

**Van Dun Advies BV**

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013-519 9458

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

E info@vandunadvies.nl
I www.vandunadvies.nl
F 013-519 9727

IBAN NL56 RABO 0152 3051 49
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619
BTW 809392720B01

Gemeente:	Haaren
Opdrachtgever:	W.A.L. Vugts Ruiting 10a 5076 RA Haaren
Projectlocatie:	Belversestraat 42, 5076 PZ Haaren Köppenstraat 1, 5076 NE Haaren
Opgesteld door:	Van Dun Advies BV L.M.M. Soetens
Projectnummer:	08040.012 en 15041.002
Datum:	Mei 2017
Status:	Vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.0788.WP16BGKOP1BELVRS42-VA01

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	3
1.3 Procedure	5
1.4 Leeswijzer	5
2. PROJECTBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Beoogde situatie	10
3. BELEIDSKADER.....	13
3.1 Provinciaal beleid.....	13
3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	13
3.1.2 Verordening ruimte 2014 (VR).....	14
3.2 Gemeentelijk beleid - bestemmingsplan	21
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	25
4.1 Waterhuishouding	25
4.1.1 Waterrelevant beleid.....	25
4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	26
4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	27
4.2 Natuur	27
4.2.1 EHS	27
4.2.2 Flora- en Fauna	29
4.2.3 Natuurbeschermingswet 1998	29
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	30
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde	30
4.3.2 Archeologie	32
4.4 Bedrijven en milieuzonering	32
4.5 Geluid en verkeer	35
4.6 Luchtkwaliteit	36
4.7 Landschap.....	37
4.8 Bodemkwaliteit.....	38
4.9 Externe veiligheid	38
4.10 Technische infrastructuur	40
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
5.1 Juridische achtergrond	41
5.2 Toelichting verbeelding	41
5.3 Toelichting regels	42
6. UITVOERBAARHEID.....	43
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7. PLANOLOGISCHE AFWEGING.....	44
BIJLAGEN.....	45

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

De heer Vugts, hierna initiatiefnemer, is eigenaar van de locaties aan de Belversestraat 42 te Haaren en Köppenstraat 1 te Haaren. Voor beide locaties is een wijziging van de bestemming voorzien, zoals navolgend wordt toegelicht.

Van oudsher was op de locatie aan de Belversestraat 42 te Haaren een agrarisch bedrijf gevestigd. Vervolgens is wegens bedrijfsbeëindiging in het voorliggende bestemmingsplan (BP Buitengebied Haaren 1996) de locatie omgezet van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Middels deze omzetting is de aanvaardbaarheid voor een woonbestemming ter plaatse in het verleden reeds onderzocht en akkoord bevonden. De initiatiefnemer was echter voornemens om ter plaatse wederom een agrarisch bedrijf te starten, waardoor de locatie in het vigerende bestemmingsplan (BP Buitengebied Haaren 2009) terug een agrarische bestemming toegekend heeft gekregen. Gezien de ligging van de locatie, het ontbreken van voldoende gronden bij het bedrijf en de huidige regels voor agrarische bedrijven is de locatie echter niet meer geschikt voor de oprichting van een agrarisch bedrijf. Derhalve, wil initiatiefnemer middels een wijzigingsplan de bestemming omzetten van een agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming.

Aan Köppenstraat 1 te Haaren werd in het verleden een agrarisch verwant bedrijf geëxploiteerd, zijnde een dierenpension. De bedrijfsvoering van dit dierenpension is reeds een aantal jaren beëindigd. De initiatiefnemer heeft deze locatie aangekocht, maar is niet voornemens om ter plaatse nog een agrarisch verwant bedrijf op te starten. De bestemming is derhalve niet in overeenstemming met het beoogde en feitelijk gebruik, zijnde particuliere bewoning. Derhalve, wil initiatiefnemer middels een wijzigingsplan de bestemming omzetten van een bedrijvenbestemming naar een woonbestemming.

Het doel is derhalve voor beide locaties om de bestemming, middels een wijzigingsplan, om te zetten naar een woonbestemming.

1.2 Vigerend planologisch regime

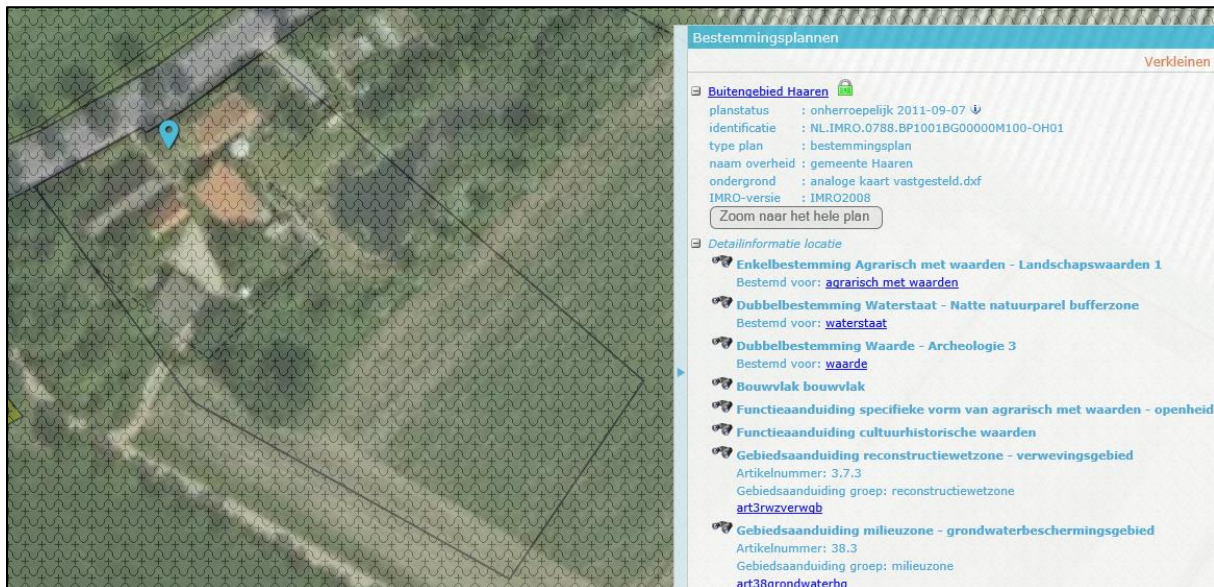
Beide locaties zijn gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren', zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 9 juli 2009 i.c.m. het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening', zoals vastgesteld d.d. 11 september 2014. De verbeelding is enkel te raadplegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren'. De regels zijn volledig te raadplegen via het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening'. Deze plannen betreffen het moederplan voor onderhavig wijzigingsplan. Navolgend zijn uitsneden van de verbeelding bijgevoegd.

Belversestraat 42, Haaren:

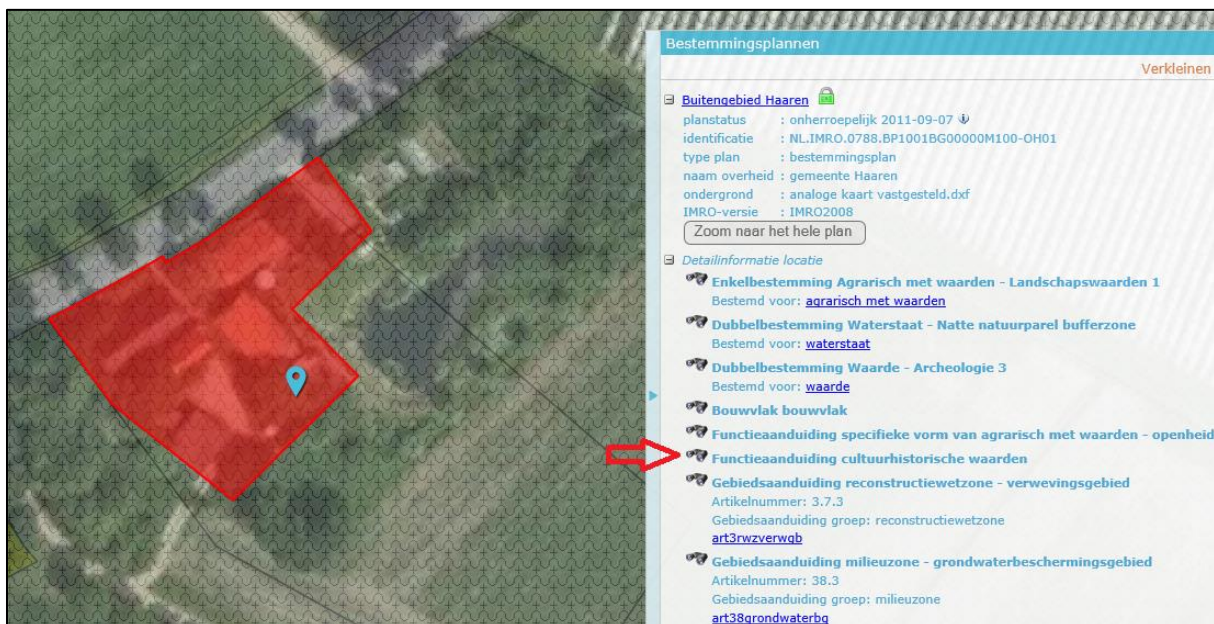
Op de locatie aan de Belversestraat 42 is sprake van een bouwvlak van ruim 0,63 hectare, met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1' (Afbeelding 1). Tevens blijkt uit de verbeelding met luchtfoto dat het bouwvlak slechts voor een deel bebouwd is en dat alle bebouwing geconcentreerd is aan de voorzijde van het perceel. Alle bebouwing is gesitueerd ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', zoals te zien is op Afbeelding 2.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' volgt dat Belversestraat 42 is aangemerkt als gemeentelijk monument. Hiertoe is de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' aan de bestaande bebouwing toegekend.

Het doel van initiatiefnemer is om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. In artikel 4.7.7 van de regels is een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming om te schakelen naar een woonbestemming. In paragraaf 3.2 is nader uitgewerkt wat de voorwaarden zijn van deze wijzigingsbevoegdheid en waarom onderhavig initiatief hieraan voldoet.



Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding BP 'Buitengebied Haaren', locatie Belversestraat 42

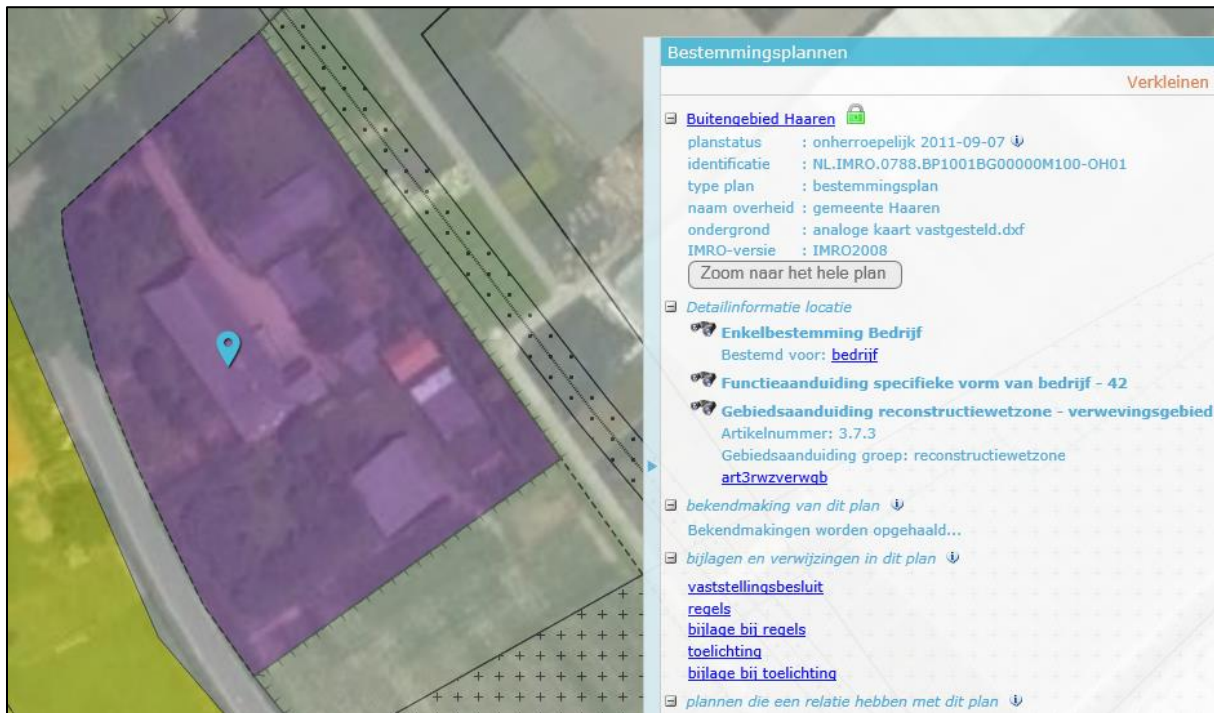


Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding BP 'Buitengebied Haaren' functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden', locatie Belversestraat 42

Köppenstraat 1, Haaren:

Op de locatie aan de Köppenstraat 1 is sprake van een bestemmingsvlak met de enkelbestemming 'Bedrijf' van ruim 0,45 hectare, zie Afbeelding 3. Middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 42' is nader bestemd dat ter plaatse een agrarisch verwant bedrijf is toegestaan. Een agrarisch verwant bedrijf betreft blijkens de definities een bedrijf of instelling gericht op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren of de toepassing van andere landbouwkundige methoden. Op de locatie aan de Köppenstraat 1 was een dierenpension gevestigd.

Het doel van initiatiefnemer is om de bedrijvenbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. In artikel 8.6.1 van de regels is een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de voornoemde wijziging mogelijk te maken. In paragraaf 3.2 is nader uitgewerkt wat de voorwaarden zijn van deze wijzigingsbevoegdheid en waarom onderhavig initiatief hieraan voldoet.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding BP 'Buitengebied Haaren', locatie Köppenstraat 1

1.3 Procedure

Voor de twee initiatieven dient een wijzigingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.6, eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.9a Wro is op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpwijzigingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzageperiode ligt het ontwerpwijzigingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 8 weken nadat het ontwerpwijzigingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het wijzigingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het wijzigingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het wijzigingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op de twee initiatieven gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig wijzigingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk. Tot slot wordt in het laatste hoofdstuk een afweging gemaakt van de planologische aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

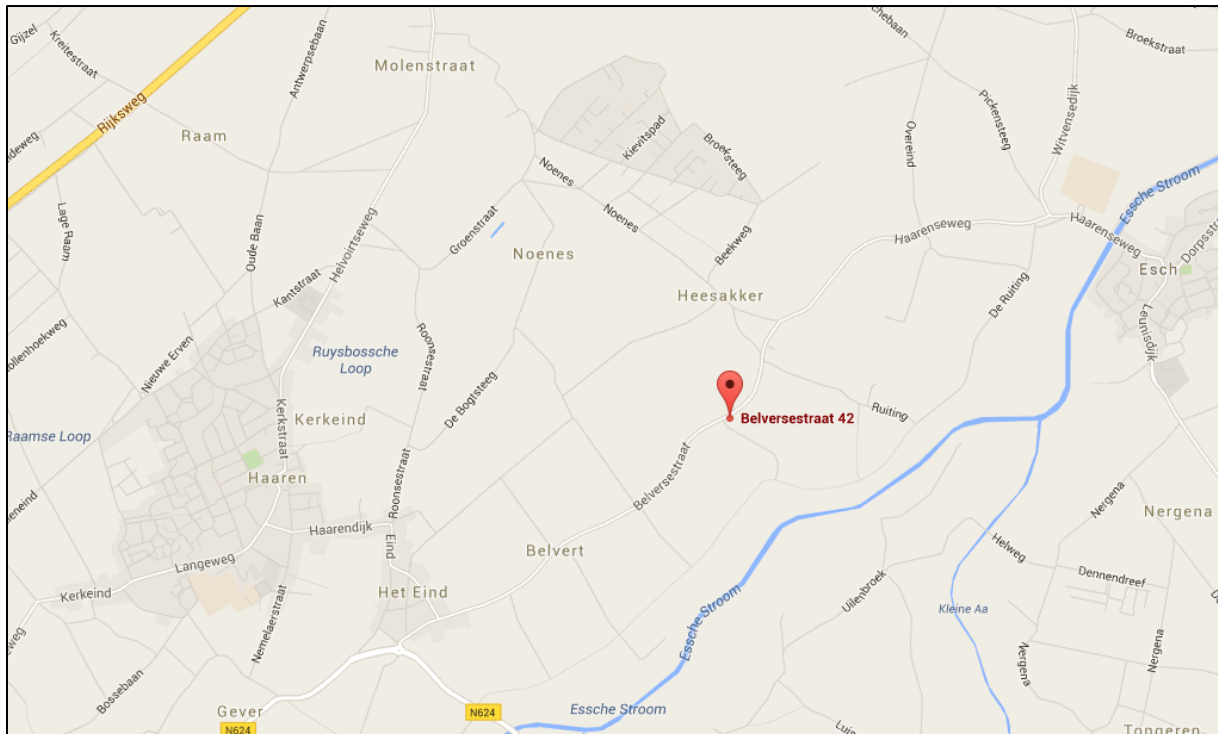
Belversestraat 42, Haaren:

De projectlocatie is gelegen aan de Belversestraat 42, in het buitengebied van de kern Haaren. De ligging van de locatie en de ruimere omgeving is weergegeven in Afbeelding 4. De bebouwde kom van Haaren en Esch zijn gelegen op een afstand van respectievelijk ruim 1,6 kilometer en 1,8 kilometer. De Belversestraat betreft een langgerekt lint welke de buurtschappen de Heesakker en Het Eind verbind. Aan de Belversestraat is er sprake van een zeer sterke functiemenging van woningen in het buitengebied, agrarische bedrijven en overige bedrijvigheid. Ter plaatse van de locatie Belversestraat 42 is tevens sprake van een functiemenging, zij het met name van burgerwoningen in het buitengebied en agrarische bedrijven.

