

## Wijzigingsplan 'Udenhoutseweg 35, Helvoirt'

Toelichting





**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](mailto:info@vandunadvies.nl)  
I [www.vandunadvies.nl](http://www.vandunadvies.nl)  
F 013-519 9727

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

|                        |                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <b>Gemeente:</b>       | Haaren                                                             |
| <b>Opdrachtgever:</b>  | De heer A.A.J.M. Verhoeven<br>Udenhoutseweg 35<br>5268 CE Helvoirt |
| <b>Projectlocatie:</b> | Udenhoutseweg 35 te Helvoirt                                       |
| <b>Opgesteld door:</b> | Van Dun Advies BV                                                  |
| <b>Projectleider:</b>  | A. Voogt – van Erp                                                 |
| <b>Auteurs:</b>        | D.C.W. van Roij & J.C.P.M. van de Pas                              |
| <b>Projectnummer:</b>  | 15066.004V                                                         |
| <b>Versiedatum:</b>    | 24-10-2017                                                         |
| <b>Status:</b>         | Vastgesteld                                                        |

## Inhoudsopgave

|                                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING.....</b>                                             | <b>3</b>  |
| 1.1 Aanleiding en doel .....                                         | 3         |
| 1.2 Ligging plangebied .....                                         | 3         |
| 1.3 Vigerend planologisch regime .....                               | 4         |
| 1.4 Procedure .....                                                  | 4         |
| 1.5 Leeswijzer .....                                                 | 4         |
| <b>2. PROJECTBESCHRIJVING .....</b>                                  | <b>6</b>  |
| 2.1 Bestaande situatie .....                                         | 6         |
| 2.2 Beoogde situatie.....                                            | 6         |
| <b>3. BELEIDSKADER.....</b>                                          | <b>7</b>  |
| 3.1 Provinciaal beleid.....                                          | 7         |
| 3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) ..... | 7         |
| 3.1.2 Verordening ruimte 2014 (Vr).....                              | 8         |
| 3.2 Gemeentelijk beleid .....                                        | 12        |
| <b>4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....</b>           | <b>15</b> |
| 4.1 Waterhuishouding .....                                           | 15        |
| 4.1.1 Waterrelevant beleid.....                                      | 15        |
| 4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie .....                  | 16        |
| 4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie .....                    | 16        |
| 4.2 Natuur .....                                                     | 17        |
| 4.2.1 Natuurnetwerk Nederland .....                                  | 17        |
| 4.2.2 Wet natuurbescherming .....                                    | 19        |
| 4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....                   | 20        |
| 4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde .....                             | 20        |
| 4.3.2 Archeologie .....                                              | 21        |
| 4.4 Bedrijven en milieuzonering .....                                | 22        |
| 4.4.1 Hinder afkomstig van plangebied .....                          | 22        |
| 4.4.2 Hinder afkomstig van omliggende bedrijven op plangebied .....  | 22        |
| 4.5 Geluid en wegverkeerslawaaï .....                                | 23        |
| 4.6 Luchtkwaliteit .....                                             | 23        |
| 4.7 Landschappelijke inpassing .....                                 | 24        |
| 4.8 Bodemkwaliteit.....                                              | 24        |
| 4.9 Externe veiligheid .....                                         | 25        |
| 4.9.1 Risiconormering.....                                           | 26        |
| 4.9.2 Risicobeoordeling .....                                        | 26        |
| 4.10 Parkeren en ontsluiting .....                                   | 27        |
| <b>5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING .....</b>                          | <b>28</b> |
| 5.1 Juridische achtergrond .....                                     | 28        |
| 5.2 Toelichting verbeelding .....                                    | 28        |
| 5.3 Toelichting regels .....                                         | 28        |
| <b>6. UITVOERBAARHEID.....</b>                                       | <b>30</b> |
| 6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....                                  | 30        |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                           | 30        |
| 6.2.1 Zienswijzen en beroep .....                                    | 30        |
| <b>7. BIJLAGEN.....</b>                                              | <b>31</b> |





*Afbeelding 2: Ligging van het plangebied*

### **1.3 Vigerend planologisch regime**

Binnen het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' (vastgesteld op 9 juli 2009) en het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' (vastgesteld op 11 september 2014) vigerend. Voor de bestemmingen en aanduidingen is het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' van toepassing. De regels van dit bestemmingsplan zijn correctief herzien, voor de regels dient dus het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' gehanteerd te worden.

### **1.4 Procedure**

Voor het gewenste initiatief 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 ontwerp-wijzigingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerp-wijzigingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 8 weken nadat het ontwerp-wijzigingsplan 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. Zodra het wijzigingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

### **1.5 Leeswijzer**

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, de ligging van het plangebied, 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 provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. 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.

## 2. Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaats vinden op de projectlocatie.

### 2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie is binnen het plangebied een intensieve veehouderij gevestigd waar conform de geaccepteerde melding Wet milieubeheer d.d. 23 oktober 2002 in totaal 60 vleesstieren en overig vleesvee gehouden mag worden. Conform het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie aan de Udenhoutseweg 35 in Helvoirt een agrarisch bouwvlak met een omvang van 4.532 m<sup>2</sup>.

Binnen het bouwvlak zijn ten behoeve van de veehouderij 1.327 m<sup>2</sup> aan stallen en schuren aanwezig. Deze gebouwen zijn in gebruik als dierenverblijf, de opslag van hooi, stro en overig voer en de stalling van machines en werktuigen. Bij de veehouderij behoort tevens de bedrijfswoning, deze heeft een omvang van 153 m<sup>2</sup>. Binnen het plangebied ligt de bedrijfswoning aan de Udenhoutseweg en liggen de stallen en schuren achter de bedrijfswoning. De locatie wordt ontsloten door twee inritten aan de Udenhoutseweg. De inritten liggen aan beide zijden van de bedrijfswoning.

### 2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie worden de veehouderijactiviteiten beëindigd en worden de stallen grotendeels gesloopt. Initiatiefnemer wenst wel op de locatie te blijven wonen. Hiervoor dient ter plaatse van het plangebied het vigerende bestemmingsplan gewijzigd te worden. Gewenst wordt het agrarisch bouwvlak te verkleinen tot een omvang van 1.500 m<sup>2</sup> en om te schakelen naar een woonbestemming.

Daarnaast wenst initiatiefnemer 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen bij de woning te behouden. Dit is noodzakelijk omdat initiatiefnemer voornemens is hobbymatig een beperkt aantal stuks vee te gaan houden. Daarnaast beschikt initiatiefnemer over een perceel van circa 1,76 hectare. Hiervan wordt 1.500 m<sup>2</sup> in gebruik genomen als woonperceel. De overige gronden worden in gebruik genomen als weide en voor landschapselementen. Initiatiefnemer laat een beperkt aantal stuks vee in de weiden grazen.

Ten behoeve van het hobbymatig houden van vee en het onderhoud van de gronden is een schuur noodzakelijk voor de diervverblijven, de opslag van stro en hooi en de stalling van machines en werktuigen. Daarnaast is bergingsruimte noodzakelijk voor huishoudelijk gebruik. Initiatiefnemer is voornemens om een deel van de stal die het meest nabij de woning ligt deels te behouden, te renoveren en in gebruik te nemen als bergingsruimte. Het voormalige stalgedeelte heeft een omvang van 200 m<sup>2</sup>.

De woning blijft in zijn huidige vorm behouden en wijzigt niet. Met de beoogde ontwikkeling wordt in totaal 1.127 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsgebouwen verwijderd. Daarnaast wordt een groot deel van de erfverharding weggenomen, te weten circa 1.130 m<sup>2</sup>.

### 3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst. Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is en daarmee geen invloed heeft op het rijksbeleid, wordt het rijksbeleid 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.

