

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

“Nemelaerstraat 44” te Haaren



Gemeente Haaren

Wijzigingsplan

“Nemelaerstraat 44” te Haaren

Inhoud

1. Toelichting
2. Planregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0788.WP15HRNNemelstr44-VA01

d.d. : 19-01-2016

Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaecker
Status: vastgesteld op 14 januari 2016

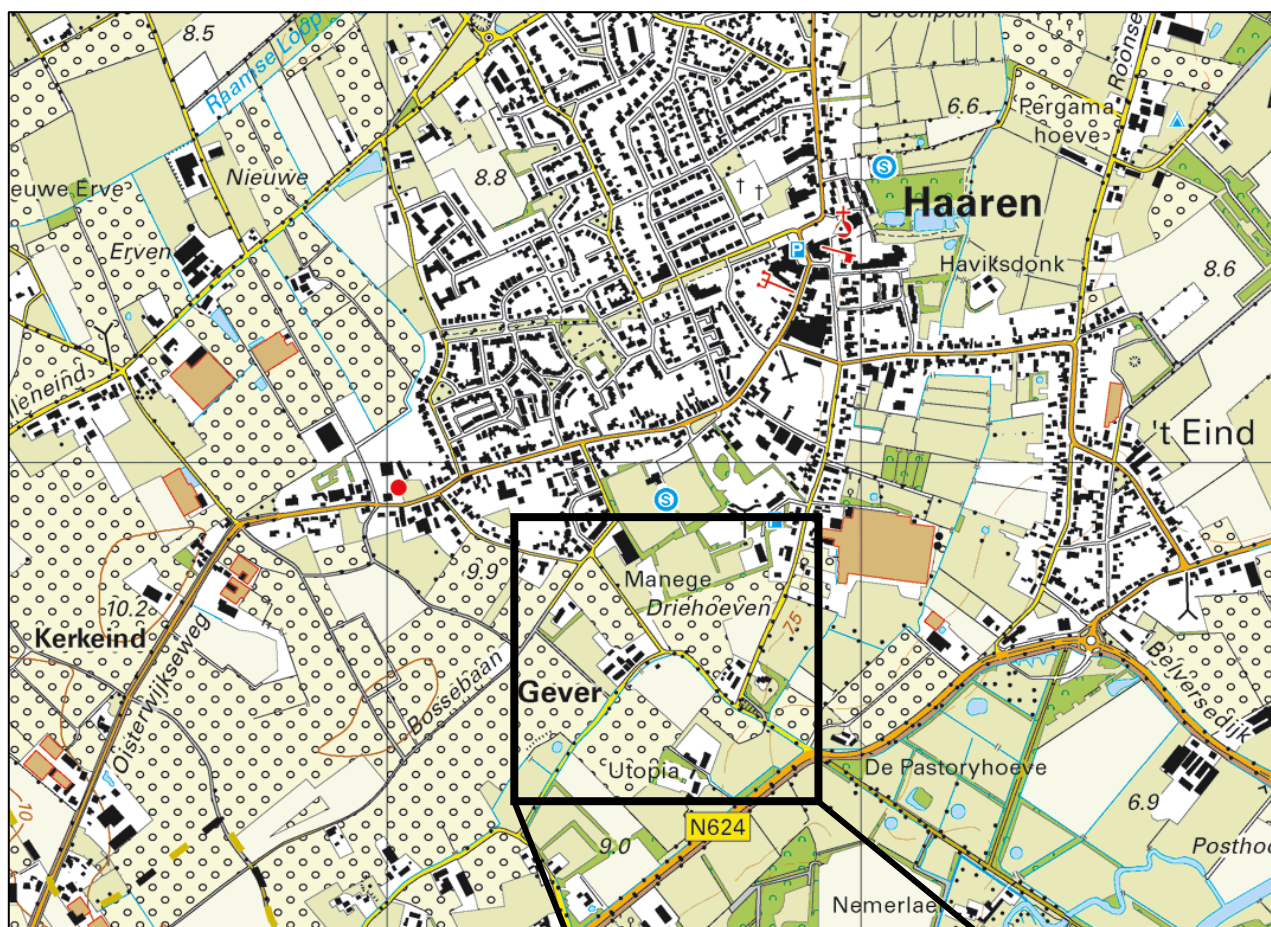
Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.4	Leeswijzer	6
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Omgeving van het plangebied.....	7
2.3	Huidige situatie plangebied.....	9
3	PLANMOTIVERING	11
3.1	Planbeschrijving	11
3.2	Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden	11
4	VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Nationaal beleid	13
4.3	Provinciaal beleid	15
4.4	Gemeentelijk beleid	24
5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Bodem.....	27
5.3	Waterhuishouding	28
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	29
5.5	Flora en fauna.....	29
5.6	Akoestiek	30
5.7	Bedrijven en milieuzonering	31
5.8	Geurhinder veehouderijen	32
5.9	Externe veiligheid	33
5.10	Luchtkwaliteit	34
5.11	Ladder duurzame verstedelijking.....	34
5.12	Toetsing Besluit m.e.r.	35
6	WIJZE VAN BESTEMMEN	37
6.1	Algemene opzet.....	37
6.2	Opbouw van het wijzigingsplan.....	37
6.3	Wijzigingsplanregels	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

Bijlagen

- | | | |
|------------------------------|---|------------------------|
| 1. Vergunning bedrijfswoning | 3. Historisch bodemonderzoek | 5. Vooroverlegreacties |
| 2. Cultuurhistorische studie | 4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai | |



Uitsnede topografische kaart ter plaatse van het plangebied. Bron: Basis Registratie Topografie (BRT), 2013



Het plangebied is weergegeven met een rode cirkel

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Achtergrond

De gemeente Haaren is gelegen in het groene hart van de provincie Noord-Brabant, binnen de stedendriehoek Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. De gemeente kan worden gekenmerkt als een landelijke gemeente met een dorps karakter, te midden van een sterk verstedelijkt gebied. Door deze ligging kijkt de gemeente Haaren in haar ruimtelijk beleid nadrukkelijk over de eigen gemeentegrenzen heen. Uit het beeld dat dan ontstaat blijkt dat de gemeente is gelegen in een 'mozaïek' van landschappen en functies. De laatste jaren zijn de kleuren van dit mozaïek aanzienlijk fletser geworden. Om het oorspronkelijk mozaïek weer te herstellen gaat de gemeente uit van de ruimtelijke strategie: 'steden worden stedelijker', 'dorpen worden dorpser' en het 'groen wordt groener'. Vanuit de strategie 'groen wordt groener' wordt gepoogd het buitengebied te 'ontstenen'. Hierbij maakt de gemeente gebruik van de trend dat circa 60% van de agrariërs in de gemeente de agrarische bedrijfsvoering wil beëindigen. Bij het vinden van nieuwe functies voor de vrijkomende agrarische bedrijven, kan de dan overtollige bebouwing worden gesloopt. Een uitzondering in dit ruimtelijke beleid maakt de gemeente voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als onderdeel van een vrijkomend agrarisch bouwblok. Om de omgevingskwaliteiten van de gemeente te behouden, wil de gemeente het verleden zichtbaar maken. In dat kader moeten cultuurhistorisch waardevolle ruimtelijke patronen, waaronder boerenerven, behouden te blijven.

Aanleiding

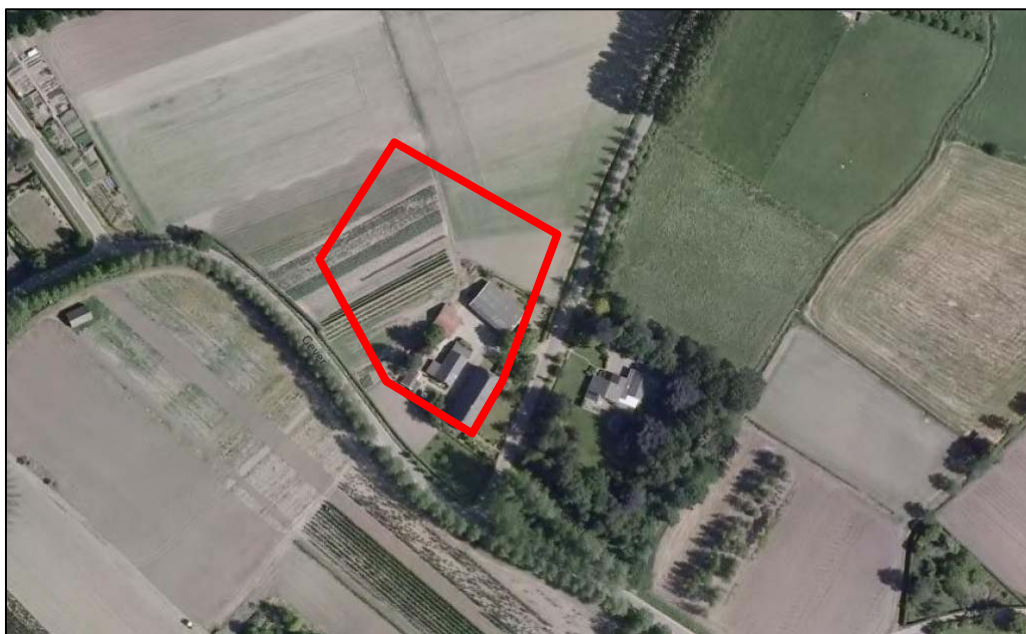
In het buitengebied van de kern Haaren is aan de Nemelaerstraat 44 een agrarisch bouwblok gelegen. Op dit agrarisch bouwblok, bestaande uit onder meer een cultuurhistorisch waardevol boerenerv, was een groentekwekerij gevestigd. Inmiddels is dit bedrijf beëindigd; er is geen bedrijfsopvolger aanwezig. Een initiatiefnemer wil aan het voornoemde principe van behoud van cultuurhistorisch waardevolle patronen in samenhang met de vrijkomende agrarische bebouwing invulling geven door functiewijziging van de bebouwing. Door het wijzigen van de functie zijn er voldoende kostendragers om het bestaande bebouwingspatroon van het karakteristieke boerenerv te behouden. Het wijzigen van de functie betreft uitsluitend het mogelijk maken van een burgerwoning ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning, met dien verstande dat de verblijfsruimtes in de toekomst ook kunnen worden gerealiseerd binnen het huidige stalgedeelte van het hoofdgebouw. De functiewijziging is dan ook met name planologisch van aard, het feitelijk gebruik wijzigt niet. De op het boerenerv aanwezige bebouwing zal ten dienste van, en functioneel ondergeschikt aan, de woning in het hoofdgebouw worden gebruikt.