Ten noordoosten van de projectlocatie is een melkrundveehouderij (Belversestraat 47) aanwezig, evenals de teeltstelingen van een zachtfruitkwekerij (Ruiting 15). Ten zuidwesten van de projectlocatie is een burgerwoning gelegen (Belversestraat 40 / 40a).

Op de locatie aan de Belversestraat 42 is een woning aanwezig van het type langgevelboerderij, zie Afbeelding 5. De overige bebouwing op de locatie, zie Afbeelding 6, betreft verspreidliggende voormalige agrarische bebouwing. Wegens de typering en de leeftijd van deze bebouwing is er sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De bedrijfsbebouwing en bestaande bebouwing zijn daarom aangemerkt als gemeentelijk monument. De bebouwing is zeer geclusterd gerealiseerd aan de voorzijde van het erf. Op de locatie is bovendien veel erfbeplanting aanwezig, met name aan de wegzijde en daarnaast verspreidliggend tussen de bestaande bebouwing. De percelen achter de bedrijfsbebouwing zijn in gebruik als landbouwgrond.

De feitelijke situatie ter plaatse is dat de bebouwing reeds in gebruik is t.b.v. bewoning en dat er geen sprake is van een agrarisch bedrijf. Het doel was om hier een agrarisch bedrijf te vestigen, maar deze ontwikkeling heeft niet plaatsgevonden.



Afbeelding 4: Ligging locatie Belversestraat 42, Haaren (bron: Google Maps)



Afbeelding 5: Woning Belversestraat 42, Haaren (bron: Google Streetview)



Afbeelding 6: Luchtfoto Belversestraat 42 (bron: Google Earth), plangebied rood omkaderd weergegeven

Köppenstraat 1, Haaren:

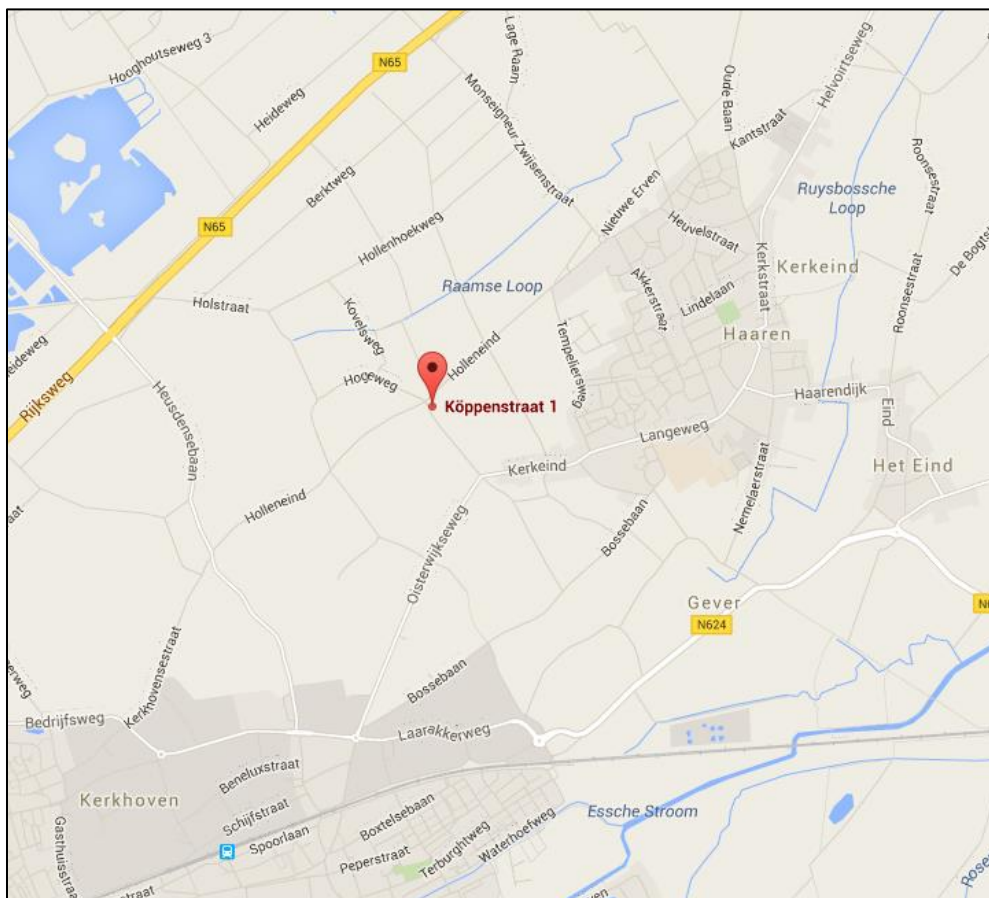
De tweede projectlocatie van onderhavig wijzigingsplan, is gelegen aan de Köppenstraat 1 te Haaren. Ook deze locatie ligt in het buitengebied van de kern Haaren. De ligging van de locatie en de ruimere omgeving is weergegeven in Afbeelding 7. De bebouwde kom van Haaren en het industrieterrein van Oisterwijk zijn gelegen op een afstand van respectievelijk circa 400 meter en 1,2 kilometer.

De Köppenstraat is een verbindingsstraat tussen enerzijds het Holleneind en anderzijds de Oisterwijkseweg/Kerkeind. Deze wegen vormen de verbindingswegen tussen de kernen van Haaren en Oisterwijk. In de omgeving van de Köppenstraat 1 is sprake van een gemengd gebied, bestaande uit onderhavige bedrijvenbestemming, diverse woningen in het buitengebied en een aantal agrarische bedrijven (tuinbouwbedrijven). De dichtstbijzijnde objecten betreffen de burgerwoning ten westen aan Köppenstraat 2 en het tuinbouwbedrijf ten noordoosten aan Holleneind 23.

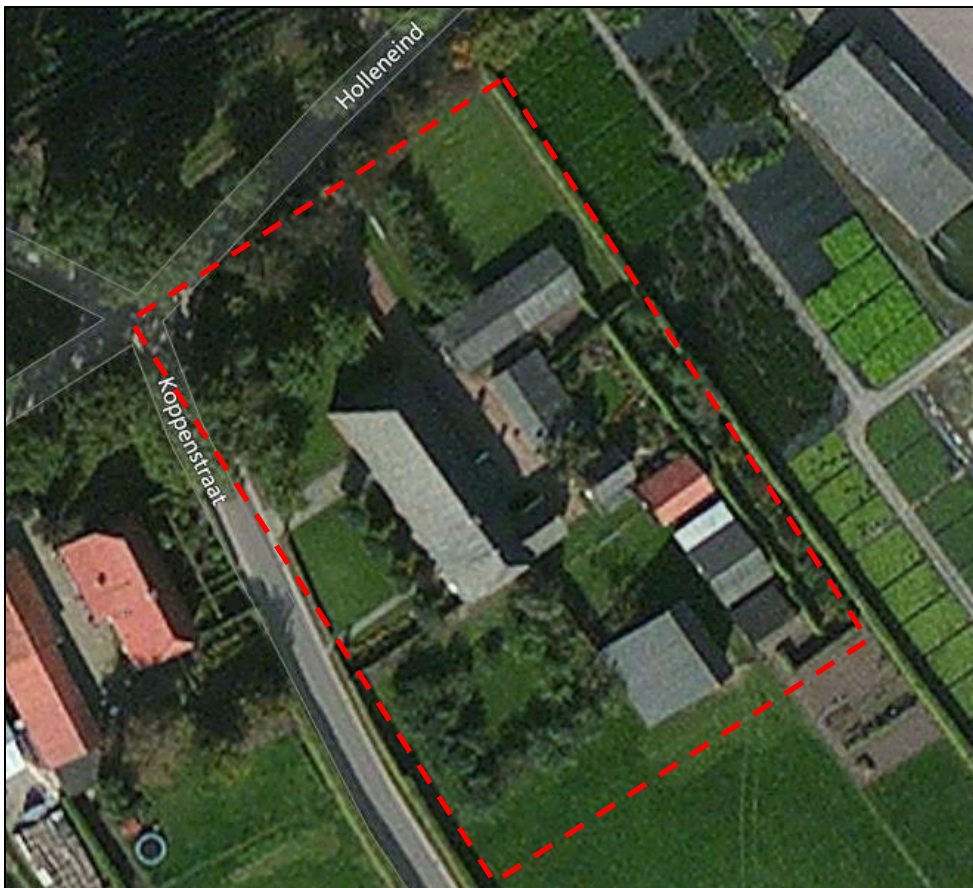
Op de locatie aan de Köppenstraat 1 te Haaren is een woning aanwezig van het type langgevelboerderij. De overige bebouwing op de locatie, zie Afbeelding 8, betreft verspreidliggende voormalige bedrijfsbebouwing. Deze bedrijfsbebouwing is niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. In het bestemmingsplan is middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 42' opgenomen dat er 510 m² aan bedrijfsgebouwen, inclusief bedrijfswoning, is toegestaan. De feitelijke oppervlakte aan legaal gerealiseerde bebouwing bedraagt echter circa 520 m², exclusief bedrijfswoning.

Op de locatie is bovendien veel erfbeplanting aanwezig, met name aan de wegzijde van zowel de Köppenstraat als het Holleneind. Er is o.a. sprake van knip- en scheerhagen van beuk, leilindes aan de voorzijde van de boerderij en een bomenrij aan de wegzijde aan de Köppenstraat. Er is sprake van een zeer groen erf, passend bij de (langgevel)boerderijstijl van de woning.

De feitelijke situatie ter plaatse is dat het bedrijf reeds beëindigd is en dat de woning momenteel gebruikt wordt t.b.v. reguliere burger bewoning.



Afbeelding 7: Ligging locatie Köppenstraat 1 (bron: Google Maps)



Afbeelding 8: Luchtfoto Köppenstraat 1 (bron: Bing Maps), plangebied rood omkaderd weergegeven

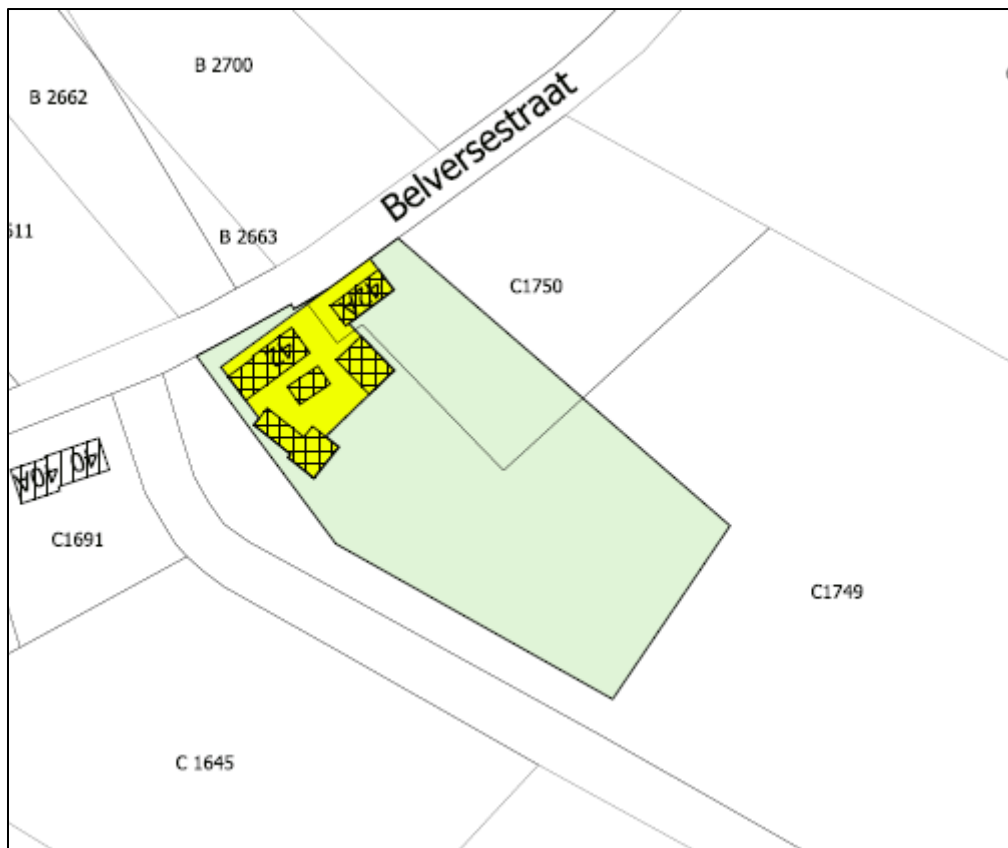
2.2 Beoogde situatie

Belversestraat 42, Haaren:

De beoogde situatie betreft dat de planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met het feitelijk gebruik. Hiertoe wordt aan de woning en bijgebouwen een woonbestemming toegekend en aan de overige gronden een agrarische bestemming, zonder bouwvlak. Het bestemmingsvlak krijgt hierbij een omvang van 1.000 m². Na de wijziging zijn de regels van artikel 25 'Wonen' uit het moederplan van toepassing. In de bouwregels is opgenomen dat de maximale oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een woning maximaal 100 m² mag bedragen. De bestaande bijgebouwen met cultuurhistorische waarden hebben echter reeds een omvang die groter is dan deze oppervlakte. De woning mag blijkens de regels een maximale omvang van 600 m³ hebben. In artikel 36.1 is echter opgenomen dat bestaande grotere oppervlaktes, inhoudsmaten e.d., in afwijking van de bouwregels als maximum zijn toegestaan. Hieruit volgt dat er na de wijziging geen bebouwing meer mag worden toegevoegd. Tevens is er geen sprake van het slopen van bebouwing, doordat alle bebouwing cultuurhistorisch waardevol is.

In de beoogde situatie blijft dus de feitelijke situatie behouden. Er zal geen nieuwe bebouwing worden toegevoegd en de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. De gronden aangrenzend aan het toekomstige bestemmingsvlak 'Wonen' zullen bovendien ongewijzigd in gebruik blijven als landbouwgrond. Middels de voorgenomen wijziging wordt er wel voorkomen dat er in de toekomst sprake is van een toename van de milieubelasting of uitbreiding van bedrijfsbebouwing t.b.v. de ontwikkeling van een agrarisch bedrijf ter plaatse. De ontwikkeling is derhalve een verbetering van de planologische situatie voor de omgeving.

De gewenste planologische situatie is weergegeven in Afbeelding 9. Een weergave van de bestaande en beoogde situatie op schaal is bovendien bijgevoegd in Bijlage 1.



