

Toelichting wijzigingsplan

Winkelsestraat 31, Biezenmortel



**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:	Bertens P.H.A. Winkelsestraat 31 5074 ND Biezenmortel
Projectlocatie:	Winkelsestraat 31, Biezenmortel
Opgesteld door:	Van Dun Advies BV F.G. v.d. Aalst
Projectnummer:	97041.047
Datum:	18-9-2017, gewijzigd 11-06-2018
Status:	Ontwerp
IMRO-code:	NL.IMRO. WP17BZMWINKELSTR31-ON01

Inhoudsopgave

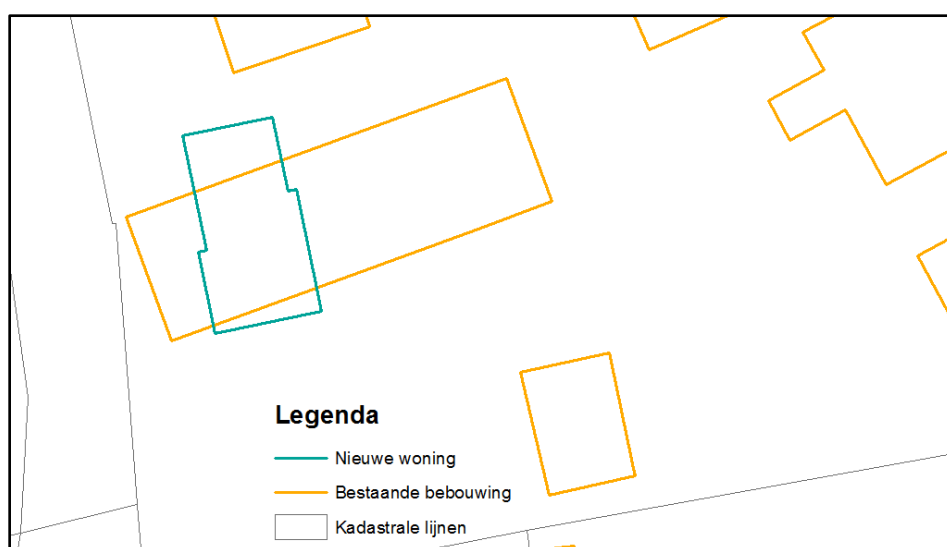
1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	4
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer	4
2. PROJECTBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie.....	5
3. BELEIDSKADER.....	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid.....	8
3.3 Gemeentelijk beleid	8
3.3.1 Bestemmingsplan	8
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	10
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	10
4.2 Waterhuishouding	10
4.3 Natuur	11
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	11
4.3.2 Wet natuurbescherming	12
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	13
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	13
4.4.2 Archeologie	14
4.5 Bedrijven en milieuzonering	14
4.6 Geluid.....	16
4.7 Luchtkwaliteit	17
4.8 Externe veiligheid	18
4.9 Verkeer en parkeren	19
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	21
5.1 Juridische achtergrond	21
5.2 Toelichting verbeelding	21
5.3 Toelichting regels	21
6. UITVOERBAARHEID.....	22
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	22
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

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

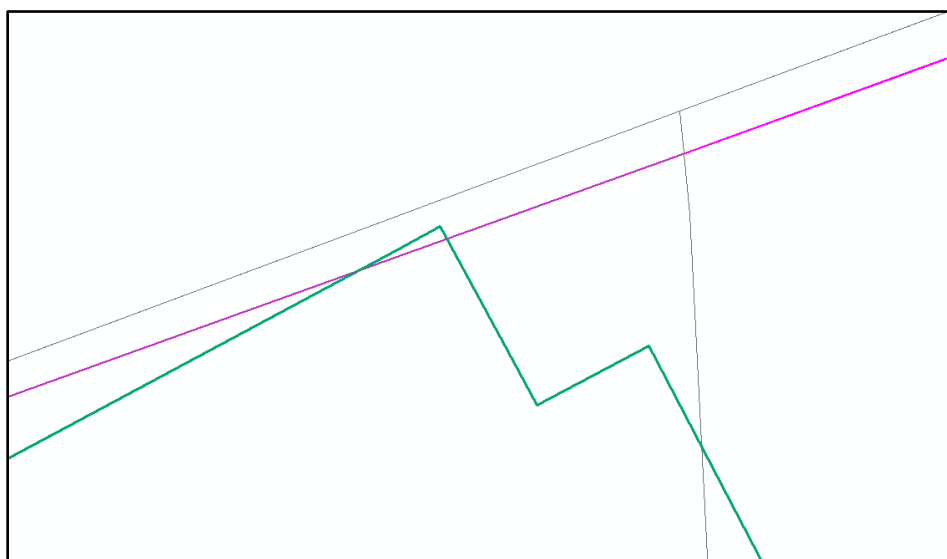
Op de locatie aan de Winkelsestraat 31 te Biezenmortel is een agrarisch bedrijf in de vorm van een varkenshouderij aanwezig. De eigenaar van de woning is voornemens om de bestaande bedrijfswoning behorende bij het bedrijf te slopen en een nieuwe woning te realiseren. De woning wordt nagenoeg op dezelfde locatie gerealiseerd. Voor de herbouw van de woning is reeds een omgevingsvergunning verleend. Bij het uitzetten van de woning heeft de eigenaar besloten om de woning iets gewijzigd te situeren zodat deze beter past in het straatbeeld en de toegangsweg naar het bedrijf voldoende breed blijft. Op onderstaande afbeelding is de situering van de nieuwe woning op het perceel weergegeven.