Doel en reikwijdte wijzigingsplan

Het gebruik van het hoofdgebouw aan de Nemelaerstraat 44 te Haaren als burgerwoning en daarnaast het behoud van de voormalige agrarische bedrijfsruimtes ten behoeve van hobbymatig gebruik is niet direct mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Kom Haaren", aangezien ter plaatse de bestemming 'Agrarisch' geldt. Voor het beoogde nieuwe gebruik van het hoofdgebouw en de voormalige bedrijfsruimtes is derhalve een nieuwe juridisch-planologische regeling nodig. Het vigerende bestemmingsplan voorziet in een

wijzigingsbevoegdheid (art. 3.3.1) om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in 'Wonen', met inachtneming van een aantal voorwaarden. Deze bevoegdheid wordt uitsluitend benut indien de bewoning zich beperkt tot de bestaande bedrijfswoning en de karakteristiek van het gebouw en de complexiteit van het (voormalige) boerenerf alsmede de landschappelijke kenmerken zoveel mogelijk worden behouden. Om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid is het opstellen van een wijzigingsplan, waarin wordt onderbouwd dat de wijziging voldoet aan de eisen van 'een goede ruimtelijke ordening', noodzakelijk. Het plan kent samengevat de volgende doelen:

- het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van een burgerwoning ter plaatse van een (voormalige) bedrijfswoning en het functioneel aan de woonfunctie onderschikte gebruik van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op de gronden aan de Nemelaerstraat 44;
- het juridisch-planologisch verwijderen van het westelijk en noordelijk deel van het agrarische bouwvlak, zodat uitsluitend de bestaande bebouwing op de bestaande positie op het bouwperceel, ofwel: het karakteristieke boerenerf, mogelijk wordt gemaakt.



Satellietfoto van de locatie Nemelaerstraat 44. Met een rode lijn zijn globaal de contouren van het wijzigingsgebied weergegeven.

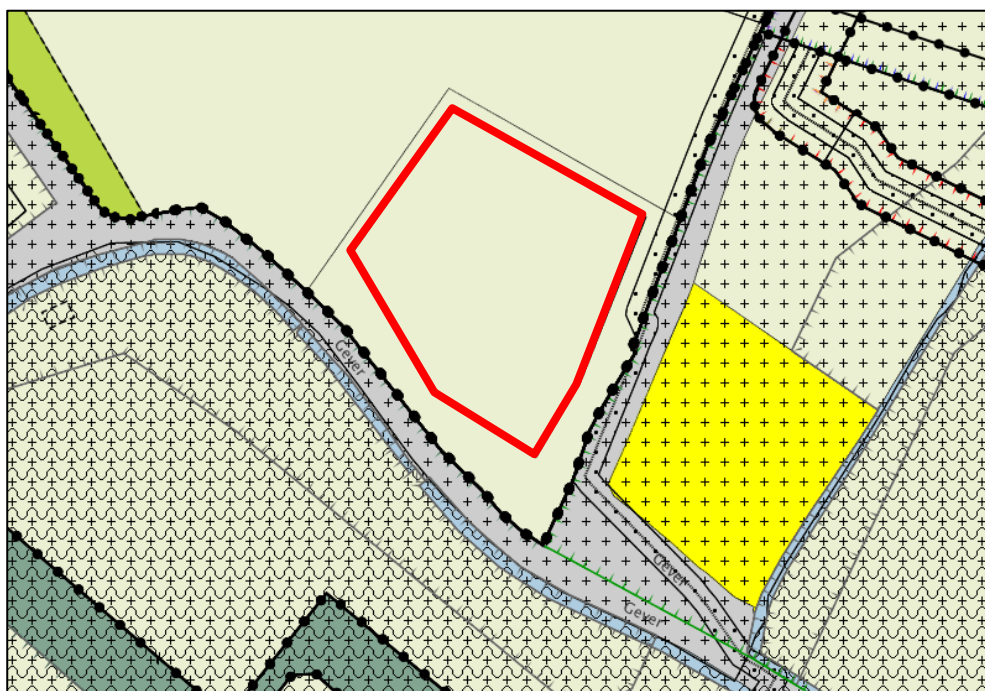
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

Het plangebied is gelegen in het zuidwesten van de gemeente Haaren, ten zuiden van de kern Haaren. Het plangebied maakt onderdeel uit van het gehucht Gever. Het gehucht Gever kan worden gekarakteriseerd als een verzameling verspreid liggende (boeren)erven ten noorden van de Oisterwijksedreef en ten oosten van de Oisterwijkseweg. Dit gebied heeft een voornamelijk agrarisch karakter en is enkele honderden meters verwijderd van het bestaand stedelijk gebied van Haaren. Het gebied behoort niet meer tot de kernrandzone van Haaren. Het plangebied ligt ten westen van de Ruysbossche Waterloop en ten noordwesten van kasteel Nemerlaer. Het voormalig agrarisch bouwblok is gelegen in de hoek van de wegen Gever en de Nemelaerstraat. De Nemelaerstraat vormt de verbindingsweg van het gehucht Gever naar de kern Haaren.

Begrenzing

De begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het bouwvlak als opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Haaren" ter plaatse van de gronden aan de Nemelaerstraat 44. De oostelijke bouwgrens wordt gevormd door de grens van het boerenerf aan de straatzijde. De zuidelijke plangrens verloopt gedeeltelijk langs de zuidelijke grens van het boerenerf en verloopt dan in westelijke richting. In het noorden en westen is de grens van het bouwvlak gelegen over gronden die een agrarisch gebruik kennen. De bebouwing op het boerenerf maakt ca. 20% van het bouwvlak.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan "Kom Haaren" ter plaatse van het plangebied. Met een rode lijn zijn de contouren van het wijzigingsgebied weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Kom Haaren", zoals vastgesteld op 18 april 2013. Binnen het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch'; het gehele plangebied bestaat uit een bouwvlak. De gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan. Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximum goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 5,5 meter en 8 meter. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer dan 20% bedragen.

Beoordeling

Het onderhavige plan is uitsluitend strijdig met de gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan. Aangezien de huidige in het plangebied bebouwing ongewijzigd behouden blijft, voldoet het initiatief namelijk aan de bouwregels. De gebruiksregels van het bestemmingsplan laten binnen de bestemming 'Agrarisch' uitsluitend een bedrijfswoning toe bij een agrarisch bedrijf. Abusievelijk is de aanduiding 'bedrijfswoning' echter niet opgenomen

op de verbeelding. Feitelijk en juridisch is echter wel sprake van een bedrijfswoning ter plaatse van de Nemelaerstraat 44. In de bijlagen zijn documenten opgenomen waaruit blijkt dat ter plaatse in juridisch opzicht wel degelijk sprake is van een bedrijfswoning. Beoogd wordt om het agrarisch bedrijf in juridisch opzicht te beëindigen en de bestaande bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning. Het gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning is niet toegestaan binnen de vigerende regeling. Om dit gebruik toe te staan is een wijziging van het juridisch-planologische regime noodzakelijk.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is strijdig met de gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken is een nieuwe juridisch-planologische regeling noodzakelijk. Het onderhavige wijzigingsplan voorziet in deze regeling.

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 wijzigingsplanregels 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

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en eveneens voor de afzonderlijke delen van het plangebied.

2.2 Omgeving van het plangebied

Gemeente Haaren

De gemeente Haaren bestaat uit vier dorpen en een uitgestrekt buitengebied. De gemeente is gelegen tussen de steden Tilburg en 's-Hertogenbosch en heeft 13.594 inwoners (1 mei 2014). De gemeente is ontstaan door een samenvoeging van de voormalige gemeenten Esch en Helvoirt in 1996, aangevuld met de plaats Biezenmortel in 1997. Voor de aldus ontstane gemeente is de naam Haaren gekozen, nadat was besloten daar het gemeentehuis te vestigen. De gemeente staat bekend als 'De Tuin van Brabant' en dankt deze naam mede aan de aanwezigheid van boomkwekerijen.



Haaren weergegeven op de Topografische Militaire Kaart 1830 - 1850. Met een gele cirkel is de ligging van het plangebied geduid.

Historische ontwikkeling Haaren

De ontwikkeling van het gehucht Gever, waarbinnen het onderhavige plangebied is gelegen, heeft onder invloed gestaan van de ontwikkeling van het dorp Haaren. Het dorp Haaren kent namelijk een bijzondere ontwikkelingsgeschiedenis; Haaren toonde zich in de loop der

geschiedenis namelijk 'een wandelende dorpskom', omdat zij thans aan haar derde kern toe is en deze kernen een behoorlijk eind van elkaar verwijderd liggen. Hoewel de omgeving van het huidige Haaren dit thans niet op het eerste gezicht verraaft, is het deel van de Belveren, dat Eind wordt genoemd, eens het centrum of de kern van de gemeente geweest. Deze betekenis van het Eind als centrale dorpskom is een gevolg van de oprichting van een schuurkerk in deze nederzetting in 1672. In deze dorpskern werd vervolgens ook het raadhuis gebouwd, waarna de nederzetting reeds neringdoenden en anderen van het voormalige 'centrum' Kerkeind aantrok. Waar de kerk stond, wilden immers ook de toenmalige inwoners wonen. Al twee eeuwen daarvoor bezat Haaren aan het Kerkeind een echte kerk, de Sint Lambertuskerk, die tussen 1450 en 1480 werd gebouwd. Maar, als op zovele plaatsen in Brabant, maakte de Vrede van Munster in 1648 een einde aan de godsdienstvrijheid. De kerk ging op slot en de priesters moesten Staatsbrabant verlaten. In de praktijk kwam het er op neer, dat de heren van Tongerlo, die Haaren bedienden, hun ambt nu in het geheim bleven vervullen. Toen de situatie minder scherp werd en er vergunning werd gegeven tot het bouwen van 'kerken', die niet tussen de andere bebouwing mochten opvallen, trokken de katholieken van Haaren in 1672 op het Eind een schuurkerk op.