 = bestemmingsvlak wonen (1000m²)

 = bestemmingsvlak agrarisch met waarden (5330m²), zonder bouwvlak

Afbeelding 9: Weergave beoogde planologische situatie Belsestraat 42

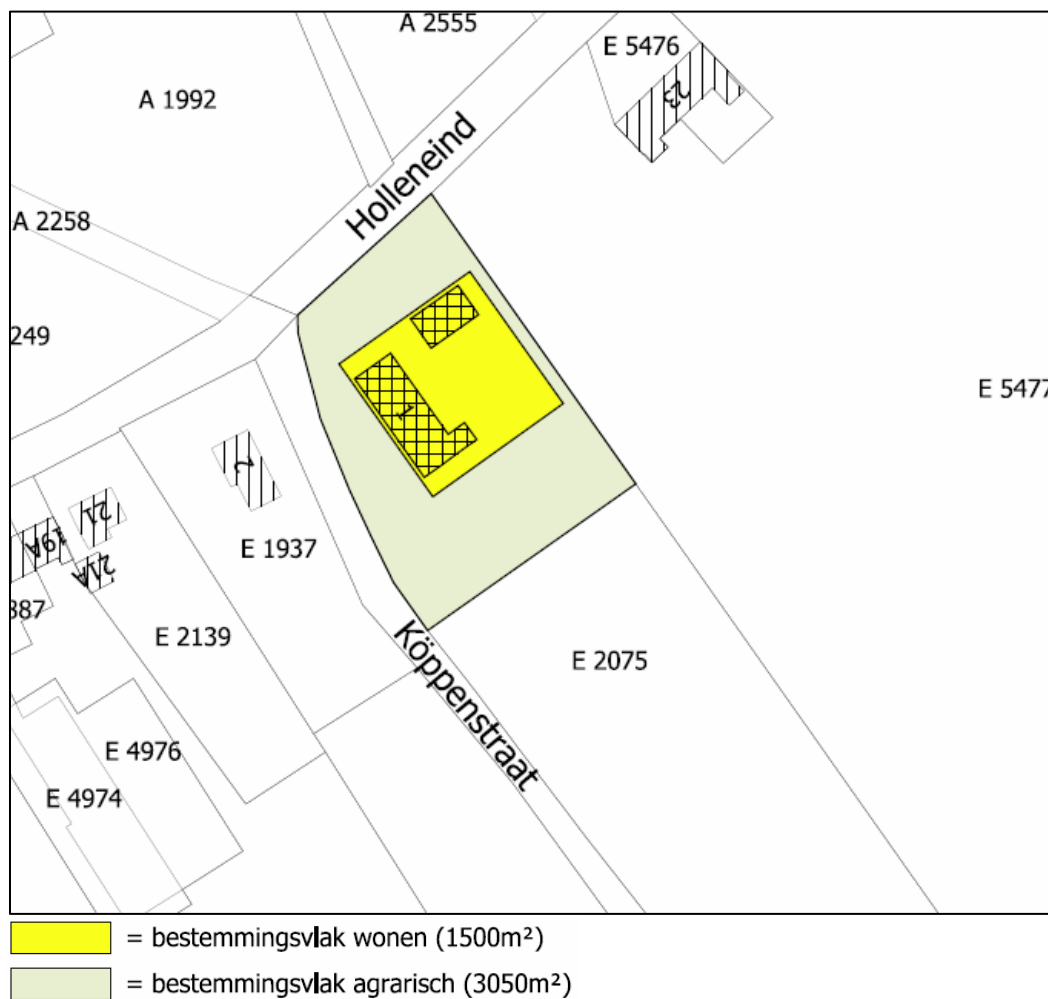
Köppenstraat 1, Haaren:

De beoogde situatie aan de Köppenstraat 1 betreft dat de planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met het feitelijk gebruik. Hiertoe wordt aan de woning en de te behouden bebouwing een woonbestemming toegekend en aan de overige gronden een agrarische bestemming, zonder bouwvlak. Het bestemmingsvlak krijgt hierbij een omvang van 1.500 m². Er zal 400 m² bedrijfsbebouwing worden gesloopt en 120 m² blijft behouden. Een deel van het te behouden gebouw (bestaande omvang 170 m², slopen met 50 m² tot 120 m²) zal tevens worden gesloopt, ten behoeve van het verkrijgen van een bredere doorgang tussen de woning en het bijgebouw en daarmee een stedenbouwkundig meer gewenste indeling van de locatie.

Na de wijziging zijn de regels van artikel 25 'Wonen' uit het moederplan van toepassing. In de bouwregels is opgenomen dat de maximale oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een woning maximaal 100 m² mag bedragen. In de wijzigingsbevoegdheid, artikel 8.6.1 (zie paragraaf 3.2), is opgenomen dat in ruil voor de sloop van bebouwing een deel mag worden teruggebouwd. Met de sloop van bedrijfsbebouwing op onderhavige locatie mag in totaal 200 m² aan bijgebouw/overkapping worden gerealiseerd. Na de bestemmingswijziging ontstaat dus een woonbestemming van 1.500 m² en het recht om in totaal maximaal 200 m² aan bijgebouwen/overkappingen bij de woning op de locatie aanwezig te hebben. De bestaande bedrijfswoning, evenals de erfbeplanting blijven ongewijzigd behouden.

In de beoogde situatie neemt de bebouwde oppervlakte af. Daarnaast wordt middels de voorgenomen wijziging voorkomen dat er in de toekomst sprake is van een toename van de milieubelasting of de heropricting van een agrarisch verwant bedrijf ter plaatse. Gezien de ligging van de locatie met in de nabijheid diverse burgerwoningen in het buitengebied, is de heropricting van een agrarisch verwant bedrijf (zoals hondenpension) ter plaatse ongewenst. De ontwikkeling is derhalve een verbetering van de planologische situatie voor de omgeving.

De gewenste planologische situatie is weergegeven in Afbeelding 10. Een weergave van de bestaande en beoogde situatie op schaal is bovendien bijgevoegd in Bijlage 2.



Afbeelding 10: Weergave beoogde planologische situatie Köppenstraat 1

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor de gewenste ontwikkelingen relevante ruimtelijke provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast worden de beoogde ontwikkelingen in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

Gezien onderhavige initiatieven dermate kleinschalig van aard zijn, hebben deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt dit beleid derhalve in dit hoofdstuk niet beschreven.

3.1 Provinciaal beleid

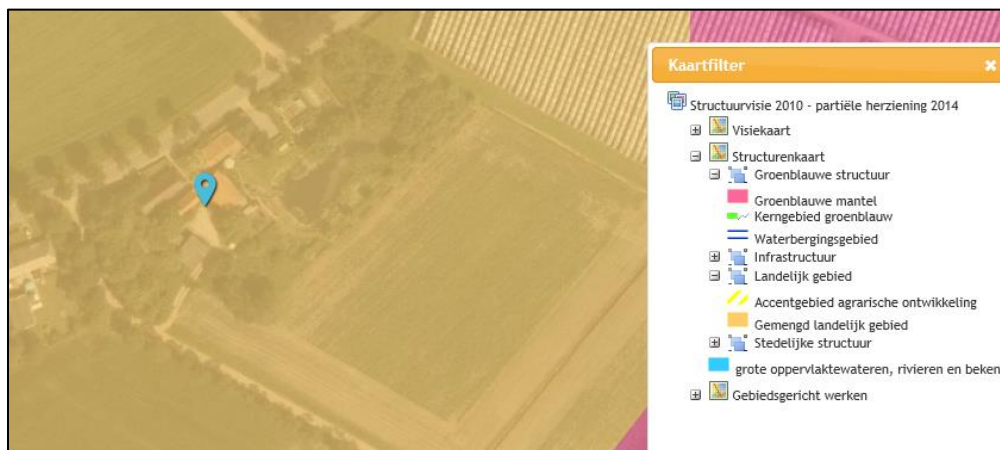
Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

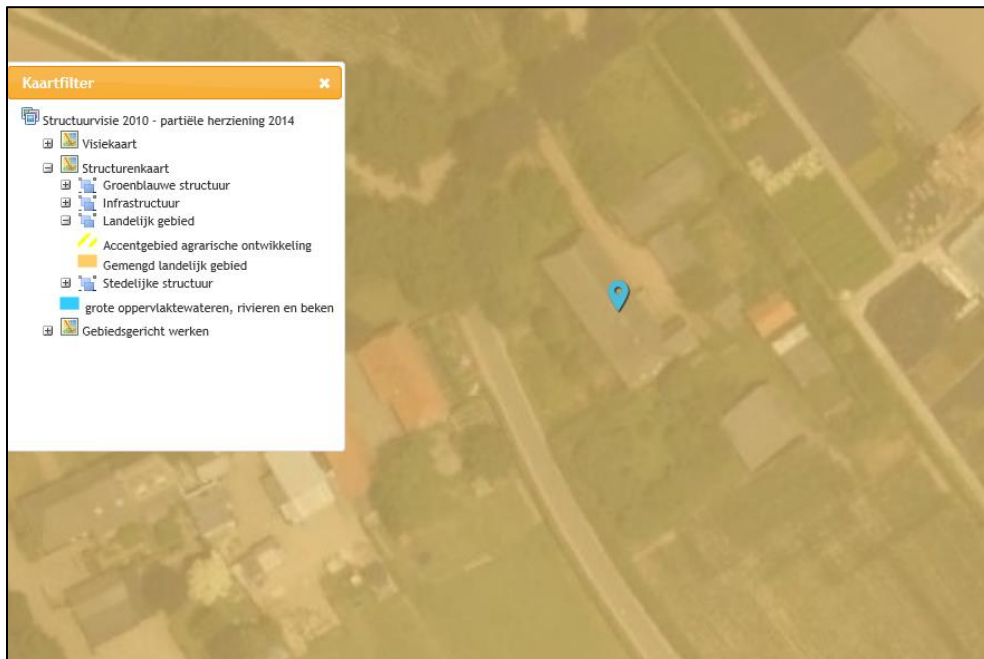
De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbelied.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 11 en Afbeelding 12, zijn beide projectlocaties gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengd landelijk gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en woonfuncties. Daar de locaties gelegen zijn in het gemengd landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Onderhavig initiatief betreft aan de Belversestraat 42 de omschakeling van een agrarische bestemming, op een locatie die niet geschikt is voor agrarisch hergebruik, naar een woonbestemming. De projectlocatie maakt onderdeel uit van het lint aan de Belversestraat, waarbij sprake is van een sterke functiemenging. Het gebied is multifunctioneel doordat naast de beoogde woonbestemming in het buitengebied ook sprake is van overige verspreidliggende burgerwoningen, agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijvigheid. Ter plaatse van Belversestraat 42 bestaat de functiemenging met name uit burgerwoningen in het buitengebied en agrarische bedrijven. De bestemmingswijziging aan de Köppenstraat 1 betreft de omschakeling van een bedrijvenbestemming in het buitengebied naar een woonbestemming. Ook de omgeving van de Köppenstraat 1 kent in ruime mate functiemenging van woningen en agrarische bedrijven. Beide initiatieven passen derhalve binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.



Afbeelding 11: Uitsnede structurenkaart Sv 2014, locatie Belversestraat 42 aangeduid met blauwe pijl



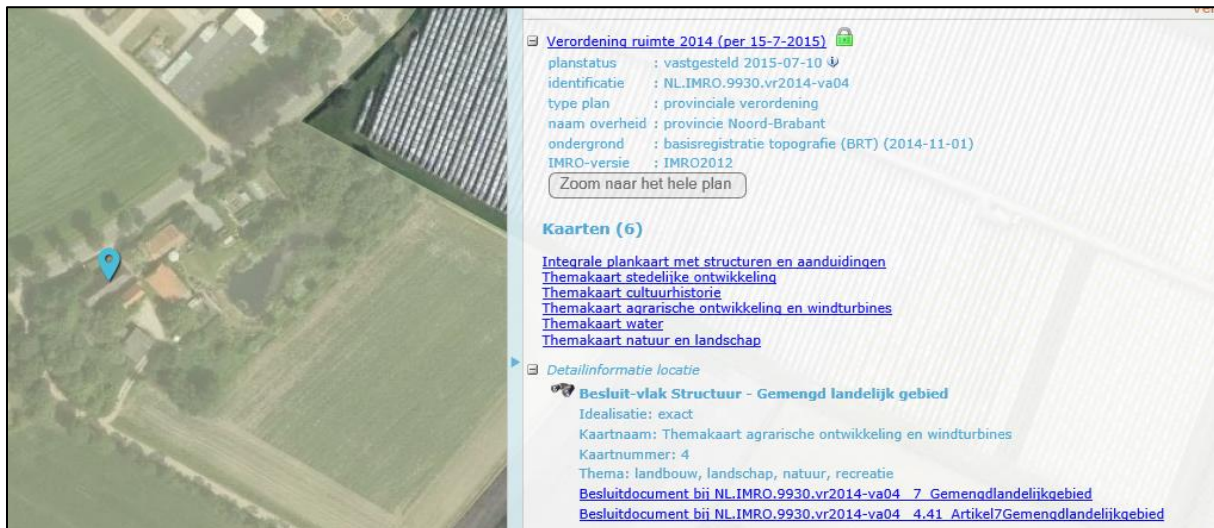
Afbeelding 12: Uitsnede structurenkaart Sv 2014, locatie Köppenstraat 1 aangeduid met blauwe pijl

3.1.2 Verordening ruimte 2014 (VR)

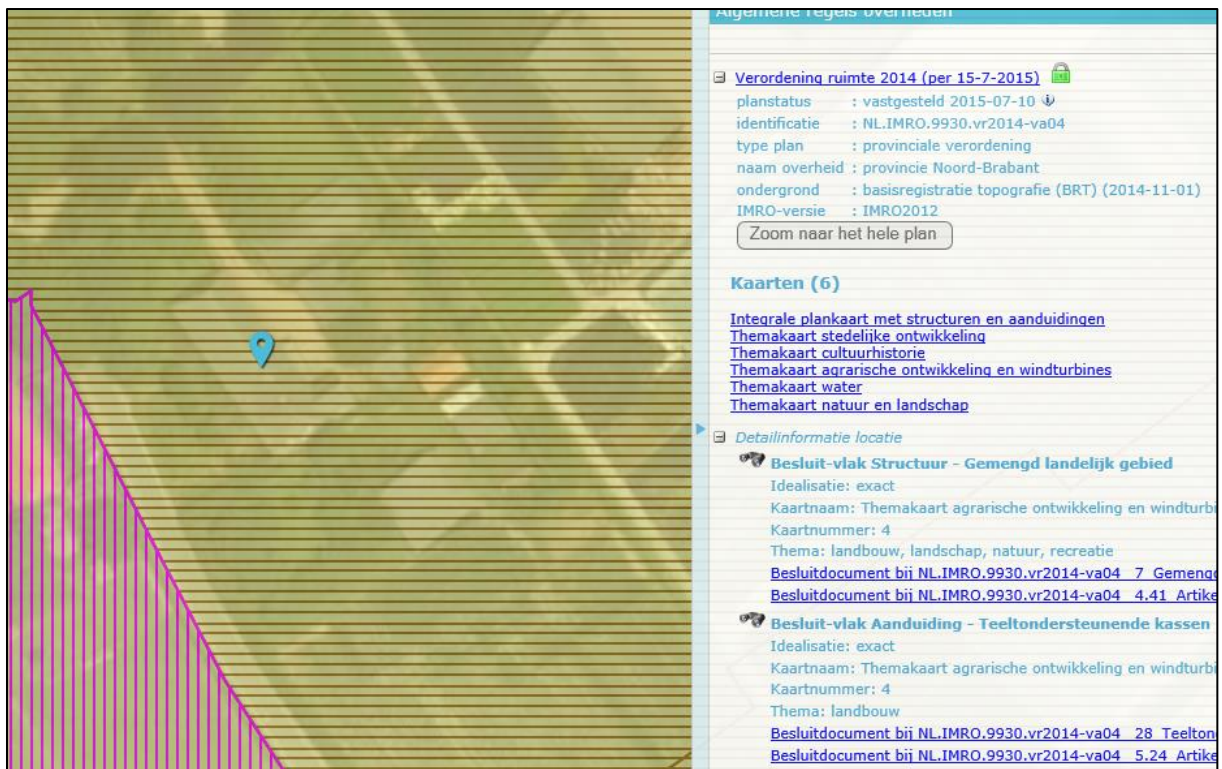
In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant op 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 (VR) vastgesteld, welke in werking is getreden op 15 juli 2015. Deze verordening regelt diverse ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'ecologische hoofdstructuur', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden.

Beide projectlocaties zijn gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied', zie Afbeelding 13 en Afbeelding 14.



