conclusie

In de omgeving van het plangebied bevinden zich drie kleinschalige veehouderijen met ieder enkele dieren. Na onderzoek blijkt dat geen van deze inrichtingen in zijn rechten wordt beperkt.

5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (autowegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Daarnaast dient rekening te worden gehouden met verstoringzones van vliegvelden. Uit toetsing aan de Risicokaart Nederland blijkt dat in de omgeving zijn geen bedrijven en/of transportverbindingen aanwezig waarvan het invloedsgebied zich uitstrekt tot over het plangebied. Daarnaast ligt het plangebied niet in een belemmeringszone van een vliegveld. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging van de gebruiks- en bouwmogelijkheden.

5.10 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de bouw van 1500 woningen. Onderhavige ontwikkeling betreft de geringe wijziging van de gebruiks- en bouw mogelijkheden van een perceel. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.11 Ladder duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de Ladder duurzame verstedelijking worden onderbouwd. De toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
2. indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Het onderhavige initiatief is dermate kleinschalig dat niet wordt voorzien in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder duurzame verstedelijking. Het initiatief voldoet niet aan trede 1.

5.12 Toetsing Besluit m.e.r.

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied wordt een kleinschalige wijziging van de gebruiks- en bouwmogelijkheden van een perceel mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het ontwikkelingsgerichte deel van het plan ligt in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan beschouwde milieuhygiënische aspecten blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Het plangebied is eveneens niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij het vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied” uit 2009.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan het volgende artikel:

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2

Deze gronden zijn bedoeld voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Wonen

De woning en het nieuwe bijgebouw zijn geregeld in deze bestemming. Het bestemmingsvlak is, overeenkomstig de bepaling in de wijzigingsbevoegdheid, 1500 m² groot. Omdat in het kader van het onderhavige plan bijgebouwen zijn gesloopt (660m²) wordt in de onderhavige regeling een oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan van 200 m², conform de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Waarde – Archeologie 2

In deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden.

Waterstaat – Attentiegebied ehs

In deze dubbelbestemming zijn bepalingen opgenomen ter behoud, herstel en ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurplek. Hiervoor zijn bepalingen opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden. In deze dubbelbestemming is hetzelfde geregeld als in de vigerende dubbelbestemming Waterstaat – Natte Natuurplek Bufferzone. De benaming van de dubbelbestemming is afgestemd op de terminologie van de Verordening ruimte 2012.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2008. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat zes artikelen:

Anti-dubbelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen. Ook is een regeling opgenomen voor ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Bij omgevingsvergunning kan afgeweken worden van maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels

De ligging van bestemmings- en bouwvlakken kunnen door het bevoegd gezag gewijzigd worden met inachtnaam van het bepaalde in dit artikel.

Algemene procedureregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende procedureregels opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Helvoirtsestraat 12, Helvoirt'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

7.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan, een projectbesluit of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

De in voorliggend wijzigingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren niet tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Het vaststellen van een exploitatieplan is derhalve niet verplicht. Het kostenverhaal vindt plaats via de legesverordening. Het plan betreft een particulier initiatief waarbij alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vóór het opstarten van de procedure wordt dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap en naar de provincie Noord-Brabant. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid.

Tervisielegging

Na het wettelijk vooroverleg en de terinzagelegging ten behoeve voor inspraak wordt dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd als ontwerp bestemmingsplan. De resultaten van de tervisielegging worden te zijner tijd in deze toelichting verwerkt.