Daar in Haaren geen andersdenkenden woonden, bleef de in beslag genomen oude Sint Lambertuskerk gesloten. De kerk raakte steeds meer in verval. Noodkreten om voorzieningen klonken aan dovemansoren en wat iedereen zag aankomen gebeurde in 1780: het schip van de kerk stortte in. De toren en een deel van het koor bleven evenwel overeind. In 1825 besloot Koning Willem I, dat onder voorwaarden de kerk weer aan de katholieken mocht worden teruggegeven. Die overdracht werd datzelfde jaar een feit. Waren er voorheen plannen geweest de oude kerk te herstellen, nu daartoe gelegenheid bestond, maakte men er toch geen gebruik van want de gedachten gingen uit naar een geheel nieuwe kerk, die aan de 'Drie Hoeven' zou komen. In 1853 werd het oude gebouw afgebroken. Die nieuwe kerk zou niet komen op het Eind, de plaats van de vroegere schuurkerk, ook niet in de Kerkwijk, waar de oude toren stond, maar weer in een geheel ander deel van Haaren.

Rond 1740 hadden de Haarense gelovigen als pastorie voor hun pastoor het goed 'Haarensteyn' gekocht. Dit was aanvankelijk een oud kasteeltje met een gracht. Als pastorie lag het gebouw een heel eind van de schuurkerk op het Eind verwijderd en al evenmin dicht bij de voormalige Sint Lambertuskerk. De pastoor had dan ook in zijn pastorie een huiskapel. Dit zal één van de redenen zijn geweest, dat de nieuwe kerk vlak bij deze pastorie moest komen. Deze waterstaatskerk werd gebouwd van 1855-1856. In de droge zomer van 1911 brandde de nieuwe kerk af. Weer stond Haaren voor een kerkprobleem en opnieuw ontstond tussen de gemeenschappen Haaren en Belveren het vraagstuk over de plaats, waar deze kerk moest verrijzen. De discussie over de bouw duurde twee jaar totdat werd besloten dat de nieuwe kerk naast de pastorie zou gebouwd worden. Doorslaggevend argument hierbij was dat in 1889 bij de toenmalige nieuwe kerk op 'Drie hoeven' reeds een nieuw gemeentehuis was gebouwd en dit deel van de gemeente zich ontwikkelde zich tot weer een nieuw centrum van Haaren. In 1964 moest dit raadhuis het veld ruimen voor het huidige gemeentehuis.

Het gehucht Gever is één van de buurtschappen die rondom de dorpskom van Haaren is gelegen. Net als de andere buurtschappen rondom Haaren heeft het bebouwingspatroon overwegend een langgerekt patroon, liggend aan één van de diverse beeklopen rondom Haaren. Dit bebouwingspatroon is relatief goed behouden gebleven, doordat de dorpskom van

Haaren zich niet in zuidelijke richting verplaatste vanuit de oude centra, maar naar het noorden (Drie Hoeven). Na de Tweede Wereldoorlog is het dorp Haaren uitgebreid met diverse woongebieden. Door de relatief grote afstand van het gehucht Gevert tot de 'derde dorpskom' aan de Drie Hoeven is het gebied vrij gebleven van stedelijke ontwikkelingen. Het gehucht is thans op enkele honderden meters van de kernrand van Haaren gelegen.

Gebiedsbeschrijving Gevert

Het gehucht Gevert ligt in het buitengebied direct ten zuidwesten van de kern Haaren dat wordt gekenmerkt door een afwisseling van agrarische gronden en percelen waar boomteelt plaatsvindt. Het betreft een oud ontginningenlandschap met een kleinschalige en afwisselende percellering. Door het aanwezige opgaande groen is op een aantal plaatsen sprake van een besloten karakter. Nabij het plangebied liggen een boomkwekerijbedrijf, woningen, een kantoor en het sportpark van Haaren.



2.3 Huidige situatie plangebied

Het plangebied, welke bestaat uit het bouwvlak dat ter plaatse is opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Haaren", bestaat uit twee verschillende delen. Een onderscheid kan worden gemaakt tussen het in het zuidoosten van dit bouwvlak gelegen boerenerf en de westelijk en noordelijk omliggende onbebouwde agrarische gronden. Het boerenerf bestaat uit een bebouwingsensemble dat tot stand is gekomen als gevolg van de ontwikkeling van het op het perceel aanwezige gemengde agrarische bedrijf. In de loop van de tijd werden op het bedrijf kippen, melkkoeien en varkens gehouden en stapte het bedrijf later over op fruitteelt en groentekweek. Nadat de voorheen aanwezige boerderij door een brand is verwoest, wordt rond 1930 de huidige woonboerderij en bakhuys (bijbehorend bouwwerk) gebouwd. De woonboerderij is in gebruik als bedrijfswoning, waarbij de gevoelige functies van de woning in het zuidelijk deel van het gebouw zijn ondergebracht. De woonboerderij en het bakhuys zijn de oudste gebouwen op het erf. Het boerenerf is daarvoor al onderdeel van het buurtschap 'Gevert' zoals te zien is op historische kaarten. Daarnaast zijn op het erf een kippenhok, varkensstal, garage en opslag voor groot materiaal ten behoeve van de toenmalige groentekwekerij aanwezig. In de in de bijlagen bij het onderhavige wijzigingsplan bijgesloten cultuurhistorische studie, wordt de opzet van het boerenerf nader uiteengezet. Recent is de agrarische bedrijfsvoering binnen het plangebied beëindigd.



Aanzicht van het boerenerf vanaf de entree aan de Nemelaerstraat



Aanzicht van de landschappelijke inpassing van het boerenerf door middel van hagen en bomen.

3 PLANMOTIVERING

3.1 Planbeschrijving

Middels het onderhavige wijzigingsplan wordt beoogd om, nu het agrarisch bedrijf ter plaatse feitelijk is beëindigd, de bedrijfswoning van het agrarische bedrijf om te zetten naar een burgerwoning. Daartoe worden de agrarische gebruiksmogelijkheden van het perceel beëindigd en wordt daarnaast het agrarische bouwblok verkleind tot aan de huidige bebouwde situatie. De thans feitelijk aanwezige bedrijfswoning is gelegen in het hoofdgebouw, waarbij het zuidelijke deel van het gebouw de woonfuncties bevat en het noordelijke deel van het gebouw in gebruik is als schuur. Bij de omzetting van de bedrijfswoning in burgerwoning wordt het mogelijk om het gehele hoofdgebouw in gebruik te nemen ten behoeve van woonfuncties door middel van in pandige verbouwingen. De op het karakteristieke boerenerf aanwezige voormalige agrarische bebouwing blijft ongewijzigd behouden. Deze gebouwen krijgen een functioneel aan de woonfunctie ondergeschikte functie. Een uitzondering hierop vormt de sloop van de grote moderne schuur, in het kader van het 'ontstenen' van het buitengebied. Om de besloten karakteristiek van het boerenerf te behouden wordt voorzien in een afschermende erfbeplanting. Deze erfbeplanting werkt mitigerend ten opzichte van de sloop van de schuur.

3.2 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

In de bestemming 'Agrarisch' van het bestemmingsplan "Kom Haaren" van de gemeente Haaren is in artikel 3.3.1 de volgende wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging wijzigen van de bestemming, voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak, in de bestemming 'Wonen', met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor bewoning mag worden gebruikt de op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het besluit bestaande bedrijfswoning(en);
- b. de karakteristiek van het gebouw en de complexiteit van het (voormalige) boerenerf alsmede de landschappelijke kenmerken dienen zoveel mogelijk behouden te blijven;
- c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 1. dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 3. dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

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

- a. ter plaatse van het hoofdgebouw is thans de bedrijfswoning aanwezig. De bedrijfswoning is abusievelijk niet opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, maar is wel gerealiseerd

middels een onherroepelijke vergunning. In de bijlagen is deze vergunning opgenomen. Binnen het hoofdgebouw kan een onderscheid worden gemaakt tussen het (zuidelijke) deel dat de woonfuncties bevat (woonkamer, slaapkamers, sanitair) en het (noordelijke) deel dat sinds geruime tijd wordt gebruikt voor opslag. Beoogd wordt om ten behoeve van de burgerwoning dezelfde ruimtes te gebruiken als de huidige bedrijfswoning. In de toekomst wordt mogelijk, middels inpandige verbouwing, de woning inpandig vergroot door het gedeelte van het hoofdgebouw dat in gebruik is als opslag bij de woonfunctie te betrekken;

- b. er vindt één wijziging plaats welke invloed heeft op de karakteristiek van het gebouw en de complexiteit van het (voormalige) boerenerf. Alle op het boerenerf aanwezige bebouwing blijft ongewijzigd behouden, met uitzondering van de grote moderne schuur. De landschappelijke kenmerken in de vorm van hagen en bomen blijven behouden. Om de gesloten karakteristiek van het boerenerf te handhaven wordt, als mitigerende maatregel, voorzien in een gesloten erfbeplanting aan de zijde van het erf waar de schuur staat. De landschappelijke inpassing dient te zijn aangelegd voor ingebruikname van de bedrijfswoning als burgerwoning. De schuur dient uiterlijk vijf jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan te worden gesloopt. Gedurende deze vijf jaar kan de afschermende beplanting volgroeien, waardoor de gesloten karakteristiek van het erf niet wordt geschaad;
- c. er vindt geen aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden, omdat de onderhavige wijziging uitsluitend planologisch van aard is. De bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Feitelijk heeft deze omzetting geen gevolgen voor de omgeving, omdat de functie 'wonen' onveranderd blijft. Door het staken van de agrarische bedrijfsvoering heeft een afname van het aantal verkeersbewegingen plaats en is er daarnaast sprake van een afname van hinder afkomstig van het agrarische bedrijf;
- d. er vindt geen aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van de omliggende gronden. Omliggende eigenaren en gebruikers dienen hun bedrijfsvoering reeds af te stemmen op de aanwezige woning aan de Nemelaerstraat 44. Milieuregelgeving is voor bedrijfswoningen en burgerwoningen namelijk exact hetzelfde, behalve als het om hinder gaat van een bedrijf op de eigen bijbehorende bedrijfswoning;
- e. de uitvoerbaarheid van het plan is gewaarborgd doordat:
 - 1. er geen bodemverontreiniging aanwezig is. Dit blijkt uit een uitgevoerd historisch bodemonderzoek ter plaatse van het plangebied. Hierop wordt in hoofdstuk 5 teruggekomen;
 - 2. er zal geen aantasting van de archeologische waarden plaats zal vinden omdat er geen bodemroerende werkzaamheden worden uitgevoerd als gevolg van het onderhavige plan. In het onderhavige plan wordt uitsluitend een functiewijziging voorgestaan binnen bestaande bebouwing;
 - 3. het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is. Er behoeven geen investeringen te worden gedaan omdat het feitelijke gebruik van het hoofdgebouw niet wijzigt.