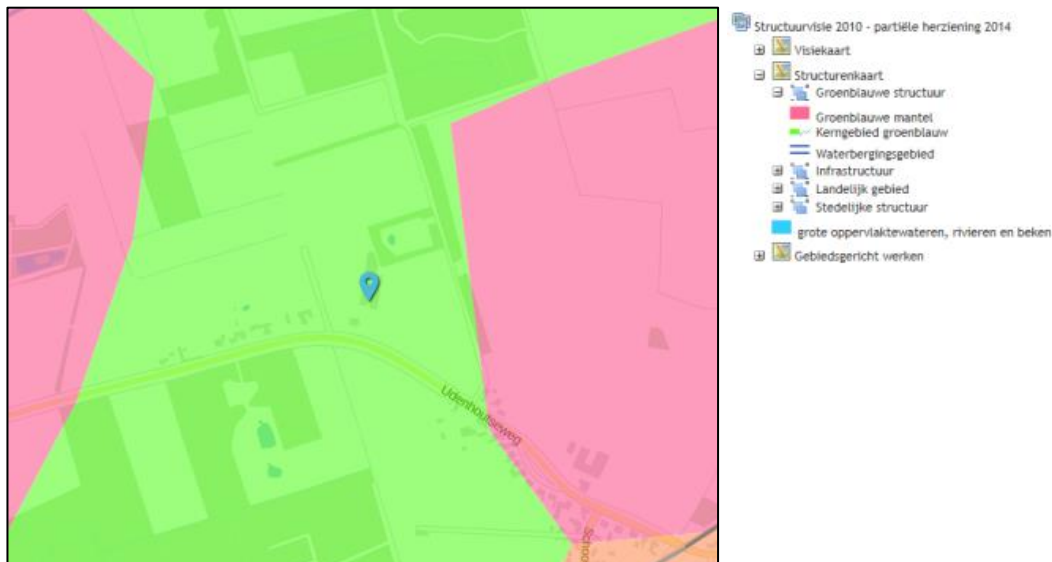
De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is door vertaald 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 natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 3, ligt het plangebied in het kerngebied groenblauw. Het kerngebied groenblauw bestaat uit het Natuurnetwerk Nederland (NNN) inclusief de ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreken. Op de structurenkaart zijn de belangrijkste gebieden van de ecologische hoofdstructuur (EHS) inclusief de ecologische verbindingen en de gebieden voor watersysteemherstel weergegeven als kerngebied groenblauw.

Het ruimtelijke beleid is gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor het NNN en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd. Voor de ontwikkeling van functies binnen de groenblauwe kernde gelden de NNN-spelregels, zoals die door het Rijk/IPO zijn afgesproken: het 'nee, tenzij'-principe met toepassing van het compensatiebeginsel en met mogelijkheden voor de zogenaamde herbegrenzing en saldobenadering. De ontwikkeling van extensieve recreatie die zich richt op de beleving van natuurgebieden, is goed mogelijk. De ontwikkeling moet wel passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Onderhavig initiatief betreft de beëindiging van een intensieve veehouderij en de sloop van een groot deel van de bedrijfsgebouwen. Alleen de bedrijfswoning blijft behouden en wordt in gebruik genomen als burgerwoning. In totaal wordt met de beoogde ontwikkeling 1.127 m<sup>2</sup> aan gebouwen verwijderd en wordt 1.130 m<sup>2</sup> erfverharding weggenomen. Deze afname aan oppervlakteverharding levert een positieve bijdrage aan het herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Derhalve is de beoogde ontwikkeling passend binnen de ambitie van de Sv 2014.





*Afbeelding 3: Uitsnede Structurenkaart Sv 2014, plangebied aangeduid met blauwe pijl (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

### 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 een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 18 november 2016 en per 8 december 2016 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

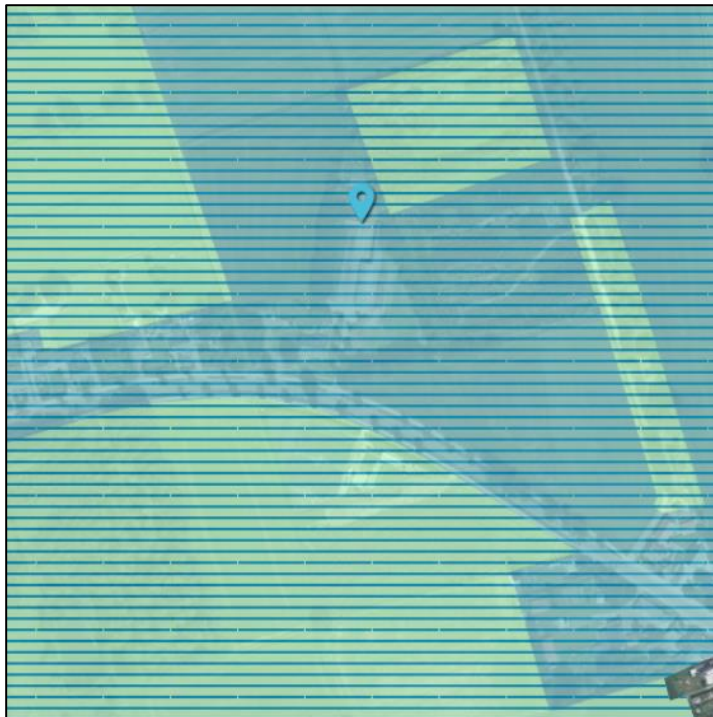
De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. 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 het plangebied zijn de volgende structuren en aanduidingen van toepassing, Afbeelding 4 en Afbeelding 5:

- Structuur 'groenblauwe mantel' (artikel 6 Vr);
- Aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' (artikel 12 Vr);
- Aanduiding 'beperkingen veehouderij' (artikel 25 Vr).

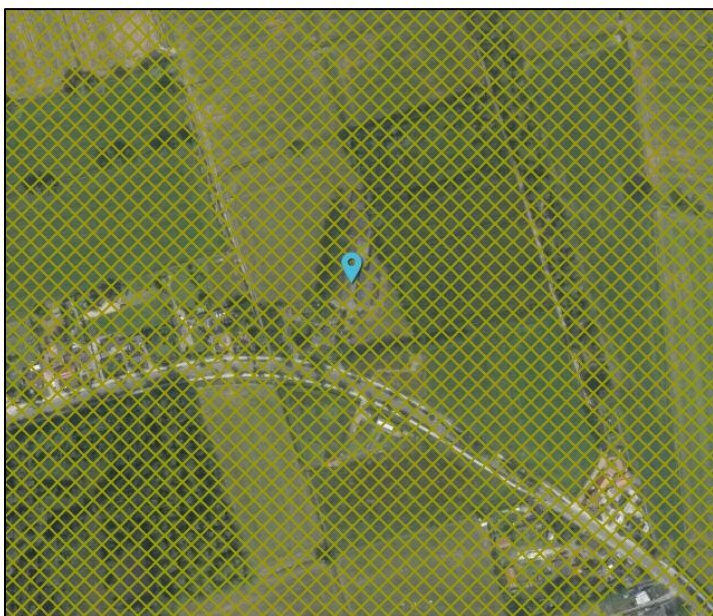
Ten aanzien van het initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan artikel 6.7, welke regels bevat ten aanzien van een woning in de groenblauwe mantel. En er moet getoetst worden aan artikel 12, welke regels voor het attentiegebied Natuur Netwerk Brabant.

Het plangebied is tevens aangeduid met 'beperkingen veehouderij', echter hoeft het initiatief hier niet aan getoetst te worden. Met de beoogde ontwikkeling wordt de veehouderij namelijk gesaneerd. In de toekomst kan op de locatie dan geen veehouderij meer worden gevestigd omdat het bedrijf wordt gesaneerd en de bestemming wordt gewijzigd naar wonen. De locatie wordt herbestemd met een woonbestemming. Artikel 25 met beperkende regels voor veehouderijen is derhalve niet van toepassing.



- Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie per 01-01-2017)
- Integrale plankaart met structuren en aanduidingen
  - Themakaart stedelijke ontwikkeling
  - Themakaart cultuurhistorie
  - Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines
  - Themakaart water
  - Themakaart natuur en landschap
  - Aanduiding - Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant
  - Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
  - Aanduiding - Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone
  - Structuur - Groenblauwe mantel
  - Structuur - Natuur Netwerk Brabant

Afbeelding 4: Uitsnede themakaart water Vr, plangebied aangeduid met blauwe pijl  
(bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))



- Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 01-01-2016)
- Integrale plankaart met structuren en aanduidingen
  - Themakaart stedelijke ontwikkeling
  - Themakaart cultuurhistorie
  - Themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines
  - Aanduiding - Beperkingen veehouderij
  - Aanduiding - Doorgroeigebied glastuinbouw
  - Aanduiding - Maatwerk glastuinbouw
  - Aanduiding - Sanerings- en verplaatsingslocatie
  - Aanduiding - Teeltgebied Zundert
  - Aanduiding - Teeltondersteunende kassen
  - Aanduiding - Vestigingsgebied glastuinbouw
  - Aanduiding - Zoekgebied voor windturbines
  - Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - BIV
  - Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - GTB
  - Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - RBV
  - Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie - VIV
  - Structuur - Gemengd landelijk gebied
  - Themakaart water
  - Themakaart natuur en landschap

Afbeelding 5: Uitsnede themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines Vr, plangebied aangeduid met blauwe pijl (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

#### Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

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 van de Vr is onder andere bepaald dat bij een ruimtelijke ontwikkeling verantwoord wordt dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.

De beoogde ontwikkeling betreft de sanering van een veehouderij en de omschakeling van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. Met deze ontwikkeling wordt in totaal 1.127 m<sup>2</sup> aan stallen en overige bedrijfsgebouwen gesloopt. Daarnaast wordt nog een 1.130 m<sup>2</sup> aan erfverharding weggenomen. Dit levert een positieve bijdrage aan het landschap. Daarnaast is de locatie aan de Udenhoutseweg 35 in Helvoirt omgeven door bossingels, solitaire bomen en kleine bospercelen. Deze zorgen er voor dat de locatie voldoende landschappelijk is ingepast.

Conform artikel 3.1 Vr dient toepassing te worden gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

1. Een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel;
2. 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;
3. Ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame verstedelijking);
4. Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Hierna wordt het de beoogde ruimtelijke ontwikkeling getoetst aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik aan de hand van bovengenoemde punten.

1. De beoogde ontwikkeling vindt plaats buiten bestaand stedelijk gebied en maakt gebruik van een bestaand bouwperceel, namelijk het bestaande agrarische bouwvlak aan de Udenhoutseweg 35 in Helvoirt.
2. Het gaat bij de beoogde ruimtelijke ontwikkeling niet om een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag. Het gaat hier om de sanering van een veehouderij waarbij het bouwvlak wordt verkleind tot 1.500 m<sup>2</sup> en herbestemd tot een woonbestemming.
3. Het gaat hier niet om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De woning is bestaand en wordt enkel in gebruik genomen als burgerwoning.
4. Het bouwvlak wordt verkleind tot een omvang van 1.500 m<sup>2</sup>. Hierbinnen worden de woning en 2 vrijstaande bijgebouwen geconcentreerd. Het bouwvlak sluit aan bij de gewenste gebouwen.

Gezien hetgeen hierboven verantwoord voldoet de beoogde ruimtelijke ontwikkeling aan het principe van zorgvuldig 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. Tevens dient op de projectlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

*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 gemeente Haaren de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' vastgesteld op 21 februari 2013. Voor losse initiatieven in het buitengebied is per categorie de tegenprestatie bepaald. De categorieën betreffen:

- Categorie 1 geen/verwaarloosbare impact: geen tegenprestatie in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap nodig;
- 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: landschappelijke inpassing nodig en een plus bepaald door een berekening van een vorm van forfaitair bedrag gebaseerd op een percentage van de grondwaardeverandering. Hierbij wordt een investering van 20% van de grondwaardevermeerdering redelijk geacht.

Het beoogde bestemmingsvlak 'Wonen' heeft een omvang van 1.500 m<sup>2</sup>. In de regeling is bepaald dat voor een bestemmingsvlak 'Wonen' met een oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, compensatie dient plaats te vinden in de vorm van een landschappelijke inpassing plus een financiële investering van 20% van de grondwaardevermeerdering in landschappelijke inpassing.

Inpassing hoeft nadrukkelijk niet alleen te bestaan uit het 'inkleden' of omzomen van het initiatief met groen. Ook zaken als aanleg van gebiedseigen landschapselementen in of nabij de projectlocatie, het slopen van bebouwing of het kiezen voor een meer hoogwaardige architectuur kunnen hieronder gerekend worden. Onderhavig initiatief bestaat onder andere uit de sloop van bebouwing en het wegnemen van erfverharding. Dit zorgt voor een positieve bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Op basis van de huidige planologische situatie, de gewenste planologische situatie en de sloop van de bebouwing is door beëdigd rentmeester en taxateur ing. C.A. Schellekens van het adviesbureau Verschel&VanDun een economische berekening inzake de waardevermeerdering en kwaliteitsverbetering opgesteld op basis van de kentallen zoals opgenomen in de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren'. Deze berekening is opgenomen in Bijlage 2. Uit deze berekening blijkt dat er geen sprake is van een kwaliteitswinst van € 3.453,-. Hiermee is verzekerd dat de ontwikkeling gepaard gaat met kwaliteitsverbetering van het landschap.

In de regeling is bovendien bepaald dat de wijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen', met een bestemmingsvlak van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> en indien de voormalige bedrijfsbebouwing is gesloopt of verzekerd is dat deze wordt gesloopt, tot de categorie 1 behoort. Hiervoor is dus geen tegenprestatie van kwaliteitsverbetering van het landschap nodig. Voor de wijziging naar 'Wonen', voor zover het betreft het gedeelte van het bestemmingsvlak tot 1.000 m<sup>2</sup>, zou dus geen tegenprestatie geleverd hoeven worden.

De sloop van de bebouwing en de daarmee verband houdende kwaliteitsverbetering van het landschap wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor de sloop van de bebouwing in de regels van het wijzigingsplan en het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de Vr.



#### Regels voor wonen binnen de groenblauwe mantel (artikel 6.7 Vr):

In artikel 6.7 Vr is bepaald dat voorzien kan worden in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

*a. Er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*

Het gaat hier om het in gebruik nemen van één voormalige bedrijfswoning als één burgerwoning. Er vindt met dit initiatief geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats.

*b. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Met de beoogde ontwikkeling worden de veehouderijactiviteiten beëindigd en wordt het grootste deel van de stallen en overige bedrijfsbebouwing gesloopt. In totaal wordt met dit wijzigingsplan 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen mogelijk gemaakt. Dit is noodzakelijk ten behoeve van het hobbymatig houden van vee en het onderhoud van het perceel (1,76 hectare). Deze bergingsruimte is noodzakelijk voor dierverblijf, opslag van stro en hooi, de stalling van machines en werktuigen en berging voor huishoudelijk gebruik (garage voor auto's, fietsenstalling e.d.). Hiervoor wordt 200 m<sup>2</sup> van een bestaande stal behouden, gerenoveerd en in gebruik genomen als berging. Deze bijgebouwen zijn noodzakelijk en dus niet overmatig. Deze gebouwen kunnen behouden blijven. Voor het overige worden alle stallen en overige bedrijfsbebouwing inclusief overmatige erfverharding verwijderd. In totaal wordt 1.127 m<sup>2</sup> aan gebouwen verwijderd en wordt 1.130 m<sup>2</sup> aan erfverharding weggenomen.

Gezien hetgeen hierboven verantwoord wordt voldaan aan de regels van artikel 6.7 Vr. De voormalige bedrijfswoning kan derhalve in gebruik worden genomen als burgerwoning.

#### Regels voor het Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant (artikel 12 Vr):

In dit artikel van de Vr is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' geen fysieke ingrepen mogelijk zijn met een negatief effect op de waterhuishouding van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant (NNB).