Afbeelding 13: Uitsnede themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' Verordening ruimte 2014 (per 15-07-2015), locatie Belversestraat 42 aangeduid met blauwe pijl

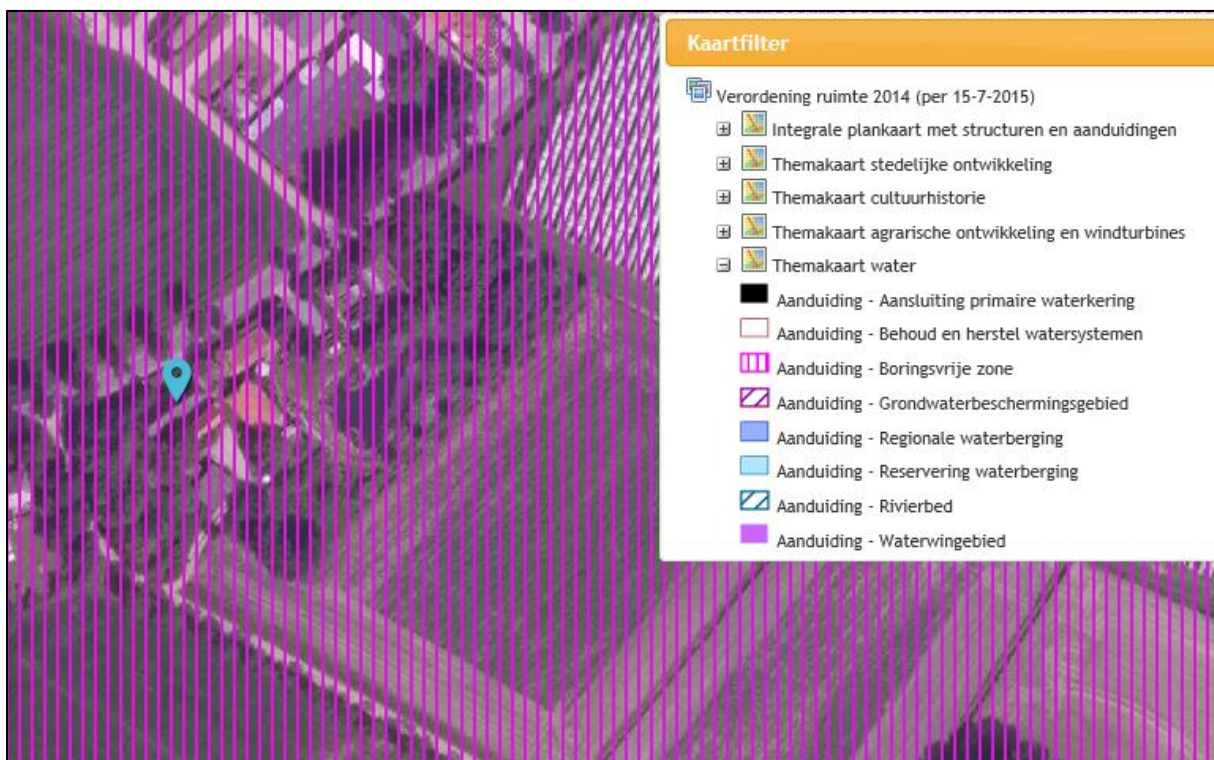


Afbeelding 14: Uitsnede integrale plankaart met structuren en aanduidingen Verordening ruimte 2014 (per 15-07-2015), locatie Köppenstraat 1 aangeduid met blauwe pijl

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'. Voor de locatie aan de Belversestraat 42 zijn de aanduidingen 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' (Afbeelding 15) en 'boringsvrije zone' (Afbeelding 16) opgenomen. Voor Köppenstraat 1 is de aanduiding 'teeltondersteunende kassen' opgenomen (Afbeelding 14). De aanduiding 'teeltondersteunende kassen' biedt verruimde mogelijkheden voor de realisatie van teeltondersteunende kassen. Dit is echter niet aan de orde in onderhavig plan en wordt daarom voor de nadere toetsing buiten beschouwing gelaten.



Afbeelding 15: Uitsnede themakaart 'natuur en landschap' Verordening ruimte 2014 (per 15-07-2015), locatie Belsestraat 42 aangeduid met blauwe pijl



Afbeelding 16: Uitsnede themakaart 'water' Verordening ruimte 2014 (per 15-07-2015), locatie Belsestraat 42 aangeduid met blauwe pijl

Ten aanzien van onderhavige initiatieven zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de VR. Ten eerste zijn er voor beide locaties algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de VR. Daarnaast moet voor beide locaties getoetst worden aan de regels voor wonen in het gemengd

landelijk gebied (artikel 7.7). Voor Belversestraat 42 moet daarnaast nog getoetst worden aan de regels voor attentiegebieden EHS (artikel 12) en de boringsvrije zones (artikel 17). Navolgend wordt deze toetsing uitgevoerd.

Algemene regels (hoofdstuk 2 VR) - Belversestraat 42 en Köppenstraat 1:

Hoofdstuk 2 van de VR stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 VR) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 VR).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 VR):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Bij de Belversestraat 42 wordt het agrarisch bouwvlak omgezet naar een woonbestemming van 1.000 m². De overige gronden behouden de agrarische bestemming, zonder bouwvlak. Verder wordt de bestaande bebouwing gehandhaafd, wegens de cultuurhistorische waarden. Er wordt dus geen bebouwing gesloopt of toegevoegd. Aangezien agrarisch hergebruik ter plaatse niet mogelijk is, wordt het bouwvlak verwijderd en wordt een woonbestemming toegekend. Er is sprake van een verkleining van het toegestane ruimtebeslag. Er is derhalve uitermate sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

Bij de locatie aan de Köppenstraat 1 wordt het bestemmingsvlak 'Bedrijf' omgezet naar een woonbestemming van 1.500 m². De overige gronden krijgen een agrarische bestemming, zonder bouwvlak. Aangezien hergebruik t.b.v. een agrarisch verwant bedrijf ter plaatse niet wenselijk is, wordt het bestemmingsvlak verwijderd en een woonbestemming toegekend. Hiermee wordt de bestemming in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik. Er is sprake van een verkleining van het toegestane ruimtebeslag. Daarnaast wordt overtollige bebouwing gesloopt, waarna er bij de woning nog een maximale oppervlakte van 200 m² aan bijgebouwen/overkappingen aanwezig mag zijn. Er is derhalve uitermate sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat 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, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Tevens dient op de projectlocaties een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. Bij beide locaties wordt respectievelijk de agrarische bestemming en bedrijvenbestemming omgezet naar een woonbestemming. Er is derhalve met zekerheid geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Planologisch zal het aantal verkeersbewegingen zelfs afnemen, doordat er geen (agrarisch) bedrijf (met de bijbehorende vervoersbewegingen) meer mag worden geëxploiteerd. De Belversestraat beschikt over ruim voldoende capaciteit voor de afwikkeling van het verkeer en vervoer t.b.v. een burgerwoonbestemming aan de Belversestraat 42. Ditzelfde geldt voor de Köppenstraat / Holleneind t.b.v. een burgerwoonbestemming aan de Köppenstraat 1. Het plan heeft met zekerheid geen negatieve gevolgen op de verkeerssituatie ter plaatse.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 VR):

In artikel 3.2 van de VR wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze 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 de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Hierbij dient verantwoord te worden op welke wijze de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie op 1 november 2011 de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' vastgesteld. Hierin zijn verschillende methodieken uitgewerkt. In deze methodiek wordt de waardevermeerdering van de grond door de voorgenomen ontwikkeling gecompenseerd met een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap, bijvoorbeeld middels landschappelijke inpassing. Uit deze provinciale handreiking volgt dat een kwaliteitsverbetering van 20% van de waardevermeerdering van de gronden financieel redelijk wordt geacht.

De provinciale handreiking bevat met name hoofdlijnen aangaande de vereiste kwaliteitsverbetering bij ontwikkelingen. Het is aan de diverse gemeentes om op basis van deze richtlijnen en regionale afspraken een eigen regeling te hanteren voor ontwikkelingen in het buitengebied. De gemeenteraad van Haaren heeft invulling aan dit beleid gegeven door op 21 februari 2013 de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' vast te stellen. Deze regeling is in werking getreden op 7 maart 2013. Voor losse initiatieven in het buitengebied, zoals onderhavige ontwikkeling, is onderscheid te maken in 3 categorieën:

- Categorie 1 geen / verwaarloosbare impact: Geen tegenprestatie nodig in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap.
- Categorie 2 beperkte impact: Alleen landschappelijke inpassing nodig op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer (anterieure overeenkomst).
- Categorie 3 aanzienlijke impact: Hiervoor geldt dat 20% van de grondwaardevermeerdering die door de ruimtelijke ontwikkeling ontstaat, wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de bijlage van de regeling zijn de toetsingscriteria opgenomen om te bepalen in welke categorie een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling valt. Het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming met een bestemmingsvlak van maximaal 1.000 m² behoort blijkens deze bijlage in categorie 1. Dit houdt in dat de beoogde wijziging aan de Belversestraat 42 reeds een voldoende kwaliteitsverbetering behelst en geen impact heeft op de omgeving. Er is dus geen tegenprestatie nodig in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap. Bovendien is er op onderhavige locatie sprake van het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de VR.

Voor Köppenstraat 1 wordt de bedrijvenbestemming omgezet naar een woonbestemming van 1.500 m². Het wijzigen van een bestemmingsvlak 'Bedrijf', naar een woonbestemming groter dan 1.000 m² wordt in de bijlage van de gemeentelijke regeling aangemerkt als een categorie 3-ontwikkeling. Dit houdt ten eerste in dat de waardevermeerdering moet worden berekend, die middels het plan ontstaat. Vervolgens dient 20% van de waardevermeerdering te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Tevens moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de locatie. Op de locatie aan de Köppenstraat 1 is sprake van een zeer groen erf, passend bij de (langgevel)boerderijstijl van de woning. Er is o.a. sprake van knip- en scheerhagen van beuk, leilindes aan de voorzijde van de boerderij en een bomenrij aan de wegzijde aan de Köppenstraat. Er is derhalve reeds sprake van een goede landschappelijke inpassing en het behoud van deze bestaande landschappelijke inpassing zal worden vastgelegd in de regels van onderhavig plan. Een burgerwoning in het buitengebied heeft bovendien, o.a. wegens de geringe omvang van het

bestemmingsvlak en de bebouwing, slechts een beperkte ruimtelijke impact op de omgeving. De beplanting op de locatie blijft behouden en de woning is landschappelijk ingepast in de omgeving. De berekening inzake de waardevermeerdering die middels het plan wordt bewerkstelligd, is volledig uitgewerkt in Tabel 1. Hieruit volgt dat de waarde van het bestemmingsvlak momenteel €227.500 bedraagt en deze door de wijziging stijgt met €37.750 naar €265.250. Er dient 20% van de waardevermeerdering ($€37.750 \times 20\% = €7.550$) geïnvesteerd te worden in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Op de locatie zal 400 m² bedrijfsbebouwing worden gesloopt. Het slopen van bedrijfsbebouwing heeft, volgens de provinciale handreiking, een waarde van €25,- per m². De investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt hierdoor €10.000. Dit betreft, naast de verplichting van 20% investering, een ruime extra investering in het landschap van €2.450. Middels het plan wordt derhalve ruimschoots de waardevermeerdering gecompenseerd, middels een investering in het landschap.

Hieruit volgt dat er financieel is verzekerd dat het plan leidt tot een kwaliteitsverbetering van het landschap. Juridisch en feitelijk wordt de waardevermeerdering verzekerd, door het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer waarin de eis tot het slopen van de bedrijfsbebouwing wordt vastgelegd. Bovendien wordt de verplichting tot het slopen van de bebouwing verankerd in de regels van onderhavig plan. De beoogde ontwikkeling is voor Köppenstraat 1 derhalve ook in overeenstemming met artikel 3.2 van de VR.

Tabel 1: Berekening waardevermeerdering en investering kwaliteitsverbetering Köppenstraat 1

Plangebied (opp.)	4.550 m ²		
Waarde voor wijziging	Waarde/eenheid	Eenheden	Waarde
Bestemmingsvlak agrarisch verwant bedrijf	€50,- per m ²	4.550 m ²	€227.500
Totaal		4.550 m ²	€227.500
Waarde na wijziging	Waarde/eenheid	Eenheden	Waarde
Bestemmingsvlak wonen tot 1.000 m ²	€200,- per m ²	1.000 m ²	€200.000
Bestemmingsvlak wonen boven 1.000 m ²	€100,- per m ²	500 m ²	€50.000
Agrarische grond	€5,- per m ²	3.050 m ²	€15.250
Totaal		4.550 m ²	€265.250
Waardevermeerdering	€265.250 - €227.500		€37.750
20% van de waardevermeerdering			€7.550
Investering kwaliteitsverbetering	Waarde/eenheid	Eenheden	Waarde
Sloop bedrijfsbebouwing	€25,- per m ²	400 m ²	€10.000
Extra investering in het landschap	€10.000 - €7.550		€2.450

Wonen in gemengd landelijk gebied (artikel 7.7 VR), Belversestraat 42 en Köppenstraat 1:

De regels voor wonen in het gemengd landelijk gebied zijn opgenomen in artikel 7.7. Navolgend zijn de regels van dit artikel opgenomen.

7.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
 - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.

3. *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:*
 - a. *de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:*
 - I. *de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - II. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
 - b. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.*
4. *In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.*
5. *In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:*
 - a. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 - b. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
6. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.*

Blijkens het bovenstaande kan o.b.v. artikel 7.7, lid 5 de bestemming van beide locaties worden omgezet van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Zoals eerder toegelicht is er geen sprake van splitsing in meerdere woonfuncties.

Daarnaast is er aan de Belversestraat 42 geen sprake van overtollige bebouwing. Alle bebouwing is aangeduid middels de gemeentelijke aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Deze bebouwing wordt derhalve beschermd middels de gemeentelijke monumentenverordening. Gelet op de cultuurhistorische waarden dient deze bebouwing behouden te blijven en is er derhalve geen sprake van overtollige bebouwing. Voor de locatie aan de Köppenstraat 1 geldt dat overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, waardoor aan de provinciale voorwaarden wordt voldaan.

Gelet op het bovenstaande is de omschakeling van de twee locaties naar een woonbestemming passend binnen het provinciale ruimtelijke beleid.

Attentiegebied EHS (artikel 12 VR) – Belversestraat 42:

De attentiegebieden EHS zijn aangewezen, doordat stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. Hierbij dient het waterschap betrokken te worden bij de beoordeling.

Bij de ontwikkeling aan de Belversestraat 42 vinden er echter geen bodemingrepen plaats en er is ook geen sprake van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen. De wijziging heeft enkel betrekking op de omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij de bestaande bebouwing behouden blijft. De ontwikkeling heeft geen effect op de waterhuishouding van de ecologische hoofdstructuur.

Boringsvrije zone (artikel 17 VR) – Belversestraat 42:

In de boringsvrije zone geldt volgens de toelichting op de Verordening ruimte 2014 de minst strikte vorm van bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hieraan kan bijvoorbeeld invulling gegeven worden door middel van een aanlegvergunningenstelsel voor activiteiten in de bodem die de beschermende kleilaag kunnen doorboren. Deze kleilaag is aanwezig op een diepte van meer dan drie meter onder het maaiveld. Bij de ontwikkeling aan de Belversestraat 42 is geen sprake van bodemingrepen. Er is derhalve met zekerheid geen effect op de beschermende kleilaag in de bodem.

Uit het bovenstaande blijkt dat de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming aan de Belversestraat 42 en Köppenstraat 1 voldoet aan de regels uit de Verordening ruimte 2014.

3.2 Gemeentelijk beleid - bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor de projectlocaties het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren', zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 9 juli 2009 i.c.m. het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening', zoals vastgesteld d.d. 11 september 2014 vigerend.

Belversestraat 42, Haaren:

Op de verbeelding zijn voor de locatie aan de Belversestraat 42 de volgende aanduidingen opgenomen (zie tevens Afbeelding 1):

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – openheid';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied';

In het bestemmingsplan is de beoogde bestemmingswijziging van initiatiefnemer niet rechtstreeks mogelijk. In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt (artikel 4.7.7). Navolgend zijn de voorwaarden uit dit artikel opgesomd en is tevens gemotiveerd waarom onderhavig plan hieraan voldoet.

4.7.7 Wijziging naar 'wonen' na beëindiging agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen het bouwvlak van deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft en met inachtneming van de volgende regels:

a De locatie is niet geschikt als hergebruik voor een agrarisch bedrijf.

De locatie is niet geschikt als hergebruik voor een agrarisch bedrijf. Ten eerste is aan de zuidwestelijke zijde op korte afstand al een burgerwoonbestemming gelegen. Hierdoor kan het agrarische bedrijf ter plaatse mogelijk zorgen voor overlast. Bovendien is de locatie blijkens de regels bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf. De vestiging van een grondgebonden veehouderij ter plaatse is uitgesloten, doordat het bedrijf niet beschikt over vigerende vergunningrechten die bijvoorbeeld nodig zijn in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (ammoniak). Per 1 juli 2015 kan er niet meer extern gesaldeerd worden (ammoniak aankopen van derden in ruil voor eigen ontwikkeling), dus moet alle ontwikkelingsruimte gehaald worden uit de landelijke 'depositiebank' in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof. Naar verwachting is deze depositiebank al erg snel leeg. Bovendien is de locatie op relatief korte afstand gelegen van het Natura 2000-gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen, waar de provincie Noord-Brabant maar zeer beperkte ontwikkelingen op toe laat. Gezien bovenstaande is hergebruik voor een veehouderij derhalve uitgesloten.