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

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 omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning. 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 wijzigingsplannen, 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 wijzigingsplan 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 radarverstoringengebied van de Vliegbasis Woensdrecht (zoals weergegeven in de wijziging van het Rarro per 1 oktober 2012, art. 2.4). Als gevolg van dit radarverstoringengebied geldt een maximale hoogtemaat van 113 meter voor op te richten windturbines. In het onderhavige plan wordt windturbines noch deze bouwhoogte 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) – partiële herziening 2014, 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (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). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengesochte natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld op 7 februari 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

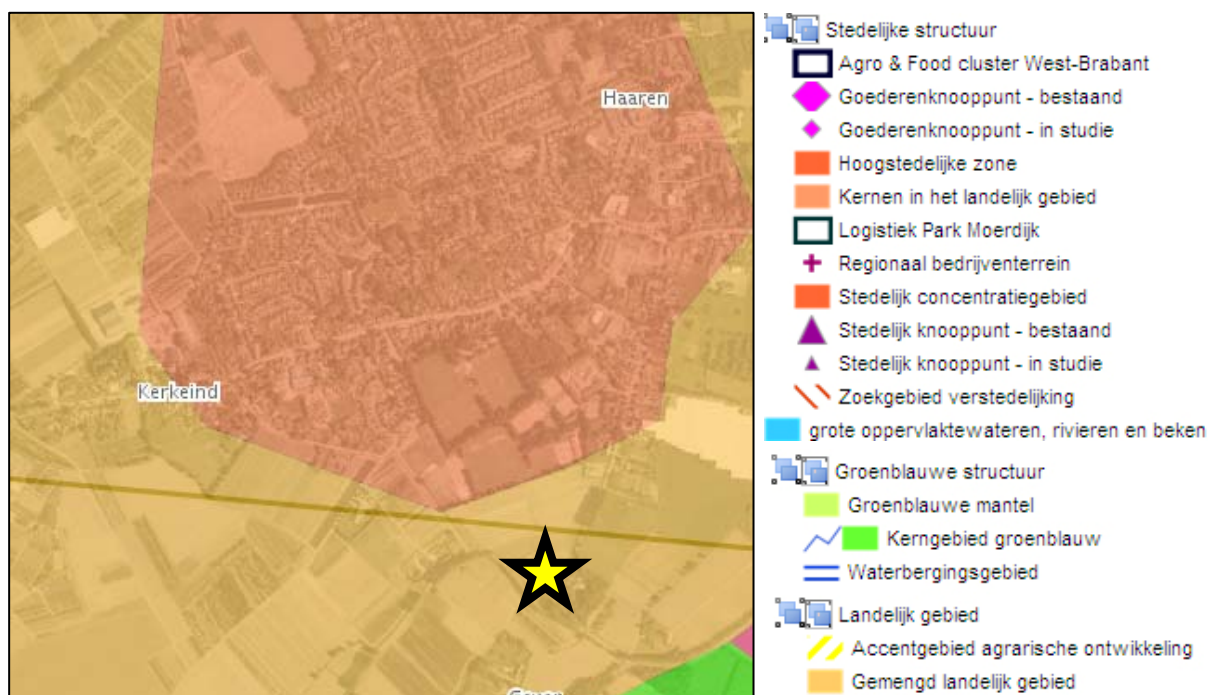
De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden 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.

In het licht van de voornoemde sturingsfilosofie van de Provincie worden voor Noord-Brabant achttien verschillende provinciale belangen onderscheiden. Deze provinciale belangen zijn in het ruimtelijke beleid vertaald door te sturen op vier verschillende ruimtelijke structuren. Het plangebied is volgens de Structurenkaart van de SVRO gelegen in de structuur 'gemengd landelijke gebied'. De provincie Noord-Brabant beschouwt het hele gemengde landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. 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 etcetera. 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, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden. Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Beoordeling

Het onderhavige plan betreft het realiseren van een nieuwe niet-agrarische functie op een vrijkomende locatie. Doordat geen nieuw stedelijk ruimtebeslag plaats heeft, kan worden gesteld dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De te realiseren woonfunctie, welke reeds bestaand is in de vorm van een bedrijfswoning, wordt daarnaast passend geacht in het gemengde landelijke gebied. Het gebruik van de vrijkomende agrarische bebouwing voor een woonfunctie is te meer passend daar er in de omgeving van de Nemelaerstraat reeds een menging van functies bestaat. Zo is in de omgeving onder meer een kantoor gevestigd, zijn er diverse woningen, boomteeltbedrijven en het sportpark van Haaren. Het gebied kan worden gekarakteriseerd als een kernrandzone. Bij het omzetten van de bedrijfswoning in burgerwoning, welke plaats heeft in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, wordt rekening gehouden met de (ontwikkelingsmogelijkheden) van omliggende functies.



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

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling is passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2014, 2014

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. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de Verordening ruimte 2014.



Hoofdstuk 3: Structuren

Artikel 7.1: Beschrijving gemengd landelijk gebied

Toetsingskader

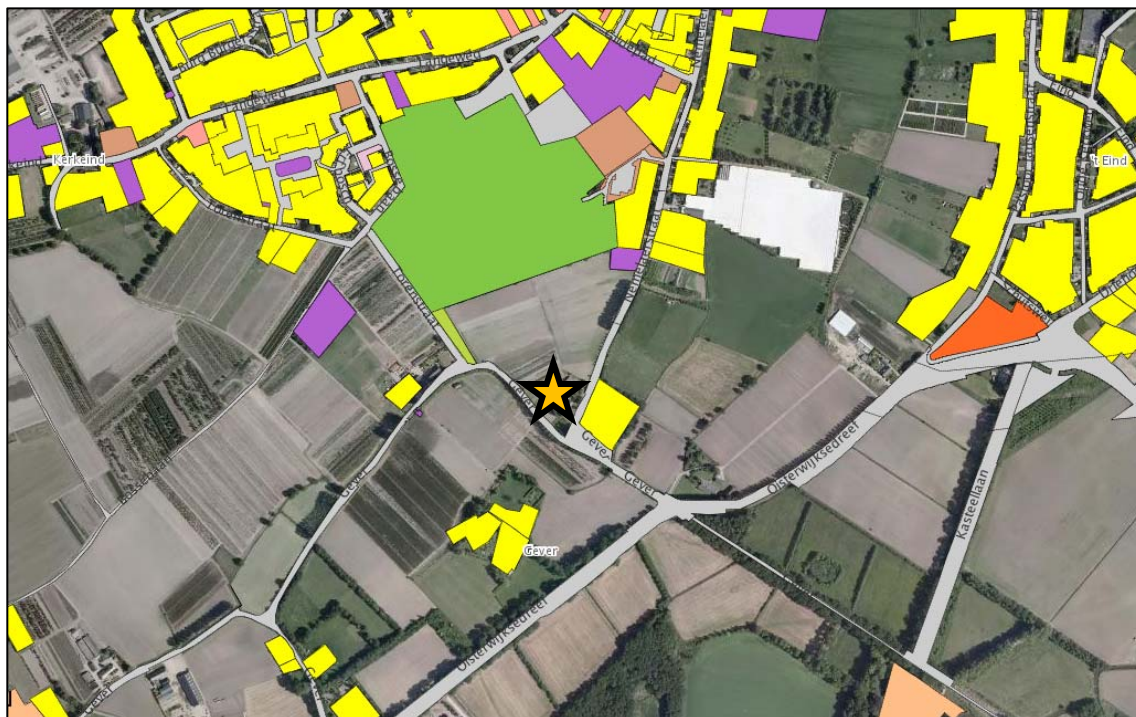
Een ruimtelijk plan dat is gelegen in een gemengd landelijk gebied wijst op zodanige wijze de bestemmingen van de in dat gebied begrepen grond aan dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd. De toelichting bevat hierover een verantwoording.

Beoordeling

Het onderhavige plangebied is gelegen ten zuiden van het bestaand stedelijk gebied van de kern Haaren. De locatie ligt op de overgang van het kernrandgebied van Haaren met het open buitengebied. Het plangebied maakt daarbij deel uit van het gehucht Gever, welke hoofdzakelijk bestaat uit verspreid gelegen boerenerven. In het gehucht en tevens in het kernrandgebied komen verschillende functies voor. Zo zijn er verschillende vormen van wonen, is er sprake van agrarische bedrijvigheid en is er sprake van niet-agrarische bedrijvigheid zoals een recreatieve functie (sportvelden). Op de hieronder weergegeven functiekaart is aan de hand van de bestemmingen van de gronden zichtbaar dat er een menging van diverse functies voorkomt. Gesteld kan worden dat er reeds sprake is van een gemengde plattelandseconomie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het gebied tussen het gehucht Gever en de kernrandzone van Haaren is aan te merken als gemengd landelijk gebied. Het omzetten van een bedrijfswoning op een karakteristiek boerenerv naar burgerwoning kan worden beschouwd als passend binnen een gemengd gebied.



Functiekaart van de omgeving van het plangebied. Met kleuren zijn de diverse voorkomende niet-agrarische functies weergegeven (geel = wonen, paars = bedrijf, lichtgroen = recreatie, groen = sportvoorzieningen, bruin = maatschappelijke voorziening). Het plangebied is geduid met een ster.

Artikel 7.7: Wonen (in het gemengd landelijk gebied)

Toetsingskader

Een ruimtelijk plan dat is gelegen in het gemengd landelijk gebied dient te bepalen dat nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen wordt uitgesloten. In uitzondering hierop kan, ex artikel 7.7 lid 3 onder b, wel vestiging van woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing plaatsvinden, indien de vestiging hiervan is gericht op het behoud of het herstel van deze bebouwing.