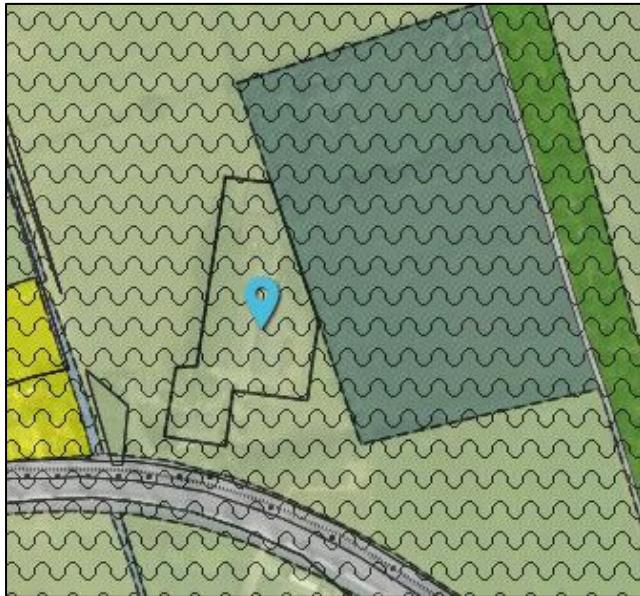
Met de beoogde ontwikkeling vindt geen fysieke ingreep plaats met een mogelijk negatief effect op de waterhuishouding. Met de beoogde ontwikkeling wordt oppervlakteverharding weggenomen. Dit heeft een positief effect op de waterhuishouding van het NNB. De ontwikkeling voldoet hiermee aan dit artikel van de Vr. Daarnaast zal het betrokken waterschapsbestuur worden gehoord omtrent de ontwikkelingen.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling binnen het beleidskader van de provincie past.

### **3.2 Gemeentelijk beleid**

Het relevante gemeentelijk beleid omtrent de beoogde ontwikkeling op de locatie aan de Udenhoutseweg 35 in Helvoirt is opgenomen in de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied, correctieve herziening'. Binnen het plangebied zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen, zie Afbeelding 6:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2';
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone';
- Aanduiding 'bouwvlak';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwetsbare soorten';
- Functieaanduiding 'intensieve veehouderij';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.



|                                                                                 |                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Detailinformatie locatie                                                        |                                                     |
| Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2          | Bestemd voor: <a href="#">agrarisch met waarden</a> |
| Dubbelbestemming Waterstaat - Natte natuurparel bufferzone                      | Bestemd voor: <a href="#">waterstaat</a>            |
| Bouwvlak bouwvlak                                                               |                                                     |
| Functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten |                                                     |
| Functieaanduiding intensieve veehouderij                                        |                                                     |
| Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied                   | Artikelnummer: 3.7.2                                |
| Gebiedsaanduiding groep: reconstructiewetzone                                   | <a href="#">art3rwzextab</a>                        |

*Afbeelding 6: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied', plangebied aangeduid met blauwe pijl (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de omschakeling naar 'Wonen' mogelijk gemaakt kan worden. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 7.7.1 van het bestemmingsplan. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn onderstaande voorwaarden verbonden en worden hierna uiteengezet en getoetst.

#### *7.7.1 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.*

Het bedrijf ligt binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij' op basis van de Verordening ruimte 2014. Alleen een grondgebonden agrarisch bedrijf of grondgebonden veehouderij is hier mogelijk. Echter beschikt het bedrijf over onvoldoende grond voor de hergebruik van een reëel agrarisch bedrijf. Derhalve is de locatie niet geschikt als hergebruik voor een agrarisch bedrijf.

*b. Alle gebouwen dienen te worden gesloopt, uitgezonderd:*

*1. bestaande woningen;*

Bestaande woning wordt behouden.

*2. bestaande gebouwen die als bijgebouw worden aangemerkt, met bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 100 m<sup>2</sup> vermeerderd met 25% van de te slopen bebouwing tot een maximum van 200 m<sup>2</sup>;*

In totaal wordt 1.127 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Met dit wijzigingsplan worden bijgebouwen met een totale omvang van 200 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt. Dit is op basis van deze voorwaarde mogelijk.

*3. bestaande gebouwen met aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.*

Er zijn binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig.

*c. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.500 m<sup>2</sup>.*

De oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen' bedraagt niet meer dan 1.500 m<sup>2</sup>.

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

De overige gronden, buiten het bestemmingsvlak 'Wonen', behouden de agrarische bestemming. Het bouwvlak binnen de (voormalige) agrarische bestemming wordt weggenomen.

- e. *Elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bouwvlak te omvatten.*  
Met dit wijzigingsplan wordt de woning met alle woonruimte herbestemd tot een woonbestemming.
- f. *Het aantal woningen binnen elk voormalig bouwvlak mag niet worden vergroot.*  
Op dit moment is één woning binnen het bouwvlak aanwezig, dit blijft ongewijzigd.
- 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 worden met de wijziging niet onevenredig aangetast. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.4.
- h. *Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leefklimaat.*  
Ter plaatse van de locatie is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.
- i. *Per 500 m<sup>2</sup> sloop mag de inhoud van de woning als bedoeld onder b worden vergroot met 50 m<sup>3</sup> tot een maximum omvang van 850 m<sup>3</sup>, mits voldaan wordt aan het Rapport Akoestisch onderzoek d.d. mei 2009.*  
De inhoud van de woning wordt met dit initiatief niet vergroot. De bestaande woning blijft ongewijzigd.

Gezien hetgeen hierboven gemotiveerd voldoet het initiatief aan de voorwaarde van de wijzigingsbevoegdheid. De bestemming kan derhalve gewijzigd worden naar 'Wonen'.

## 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 Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte 2014. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

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 waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd



op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

#### *4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie*

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater 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  $0,8 \text{ m}^3$  niet-verontreinigd hemelwater per  $\text{m}^2$  verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende gronden en/of perceelssloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf 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.

In de bestaande situatie op de locatie aan de Udenhoutseweg 35 in Helvoirt is een intensieve veehouderij gevestigd. Op deze locatie is  $1.327 \text{ m}^2$  aan bedrijfsgebouwen en  $1.130 \text{ m}^2$  erfverharding ten behoeve van de veehouderij aanwezig. Daarnaast is een bedrijfswoning van  $153 \text{ m}^2$  binnen het plangebied aanwezig. De locatie heeft een bouwvlak van  $4.532 \text{ m}^2$ .

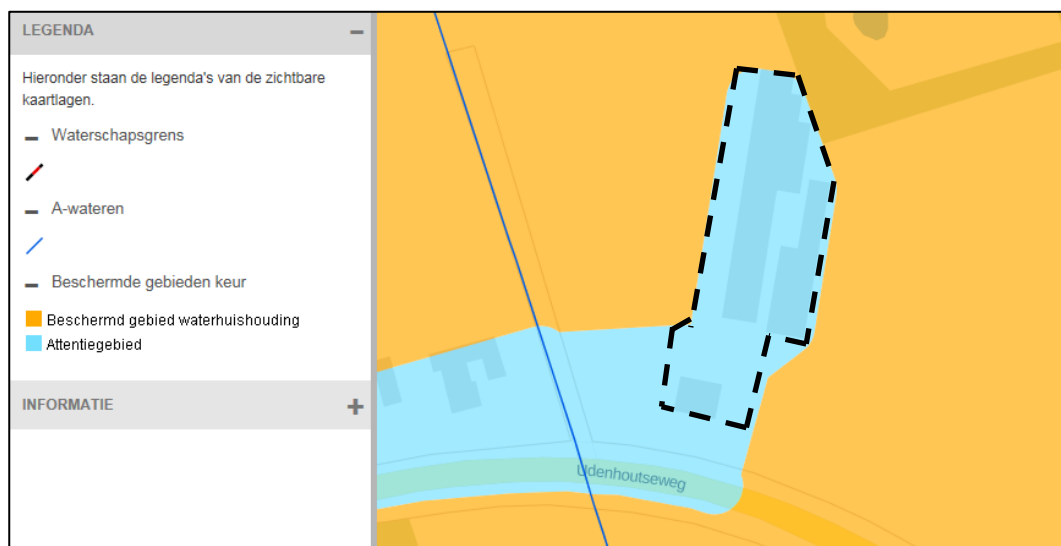
#### *4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie*

In de beoogde situatie worden de veehouderijactiviteiten beëindigd en worden de stallen en schuren grotendeels gesloopt. De bedrijfswoning blijft behouden en wordt omgezet naar een woonbestemming. Bij de woning wenst initiatiefnemer  $200 \text{ m}^2$  aan bijgebouwen te behouden. Een gedeelte van de bestaande stallen behouden wordt ten behoeve hiervan, gerenoveerd en in gebruik genomen als bijgebouw bij de woning. De overige stallen en overige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De te slopen bedrijfsbebouwing heeft een dakoppervlakte van  $1.127 \text{ m}^2$ . De erfverharding ten behoeve van de veehouderij ( $1.130 \text{ m}^2$ ) wordt eveneens verwijderd.