Andere grondgebonden agrarische bedrijven betreffen bijvoorbeeld akkerbouw, boomkwekerij e.d. Dit zijn bedrijven die een groot teeltareaal nodig hebben voor hun bedrijfsvoering. Aangezien dit teeltareaal ontbreekt bij het bedrijf aan de Belversestraat 42 is ook hergebruik voor dit type agrarische bedrijf uitgesloten. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan, de locatie is niet geschikt als hergebruik voor een agrarisch bedrijf.

b Alle gebouwen dienen te worden gesloopt, uitgezonderd:

- 1. bestaande woningen;*
- 2. bestaande gebouwen die als bijgebouw worden aangemerkt, met bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 100 m² vermeerderd met 25% van de te slopen bebouwing tot een maximum van 200 m²;*
- 3. bestaande gebouwen met aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.*

Het doel is om de bestaande woning en de bestaande bijgebouwen te behouden en enkel om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Alle bestaande gebouwen op de locatie hebben de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan. De bestaande bebouwing mag behouden blijven.

c De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.500 m².

Het beoogde bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 1.000 m². Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

d De overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan, de overige gronden behouden de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1' (zonder bouwvlak).

e Elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

f Het aantal woningen binnen elk voormalig bouwvlak mag niet worden vergroot.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Het doel is enkel om de bestaande bedrijfswoning en de bijgebouwen om te schakelen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming.

g De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing zullen niet worden aangetast door de wijziging. Er is immers momenteel ook al sprake van een bedrijfswoning en de milieubescherming van deze woning wordt door de omschakeling naar een woonbestemming niet gewijzigd. Een bedrijfswoning bij een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, geniet immers dezelfde milieubescherming als een burgerwoning. Bovendien blijven de bestaande woning en bijgebouwen behouden. Er is dus geen sprake van sloop en herbouw op een kortere afstand tot bestaande functies. De wijziging heeft geen gevolgen voor de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

h Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leefklimaat.

Gelet op de beperkte dichtheid van (intensieve) veehouderijen in de omgeving, is er met zekerheid sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de nabijheid is slechts beperkt sprake van veehouderijen die dieren houden met geuremissiefactoren. Voor de overige veehouderijen, met dieren zonder geuremissiefactoren (zoals melkrundveehouderijen) gelden minimaal vereiste afstanden die aangehouden moeten worden om geurhinder te voorkomen. De woning aan de Belversestraat 42 is buiten deze minimaal vereiste afstanden gelegen. Gelet op het bovenstaande is er derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien geniet een bedrijfswoning bij een grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een veehouderij, dezelfde milieubescherming als een burgerwoning. Dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat blijkt derhalve reeds uit de huidige bewoning ter plaatse, welke ongewijzigd zal worden voortgezet. Verder wordt bij de bestaande bebouwing reeds een voldoende grote afstand gerespecteerd tot omliggende functies, zoals nader onderbouwd wordt in paragraaf 4.4. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

i Per 500 m² sloop mag de inhoud van de woning als bedoeld onder b worden vergroot met 50 m³ tot een maximum omvang van 850 m³, mits voldaan wordt aan het Rapport Akoestisch onderzoek d.d. mei 2009.

Er is geen sprake van sloop van bebouwing en de vergroting van de inhoud van de woning. Deze voorwaarde is niet van toepassing.

Conclusie: De omschakeling van een agrarische bestemming naar een woonbestemming is mogelijk met een binnenplans wijzigingsplan o.b.v. artikel 4.7.7. Bovendien had de locatie in het voormalige bestemmingsplan (BP Buitengebied Haaren 1996) ook reeds een woonbestemming. De ruimtelijke aanvaardbaarheid om een woonbestemming toe te kennen is voor deze locatie in het verleden derhalve reeds al eens getoetst en akkoord bevonden.

Köppenstraat 1, Haaren:

Op de verbeelding zijn voor Köppenstraat 1 de volgende aanduidingen opgenomen (zie tevens Afbeelding 3):

- Enkelbestemming 'Bedrijf';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 42';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

In het bestemmingsplan is de beoogde bestemmingswijziging van initiatiefnemer niet rechtstreeks mogelijk. In het bestemmingsplan is wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee de voorgenomen ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt (artikel 8.6.1). Navolgend zijn de voorwaarden uit dit artikel opgesomd en is tevens gemotiveerd waarom onderhavig initiatief hieraan voldoet.

8.6.1 Wijziging naar 'wonen' na bedrijfsbeëindiging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige bedrijfswoning betreft en met inachtneming van de volgende regels:

a Alle gebouwen dienen te worden gesloopt, uitgezonderd:

- 1. bestaande woningen;*
- 2. bestaande gebouwen die als bijgebouw worden aangemerkt, met bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 100 m² vermeerderd met 25% van de te slopen bebouwing tot een maximum van 200 m²;*
- 3. bestaande gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.*

Op de locatie is, naast de bedrijfswoning, sprake van 520 m² aan legaal gerealiseerde bedrijfsbebouwing. De bedrijfsbebouwing op de locatie is niet aangeduid met een aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. De oppervlakte aan bedrijfsbebouwing welke wordt gesloopt, bedraagt 400 m². Op grond van lid a, sub 2 is er derhalve $100 \text{ m}^2 + (25\% \times 400 \text{ m}^2) = 200 \text{ m}^2$ toegestaan aan oppervlakte van bijgebouwen bij de bedrijfswoning. In het plan wordt 120 m² behouden. Wel wordt in de regels vastgelegd dat het totale maximum oppervlakte aan bijgebouwen / overkappingen, bij de woning aan de Köppenstraat 1, 200 m² mag bedragen. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

b Het bestemmingsvlak mag na wijziging niet meer bedragen dan 1.500 m²;

Het gewenste bestemmingsvlak krijgt een oppervlakte van 1.500 m², zie Afbeelding 10. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

c Elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten;

Er is slechts sprake van één woonruimte binnen het bestemmingsvlak aan de Köppenstraat 1. Deze woning is opgenomen in het wijzigingsplan, waardoor aan de gestelde voorwaarde wordt voldaan.

d De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing zullen niet worden aangetast door de wijziging. Er is immers momenteel ook al sprake van een bedrijfswoning en de milieubescherming van deze woning wordt door de omschakeling naar een woonbestemming niet gewijzigd. Een bedrijfswoning bij een agrarisch verwant bedrijf geniet immers dezelfde milieubescherming als een burgerwoning. Bovendien blijft de bestaande woning behouden en wordt het ruimtebeslag zelfs verkleind. Er is dus geen sprake van sloop en herbouw op een kortere afstand tot bestaande functies. De wijziging heeft geen gevolgen voor de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing.

e Het aantal woningen binnen elk voormalig bouwvlak mag niet worden vergroot.

Middels onderhavig wijzigingsplan blijft sprake van één woning in het bestemmingsvlak. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

f Per 500 m² sloop mag de inhoud van de woning als bedoeld onder b worden vergroot met 50 m³ tot een maximum omvang van 850 m³, mits voldaan wordt aan het Rapport Akoestisch onderzoek d.d. mei 2009.

Er is geen sprake van het vergroten van de inhoud van de woning. De woning blijft ongewijzigd behouden. Deze voorwaarde is derhalve niet van toepassing.

Conclusie: De omschakeling van een bedrijvenbestemming naar een woonbestemming is mogelijk met een binnenplans wijzigingsplan o.b.v. artikel 8.6.1.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Waterhuishouding

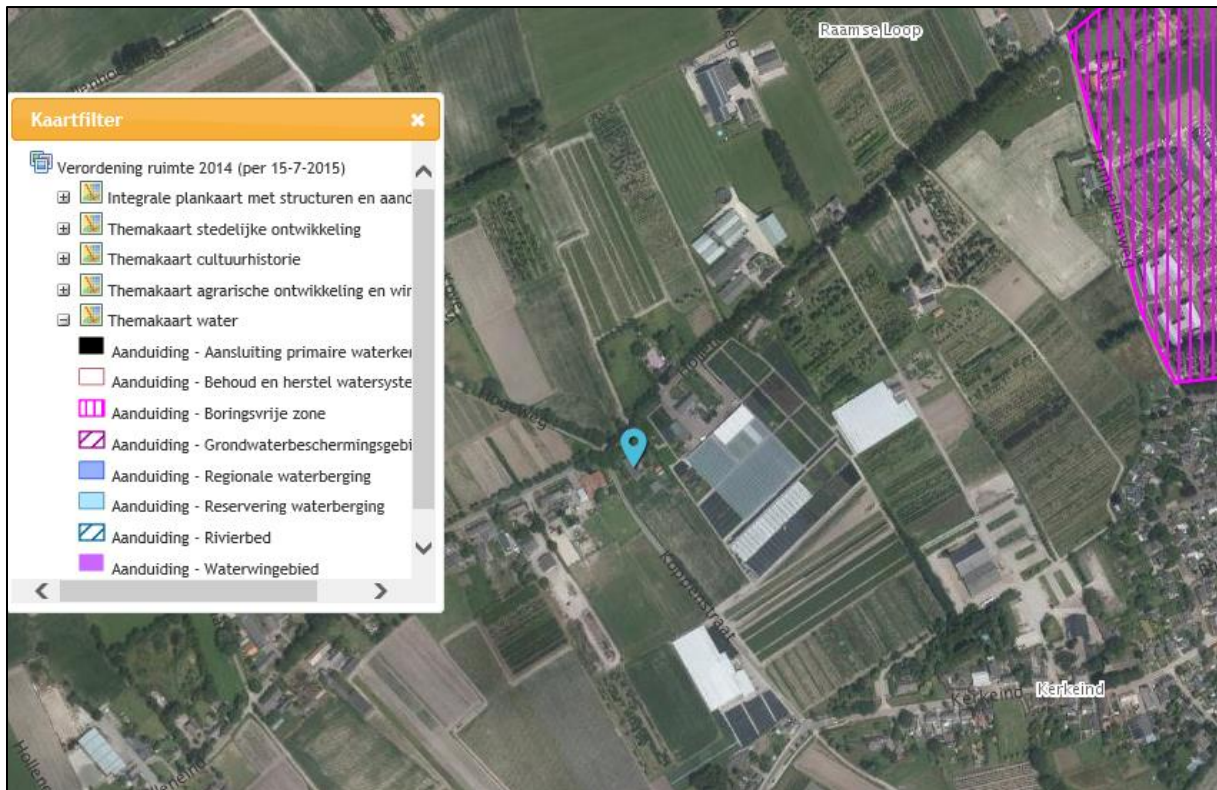
Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.1.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Verordening ruimte 2014. In de themakaart 'water' (Afbeelding 16) van de Verordening ruimte is de projectlocatie aan de Belversestraat 42 gelegen binnen de 'boringsvrije zone'. Echter, zoals reeds in paragraaf 3.1.2 reeds gemotiveerd heeft de beoogde bestemmingswijziging hierop geen mogelijk effect. De locatie aan de Köppenstraat 1 heeft binnen de themakaart 'Water' (Afbeelding 17) geen aanduidingen toegekend gekregen m.b.t. het aspect water. Hierdoor geldt dus geen specifiek beschermingsregime.



Afbeelding 17: Uitsnede themakaart 'water' Verordening ruimte 2014 (per 15-07-2015), locatie Köppenstraat 1 aangeduid met blauwe pijl

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam behouden van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' beschrijft Waterschap de Dommel de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2010 – 2015. Waterberging en bescherming van de Natura 2000 – gebieden zijn de belangrijkste prioriteiten die in dit waterbeheerplan genoemd worden. De regels hieromtrent zijn nader uitgewerkt in de keur van het waterschap. Waterschap de Dommel heeft samen met de waterschappen Aa en Maas en Brabantse Delta een gezamenlijke keur opgesteld, welke in werking is getreden op 1 maart 2015. Blijkens de keurkaart van Waterschap de Dommel is de projectlocatie aan de Belversestraat 42 gelegen binnen een 'attentiegebied EHS'. Deze zone is overgenomen in de Verordening ruimte 2014 en weergegeven op Afbeelding 15. Zoals reeds in paragraaf 3.1.2 onderbouwd heeft de ontwikkeling geen effect op de waterhuishouding van de ecologische hoofdstructuur. Er vinden namelijk geen bodemingrepen plaats en er is ook geen sprake van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen. De wijziging heeft enkel betrekking op de omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij de bestaande bebouwing behouden blijft. De locatie aan de Köppenstraat 1 en de directe omgeving is op de keurkaart niet aangemerkt als een beschermd gebied. Er is derhalve geen specifiek beschermingsregime uit de Keur van toepassing.

4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van beide locaties van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van dakgoten en afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsslotsen. Op de locaties wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op de locaties vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in

aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelssloten.

4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Belversestraat 42, Haaren:

De beoogde waterhuishoudkundige situatie aan de Belversestraat 42 is gelijk aan de bestaande waterhuishoudkundige situatie. Er wordt geen bebouwing en/of verharding gesaneerd of toegevoegd. Bovendien vinden er geen bodemingrepen plaats. Ook in de beoogde situatie wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd op het gemeentelijk riool. Daarnaast wordt het niet-verontreinigde hemelwater van de daken en erfverharding geloosd op de omliggende perceelssloten. Middels de bestemmingswijziging wordt echter wel voorkomen dat er nieuwe bebouwing en verharding op de locatie wordt toegevoegd en dat er ingrijpende bodemingrepen plaatsvinden. De feitelijke situatie blijft dus ongewijzigd, maar de planologische situatie ten aanzien van de waterhuishouding verbeterd. Tevens vinden er geen veranderingen plaats in het bestaande slotensysteem. De ontwikkeling kan ten aanzien van het aspect water derhalve doorgang vinden.

Köppenstraat 1, Haaren:

In de beoogde situatie wordt het huishoudelijke afvalwater van de woning Köppenstraat 1, overeenkomstig de bestaande situatie, geloosd op het gemeentelijk riool. Daarnaast wordt het niet-verontreinigde hemelwater geloosd op de omliggende perceelssloten. Bij Köppenstraat 1 wordt er bebouwing gesloopt, waardoor de bebouwde oppervlakte afneemt. Een toename van het bebouwde en/of verharde oppervlakte kan leiden tot een extra belasting op het bestaande slotensysteem. Op de locatie aan de Köppenstraat 1 wordt echter bebouwing gesaneerd, waardoor hemelwater ter plaatse weer kan infiltreren. Bovendien vinden er op de locatie, behoudens de sloop van bedrijfsbebouwing, geen bodemingrepen plaats. Middels de bestemmingswijziging wordt wel voorkomen dat er in de toekomst nieuwe bedrijfsbebouwing op de locatie wordt toegevoegd. De feitelijke en planologische situatie ten aanzien van de waterhuishouding verbeteren derhalve. Bovendien wordt het bestaande slotensysteem intact gelaten. De ontwikkeling kan ten aanzien van het aspect water doorgang vinden.

4.2 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.2.1 EHS

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De EHS kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor.

Belversestraat 42, Haaren:

De locatie aan de Belversestraat 42 is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Het meest nabij gelegen gebied is gelegen op een afstand van circa 200 meter ten zuidoosten van de projectlocatie, zie Afbeelding 15. De locatie is wel gelegen in een 'Attentiegebied EHS', zoals reeds eerder toegelicht in paragraaf 3.1.2. De ontwikkeling heeft echter geen effecten op de (grond)waterstand in een natte natuurparel, doordat er geen bodemingrepen plaatsvinden en er geen nieuwe oppervlakteverhardingen worden gerealiseerd. Gelet op de aard van het initiatief (omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming) en de afstand van de EHS tot de projectlocatie, is het uit te sluiten dat onderhavig initiatief een negatieve invloed heeft op de ontwikkeling van dit gebied. De EHS is buiten de invloedssfeer van onderhavige ontwikkeling gelegen.



Afbeelding 18: Uitsnede themakaart 'natuur en landschap' Verordening ruimte 2014, locatie Belversestraat 42 aangeduid met blauwe pijl

Köppenstraat 1, Haaren:

De locatie aan de Köppenstraat 1 te Haaren is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Het meest nabij gelegen gebied is gelegen op een afstand van circa 750 meter ten noordoosten van de projectlocatie, zie Afbeelding 19. Gelet op de aard van het initiatief (omzetten van een bedrijvenbestemming naar een woonbestemming) en de grote afstand van de EHS tot de projectlocatie, is het uit te sluiten dat onderhavig initiatief een negatieve invloed heeft op de Ecologische Hoofdstructuur.