Beoordeling

De onderhavige toelichting betreft een onderbouwing van de wijziging die mogelijk wordt gemaakt op basis van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid om de bestemming 'Agrarisch' om te zetten naar 'Wonen'. Eén van de specifieke voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid is dat de karakteristiek van het gebouw en de complexiteit van het (voormalige) boerenerf alsmede de landschappelijke kenmerken zoveel mogelijk behouden dienen te blijven. In het onderhavige plan wordt aan deze randvoorwaarde voldaan door zowel het hoofdgebouw, welke is aangemerkt als gemeentelijk monument, als het waardevolle en complexe boerenerf grotendeels ongewijzigd in stand te laten. Ook blijven de landschappelijke kenmerken behouden. Door de omzetting van de bedrijfswoning in burgerwoning worden voldoende kostendragers gecreëerd om nagenoeg het gehele complexe boerenerf met de daarop aanwezige bebouwing in stand te laten.

De complexiteit, en daarmee de cultuurhistorische waarde, van het boerenerf is gelegen in drie verschillende aspecten: de geslotenheid van het bebouwingsensemble (erfvorming), de historisch-morfologische opbouw representatief voor de ontwikkelingsgeschiedenis van het Brabantse gemengde agrarische bedrijf en de uniciteit van het boerenerf in het licht van de specifieke ontwikkeling van het Haarense buitengebied. Deze aspecten worden hieronder kort geëxpliceerd. Voor een inhoudelijke uiteenzetting van de totstandkoming en daarmee de cultuurhistorische waarde van het boerenerf wordt verwezen naar de bijlagen. In de bijlage is een cultuurhistorische studie toegevoegd.

- **Geslotenheid van het bebouwingsensemble**

De complexiteit van het boerenerf is ten eerste gelegen in de geslotenheid, zodat er daadwerkelijk sprake is van een erf. In tegenstelling tot veel andere (voormalige) agrarische bedrijven is ter plaatse van de Nemelaerstraat 44 het erf geheel omsloten door bebouwing. Het weghalen van één of meerdere gebouwen uit het ensemble zou de karakteristiek schaadden. Immers, de bebouwing is in het verleden bewust gepositioneerd, afhankelijk van de toebedachte functie. Zo zullen de looplijnen tussen gebouwen met daarin functies die van elkaar afhankelijk waren in de agrarische bedrijfsvoering het kortst zijn. Dat later in de ontwikkeling van het agrarisch bedrijf functies gewisseld danwel verdwenen zijn, doet niets af aan de ontstane bebouwingskarakteristiek. De geslotenheid wordt tevens gevormd doordat er meerdere kleinschalige gebouwen op het erf aanwezig zijn in plaats van één of twee grootschalige bedrijfsgebouwen, zoals thans meer gebruik is. Door het behouden van het ensemble aan kleinschalige gebouwen wordt de geslotenheid van het erf geaccentueerd. Uit oogpunt van 'ontstening' van het buitengebied is het wel wenselijk de grote moderne schuur te amoveren. Om de voornoemde geslotenheid van het bebouwingsensemble daarbij zoveel mogelijk te handhaven, ondanks de sloop van de schuur, dient landschappelijke inpassing plaats te vinden in de vorm van een afschermende erfbeplanting. Deze erfbeplanting, vastgelegd in een beplantingsplan, neemt de afschermende functie van de grote schuur over.

- **Historisch-morfologische opbouw representatief voor de ontwikkeling van het Brabantse gemengde bedrijf**

Het oordeel 'cultuurhistorisch waardevol' kan op basis van twee perspectieven worden gegeven. Het eerste, en daarbij meest bekende, perspectief betreft dat van het te beschouwen object als 'product' van een bepaald proces, waarbij dat proces is beëindigd.

Het 'product' dient als eindbeeld behouden te worden. Dit perspectief komt met name tot uiting in het aanwijzen van monumenten, om zodoende het 'product' zoveel mogelijk te conserveren. Het tweede, en thans meer in het cultuurhistorische discours in zwang rakende, perspectief betreft dat van het te beschouwen object als onderdeel van een 'proces'. Dit proces is daarbij niet geëindigd, maar gaat nog steeds voort. Dit perspectief wordt ook wel vervat in het principe 'behoud door ontwikkeling'. Op het niveau van de Provincie is dit principe verder uitgewerkt door haar (voormalig) strategisch adviseur dhr. J. Janssen (2006, 2008, e.v.). Uit de uitwerking blijkt dat 'bij het brede publiek een idyllisch beeld van het platteland bestaat dat niet strookt met de werkelijkheid: 'discussies over de inrichting van specifieke plekken worden gevoerd met in het achterhoofd de mentale beelden van het Nederlandse landschap die niet langer kloppen met de realiteit'. In dit kader houdt het principe volgens dhr. Janssen in: 'dat het onhistorisch is om het traditionele landschap, dat men tegenwoordig 'authentiek' en 'gaaf' noemt, te bevriezen of te reconstrueren. Hij bedoelde hiermee dat met 'de inzet van dergelijke zelfbedachte ideaaltypische natuur- en (boeren)landschapsbeelden de nadruk niet zozeer gelegd wordt op het landschap als historisch proces maar op het (boeren)landschap als product'. In dit kader wordt het eerst aangehaalde perspectief nadrukkelijk verworpen, want 'het zijn immers niet de oude, maar de nieuwe geplande functies die als duurzame dragers het Brabantse landschap van de toekomst overeind moeten houden'. Janssen haalt aan dat het 'product' (het landschap als huidig resultaat) van ondergeschikt belang is aan het dynamische proces dat tot dit product heeft geleid. Aangehaald wordt dat de verschijningsvorm die het landschap nu heeft, te beschouwen is als 'een palimpsest, een complexe, historische gelaagde structuur en op die structuur moeten nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen tot stand worden gebracht'. 'De historische dimensie van het landschap verdient het immers – evenals de ecologische en economische dimensie – om te worden betrokken in het planologisch proces'. De uitleg van Janssen inzake het principe wordt door landschapsarchitect Sijmons (later Rijksadviseur) gedeeld, hij geeft aan: 'we staan bij iedere opgave voor een tweeledige uitdaging: aan ons historische gelaagde landschap een waardevolle nieuwe laag toevoegen en bij dat veranderingsproces de verbinding met het verleden op een zinvolle manier inhoud geven' (D. Sijmons, =Landschap, 1998, p. 12). De Nota Belvedere omarmt het voornoemde gedachtegoed en geeft in relatie tot het principe 'behoud door ontwikkeling' aan: de cultuurhistorie 'moet toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen onder ogen zien en erop anticiperen zonder hen bij voorbaat als bedreiging te beschouwen'.

Het is in dit tweede genoemde perspectief dat de onderhavige ontwikkeling beschouwd dient te worden. Het ontstane boeren erf heeft een historisch-morfologisch ontwikkelingsproces meegemaakt als gevolg van de in het agrarische bedrijf beschikbare technieken en de wisseling gedurende de tijd van type agrarische bedrijfsvoering. De oorspronkelijke boerderij is daarbij telkens aangevuld met bebouwing die benodigd was voor een nieuw type bedrijfsvoering of een nieuwe techniek. Het is deze wisseling en menging van typen bedrijfsvoering, karakteristiek voor het Brabantse gemengde bedrijf, die cultuurhistorisch waardevol is. In de in de bijlagen bijgesloten cultuurhistorische studie wordt het waardevolle historisch-morfologische ontwikkelingsproces voor het perceel aan de Nemelaerstraat 44 inzichtelijk gemaakt.

- Uniciteit van het boeren erf in het licht van de ontwikkeling van het Haarense buitengebied
 Separaat van de twee voornoemde aspecten dient de uniciteit van het boeren erf te worden gezien in het licht van de ontwikkeling van het buitengebied van Haaren. Het buitengebied van Haaren wordt gedomineerd door het gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van de boomteeltsector. Deze clustering van boomteeltbedrijven is gevolg van de grote hoeveelheden zogenoemde Brabantse Leem in de bodem rondom Haaren. Deze hoeveelheden, die tezamen aansluitende leemlagen hebben gevormd, zijn ontstaan door de samenspoeling van leemdeeltjes als gevolg het smelten van sneeuw tijdens de laatste IJstijd. De leemlagen vormen ondoordringbare lagen, met als gevolg dat het water niet diep de grond in kan zakken. De bodem is daardoor relatief nat, wat een gunstige groeiplaats voor bomen betekend. Door het gebruik van gronden voor boomteelt, welk grondgebruik een stuwende werking heeft op de waarde van de gronden, is de traditionele agrarische sector rondom Haaren minder prominent aanwezig dan in andere delen van Brabant. Immers, dit grondgebruik was relatief gezien minder profijtelijk. De ontwikkeling van een traditioneel boeren erf zoals dat aan de Nemelaerstraat 44 heeft daardoor een grotere uniciteitswaarde dan wanneer ditzelfde erf elders in de provincie zou zijn gelegen. Daarnaast is het erf relatief gaaf ten opzichte van in de omgeving gelegen boerenerven.

Gesteld kan worden dat sprake is van een cultuurhistorisch waardevol boeren erf met daarop horende bebouwing, waardoor het mogelijk is om een woonfunctie te vestigen in het aanwezige hoofdgebouw. Het is hierbij van belang het grootste deel van de overige bebouwing buiten het hoofdgebouw niet als overmatig te beschouwen, aangezien deze bebouwing essentieel is voor het behouden van de beslotenheid en daarmee de waarde van het boeren erf. Om de sloop van de moderne schuur, uit oogpunt van 'ontstening' van het buitengebied, te mitigeren dient landschappelijke inpassing in de vorm van afschermende beplanting plaats te vinden om de besloten karakteristiek van het erf te behouden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het boeren erf cultuurhistorische waarde vertegenwoordigd, waardoor het mogelijk is om een woonfunctie in het hoofdgebouw te vestigen en daarnaast de overige bebouwing, op de schuur na, in stand te laten.

Hoofdstuk 2: Algemene regels

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

In artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 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 ruimtelijk plan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel en dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan indien 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 afwikkeling van het personenvervoer is verzekerd.