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap de Dommel, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur schrijft voor dat voor een toename van minder

dan 2.000 m<sup>2</sup> verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. Zoals is weergegeven op Afbeelding 7 ligt het plangebied in het attentiegebied. Echter is in de beoogde situatie sprake van een afname aan oppervlakteverharding. In totaal wordt 1.127 m<sup>2</sup> aan verhard oppervlakte waarbij sprake is van versnelde afvoer van hemelwater verwijderd, zie

Tabel 1. Omdat er in de beoogde situatie geen sprake is van een toename van het verharde oppervlakte zijn compenserende maatregelen niet noodzakelijk.



Afbeelding 7: Uitsnede Keurkaart 'Beschermd gebieden'

Tabel 1: Berekening verharde oppervlakte

|                  | Bestaande situatie (m <sup>2</sup> ): | Beoogde situatie (m <sup>2</sup> ): | Toename/afname versneld afvoeren (m <sup>2</sup> ): |
|------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Bedrijfsgebouwen | 1.327                                 | 200 <sup>1</sup>                    | -1.127                                              |
| Woning           | 153                                   | 153                                 | 0                                                   |
| Erfverharding    | 1.130                                 | 0                                   | 0 <sup>2</sup>                                      |
| Totaal           |                                       |                                     | <b>-1.127</b>                                       |

<sup>1</sup> 200 m<sup>2</sup> van de bestaande stallen wordt behouden, gerenoveerd en in gebruik genomen als bijgebouw bij de bedrijfswoning.

<sup>2</sup> Hemelwater dat neerkomt op de erfverharding vloeit middels afschot af naar omliggende gronden. Derhalve is hierbij geen sprake van versnelde afvoer en wordt dus niet meegerekend als afname.

## 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 Natuurnetwerk Nederland

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;

- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

#### Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is het plangebied niet gelegen in een NNB, zie Afbeelding 8. In paragraaf 3.1.2 is reeds ingegaan op de structuur 'groenblauwe mantel' en de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van een afname van bebouwing. De bestaande bedrijfsgebouwen ten behoeve van de veehouderij worden grotendeels gesloopt. Daarnaast wordt het bouwvlak verkleind tot een omvang van 1.500 m<sup>2</sup> en omgeschakeld naar een woonbestemming. De gronden ter plaatse van de voormalige stallen worden in gebruik genomen als landbouwgrond. Deze ontwikkeling heeft een positieve bijdrage aan de ecologische en landschappelijke waarden van de omgeving. Derhalve is de beoogde ontwikkeling vanuit ecologisch en landschappelijk oogpunt gewenst.



*Afbeelding 8: Uitsnede themakaart 'natuur en landschap' Vr, plangebied aangeduid met zwart gestreepte lijn (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

#### 4.2.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

#### Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

In de bestaande situatie is op de locatie aan de Udenhoutseweg 35 in Helvoirt sprake van een intensieve veehouderij. Conform de geaccepteerde melding Wet milieubeheer d.d. 23 oktober 2002 mogen op het bedrijf in totaal 60 vleesstieren en overig vleesvee gehouden worden (categorie A6 Rav). Conform de Regeling ammoniak en veehouderij (Rav) bedraagt de ammoniakemissie afkomstig van de stallen voor het houden van 60 vleesstieren en overig vleesvee 318 kg ammoniak per jaar.

In de beoogde situatie worden de veehouderijactiviteiten beëindigd en worden de stallen grotendeels gesloopt. Daarnaast wordt de locatie herbestemd waardoor het oprichten van een veehouderij niet (meer) mogelijk is. De bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming waarbij het bouwvlak verkleind wordt naar 1.500 m<sup>2</sup>. Met deze bestemmingswijziging kan dus bedrijfsmatig geen vee meer gehouden worden waarmee de ammoniakemissie afkomstig uit de stallen eveneens weggenomen wordt. In de beoogde situatie wordt enkel nog een beperkt aantal stuks vee hobbymatig gehouden. Dit heeft geen significant effect op een Natura 2000-gebied. Het meest nabij liggend Natura 2000-gebied betreft Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen en ligt op een afstand van circa 920 meter.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

#### Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. *Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn;*  
Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. *Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn;*  
Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.

### 3. *Beschermingsregime andere soorten.*

Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb 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.

Gelet op de aard van het initiatief binnen het plangebied, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen bebouwing beschermde natuurwaarden (rode lijst soorten) bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

In het kader van de toekomstige ontwikkeling op de locatie aan de Udenhoutseweg 35 in Helvoirt is een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport is bijgevoegd in Bijlage 3 van deze toelichting. Uit het rapport blijkt dat met de toekomstige ontwikkeling geen beschermde soorten worden verstoord.

Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.

## 4.3 **Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie**

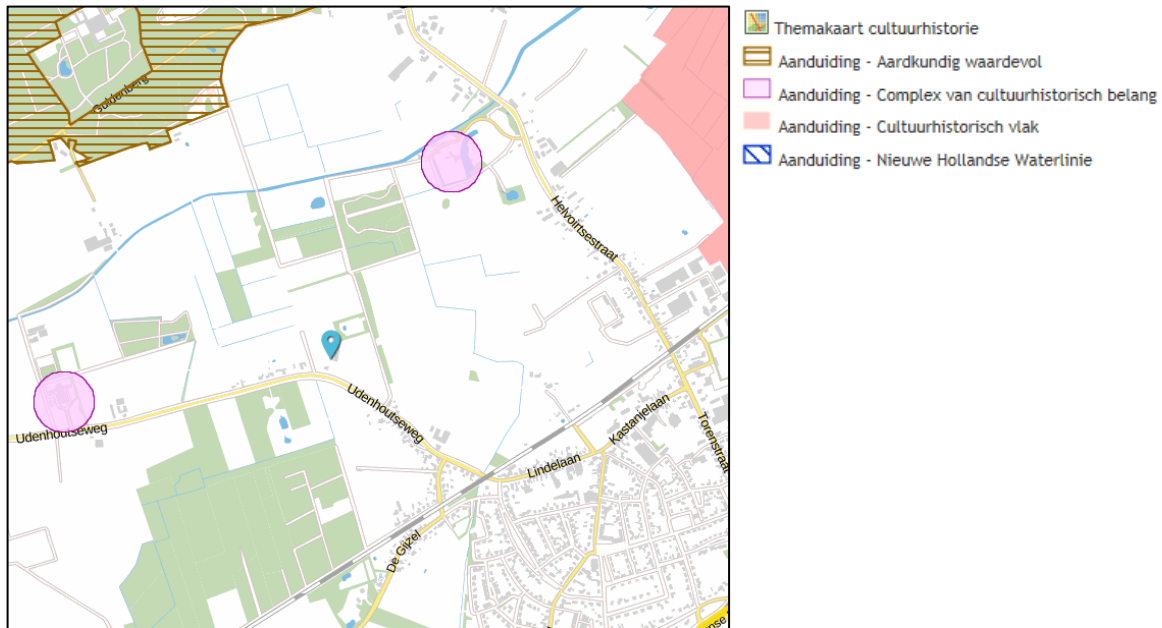
Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

### 4.3.1 *Cultuurhistorie en aardkunde*

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte 2014 (Afbeelding 9) blijkt dat het plangebied niet ligt in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.

Daarnaast zijn binnen het plangebied geen gebouwen aanwezig welke cultuurhistorisch waardevol zijn en zijn aangemerkt als een rijks- of gemeentelijk monument.