Afbeelding 19: Uitsnede themakaart 'natuur en landschap' Verordening ruimte 2014, locatie Köppenstraat 1 aangeduid met blauwe pijl

4.2.2 Flora- en Fauna

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Sinds april 2002 regelt de Flora- en Faunawet de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen. De soortenbeschermende werking is dus rechtstreeks opgenomen in de Flora- en Faunawet.

Belversestraat 42, Haaren:

Het voorgenomen initiatief betreft aan de Belversestraat 42 de wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, met het behoud van de bestaande woning en bijgebouwen. Er is derhalve geen sprake van sloop en/of nieuwbouw. De landbouwgronden ten zuidoosten van de bebouwing zijn bovendien reeds in gebruik als landbouwgrond en dit gebruik wordt ongewijzigd gecontinueerd. Gelet op het huidige intensieve gebruik van de landbouwgronden en aangezien er geen sloop van bebouwing plaatsvindt, is de kans op het mogelijk schaden van eventueel aanwezige beschermde of bijzondere soorten uit te sluiten. Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Flora- en Faunawet.

Köppenstraat 1, Haaren:

De bestemming van de Köppenstraat 1 te Haaren wordt gewijzigd van een bedrijvenbestemming naar een woonbestemming. Hierbij wordt een deel (400 m²) van de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Op basis van visuele waarnemingen ter plaatse zijn er geen aanwijzingen dat binnen het plangebied beschermde flora of nesten, verblijfs-, rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde dieren aanwezig zijn. Er is een kans dat de meer algemene soorten (mol, konijn e.d.) op de locatie voor zouden kunnen komen, maar voor deze soorten bestaat een vrijstelling voor het aanvragen van een ontheffing. Voor deze soorten moet wel voorkomen worden dat individuen worden geschaad, o.g.v. de rechtstreeks geldende wettelijke plicht uit de Flora- en Faunawet.

Het voorliggend initiatief heeft geen nadele gevolgen voor flora en fauna, waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Flora- en Faunawet.

4.2.3 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 is een wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van natuur en landschap. De Natuurbeschermingswet 1998 is in werking getreden op 1 oktober 2005 en laatst gewijzigd in werking getreden op 1 juli 2015 in het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof. Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermde Natuurmonument.

Belversestraat 42, Haaren:

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Kampina en Oisterwijkse Vennen, welke is gelegen op een afstand van 1,9 km. Het dichtstbijzijnde Beschermde Natuurmonument betreft Hildsven op een afstand van circa 8,0 km. Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging,

versnippering, optische verstoring, verzuring en vermeting. Op een afstand van meer dan 1,0 kilometer kunnen de effecten van de meeste aspecten met zekerheid reeds uitgesloten worden. Enkel verzuring en vermeting reiken verder dan deze afstand en zijn het gevolg van emissies, zoals ammoniak.

In onderhavige situatie is er sprake van omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Bovendien is er momenteel reeds sprake van een jarenlange bewoning. Middels omzetting van de bestemming wordt voorkomen dat er in de toekomst sprake is van een toename van de milieubelasting of uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. Het gebruik van een burgerwoning op een dergelijke ruime afstand (1,9 km en verder) heeft met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten.

Köppenstraat 1, Haaren:

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen, welke is gelegen op een afstand van 1,2 km. Het dichtstbijzijnde Beschermde Natuurmonument betreft Hildsven op een afstand van circa 6,5 km. Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermeting. Op een afstand van meer dan 1,0 kilometer kunnen de effecten van de meeste aspecten met zekerheid reeds uitgesloten worden. Enkel verzuring en vermeting reiken verder dan deze afstand en zijn het gevolg van emissies, zoals ammoniak.

In onderhavige situatie is er sprake van omzetting van een bedrijvenbestemming naar een woonbestemming. Bovendien is er momenteel reeds sprake van een jarenlange bewoning. Middels omzetting van de bestemming wordt voorkomen dat er in de toekomst sprake is van een toename van de milieubelasting of uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. Het gebruik van een burgerwoning op een dergelijke ruime afstand (1,2 km en verder) heeft met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten. De beschermde natuurgebieden zijn gelegen buiten de invloedssfeer van onderhavige ontwikkeling.

Gelet op het bovenstaande heeft onderhavig plan met zekerheid geen mogelijke negatieve effecten tot gevolg voor de gebieden die beschermd worden middels de Natuurbeschermingswet 1998.

4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van cultuurhistorische, aardkundige en archeologische waarden.

4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Belversestraat 42, Haaren:

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte 2014 blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied, zie Afbeelding 20. De locatie grenst wel aan het cultuurhistorische vlak 'De Belversche Akkers'. Zoals nader beschreven in paragraaf 4.7 past onderhavige ontwikkeling uitstekend bij de typologie van dit gebied.

De bestaande bebouwing op de locatie aan de Belversestraat 42 is cultuurhistorisch waardevol, wat bovendien blijkt uit de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' in het vigerende bestemmingsplan. De langgevelboerderij is opgericht in de periode van 1875 – 1900 en heeft een rieten wolfdak en langsdeel. Daarnaast is er sprake van ramen met een kleine roedenverdeling en luiken. Aan bijgebouwen is o.a. een schuur onder schilddak met rieten wanden en een bijgebouw onder een pannen zadeldak met stookplaats aanwezig. In de regels van het bestemmingsplan is verankerd dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden') behouden moet blijven. Derhalve, ziet onderhavig wijzigingsplan op de omzetting van de agrarische bestemming naar de woonbestemming met het behoud van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Er zal geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing worden gesloopt.

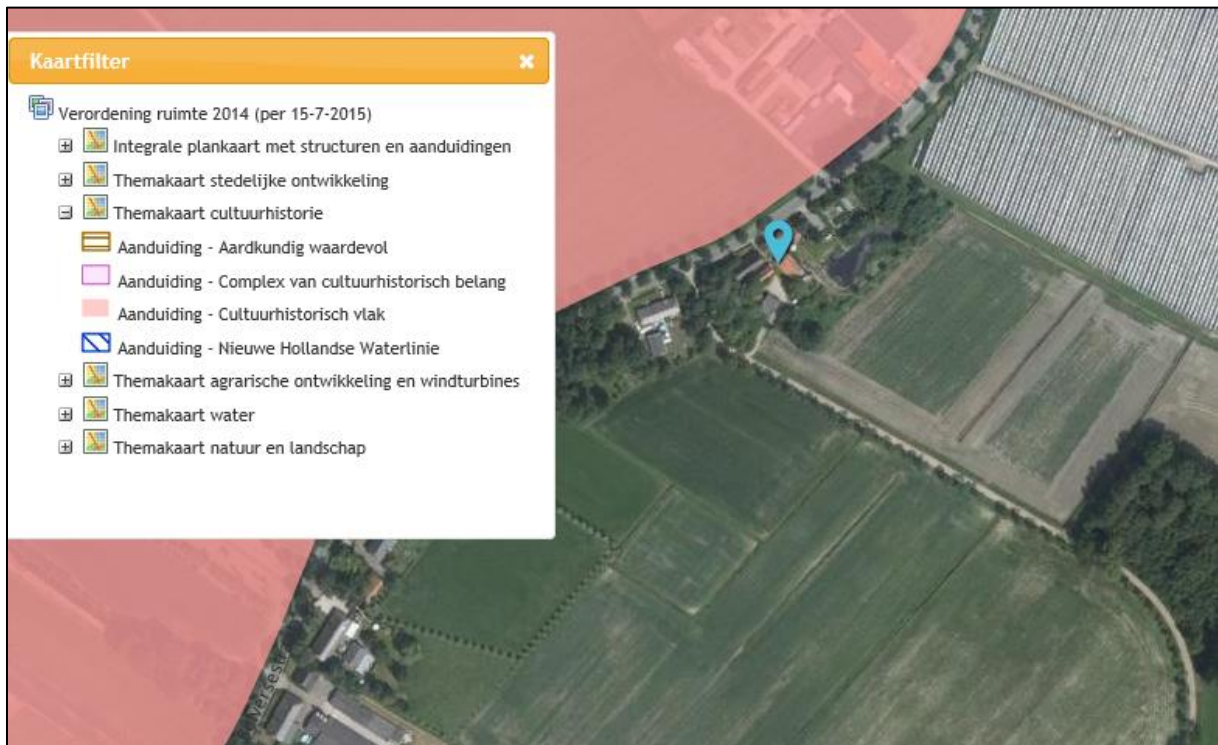
Köppenstraat 1, Haaren:

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte 2014 blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied, zie Afbeelding 21. De

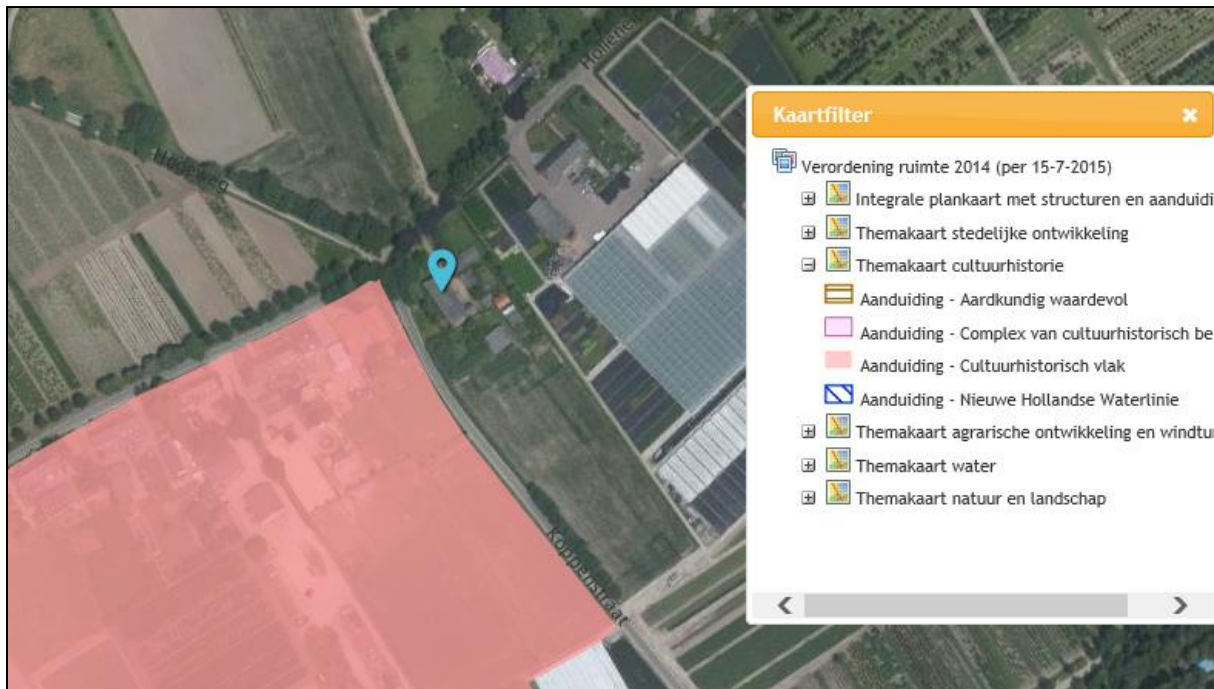
locatie grenst wel aan het cultuurhistorische vlak 'Kerkeind'. Kerkeind is een oud akkercomplex met overgangen naar de beekdalen van de Broekleij of Raamse Loop in het noorden en de Voorste Stroom in het zuiden. De belangrijkste waarden en kenmerken zijn o.a. de kerktoeren van Kerkeind, historische boerderijen, het wegenpatroon, zandwegen en de laanbeplanting langs enkele wegen. De ontwikkeling aan de Köppenstraat 1 doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van dit gebied, en is bovendien buiten dit cultuurhistorische vlak gelegen.

De bestaande langgevelboerderij blijft behouden en krijgt een woonbestemming. De te slopen bedrijfsbebouwing is niet cultuurhistorisch waardevol. Het plan heeft derhalve geen gevolgen voor de cultuurhistorische waarden van de locatie en de omgeving.

Gelet op het bovenstaande zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 20: Uitsnede themakaart 'cultuurhistorie' Verordening ruimte 2014, locatie Belsestraat 42 aangeduid met blauwe pijl



Afbeelding 21: Uitsnede themakaart 'cultuurhistorie' Verordening ruimte 2014, locatie Köppenstraat 1 aangeduid met blauwe pijl

4.3.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' en 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' zijn de relevante regels opgenomen m.b.t. archeologie.

Belversestraat 42, Haaren:

De locatie aan de Belversestraat 42 is aangeduid met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (Afbeelding 1). Deze gronden zijn derhalve mede aangewezen voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Blijkens de regels is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk bij nieuwbouw of bodemingrepen dieper dan 0,50 m onder het maaiveld. Zoals eerder toegelicht is er echter geen sprake van nieuwbouw of bodemingrepen. Het initiatief heeft derhalve geen effect op eventueel aanwezige archeologische waarden.

Köppenstraat 1, Haaren:

De locatie aan de Köppenstraat 1 heeft in het vigerende bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming toegekend gekregen (Afbeelding 3). Hieruit volgt dat er geen archeologische waarden ter plaatse te verwachten zijn. Op basis van het bestemmingsplan is archeologisch onderzoek derhalve niet noodzakelijk. Daarnaast maken bodemverstoringen uit het verleden t.b.v. de bouwwerkzaamheden van de bestaande bedrijfsbebouwing de kans op archeologische resten nihil. Het initiatief heeft derhalve geen effect op eventueel aanwezige archeologische waarden.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering heeft als doel om een voldoende ruimtelijke scheiding aan te brengen en te behouden tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies. Door het aanhouden van een voldoende grote afstand wordt overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), heeft de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' opgesteld, editie 2009. In deze handreiking zijn bedrijven ingedeeld in diverse categorieën en is de bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies aangegeven.

Belversestraat 42, Haaren:

Momenteel heeft de locatie aan de Belversestraat 42 te Haaren een agrarische bestemming. Het feitelijk gebruik betreft reeds bewoning. Echter met het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming wordt verzekerd dat bijvoorbeeld emissies, verkeersbewegingen e.d. van de agrarische bedrijfsvoering en mogelijk hiermee samenhangende overlast niet meer op deze locatie zullen plaatsvinden.

Het initiatief behelst dus de omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming, met behoud van de bestaande woning en bijgebouwen. Er is geen sprake van een verkleining van de afstand tussen de woning en omliggende veehouderijen, overige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven. Doordat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij, blijven immers de bestaande woning en bijgebouwen behouden. Er is op de locatie aan de Belversestraat 42 geen sprake geweest van een veehouderij, conform de definitiebepaling in artikel 1 Wet geurhinder en veehouderij. Dit houdt in dat de locatie wat betreft het aspect geur al beschermd werd overeenkomstig een burgerwoning. Bovendien is het toetsingskader ten aanzien van o.a. fijn stof en geluid voor burgerwoningen en bedrijfswoningen gelijk. De woning aan de Belversestraat 42 zal derhalve na de bestemmingswijziging dezelfde bescherming blijven genieten. De wijziging van de bestemming vormt daardoor geen belemmering voor eventuele bedrijfsontwikkelingen van derden.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan de Belversestraat 42 zal bovendien niet wijzigen. Er is momenteel al sprake van bewoning ter plaatse. In de directe nabijheid zijn twee bedrijfsfuncties aanwezig, namelijk de melkrundveehouderij aan de Belversestraat 47 en de teeltstellingen van de zachtfruitkwekerij aan de Ruiting 15.