Beoordeling

Ten aanzien van artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 kan het volgende worden gesteld:

- a. de omzetting van de bedrijfswoning in burgerwoning en het gebruik van de op het erf aanwezige bebouwing ondergeschikt aan het wonen vindt plaats op een bestaand bouwperceel. Uitbreiding van het ruimtebeslag is niet nodig, omdat het onderhavige plan uitsluitend een functiewijziging binnen bestaande bebouwing betreft. In het kader van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik kan worden aangegeven dat door het onderhavige plan de ruimte (in planologisch opzicht) zorgvuldiger zal gaan worden gebruikt. De vigerende bestemmingsregeling staat namelijk een relatief ruim bouwvlak toe, waarvan 20% bebouwd mag worden. Door deze wijze van bestemmen bestaat de planologische mogelijkheid om de bebouwing verspreid over het gehele bouwperceel op te richten, terwijl in de bestaande situatie de bebouwing geconcentreerd in een hoek van het bouwperceel is opgericht. Middels het onderhavige wijzigingsplan wordt de bestaande situatie exact vastgelegd, waardoor het verspreid bebouwen niet meer mogelijk is. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt derhalve toegepast.
- 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 heeft de planologische wijziging geen invloed op de omgeving, omdat het bestaande feitelijke gebruik van gebouwen ten behoeve van het wonen wordt voortgezet. Specifieke waarden zijn op deze locatie niet aanwezig dan wel 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 noorden en westen van het plangebied nemen de bebouwingsmogelijkheden af. Uitsluitend de bestaande geconcentreerd opgerichte bebouwing mag worden behouden. Hierdoor blijft de openheid van het gebied ter plaatse behouden. De ontwikkeling is passend in de omgeving.
- d. de wijziging van de bedrijfswoning in een burgerwoning leidt niet tot een onaanvaardbare afwikkeling van het verkeer op de Nemelaerstraat.

Conclusie

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

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

De Verordening ruimte stelt dat een ruimtelijk plan als bedoeld in artikel 3.1 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. 3.2 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

In de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren is ten aanzien van het toepassingsbereik een onderverdeling gemaakt in twee typen ontwikkelingen. Enerzijds planmatige ontwikkelingen en anderzijds niet-planmatige ontwikkelingen. Het onderhavige initiatief is aan te merken als niet-planmatig. Dit type ontwikkelingen kan, naar gelang de ruimtelijke impact van het initiatief, worden onderverdeeld in drie categorieën. Categorie 1 houdt in dat een initiatief geen tot een verwaarloosbare impact heeft, categorie 2 houdt in dat het initiatief een beperkte impact heeft en de derde categorie omvat initiatieven met een aanzienlijke impact. In de bijlagen bij de regeling is per categorie aangegeven welke initiatieven hieronder vallen. Het ‘vestigen van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale / karakteristieke / cultuurhistorisch waardevolle bebouwing’, onder welke noemer het onderhavige initiatief valt, is een categorie 1 ontwikkeling. Deze ontwikkeling heeft een verwaarloosbare impact, waardoor geen tegenprestatie behoeft te worden geleverd. Dit laat onverlet dat het agrarisch bouwvlak buiten het boerenerf wordt weggehaald, zodat de bebouwing niet meer gespreid kan worden opgericht.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige initiatief in categorie 1 valt van de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap. Er behoeft geen tegenprestatie te worden geleverd.

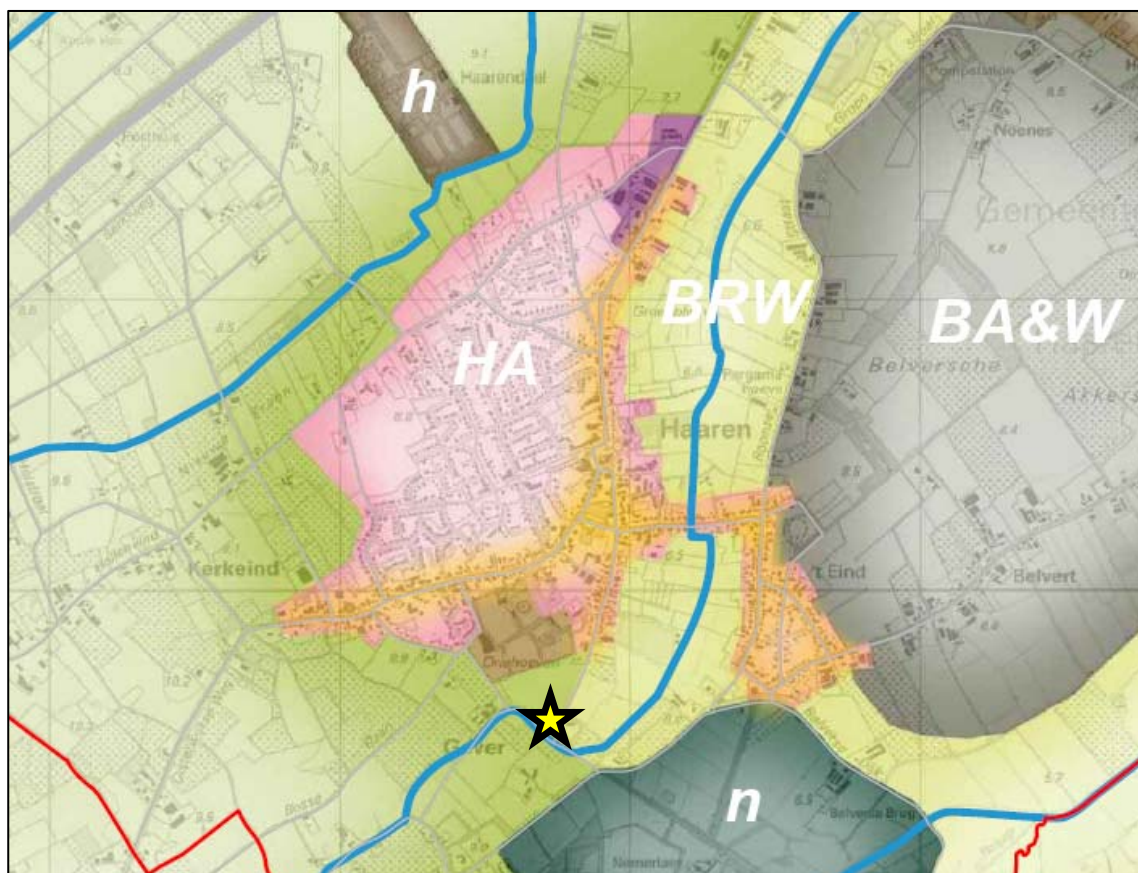
4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Haaren, 2015

Toetsingskader

De “Structuurvisie Haaren” betreft een actualisatie van de “Structuurvisie Plus” uit 2004. De actualisatie heeft plaatsgevonden als gevolg van het in werking treden van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 en diverse wijzigingen van beleid. De “Structuurvisie gemeente Haaren” vormt de ruimtelijke vertaling van de gemeentelijke koers die in 2011 is vastgelegd in de “Toekomstvisie Haaren 2022: een levendige, groene en zelfbewuste gemeente”. De “Structuurvisie gemeente Haaren” is vastgesteld op 22 januari 2015.

Om te bepalen of een initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling passend is in de “Structuurvisie Haaren” hanteert de gemeente een beoordelingsschema; uit dit schema blijkt dat een initiatief eerst aan de thematische beleidskeuzes van de gemeente Haaren dient te worden getoetst (deel A van de structuurvisie) en vervolgens aan de op de specifieke locatie aanwezige omgevingskwaliteiten dient te worden getoetst (als vastgelegd in deel B van de structuurvisie). In deel A wordt een onderscheid gemaakt in vier verschillende vormen van regie die de gemeente voert bij het realiseren van ruimtelijke beleidskeuzes. De omgang met initiatieven van derden wordt beoordeeld volgens de regievormen ‘kansen benutten’ en het ‘voorkomen van bedreigingen’. In deel B van de structuurvisie worden diverse gebieden onderscheiden met specifieke kwaliteiten. Het onderhavige plangebied is volgens de structuurvisiekaart gelegen binnen het gebied “De Groene Kamers”.



Uitsnede uit de structuurvisiekaart van de Structuurvisie Haaren. Het plangebied is gelegen in het gebied “De Groene Kamers” en is geduid met een gele ster.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief heeft, aangezien vrijkomende agrarische bebouwing wordt ingevuld, primair tot doel om de omgevingskwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Getoetst wordt aan het thema 'Omgevingskwaliteit' van deel A van de structuurvisie. Ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing wordt in de structuurvisie aangegeven dat circa 60% van de agrariërs binnen de gemeente voornemens is om de agrarische exploitatie vóór 2020 te staken. Deze trend kan leiden tot grootschalige leegstand in het buitengebied. Als beleidsuitgangspunt om deze leegstand te voorkomen biedt de gemeente ruimte aan de vestiging van niet primair aan het buitengebied gebonden bedrijfsfuncties en woonfuncties op vrijkomende agrarische bouwblokken. De gemeente gaat met deze nieuwe functies wel kritisch om; een nieuwe woonfunctie dient bij te dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het buitengebied en daarnaast dienen de ontwikkelingsmogelijkheden van agrariërs die willen schaalvergroten of intensiveren in het agrarisch ontwikkelingsgebied niet te worden beperkt. Het onderhavige initiatief is gelegen in dit agrarisch ontwikkelingsgebied. Door de bestemming 'Wonen' uitsluitend op te nemen voor het bestaande boerenerf en daarnaast het agrarische bouwblok te verwijderen op de omliggende gronden (wordt bestemming 'Agrarisch' onbebouwd) draagt het onderhavige initiatief bij aan het verruimen van de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden in het agrarisch ontwikkelingsgebied. De realisatie van een burgerwoning zorgt daarnaast niet voor het belemmeren van agrariërs in de bedrijfsvoering, omdat voor agrariërs met een hindercontour de naastgelegen burgerwoningen reeds maatgevend zijn. Bovendien wordt de kwaliteit van het landschap verbeterd, doordat het niet langer mogelijk is om verspreid over het agrarische bouwblok bebouwing op te richten. Ten aanzien van de kwaliteit van het landschap hecht de gemeente Haaren veel waarde aan het aspect cultuurhistorie. De gemeente hanteert als beleidsuitgangspunt dat het verleden meer zichtbaar mag worden gemaakt. Het behoud van een karakteristiek en complex boerenerf draagt bij aan dit uitgangspunt.