*Afbeelding 9: Uitsnede themakaart 'cultuurhistorie' Vr, plangebied aangeduid met blauwe pijl  
(bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))*

#### 4.3.2 Archeologie

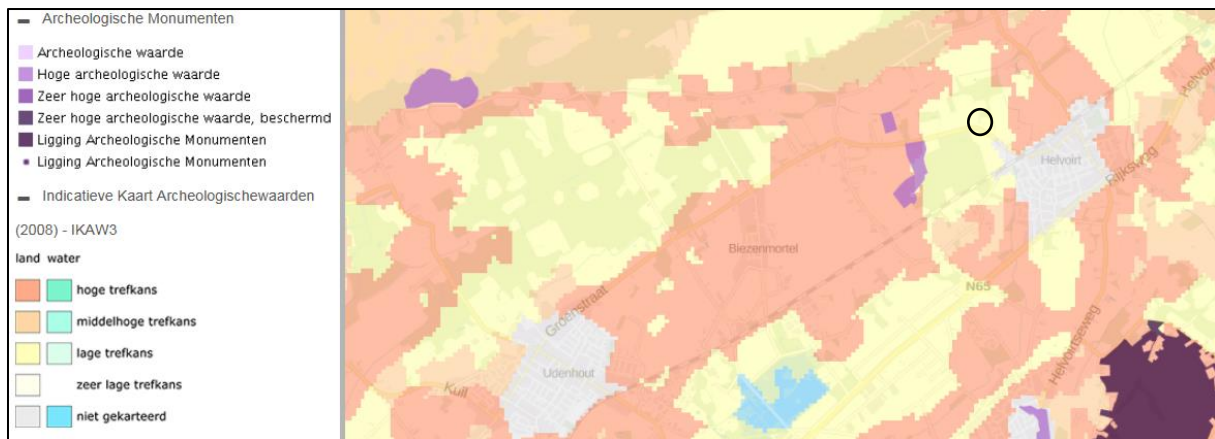
De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied niet aangeduid met een archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast is op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant het plangebied niet aangeduid met indicatieve archeologische waarden. Hieruit is op te maken dat er geen archeologische verwachtingswaarde binnen het plangebied aanwezig is.

Daarnaast betreft het initiatief het slopen van de stallen en het omschakelen naar een woonbestemming waarbij het bouwvlak wordt verkleind naar 1.500 m<sup>2</sup>. Met dit initiatief worden geen gronden geroerd die niet verstoord zijn. Met de sloop van de stallen wordt een deel van de grond afgegraven, maar deze gronden zijn reeds geroerd tijdens de bouw van de stallen. Daarnaast zijn een aantal stalgedeelten voorzien van een mestkelder. Hierdoor zijn de gronden reeds ernstig verstoord.

Uit de Archeologische Monumentenkaart en Indicatieve Kaart Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, zie Afbeelding 10, blijkt tevens dat er ter plaatse een lage trefkans is op het vinden van archeologische waarden.

Het aantasten van mogelijke archeologische waarden op de locatie aan de Udenhoutseweg 35 in Helvoirt is derhalve niet aan de orde. Een nader archeologische onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.





Afbeelding 10: Uitsnede AMK en IKAW beleidskaart Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (projectlocatie zwart omcirkeld)

#### 4.4 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te handhaven en te bevorderen. Omgekeerd mag een gevoelig object bestaande bedrijven en de gebruiksmogelijkheden niet (verder) onevenredig beperken.

Bij milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering, editie 2009'. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloeden (geur, stof, geluid en gevaar) aanwezig zijn. Daarnaast worden bij de milieu-invloeden richtafstanden gegeven die in acht moeten worden genomen.

##### 4.4.1 Hinder afkomstig van plangebied

Met de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied worden de veehouderijactiviteiten beëindigd worden de stallen en overige bedrijfsgebouwen gesloopt. Alleen de bedrijfswoning en 200 m<sup>2</sup> aan stalruimte blijft behouden. Het te behouden stalgedeelte wordt in gebruik genomen als bijgebouw bij de woning. De locatie wordt herbestemd met een woonbestemming. In de beoogde situatie kan met de bestemmingsplanwijziging geen (agrarisch) bedrijf (meer) worden opgericht. In de beoogde situatie wordt milieuhinder ten aanzien van geur en fijnstof weggenomen doordat bedrijfsmatig geen vee meer gehouden wordt. Enkel wordt nog een beperkt aantal vee hobbymatig gehouden, maar deze hebben geen milieuhinder op de omgeving. Derhalve is er geen sprake meer van milieuhinder afkomstig van het plangebied.

##### 4.4.2 Hinder afkomstig van omliggende bedrijven op plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die een milieu-invoel hebben op het plangebied. De meest nabij liggende bedrijven betreffen de melkrundveehouderij aan de Udenhoutseweg 41 en de pluimveehouderij (legkippen) met boerderijwinkel aan de Udenhoutseweg 17. Deze bedrijven liggen op een afstand van respectievelijk 354 meter en 640 meter. Conform de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' dient bij het houden van rundvee een grootste richtafstand van 100 meter (geur) aangehouden te worden. Bij het houden van legkippen dient een grootste richtafstand van 200 meter (geur) aangehouden te worden. Het plangebied ligt buiten deze richtafstanden. Aan de overzijde van de straat is een containerveld gelegen, op een afstand van circa 25 meter van het plangebied. Dit containerveld is voorzien van een windhaag. Containervelden zijn niet opgenomen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten in de VNG-handreiking, gezien de afstand en de manier waarop het containerveld is uitgerust zijn er geen effecten op het plangebied te verwachten.

Hieruit is te concluderen dat de bestaande omliggende bedrijven niet onevenredig worden beperkt in hun gebruiksmogelijkheden. Het plangebied heeft geen effect op deze omliggende bedrijven. Omgekeerd kan hieruit worden opgemaakt dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar

woon- en leefklimaat aanwezig is. De omliggende bedrijven hebben qua geur, stof, geluid en gevaar geen invloed op het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

#### **4.5 Geluid en wegverkeerslawaaï**

De Wet geluidhinder (Wgh) is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen.

In de beoogde situatie wordt de veehouderij gesaneerd. Dit heeft een positief effect op de geluidsbelasting op de omgeving. De geluidsproductie afkomstig van de voormalige veehouderij, bijvoorbeeld afkomstig transportbewegingen, laden en lossen, ventilatie e.d., worden met de sanering van het bedrijf weggenomen. Met de omschakeling naar een woonbestemming vinden er geen activiteiten (meer) plaats die een geluidsbelasting hebben op de omgeving.

Met de bedrijfssanering blijft de bedrijfswoning behouden en wordt gewijzigd naar een burgerwoning. In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar nieuwe woningen en andere nieuwe geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. In onderhavige situatie is echter geen sprake van een nieuwe geluidgevoelige ruimte in het kader van de Wgh, het betreft namelijk de omschakeling van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Met deze ontwikkeling blijft de positie en omvang van de woning ongewijzigd.

In het kader van de Wgh is nader onderzoek naar de geluidbelasting op de woning niet noodzakelijk.

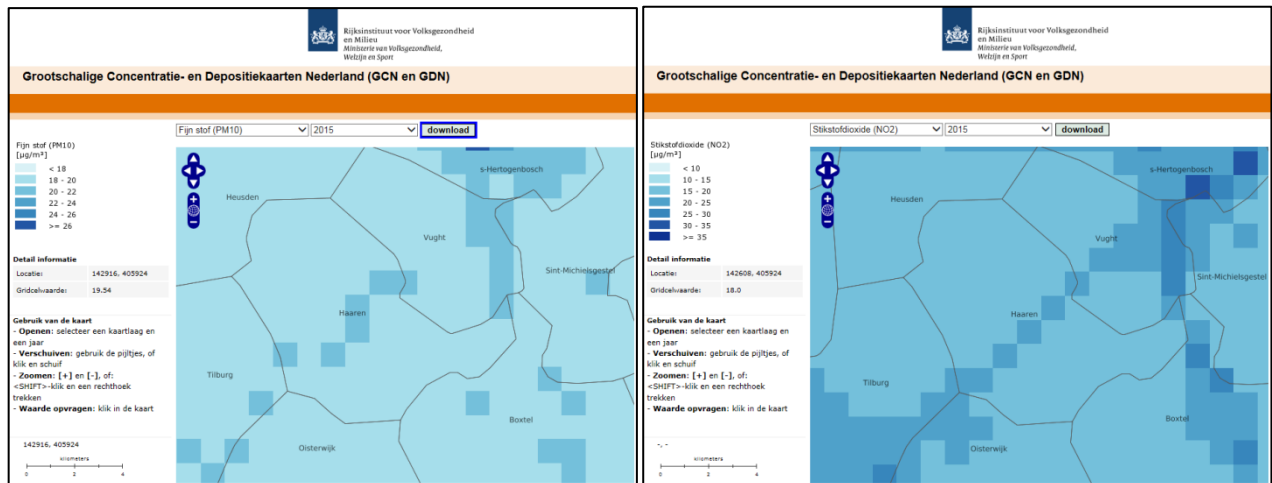
#### **4.6 Luchtkwaliteit**

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste is de Wet milieubeheer, titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

De verontreiniging is afkomstig van verschillende bronnen zoals het gemotoriseerde verkeer, industriële en agrarische inrichtingen en achtergrondconcentraties van verontreinigende stoffen. Fijnstof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving.