In de VNG-handreiking is voor landbouwbedrijven voor het fokken en houden van rundvee een richtafstand opgenomen van 100 meter voor geur en 30 meter voor respectievelijk stof en geluid. Ten eerste kan worden opgemerkt dat de 100 meter geldt voor rustige woonwijken. In gemengd gebied (zoals in onderhavige situatie), kan de minimaal vereiste afstand met één afstandsstap worden verlaagd (dus van 100 meter naar 50 meter), zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Ten tweede zijn de regels m.b.t. geur voor (melk)veehouderijen gereguleerd in het Activiteitenbesluit en de Wet geurhinder en veehouderij. De minimaal vereiste afstand van 100 meter geldt in het geval van woningen binnen de bebouwde kom. Voor woningen in het buitengebied dient een minimale afstand van 50 meter te worden gerespecteerd. De afstand van de woning aan de Belversestraat 42 tot de dichtstbijzijnde gevel van een stal bedraagt circa 60 meter. De afstand van de woning tot de rand van het bouwvlak van de Belversestraat 47 bedraagt ruim 55 meter. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van de veehouderij aan de Belversestraat 47 sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De omliggende aangrenzende gronden van Belversestraat 42 zijn in gebruik als landbouwgrond. Hierbij kan mogelijk hinder optreden ten gevolge van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Ten eerste kan opgemerkt worden dat drift van gewasbeschermingsmiddelen door telers in de praktijk in beginsel zoveel mogelijk wordt voorkomen. Het lijkt immers tot een minder efficiënte toepassing voor de teelt en tot verlies van kostbare middelen. Ook worden gewasbeschermingsmiddelen zoveel als mogelijk toegepast op dagen met een beperkte hoeveelheid wind. Als laatste kennen gewasbeschermingsmiddelen een zeer strikte toelatingscriteria en dienen deze ook de gezondheid van de toepasser te kunnen garanderen. In de praktijk leidt de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen derhalve nauwelijks tot hinder. De genoemde omliggende gronden zijn bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden 1' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – openheid'. Dit houdt in dat er een aanlegvergunningstelsel geldt voor het aanplanten van houtgewas met een agrarische productiefunctie van hoger dan 1,5 m. In beginsel worden deze teelten op deze gronden derhalve geweerd. Bij het grondgebruik dat op basis van het bestemmingsplan is toegestaan, is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet regulier, danwel er is sprake van zeer lage teelten met neerwaartse toepassing (waardoor er geen sprake is van drift). De gronden aan de overzijde van de weg zijn in gebruik als grasland t.b.v. de aangrenzende melkrundveehouderij, waardoor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen nagenoeg uitgesloten is. Aan de achterzijde van de woning is sprake van regulier agrarisch grondgebruik. Hier wordt hinder ten gevolge van gewasbeschermingsmiddelen echter met zekerheid voorkomen, doordat de woning aan de Belversestraat 42 met het buitenerf omgeven wordt door eigen bijgebouwen en beplanting. Mocht er al sprake zijn van drift, dan wordt

deze tegengehouden door deze bebouwing. Deze bebouwing blijft bovendien behouden door de toegekende cultuurhistorische waarden. Bovendien is er reeds sprake van een bestaande woning, welke ongewijzigd wordt behouden.

De teeltstellingen van de zachtfruitkwekerij aan de Ruiting 15 zijn gelegen op een afstand van circa 95 meter tot de woning aan de Belversestraat 42. In de VNG-handreiking wordt een afstand van 30 meter geadviseerd tot akkerbouwbedrijven en fruitteelt. Gelet op de ruime afstand van de teeltvelden tot de woning, is er ten aanzien van dit bedrijf zeker geen overlast te ervaren.

Overige bedrijven met een mogelijke hinder tot gevolg (veelal ten aanzien van geur), betreffen bijvoorbeeld intensieve varkens- en pluimveehouderijen. Voor dit type bedrijven wordt in de VNG-handreiking een afstand van 200 meter geadviseerd. Binnen deze afstand vanaf de woning aan de Belversestraat 42 zijn geen (intensieve) veehouderijen gelegen, anders dan de reeds besproken Belversestraat 47. Hieruit kan geconcludeerd worden dat een voldoende ruimtelijke scheiding wordt gerespecteerd tussen de woning en overige aanwezige functies.

Naast de VNG-handreiking verdient ook het gemeentelijk geurbeleid een beschouwing in het kader van bedrijven en milieuzonering. De gemeente heeft ten aanzien van geurbelasting afkomstig van veehouderijen de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Haaren 2010 opgesteld. Deze verordening is tot stand gekomen o.b.v. de Gebiedsvisie t.b.v. verordening geurhinder en veehouderij voor de gemeente Haaren d.d. 26-02-2008, inclusief de aanvulling op deze gebiedsvisie d.d. 09-10-2009. Deze verordening betreft een toetsingskader voor de vergunningverlening van veehouderijen. In de verordening zijn diverse gebieden aangewezen waar afwijkende normen of afwijkende minimaal vereiste afstanden gelden ten opzichte van het wettelijke toetsingskader. Onderhavige locatie is niet in een dergelijk gebied gelegen. Bovendien, zoals reeds eerder toegelicht, is er middels onderhavig wijzigingsplan sprake van een ongewijzigd toetsingskader voor de toetsing van geurbelasting op de woning aan de Belversestraat 42. De wijziging van de bestemming vormt daardoor geen belemmering voor eventuele bedrijfsontwikkelingen van omliggende veehouderijen. Bovendien valt uit het kaartmateriaal bij de gebiedsvisie tevens af te leiden dat er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er is sprake van een lage belasting ten gevolge van ruime afstanden tot veehouderijen. Zoals eerder genoemd, zijn er binnen een afstand van tenminste 200 meter geen (intensieve) veehouderijen gelegen, anders dan Belversestraat 47. Voor dit laatst genoemde bedrijf wordt bovendien voldaan aan de minimaal vereiste vaste afstanden. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige wijziging.

Köppenstraat 1, Haaren:

De locatie aan de Köppenstraat 1 te Haaren heeft een bedrijvenbestemming t.b.v. een agrarisch verwant bedrijf. In het verleden was hier een dierenpension gevestigd met milieucategorie 3.1 en derhalve een minimaal te hanteren afstand van 50 m (wegens geluid). Het bedrijf is reeds beëindigd en het feitelijk gebruik betreft bewoning. Echter met het omzetten van de bedrijvenbestemming naar een woonbestemming wordt verzekerd dat bijvoorbeeld emissies, verkeersbewegingen, geluidsbelasting e.d. van de agrarisch verwante bedrijfsvoering en mogelijk hiermee samenhangende overlast niet meer op deze locatie zullen plaatsvinden.

Het initiatief behelst dus de omzetting van de bedrijvenbestemming naar een woonbestemming, met behoud van de bestaande bedrijfswoning en sloop van overtollige bebouwing. Er is geen sprake van een verkleining van de afstand tussen de woning en omliggende veehouderijen, overige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven. Bovendien wordt een bedrijfswoning bij een agrarisch verwant bedrijf, voor milieuaspecten zoals geur, fijn stof en geluid, overeenkomstig een burgerwoning beschermd. De woning aan de Köppenstraat 1 zal derhalve na de bestemmingswijziging dezelfde bescherming blijven genieten. De wijziging van de bestemming vormt daardoor geen belemmering voor eventuele bedrijfsontwikkelingen van derden.

De direct omliggende functies van Köppenstraat 1 betreffen burgerwoningen in het buitengebied en de plantenkwekerij (tuinbouwbedrijf) aan het Holleneind 23. Holleneind 23 heeft het bestemmingsvlak richting de Köppenstraat 1 reeds volledig in gebruik voor teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van containervelden. Er is voor het bedrijf derhalve geen mogelijkheid meer om nog uit te

breiden in de richting van Köppenstraat 1. Hierdoor zorgt de Köppenstraat 1 dus tevens niet voor een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van Holleneind 23.

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan de Köppenstraat 1 zal bovendien niet wijzigen. Er is momenteel al sprake van bewoning ter plaatse. In de directe nabijheid is enkel de plantenkwekerij aan het Holleneind 23 aanwezig. In de VNG-handreiking is voor tuinbouwbedrijven een richtafstand van 30 meter opgenomen. Ten eerste kan worden opgemerkt dat de 30 meter geldt voor rustige woonwijken. In gemengd gebied (zoals in onderhavige situatie), kan de minimaal vereiste afstand met één afstandsstap worden verlaagd (dus van 30 meter naar 10 meter), zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Ten tweede is de afstand vanaf de woning aan de Köppenstraat 1 tot de rand van het containerveld 31 meter. Er wordt derhalve een voldoende grote afstand gerespecteerd.

Bovendien is er slechts sprake van een zeer beperkte hinder afkomstig van een containerveld als aangrenzend perceel. Er is geen sprake van mogelijke hinder in de vorm van bespuitingen met gewasbeschermingsmiddelen, doordat er ter plaatse sprake is van een lage teelt met neerwaartse bespuiting en er gebruik wordt gemaakt van driftarme doppen. Bovendien is er vanuit wetgeving de verplichting om enkel middelen toe te passen bij weinig wind en ligt de locatie aan de Köppenstraat 1 zeer gunstig wegens de overheersende windrichting (zuidwesten). Hinder wordt hierdoor met zekerheid voorkomen. De geluidsbelasting wordt bovendien beperkt tot slechts enkele rijdbewegingen met heftruck of elektrische karren (lage geluidsbelasting). Overige milieuaspecten zijn niet aan de orde. Tevens is een haag tussen beide adressen aanwezig, welke bovendien planologisch zal worden verankerd. Er is bovendien sprake van een bestaande woning, die ongewijzigd blijft behouden. Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van het tuinbouwbedrijf aan het Holleneind 23 sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Overige bedrijven met een mogelijke hinder tot gevolg (veelal ten aanzien van geur), betreffen bijvoorbeeld intensieve varkens- en pluimveehouderijen of overige veehouderijen. Voor dit type bedrijven wordt in de VNG-handreiking een afstand van respectievelijk 200 meter tot 100 meter geadviseerd. Binnen 200 meter afstand vanaf de woning aan de Köppenstraat 1 zijn geen (intensieve) veehouderijen gelegen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat een voldoende ruimtelijke scheiding wordt gerespecteerd tussen de woning en overige aanwezige functies.

Naast de VNG-handreiking verdient ook het gemeentelijk geurbeleid een beschouwing in het kader van bedrijven en milieuzonering. De gemeente heeft ten aanzien van geurbelasting afkomstig van veehouderijen de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Haaren 2010 opgesteld. Deze verordening is tot stand gekomen o.b.v. de Gebiedsvisie t.b.v. verordening geurhinder en veehouderij voor de gemeente Haaren d.d. 26-02-2008, inclusief de aanvulling op deze gebiedsvisie d.d. 09-10-2009. Deze verordening betreft een toetsingskader voor de vergunningverlening van veehouderijen. In de verordening zijn diverse gebieden aangewezen waar afwijkende normen of afwijkende minimaal vereiste afstanden gelden ten opzichte van het wettelijke toetsingskader. Onderhavige locatie is niet in een dergelijk gebied gelegen. Bovendien, zoals reeds eerder toegelicht, is er middels onderhavig wijzigingsplan sprake van een ongewijzigd toetsingskader voor de toetsing van geurbelasting op de woning aan de Köppenstraat 1. De wijziging van de bestemming vormt daardoor geen belemmering voor eventuele bedrijfsontwikkelingen van omliggende veehouderijen. Bovendien valt uit het kaartmateriaal bij de gebiedsvisie tevens af te leiden dat er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er is sprake van een lage belasting ten gevolge van ruime afstanden tot veehouderijen. Zoals eerder genoemd, zijn er binnen een afstand van tenminste 200 meter geen (intensieve) veehouderijen gelegen. Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige wijziging.

4.5 Geluid en verkeer

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaai, spoorweglawaaai en industrielawaaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen.

Belversestraat 42, Haaren:

De woning aan de Belversestraat 42 wordt al sinds de oprichting bewoond. De bestaande situatie, zijnde bewoning, wordt gecontinueerd, zodat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet nodig wordt geacht. Er is in voorliggende situatie geen sprake van het toevoegen van een nieuwe geluidgevoelige bestemming. Middels het initiatief (omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming) zal het aantal verkeersbewegingen op de Belversestraat zeker niet toenemen. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied is in de nieuwe situatie beperkt tot het normale verkeer van een gezin. De Belversestraat beschikt over ruim voldoende capaciteit voor de verkeersbewegingen van een burgerwoning. Wel wordt er middels de omzetting voorkomen dat er ter plaatse nog agrarisch verkeer (aan- en afvoerbewegingen van vrachtwagens en tractoren) naar de bedrijfsbebouwing zal plaatsvinden. De geluids- en verkeerssituatie verbeterd derhalve door onderhavig wijzigingsplan.

Köppenstraat 1, Haaren:

De woning aan de Köppenstraat 1 wordt al sinds de oprichting bewoond. De bestaande situatie, zijnde bewoning, wordt gecontinueerd, zodat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet nodig wordt geacht. Er is in voorliggende situatie geen sprake van het toevoegen van een nieuwe geluidgevoelige bestemming. Middels het initiatief (omzetten van de bedrijvenbestemming naar een woonbestemming) zal het aantal verkeersbewegingen op de Köppenstraat/Holleneind zeker niet toenemen. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied is in de nieuwe situatie beperkt tot het normale verkeer van een gezin. Het wegennet rondom de planlocatie beschikt over ruim voldoende capaciteit voor de verkeersbewegingen van een burgerwoning. Wel wordt er middels de omzetting voorkomen dat er ter plaatse nog bedrijfsverkeer (aan- en afvoerbewegingen van personenwagens en bestelwagens) naar de bedrijfsbebouwing zal plaatsvinden. Bovendien was er voorheen op de locatie sprake van een dierenpension, waardoor wegens het aspect geluid een richtafstand van 50 meter gehanteerd diende te worden. De geluids- en verkeerssituatie verbeterd derhalve door onderhavig wijzigingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 lid 1 Wm geeft aan hoe moet worden getoetst en onder welke voorwaarden wordt voldaan. Als hieraan wordt voldaan vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de uitoefening van de bevoegdheid.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen. Indien een plan gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit moet onderzoek worden verricht naar de gevolgen van de aangevraagde activiteiten voor deze milieukwaliteitseisen. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de activiteit betrekking heeft op een of meer categorieën van gevallen als genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate' bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (fijnstof) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM_{10} in de buitenlucht, hoeft een project niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. De Regeling en het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen, voor diverse categorieën. Hierin geldt dat woningbouwlocaties NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen).

Onderhavig initiatief betreft voor Belversestraat 42 de omzetting van een agrarische bestemming naar één (reeds bestaande) burgerwoning, welke gelegen is aan een bestaande ontsluitingsweg. Voor

Köppenstraat 1 wordt de bedrijvenbestemming omgezet naar één (reeds bestaande) burgerwoning, welke gelegen is aan een bestaande ontsluitingsweg. Derhalve kan geconcludeerd worden dat deze kleinschalige ontwikkeling zeker NIBM is. Bovendien wordt met onderhavige bestemmingswijziging voorkomen dat op beide locaties de milieubelasting toeneemt, wegens de mogelijke heroprichting van een (agrarisch) bedrijf. De planologische situatie ten aanzien van luchtkwaliteit verbeterd derhalve. Gezien het hier bovenstaande is een verder onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk en zijn er geen bezwaren ten aanzien van de gewenste ontwikkeling.

4.7 Landschap

Belversestraat 42, Haaren:

De projectlocatie is gelegen in het nationale landschap het 'Groene Woud' en aan de rand van de Belversche Akkers. De Belversche Akkers staat bekend om het onbebouwde open akkercomplex en de krans van bebouwing er omheen, bestaande uit o.a. historische boerderijen. Het landschap is kenmerkend wegens de open landbouwgronden en daarnaast de bijbehorende 'groene erven'. De woning aan de Belversestraat 42 betreft een van de historische boerderijen (met bijgebouwen) aan de rand van de Belversche Akkers. Op de locatie is veel erfbeplanting aanwezig, met name aan de wegzijde en daarnaast verspreidliggend tussen de bestaande bebouwing. De erfbeplanting bestaat o.a. uit leilindes, beukenhagen en walnoot.

Uit de gemeentelijke regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' volgt dat onderhavige ontwikkeling is te kwalificeren als een categorie 1-ontwikkeling, zie paragraaf 3.1.2. De beoogde wijziging behelst reeds een voldoende kwaliteitsverbetering voor het landschap an sich en heeft geen impact op de omgeving. Bovendien blijft de bestaande bebouwing en bestaande erfbeplanting behouden. De feitelijke situatie wat betreft het landschap blijft derhalve ongewijzigd.

Köppenstraat 1, Haaren:

Ook de locatie aan de Köppenstraat 1 is gelegen in het nationale landschap het 'Groene Woud'. Blijkens de Structuurvisie Haaren 2013, zoals gewijzigd vastgesteld d.d. 22 januari 2015, valt de locatie binnen het gebied 'De Groene Kamers'. De Groene Kamers vallen grotendeels samen met het boomteeltontwikkelingsgebied, waarin de voor het landschap beeldbepalende boomteeltsector ruimere mogelijkheden krijgt dan elders in de gemeente. Het uitgestrekte gebied van De Groene Kamers wordt gekenmerkt door de kleinschalige openheid, ofwel het halfopen landschap met 'groene kamers'. De 'groene kamers' worden gevormd door laanbeplantingen langs de wegen, verspreidliggende kleinschalige bosschages en relatief kleinschalige groene erven. De overige gronden zijn met name in gebruik voor de landbouw of boomteeltsector.