In Deel B van de structuurvisie zijn de kwaliteitskenmerken van het gebied "De Groene Kamers" weergegeven. In dit gebied, wat zich uitstrekt tussen de kernen Haaren, Helvoirt en Biezenmortel, geldt dat de boomteeltsector hier veel ontwikkelingsmogelijkheden heeft. De ontwikkeling van deze sector, maar ook de ontwikkeling van andere functies, is mogelijk in zogenoemde 'groene kamers'. Dit zijn apart te onderscheiden gebieden, van elkaar gescheiden door laanbeplantingen. Zo lang dit casco van 'muren van de kamers' behouden blijft, bestaan er in het gebied veel ontwikkelingsmogelijkheden. Ten aanzien van bebouwing geldt dat er niet één overheersende bebouwingsvorm en erfinrichting is. Erfinrichtingen vinden plaats met hagen, heggen, bosschages en bomen. Het onderhavige erf kent reeds een passende erfinrichting, waarbij deze gedeeltelijk bestaat uit hagen en uit bomen. Het verdichten van de erfbepanting is in dit landschap niet nodig, omdat de interactie tussen erf en de omliggende groene kamer kenmerkend is voor dit gebied.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen het beleid als opgenomen in de structuurvisie.

5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Met betrekking tot een (ontwerp-)wijzigingsplan 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 plan 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

Toetsingskader

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 situatie wordt uitsluitend een bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning, met behoud van de overige bestaande bebouwing. De woonfunctie wijzigt derhalve niet, met dien verstande dat in pandig in het hoofdgebouw de huidige woonruimte kan worden vergroot. Gezien één van de wijzigingsvoorwaarden én het feit dat statistisch gezien op (voormalige) boerenerven relatief vaak sprake is van een bodemverontreiniging, is voor deze locatie (ondanks het feit dat het feitelijke gebruik niet wijzigt) een historisch bodemonderzoek uitgevoerd.

Beoordeling

Het historisch bodemonderzoek is uitgevoerd door Econsultancy in december 2014. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van het plangebied formeel gezien sprake is van een aantal verdachte deellocaties, namelijk: ter plaatse van de gewoede brand in 1930 rondom de woonboerderij, de (voormalige) opslag van bestrijdingsmiddelen en de voormalige opslag van diesel in een bovengrondse tank (600 liter) in een lekbak onder een afdak. De brand, die omstreeks 1930 ter plaatse van de woonboerderij heeft gewoed, dient formeel gezien beschouwd te worden als een calamiteit met een bodembedreigend karakter (PAK). Echter, aangezien de calamiteit reeds in 1930 heeft plaatsgevonden en er sindsdien rondom de woonboerderij diverse (grond)werkzaamheden (ten behoeve van de realisatie van nieuwbouw/aanleg erfverharding) hebben plaatsgevonden, wordt niet verwacht dat de locatie op dit moment (sterk) verontreinigd is met PAK. Aanvullend onderzoek wordt alhier derhalve, in het kader van de bestemmingswijziging, niet noodzakelijk geacht. De (voormalige) opslag van bestrijdingsmiddelen en diesel maakte onderdeel uit van de milieuvergunning. Uitgaande van het voorgaande vormen deze opslagen, geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. In het kader van de bestemmingswijziging wordt aanvullend onderzoek derhalve niet noodzakelijk geacht. Het overige deel van het plangebied is 'onverdacht' (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. Aanvullend onderzoek wordt hier, in het kader van de bestemmingswijziging, niet noodzakelijk geacht. Op basis van het vooronderzoek wordt aangenomen dat de bestemmingswijziging, met betrekking tot het aspect bodem, uitvoerbaar is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden het aspect bodem geen belemmering vormt voor de onderhavige bestemmingswijziging.

5.3 Waterhuishouding

Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel. 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 project. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets. Gezien de omvang en ligging van het project wordt in deze waterparagraaf volstaan met het vermelden van de wijze van verwerking van het hemel- en afvalwater (watersysteem), en het effect op de grondwaterwinning in het nabijgelegen waterwinningsgebied.

Watersysteem

Het project omvat een functiewijziging; de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Er worden geen gebouwen of verhardingen toegevoegd. De waterhuishoudkundige situatie blijft onveranderd. Het vuile afvalwater vanuit de woning zal onveranderd op de bestaande riolering in het gebied geloosd worden.

Effect plan op de grondwaterwinning

Het plangebied ligt binnen de boringsvrije zone behorende bij de waterwingebieden ten oosten van Haaren.

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 wijzigingsplan 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. In de in het vigerende bestemmingsplan "Kom Haaren" opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de omzetting van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' is de voorwaarde opgenomen dat de karakteristiek van het gebouw en de complexiteit van het (voormalige) boerenerf alsmede de landschappelijke kenmerken zoveel mogelijk behouden dienen te blijven. Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt in zijn geheel voldaan, zo blijft het gehele karakteristieke boerenerf nagenoeg ongewijzigd behouden. In plaats van de sloop van de moderne schuur wordt, mitigerend, voorzien in een afschermende landschappelijke inpassing om de beslotenheid van het erf te behouden. In de in de bijlage bij dit wijzigingsplan opgenomen cultuurhistorische studie is de karakteristiek van dit boerenerf beschreven. De aanwezige cultuurhistorische waarden blijven behouden.

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 in het vigerende bestemmingsplan geen dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Derhalve wordt deze dubbelbestemming ook niet opgenomen in het wijzigingsplan. Het onderhavige initiatief betreft een functiewijziging binnen bestaande bebouwing, er vinden geen bodemroerende werkzaamheden plaats die archeologische waarden kunnen verstoren. 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 er geen wijzigingen in de bebouwde situatie optreden. Ook blijven alle aanwezige hagen, bomen en bosschages ongewijzigd behouden. 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

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

In het onderhavige plan wordt het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk gemaakt. Er vindt geen uitbreiding van gebouwen plaats. Een bedrijfswoning is reeds een geluidsgevoelig object, welke in het verleden akoestisch getoetst is. Om die reden is voor de huidige bedrijfswoning, waarbij de gevoelige woonfuncties (slaapkamers, woonkamer etc.) in het zuidelijk deel van de woonboerderij zijn gelegen, het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Beoogd wordt om binnen het bestaande hoofdgebouw binnen de planperiode de (geluidgevoelige) woonfuncties uit te breiden naar het noordelijk deel van het hoofdgebouw. Dit noordelijk deel van het hoofdgebouw was in gebruik als opslag / berging behorende bij de woning. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen, waarbij inpandig het aantal geluidgevoelige ruimten kan worden uitgebreid, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd.

Dit akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is in december 2014 uitgevoerd door akoestisch adviesbureau Van der Boom bv. De rapportage is bijgesloten in de bijlagen bij deze toelichting. In het onderzoek wordt geconstateerd dat de woning I buiten de bebouwde kom van Haaren is gelegen op 14 meter uit de as van de Nemelaerstraat, binnen de geluidzone van de weg. De

maximum snelheid op de weg bedraagt 60 km/uur. De woning ligt op 23 meter uit de as van de Gever, binnen de geluidzone van de weg. De maximum snelheid op de weg bedraagt 60 km/uur. De woning ligt op 200 meter uit de as van de Oisterwijksedreef, binnen de geluidzone van de weg. De maximum snelheid op de weg bedraagt 60 km/uur. De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de gemeente en de provincie.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Gever bedraagt ten hoogste 49 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden op de zuidgevel. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt niet overschreden. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden voor wegverkeer op de Nemelaerstraat en de Oisterwijksedreef. Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron ligt niet voor de hand uit oogpunt van kosteneffectiviteit en extra onderhoud van de weg. Afscherming van de woning is op deze locatie eveneens niet haalbaar. Voor de gevels van de woning dient daarom een hogere waarde te worden aangevraagd van 49 dB. De bestaande 'agrarische bedrijfswoning' wordt omgezet naar een 'burgerwoning'. De burgerwoning kan daarom worden beschouwd als een bestaande woning. Derhalve kan de aanvraag voor een hogere waarde voor het zuidelijk deel van het gebouw achterwege blijven. Voor de gevels van het nieuwe deel van de woning (het voormalige stalgedeelte) zijn geen aanvullende voorzieningen nodig en kan worden volstaan met het verlenen van hogere waarden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB plaatsheeft. Waar deze overschrijding plaats heeft ter plaatse van de huidige bedrijfswoning zijn geen hogere waarden en geen aanvullende te treffen voorzieningen benodigd, omdat het een bestaand geluidgevoelig object betreft. Het stalgedeelte betreft een nieuw geluidgevoelig object, voor dit deel van het gebouw dienen uitsluitend hogere waarden te worden verleend.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling en conclusie

Het plan omvat een functieverandering van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Feitelijk vindt er geen wijziging van het gebruik van het hoofdgebouw plaats. Een bedrijfswoning is

evenals een burgerwoning een milieugevoelig object voor omliggende bedrijvigheid. Omliggende bedrijven dienen rekening te houden met de bedrijfswoning. Ondanks het feit dat de feitelijke situatie en de mate van planologische bescherming niet wijzigt, is een zoneringstoets gedaan ten behoeve van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat.

Uit de toets blijkt dat in de omgeving een aantal boomkwekerijen met open teelten zijn gevestigd. Open teelten zijn niet in de VNG-brochure vermeld. Als vuistregel wordt een afstand van 50 meter gehanteerd. De indicatieve afstand van gevoelige objecten tot open teelten volgt uit het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Tijdens het bespuiten van de gewassen komt als gevolg van de wind een deel van het beschermingsmiddel buiten het teeltgebied terecht (drift). De genoemde afstand van 50 meter is indicatief en zeer algemeen. Hieronder volgt een nadere beoordeling van de open teelt in de omgeving van het plangebied.