In de huidige situatie is op de locatie aan de Udenhoutseweg 35 in Helvoirt sprake van een veehouderij. Conform de melding Wet milieubeheer d.d. 23 oktober 2002 mogen op deze locatie 60 vleesstieren en overig vleesvee gehouden worden. Het houden van deze dieren brengt een fijnstofemissie van in totaal 10.200 gram per jaar afkomstig uit de stallen. In de beoogde situatie wordt de veehouderij gesaneerd en wordt de locatie herbestemd waardoor het oprichten van een veehouderij niet (meer) mogelijk is. Hiermee wordt dus ook een verbetering van de luchtkwaliteit in de omgeving bewerkstelligd doordat de fijnstofemissie afkomstig van de veehouderij wordt weggenomen.

In de beoogde situatie blijft de bedrijfswoning gehandhaafd en omgeschakeld naar een woonbestemming. Het gaat hier derhalve om een bestaand gevoelig object. In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die de luchtkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden ter plaatse van het plangebied. Daarnaast is de achtergrondconcentraties fijnstof ( $PM_{10}$ ) en stikstofdioxide ( $NO_2$ ) binnen de gemeente Haaren dermate laag dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden van de GCN-kaarten van RIVM, zie Afbeelding 11. De achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied bedraagt  $19,54 \mu g/m^3$ , de norm bedraagt  $40 \mu g/m^3$ . De achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van het plangebied bedraagt  $18 \mu g/m^3$ , de norm bedraagt  $40 \mu g/m^3$ . Hieruit is te concluderen dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbare luchtkwaliteit aanwezig is.



Afbeelding 11: GCN-kaarten RIVM fijnstof (links) en stikstofdioxide (rechts)

#### 4.7 Landschappelijke inpassing

De locatie aan de Udenhoutseweg 35 in Helvoirt is ingeklemd tussen het beekdal van de Zandleij, het natuurgebied Brokkenbroek en het landgoed Zwijnsbergen. Het landschap ter plaatse wordt gekenmerkt door een half open landschap. Door bospercelen, bossingels en solitaire bomen worden groene kamers gevormd (coulisselandschap). In de huidige situatie is de woning voldoende landschappelijk ingepast door bestaande landschapselementen, zie onderstaande foto's (Afbeelding 12).

Daarnaast wordt met de beoogde ontwikkeling 1.127 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsbebouwing (stallen en overige bedrijfsgebouwen) gesloopt en wordt nog eens 1.130 m<sup>2</sup> erfverharding weggenomen. Dit heeft een positieve bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Conform de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' (vastgesteld op 21 februari 2013) wordt het slopen van bebouwing eveneens gezien als landschappelijke inpassing. Door de sloop van de bebouwing wordt voldoende geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit is reeds aangetoond in paragraaf 3.1.2 van voorliggende toelichting. Daarnaast wordt door de bestaande nabij liggende landschapselementen de locatie aan de Udenhoutseweg 35 in Helvoirt voldoende landschappelijk ingepast.



Afbeelding 12: Bestaande landschappelijke inpassing woning aan de Udenhoutseweg 35 in Helvoirt

#### 4.8 Bodemkwaliteit

Volgens het Activiteitenbesluit moet bij elke activiteit binnen een inrichting die als bodembedreigend wordt beschouwd, de kwaliteit van de bodem worden onderzocht. Deze verplichting tot het uitvoeren van bodemonderzoek geldt alleen bij:

- Oprichting;
- Verandering of beëindiging van de inrichting;

- Na beëindiging van het opslaan van vloeibare brandstoffen.

Met de beoogde ontwikkelingen wordt het veehouderijbedrijf gesaneerd. Met de bedrijfsbeëindiging is dus een bodemonderzoek naar de bodemgesteldheid noodzakelijk. In dat kader is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 4.

Uit het verkennend bodemonderzoek is op twee locaties in de bovengrond een grondverontreiniging aangetroffen met zware metalen. Om de ernst en omvang van de verontreiniging vast te stellen is aansluitend een nader onderzoek verricht. Uit het nader onderzoek blijkt dat de grond op locatie 1 verontreinigd is vanaf circa 0,1 tot 0,5 meter onder maaiveld. Het totale volume sterk verontreinigde grond bedraagt circa 6 m<sup>3</sup>. Op basis van de aangetroffen mate en omvang van de grondverontreiniging kan worden gesteld dat er geen sprake is van een 'ernstig geval van grondverontreiniging' (het geval indien een interventiewaarde overschreden wordt in minimaal 25 m<sup>3</sup> grond of 100 m<sup>3</sup> grondwater). Derhalve is er voor locatie 1 geen saneringsplicht.

Op locatie 2 is wel sprake van een 'ernstig geval van bodemverontreiniging'. De grond is hier verontreinigd vanaf circa 0,1 tot 0,8 meter onder maaiveld. Het totale volume sterk verontreinigde grond bedraagt circa 42 m<sup>3</sup>. Zolang deze verontreiniging ongemoeid blijft is er geen saneringsplicht. Aangezien de stal met onderkeldering, direct naast de grondverontreiniging, gesaneerd zal worden, vindt er echter graaf- en sloopwerk plaats ter plaatse van de grondverontreiniging. Deze graafwerkzaamheden dienen derhalve onder saneringscondities plaats te vinden.

In de huidige situatie zijn beide verontreinigingen afgedekt met een betonvloer en klinkerverharding, waardoor er geen humane risico's kunnen optreden. Hoewel voor locatie 1 de sanering van de beperkte verontreiniging niet verplicht is wordt indien de verharding ter plaatse wordt weggenomen geadviseerd de grondverontreiniging te saneren.

Op grond van de Wet bodembescherming dient de gemeente Haaren opgave te doen van deze bekende verontreiniging of het vermoeden hiervan bij het bevoegd gezag, de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft als uitvoerende instantie voor de Wet bodembescherming de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) aangewezen. In opdracht van de gemeente Haaren heeft de Omgevingsdienst Brabant Noord (ODBN) een beoordeling van onder andere het milieuaspect bodem uitgevoerd, d.d. 20-01-2017. Hierin wordt aangegeven dat de ODBN, naar aanleiding van deze beoordeling, namens de gemeente Haaren, deze opgave zal verzorgen bij de ODZOB.

Graafwerkzaamheden in de bodemverontreiniging ten behoeve van sloop zijn niet toegestaan zonder saneringsplan of BUS-melding bij het bevoegd gezag. Voorafgaand aan de sanering zal derhalve een BUS-melding worden gemaakt bij de ODZOB.

De sanering van de verontreinigde gronden is tegen redelijke kosten uit te voeren en daarmee geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Het aspect bodem vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

#### **4.9 Externe veiligheid**

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.



Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

#### 4.9.1 Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

##### Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6 contour (die als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6 contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde, waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

##### Groepsrisico (GR)

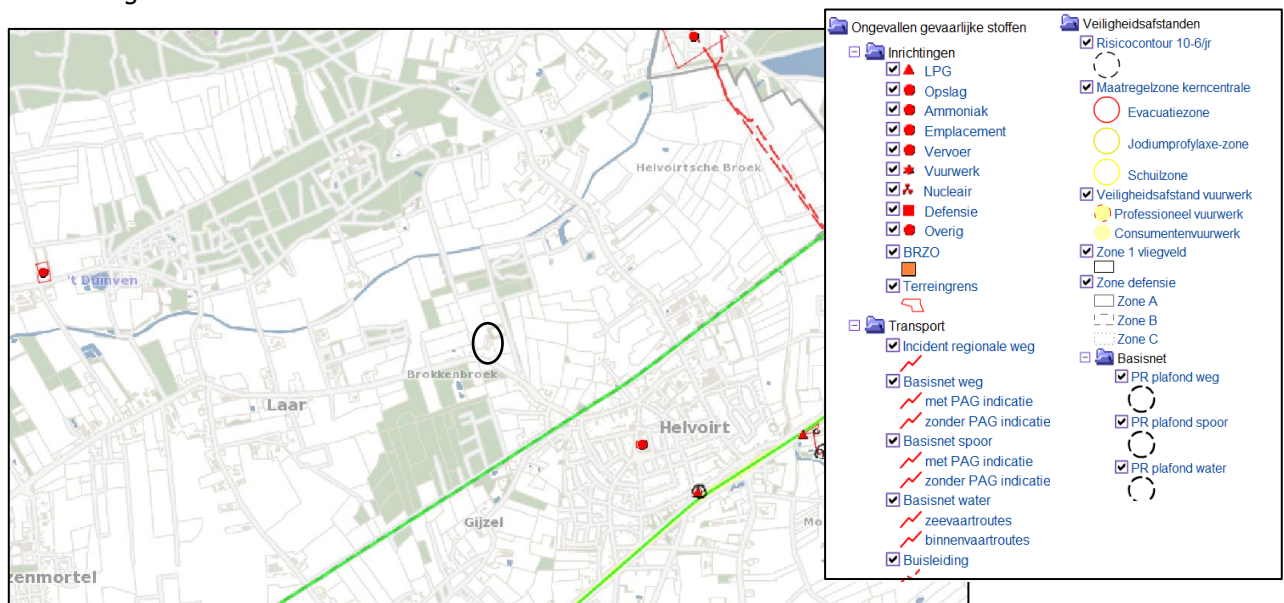
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

##### Kwetsbaar object

In de huidige situatie wordt de locatie beschreven als een beperkt kwetsbaar object, aangezien het een agrarisch bedrijf omvat. Met de wijziging in de bestemming 'wonen' wordt de locatie een kwetsbaar object (meer dan 2 woningen per hectare). Dit is relevant voor de beschouwing van ev-aspecten omdat hier meer beperkingen voor gelden.

#### 4.9.2 Risicobeoordeling

De risicobeoordeling vindt plaats op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant, zie Afbeelding 13.



Afbeelding 13: Uitsnede risicokaart Noord-Brabant (plangebied zwart omcirkeld)

#### Transportroutes

De beoogde ontwikkeling ligt binnen het invloedsgebied van een risicovolle transportroute. Op een afstand van circa 580 meter van het plangebied ligt het spoortraject (Tilburg-Vught). Over dit spoortraject wordt de stofcategorie D4 vervoerd. Bij transportroutes waarover deze stofcategorie vervoerd wordt, behoort een invloedsgebied van 4.000 meter op grond van de handleiding analyse risicovolle transportroutes (HART). Het onderhavig plangebied ligt volledig binnen dit invloedsgebied.

Op grond van artikel 7 van het Bevt dient hier een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierin moet de zelfredzaamheid en de mogelijkheden tot bestrijding en beperking van een ramp beoordeeld worden. Op 1 februari 2017 heeft het Dagelijks Bestuur van de Veiligheidsregio Brabant-Noord een advies uit gebracht inzake de groepsrisicoverantwoording. Deze is terug te vinden in Bijlage 5. Hieruit blijkt dat er geen reden is voor een nader advies en dat vanuit hulpverleningsoogpunt geen belemmeringen bestaan om de ontwikkeling toe te staan.

#### Inrichtingen

De beoogde ontwikkeling ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Risicovolle inrichtingen vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

#### Buisleidingen

De beoogde ontwikkeling ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied van buisleidingen waar gevaarlijke stoffen door vervoerd worden. Buisleidingen vormen dan ook geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

#### Beleid Externe Veiligheid

De gemeente Haaren heeft het "Werkdocument verantwoording groepsrisico" opgesteld in 2012. Hierin heeft de gemeente Haaren een drietal zones opgenomen ter verantwoording van het groepsrisico. De planlocatie valt in zone 3 van de spoorweg. De planwijziging valt hierbij in verantwoordingsniveau 3a. Hiervoor heeft de gemeente Haaren een standaardverantwoording opgesteld. Deze standaardverantwoording is opgenomen in Bijlage 6.

Externe veiligheidsaspecten geven geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

#### **4.10 Parkeren en ontsluiting**

Conform de CROW publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' geldt een parkeernorm bij een vrijstaande woning in het buitengebied van minimaal 2 parkeerplaatsen. Op het perceel aan de Udenhoutseweg 35 in Helvoirt is voldoende ruimte beschikbaar voor het parkeren van 2 personenauto's op eigen terrein. Hiermee wordt dus voldaan aan voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

De locatie wordt ontsloten door 2 reeds bestaande inritten aan beide zijden van de woning op de Udenhoutseweg. Deze inritten blijven in de beoogde situatie behouden. De Udenhoutseweg beschikt over voldoende capaciteit om verkeer afkomstig van de woning aan de Udenhoutseweg 35 in Helvoirt af te kunnen wikkelen. Er sprake van een afname van verkeersbewegingen afkomstig van deze locatie doordat de veehouderijactiviteiten beëindigd worden. Deze afname houdt met name in dat het aantal zware verkeersbewegingen (vrachtverkeer) zal verminderen.



## 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. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 2';
- Enkelbestemming 'Wonen';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen';
- Dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwetsbare soorten';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting'.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het huidig geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

Ten opzichte van verbeelding bij het huidig geldende bestemmingsplan wordt het agrarisch bouwvlak verwijderd en wordt de bestemming 'Wonen' opgenomen ter plaatse van de bestaande woning en de beoogde bijbehorende bijgebouwen. Daarnaast wordt een maatvoeringsaanduiding opgenomen met een maximum van 200 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. De sloop van overtollige bebouwing wordt in de regels en verbeelding geborgd middels een gebiedsaanduiding 'overige zone – voorwaardelijke verplichting'.

### 5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend wijzigingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels 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 het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening', aldus vastgesteld op 11 september 2014 onverkort van toepassing verklaard. Daarnaast zijn slechts in aanvulling op de regels van het moederplan enkele regels toegevoegd.

## **6. Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Financiële uitvoerbaarheid**

De voorgestane ontwikkeling aan de Udenhoutseweg 35 in Helvoirt betreft 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 is vooroverleg gevoerd over het wijzigingsplan met de gebruikelijke overlegpartners.

#### *6.2.1 Vooroverleg*

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is aan de gebruikelijke overlegpartners, provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel de mogelijkheid tot inspraak op het voorontwerpbestemmingsplan geboden. Er is door deze overlegpartners enkel positief gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Er zijn dan ook geen opmerkingen die verwerkt moeten worden in het ontwerpbestemmingsplan.

#### *6.2.2 Zienswijzen en beroep*

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.6, eerste lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat het ontwerp gedurende een wettelijke termijn van 6 weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid zienswijzen op het ontwerp wijzigingsplan kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Op 24 oktober 2017 is het bestemmingsplan vastgesteld.

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan wederom 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.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het wijzigingsplan middels het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

## **7. Bijlagen**

*Bijlage 1: Situatietekening*

*Bijlage 2: Financiële berekening kwaliteitsverbetering landschap*

*Bijlage 3: Quickscan flora en fauna*

*Bijlage 4: Bodemonderzoek*

*Bijlage 5: Groepsrisicoverantwoording d.d. 01-02-2017*

*Bijlage 6: Werkdocument Externe Veiligheid gemeente Haaren*