De bestaande beplanting aan de Köppenstraat 1 past binnen deze landschapstypologie. Ten eerste is er sprake van een bomenrij aan de wegzijdes van Holleneind en Köppenstraat. Ten tweede is er sprake van geclusterde bebouwing en een groene erfinrichting met wisselende landschapselementen. Er is o.a. sprake van knip- en scheerhagen van beuk, leilindes aan de voorzijde van de boerderij en een bomenrij aan de wegzijde aan de Köppenstraat. Er is derhalve sprake van een goede landschappelijke inpassing passend binnen de landschapstypologie van 'De Groene Kamers'. De beplanting op de locatie blijft behouden en de voor de omgeving relevante landschapselementen worden tevens planologisch vastgelegd.

Uit de gemeentelijke regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' volgt dat onderhavige ontwikkeling is te kwalificeren als een categorie 3-ontwikkeling, zie paragraaf 3.1.2. Dit houdt in dat minimaal 20% van de waardevermeerdering ten gevolge van het plan moet worden geïnvesteerd in het landschap. In onderhavige situatie wordt deze kwaliteitsverbetering bewerkstelligd door de sloop van bedrijfsbebouwing. Uit paragraaf 3.1.2 volgt dat de benodigde kwaliteitsverbetering ruimschoots wordt gecompenseerd.

Onderhavig plan zorgt derhalve voor een kwaliteitsverbetering voor het landschap. Vanuit landschapsoogpunt kan het plan derhalve doorgang vinden.

4.8 Bodemkwaliteit

Op grond van vaste jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een gebouw, waarin per dag meer dan 2 uur mensen verblijven (zoals woningen). Verder is een bodemonderzoek vereist indien er sprake is van een mogelijk verontreinigde situatie. Ter plaatse van beide projectlocaties hebben in het verleden geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Het feitelijk gebruik ter plaatse op beide locaties betreft reeds bewoning, er is immers momenteel geen (agrarisch) bedrijf aanwezig. Op basis van het huidige en historisch gebruik ter plaatse is geen indicatie bekend die zou kunnen wijzen op een mogelijke bodemverontreiniging.

Er is reeds sprake van bewoning van de langgevelboerderij aan de Belversestraat 42 en Köppenstraat 1 te Haaren. Voor Belversestraat 42 is sprake van bestaande bijgebouwen, welke ongewijzigd blijven behouden. Het feitelijk gebruik wordt gecontinueerd, zodat het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet nodig wordt geacht. Voor Köppenstraat 1 geldt dat er sprake is van de sloop van overvloedige bedrijfsbebouwing en gedeeltelijk het behoud van bestaande bebouwing. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt derhalve ook voor deze locatie niet nodig geacht.

Bovendien zullen er in de beoogde situatie geen bodembedreigende activiteiten plaatsvinden, waardoor de bodemkwaliteit wordt gewaarborgd.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit heeft betrekking op het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Verder heeft het besluit betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

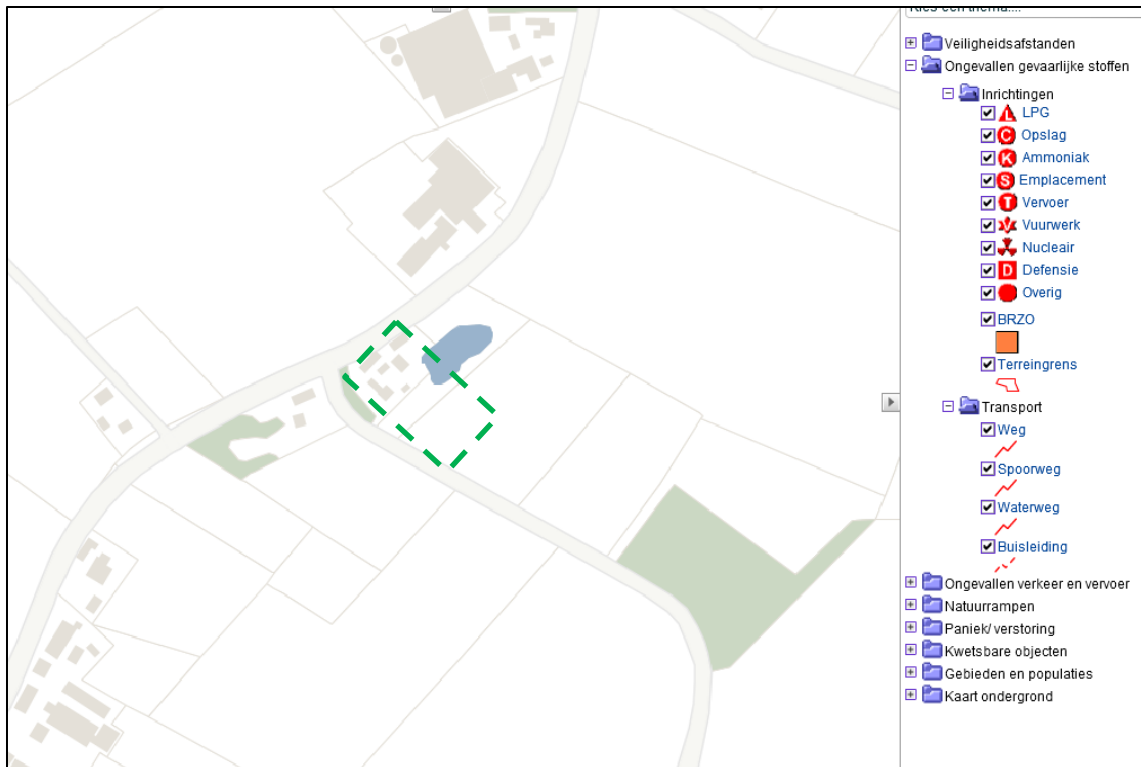
Gezien de aard van de voorgenomen bestemmingswijziging, op de planlocaties is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Belversestraat 42, Haaren:

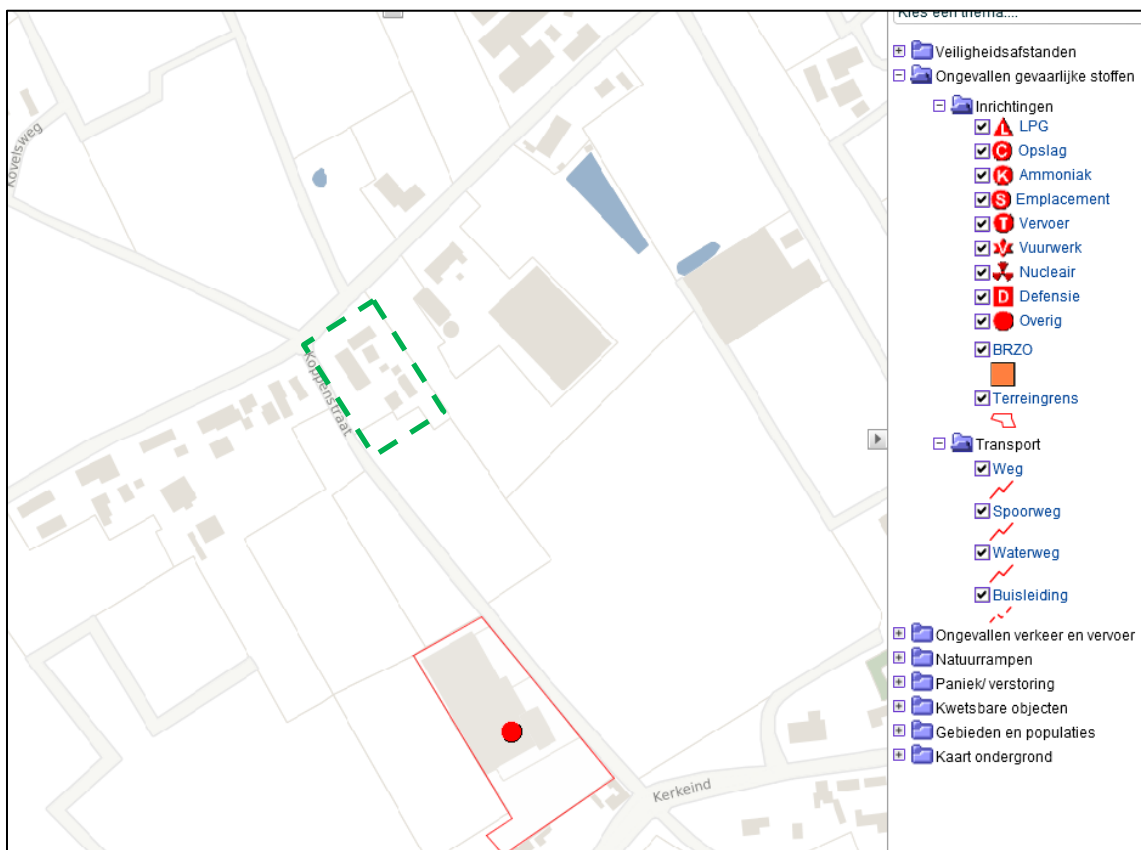
Uit de risicokaart in Afbeelding 22 blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de projectlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde bestemmingswijziging. Aangezien onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de bestemmingswijziging. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Köppenstraat 1, Haaren:

Uit de risicokaart in Afbeelding 23 blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de projectlocatie. Ten zuiden is op een afstand van circa 170 meter aan de Köppenstraat 4 een inrichting gelegen met een bovengrondse propaantank van 13 m³. Blijkens de risicokaart van deze inrichting is de te hanteren veiligheidsafstand 15 meter. De planlocatie ligt derhalve ruim buiten deze invloedssfeer. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde bestemmingswijziging op de projectlocatie. Aangezien onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de bestemmingswijziging. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.



Afbeelding 22: Uitsnede risicokaart, locatie Belsestraat 42 groen omkaderd weergegeven



Afbeelding 23: Uitsnede risicokaart, locatie Köppenstraat 1 groen omkaderd weergegeven

4.10 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals volgt uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan in Afbeelding 1 en Afbeelding 3 en te zien is op de risicokaart in Afbeelding 22 en Afbeelding 23).

Daarnaast blijft de bestaande bebouwing aan de Belversestraat 42 behouden. Er is geen sprake van sloop en/of nieuwbouw. Aangezien het feitelijk gebruik ongewijzigd blijft heeft de bestemmingswijziging geen gevolgen voor de eventueel aanwezige technische infrastructuur.

Aan de Köppenstraat 1 wordt wel overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt. Deze sloopwerkzaamheden vinden plaats op het eigen erf en blijven beperkt tot de bestaande bovenbouw en ondergrondse funderingen. De initiatiefnemer is van de situatie ter plaatse goed op de hoogte en kan hierdoor bevestigen dat het plan geen gevolgen heeft voor de technische infrastructuur. Overigens bestaat de verplichting voor iedereen die grondwerkzaamheden gaat verrichten om na te gaan of hierdoor schade aan kabels of leidingen kan ontstaan. Derhalve wordt, bij het uitvoeren van eventuele graafwerkzaamheden, een KLIC-melding gedaan. Dit ter voorkomen van gevolgen voor de technische infrastructuur.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit wijzigingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor wijzigingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Onderhavig initiatief wordt mogelijk gemaakt middels een wijzigingsplan. Dit houdt in dat de plan enkel gewijzigd kan worden, conform de in het moederplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Op de verbeelding blijven derhalve in beginsel de bestaande bestemmingen en aanduidingen van toepassing. De verbeelding wordt echter voor Belversestraat 42 zodanig aangepast dat het bouwvlak volledig zal worden verwijderd en dat de agrarische bestemming gedeeltelijk wordt vervangen door een woonbestemming. Voor Köppenstraat 1 wordt het bestemmingsvlak 'Bedrijf' verwijderd en deels vervangen door een woonbestemming en voor het overige deel naar agrarische landbouwgrond zonder bouw mogelijkheden. Op de verbeelding worden de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

Belversestraat 42, Haaren:

- Enkelbestemming 'Wonen' van 1.000 m²;
- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 1';
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' t.p.v. bestemmingsvlak 'Wonen';
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone' (ongewijzigd);
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (ongewijzigd);
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – openheid' (ongewijzigd);
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' (ongewijzigd);
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' (ongewijzigd).

Köppenstraat 1, Haaren:

- Enkelbestemming 'Wonen' van 1.500 m²;
- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' (ongewijzigd).

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan ongewijzigd blijven gelden voor het plangebied, wordt in de regels behorend bij voorliggend wijzigingsplan slechts verwezen naar de van toepassing zijnde artikelen uit het moederplan. In de regels van het wijzigingsplan zullen de regels van het moederplan onverkort van toepassing worden verklaard. Er worden enkel drie regels toegevoegd voor de locatie aan de Köppenstraat 1. Een van deze regels borgt het behoud van de bestaande relevante landschapselementen op deze locatie. Daarnaast worden twee regels toegevoegd t.b.v. de maximale oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen aan de Köppenstraat 1. Uit de wijzigingsbevoegdheid, artikel 8.6.1 (zie paragraaf 3.2), volgt namelijk dat in ruil voor sloop van de bedrijfsbebouwing er maximaal 200 m² aan bijgebouwen/overkappingen ter plaatse mogen worden opgericht. Deze rechten worden vastgelegd middels het opnemen van een bepaling in de regels. Bovendien wordt de sloop van een deel van de bestaande bijgebouwen verzekerd middels een voorwaardelijke verplichting.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkelingen aan de Belversestraat 42 te Haaren en Köppenstraat 1 te Haaren betreffen een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader wordt de gelegenheid tot inspraak geboden en heeft vooroverleg plaatsgevonden met het Waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant.

In het kader van vooroverleg hebben het waterschap en de provincie bij de gemeente aangegeven in te stemmen met het plan.

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. Daarnaast zullen de eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp hierin worden verwoord.

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen van 16 maart 2017 tot en met 27 april 2017. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingekomen. Het wijzigingsplan wordt derhalve ongewijzigd vastgesteld.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

De bovengenoemde inspraakperiode toont ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief. In onderhavige situatie betreft het plan voor Belversestraat 42 de omschakeling van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Hierbij blijft de bestaande bebouwing, wegens de cultuurhistorische waarden, behouden. Er is dus geen sprake van een wijziging van de feitelijke situatie, maar er wordt voorkomen dat er in de toekomst sprake is van een toename van de milieubelasting of uitbreiding van bedrijfsbebouwing. De ontwikkeling is derhalve een verbetering van de planologische situatie voor de omgeving.

De bestemming van Köppenstraat 1 wordt omgeschakeld van een bedrijvenbestemming naar een woonbestemming. Hierbij wordt een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Het bedrijf is reeds beëindigd, maar met de wijziging wordt voorkomen dat er in de toekomst nog sprake is van de exploitatie van een bedrijf en daarmee een toename van de milieubelasting. Ook deze ontwikkeling is derhalve een verbetering van de planologische situatie voor de omgeving.

De verwachting is derhalve dat het plan zeker maatschappelijk uitvoerbaar is.

7. Planologische afweging

Onderhavige toelichting betreft de planologische verantwoording voor de voorgenomen bestemmingswijziging aan de Belversestraat 42 te Haaren en Köppenstraat 1 te Haaren. De bestemmingswijziging betreft voor Belversestraat 42 de wijziging van een agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming en voor het resterende deel naar agrarische landbouwgronden zonder bouwvlak. Bij Köppenstraat 1 wordt de bedrijvenbestemming omgezet naar een woonbestemming.

De twee bestemmingswijzigingen zijn niet rechtstreeks toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Echter is in respectievelijk artikel 4.7.7 (Belversestraat 42) en 8.6.1 (Köppenstraat 1) van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' i.c.m. het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' een bevoegdheid opgenomen voor het college van B&W van de gemeente Haaren, voor de wijziging van de bestemming. Middels onderhavige toelichting is aangetoond dat met onderhavige initiatieven geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving en dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

De twee initiatieven zijn getoetst aan alle relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. De initiatieven voldoen aan de voorwaarden uit dit beleid. Tevens is getoetst aan alle relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met onderhavige initiatieven geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de wijziging een verantwoord initiatief betreft. Derhalve kan de bestemmingswijziging op de projectlocatie aan de Belversestraat 42 te Haaren en Köppenstraat 1 te Haaren doorgang vinden.

Bijlagen

Bijlage 1: Situatietekening bestaande en beoogde situatie A3, Belversestraat 42

Bijlage 2: Situatietekening bestaande en beoogde situatie A3, Köppenstraat 1