1. In de omgeving van het plangebied vindt de kweek van siergewassen (bomen en heesters) plaats. Uit onderzoek blijkt dat de impact van gewasbescherming op de luchtkwaliteit bij sierteelt veel kleiner is dan die bij fruitteelt. Gezien de bodemsoort en de benodigde investeringen is het niet aannemelijk dat de gronden in de omgeving gebruikt gaan worden voor intensieve fruitteelt. Er mag vanuit worden gegaan dat de boomkweek wordt voortgezet.
2. De technieken voor gewasbescherming worden steeds beter: enerzijds om het gewas beter te kunnen beschermen, anderzijds om de negatieve effecten op de omgeving (zoals drift) te beperken c.q. te voorkomen. In de toekomst zal het gebruik van zogenaamde best practices toenemen en daarmee de overlast afnemen.
3. Rondom het plangebied liggen meerdere boomkweekpercelen. Aan de noord- en zuidzijde liggen grote percelen. De afstand van de woning tot de noordelijke perceelgrens bedraagt 30 meter. De afstand van de woning tot het zuidelijk gelegen perceel met sierteelt bedraagt 40 meter. De boomkweek vindt niet tot op de perceelgrens plaats, maar tot op een afstand van circa 5 meter daarvan. De afstand van de woning tot de feitelijke boomkweek aan de noordzijde bedraagt circa 35 meter en uit de zuidzijde circa 45 meter.

De indicatieve afstand wordt beperkt overschreden voor wat betreft beide genoemde percelen. Ten aanzien van het zuidelijk gelegen perceel kan worden aangegeven dat tussen dit perceel en de woning een weg is gelegen met daaraan volgroeide laanbeplanting. Deze laanbeplanting dient er onder meer toe de drift van gewasbeschermingsmiddelen af te vangen. Ten aanzien van het noordelijk gelegen perceel kan worden aangegeven dat hier met name de teelt van heesters plaats heeft. Hier worden gewasbeschermingsmiddelen dicht bij de grond gebruikt, waardoor er in veel mindere mate sprake is van drift. Op basis van het voorgaande (type kweek, best practices en werkelijke afstanden in relatie tot de omvang van de kweek) is een overschrijding van de indicatieve afstand acceptabel om te komen tot een goed woon- en leefklimaat in de burgerwoning. Aanvullend wordt opgemerkt dat in het verleden nooit sprake is geweest van overlast.

5.8 Geurhinder veehouderijen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

De afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij bedraagt circa 500 meter. Er wordt derhalve ruimschoots aan de minimale afstand voldaan. De woning wordt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van veehouderijen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat in en om de woning in het kader van het aspect geurhinder veehouderijen wordt gekeken naar zowel de voorgrond- als de achtergrondbelasting. De voorgrondbelasting wordt bepaald door het agrarische bedrijf dat de grootste geurbelasting heeft op het plangebied. De afstand tot de dichtstbijzijnde intensieve veehouderij bedraagt ruim 750 meter. Op basis daarvan kan zonder nadere berekening worden geconcludeerd dat de voorgrondbelasting geen rol speelt bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat. Uit bijlage 2 van de Geurverordening die de gemeente Haaren op 21 januari 2010 in het kader van de Wgv heeft vastgesteld volgt dat de achtergrondbelasting binnen het plangebied 0 tot 3 Odeureenheden per m³ bedraagt. Dat komt overeen met een zeer goed woon- en leefklimaat. Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan.

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 verstoringszones van vliegvelden. Uit toetsing aan de Risicokaart Nederland blijkt dat in de omgeving geen bedrijven en/of transportverbindingen aanwezig zijn waarvan het invloedsgebied zich uitstrekt tot over het plangebied. In de directe omgeving zijn wel leidingen aanwezig. De Rotterdam Rijn Pijpleiding (RRP) ligt op ongeveer 180 meter afstand. Voor deze leidingen geldt de volgende afstandstabel:

	Belemmeringenstrook	Plaatsgebonden risico	Groepsrisico
24 inch productenleiding	5 meter naar beide zijden	43,34 meter naar beide zijden	70,65 meter naar beide zijden
36 inch ruwe olieleiding	5 meter naar beide zijden	42,02 meter naar beide zijden	62,77 meter naar beide zijden

De gasleiding voor Nemelaerstraat 44 is buiten gebruik gesteld. Deze wordt op korte termijn door de Gasunie verwijderd. De gasleiding ligt nu op ongeveer 120 meter afstand. Voor deze leiding gelden de volgende afstanden:

	Belemmeringenstrook	Plaatsgebonden risico	Groepsrisico
Gasleiding 40 bar	5 meter naar beide zijden	4 meter naar beide zijden	140 meter naar beide zijden

Gezien de bovenstaande tabellen ligt de woning buiten de zones van de RRP en binnen de zone van het groepsrisico van de gasleiding. De afstand voor de beoordeling van het groepsrisico komt overeen met de 1% letaliteitsgrens (grens waarbinnen de dodelijke (letale) effecten 1% zijn). Aangezien er geen woning bijkomt, hoeft het groepsrisico niet beoordeeld te worden. Het

bovenstaande houdt wel in dat bij een incident met de gasleiding de bewoners zich moeten realiseren dat ze zich in het beïnvloedingsgebied van de gasleiding bevinden. 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 gebruiksmogelijkheden.

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 gebruiksmogelijkheden 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 betreft geen stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder duurzame verstedelijking, omdat er geen woningen wordt toegevoegd. Uitsluitend de bedrijfswooning wordt omgezet in een burgerwooning. Doordat er geen sprake is van een

stedelijke ontwikkeling behoeft er niet te worden getoetst aan de Ladder duurzame verstedelijking.

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 de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning mogelijk gemaakt, waarbij het boerenerf wordt behouden. 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 wijzigingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de gewenste ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 Opbouw van het wijzigingsplan

Het wijzigingsplan 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 “Kom Haaren” uit 2013.

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 *wijzigingsplanregels* 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 wijzigingsplanregels 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 Wijzigingsplanregels

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 wijzigingsplan de volgende artikelen:

Agrarisch

De voornoemde wijzigingsbevoegdheid voorziet in de mogelijkheid tot het wijzigen van het plan naar de bestemming 'Wonen', voor zover het betreft gronden gelegen binnen het bouwvlak. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend gebruik gemaakt voor zover het betreft de gronden waarop het karakteristieke boerenerf is gelegen. Voor de overige gronden is het niet gewenst om de bestemming te wijzigen in 'Wonen', omdat deze gronden vanwege de ligging en het grote oppervlak hier niet geschikt voor zijn. Alhoewel de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' voor de gronden buiten het boerenerf niet wordt gebruikt, dient op deze gronden wel een wijziging plaats te vinden. Op deze gronden rust namelijk, indien uitsluitend de bestemming van het boerenerf wordt gewijzigd, nog een agrarisch bouwvlak met een bouwtitel. In de aanhef van de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de bevoegdheid uitsluitend kan worden benut indien over wordt gegaan tot bedrijfsbeëindiging. Om deze bedrijfsbeëindiging juridisch-planologisch te verzekeren wordt in dit wijzigingsplan eveneens de bestemming 'Agrarisch' opgenomen, waarbij het bouwvlak is weggehaald.

Wonen

De bestemming 'Wonen' als opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Kom Haaren" wordt opgenomen voor het boerenerf. Uitsluitend de relevante bepalingen uit de bestemming 'Wonen' worden overgenomen. Zo wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige boerderij' opgenomen, welke regelt dat uitsluitend de bestaande gebouwen mogen worden gehandhaafd of verbouwd, mits de uitwendige hoofdvorm van het gebouw, bepaald door goothoogte, bouwhoogte en dakvorm, gehandhaafd blijft. Het realiseren van meer bijgebouwen wordt niet mogelijk gemaakt. Het aantal wooneenheden bedraagt maximaal 1. Binnen deze bestemming is tevens de aanduiding 'groen' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding dient de landschappelijke inpassing in de vorm van beplanting te worden aangelegd en aldus in stand te worden gehouden (voorwaardelijke verplichting). Deze voorwaardelijke verplichting komt niet voor in de bestemming 'Wonen' van het vigerende bestemmingsplan, maar uit jurisprudentie blijkt dat een dergelijke bepaling wel in een wijzigingsplan mag worden opgenomen indien deze voorwaardelijke verplichting geen nieuwe materiële norm bevat. De voorliggende bepaling bevat geen nieuwe materiële norm, waardoor deze kan worden opgenomen in het wijzigingsplan. Ditzelfde geldt voor de in de bestemming opgenomen voorwaardelijke verplichting tot sloop van de grote schuur. De grote moderne schuur dient uiterlijk vijf jaar na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan te worden geamoveerd. Door de aanleg en instandhouding reeds gelijk verplicht te stellen na wisseling van het gebruik van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de schuur pas na uiterlijk 5 jaar te slopen, heeft de beplanting de kans om in de tussentijd te volgroeien. Zodoende wordt de beslotenheid van het erf in de tijd dat de beplanting nodig heeft om te volgroeien niet geschaad.

Het stramien voor de wijzigingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. 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 de volgende 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.

Overige regels

In dit artikel wordt de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten.

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 wijzigingsplan "Nemelaerstraat 44" te Haaren.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het wijzigingsplan 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 wijzigingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende wijzigingsplan 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 wijzigingsplan 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 is dit wijzigingsplan 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. De vooroverlegreacties zijn opgenomen in de bijlage bij de toelichting.

Waterschap De Dommel heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het wijzigingsplan op voorwaarde dat in artikel 4 in de bestemmingsomschrijving wordt toegevoegd: 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' én dat in de toelichting wordt vermeld dat het plangebied binnen een boringvrije zone is gelegen. De voorgestelde aanpassing in de regels wordt niet doorgevoerd omdat dit juridisch niet mogelijk is. De wijzigingsbevoegdheid ziet namelijk toe op wijziging van de bestemming 'Agrarisch' in 'Wonen' als opgenomen in het bestemmingsplan "Kom Haaren". Binnen de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan "Kom Haaren" zijn 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' niet opgenomen. Om die reden kunnen deze niet alsnog in het wijzigingsplan worden opgenomen. De voorgestelde aanpassing in de toelichting wordt doorgevoerd. De Provincie Noord-Brabant heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het onderhavige wijzigingsplan.

Zienswijzen

Het wijzigingsplan heeft van donderdag 12 november 2015 gedurende zes weken (tot en met woensdag 23 december 2015) voor eenieder ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het wijzigingsplan ingediend.

Vaststelling

Het wijzigingsplan is vastgesteld op 14 januari 2016.