Afbeelding 1: situering nieuwe woning t.o.v. bestaande bebouwing

De beoogde situering van de woning is gedeeltelijk gelegen buiten het bouwvlak wat opgenomen is in het vigerende bestemmingsplan.

Daarnaast is tevens aan de noordzijde een gedeelte van de bestaande stal buiten het bouwvlak gesitueerd. In dit wijzigingsplan wordt dit meteen gecorrigeerd door de begrenzing van het bouwvlak te wijzigen. Op onderstaande afbeelding is de overschrijding weergegeven.



Afbeelding 2: overschrijding bouwvlak huidige situatie (groen: bebouwing, paars: huidig bouwvlak)

Middels toepassing van een wijzigingsbevoegdheid uit dit bestemmingsplan is vormverandering van het bouwvlak mogelijk waardoor de woning op deze locatie kan worden gerealiseerd.

1.2 Vigerend planologisch regime

Het vigerende bestemmingsplan op de locatie aan de Winkelsestraat 31 te Biezenmortel is het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' voor de verbeelding en het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' voor de planregels.

In deze plannen is de locatie gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch'. De huidige bebouwing is volledig binnen het ingetekende bouwvlak gelegen. Door toepassing te geven aan artikel 3.7.2 van het bestemmingsplan is het voor het college mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen door het bouwvlak van vorm te veranderen zodat de beoogde woning op de gewenste locatie kan worden gerealiseerd.

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient door het college een wijzigingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.6, 1^e lid onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 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 van dit plan 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 ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage. Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, kan het college beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief 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 relevante 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 bestemmingsplan, 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

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie aan de Winkelsestraat 31 te Biezenmortel is een varkenshouderij aanwezig. De locatie is in het buitengebied van de gemeente Haaren gelegen. Ten noordwesten van het bedrijf op een afstand van ca 270 meter is de kern van Biezenmortel gelegen. Aan de Winkelsestraat zijn verschillende agrarische bedrijven, maar ook burgerwoningen gelegen. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Afbeelding 3: luchtfoto omgeving plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op het bedrijf is aan de voorzijde een langgevelboerderij aanwezig die wordt gebruikt als bedrijfswoning. Achter deze woning zijn de verschillende varkensstallen gesitueerd. Het bedrijf is bereikbaar via een bestaande oprit ten zuiden van de woning. De bestaande langgevelboerderij is aan deze oprit gelegen en staat nagenoeg haaks op de weg. Daarnaast is de woning op dit moment op zeer korte afstand van de weg gelegen waardoor het zicht vanuit de inrit richting het noorden beperkt is. Onderstaande afbeelding is een straatbeeld van de woning en inrit.



Afbeelding 4: straatbeeld Winkelsestraat 31 (bron: maps.google.com)

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande boerderij te slopen en een nieuwe woning terug te bouwen die verder van de openbare weg is gelegen en, net als de andere woningen in de straat, evenwijdig aan de weg is gesitueerd. Voor dit voornemen is reeds een aanvraag om omgevingsvergunning verleend door de gemeente Haaren. Bij de uitvoering van de bouw van de woning is initiatiefnemer tot de conclusie gekomen dat het beter is om de woning meer naar het noorden te situeren zodat voldoende ruimte overblijft voor de bedrijfsoprit. Door deze gewijzigde situering komt de zijgevel van de nieuwe woning op nagenoeg dezelfde situatie als de huidige gevel van de woning (zie Afbeelding 1).

De gewijzigde situering van de woning heeft tot gevolg dat de woning gedeeltelijk buiten het vigerende bouwvlak wordt gesitueerd, zie Afbeelding 5.



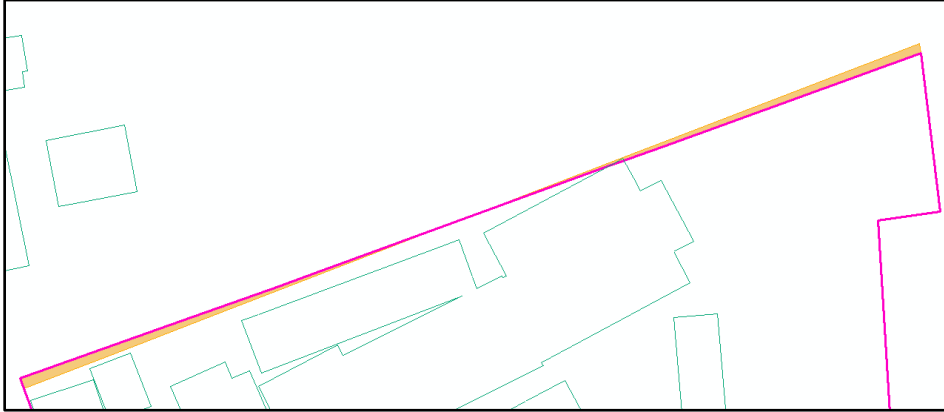
Afbeelding 5: situering nieuwe woning binnen huidig bouwvlak

Doordat de bestaande woning wordt gesloopt is het mogelijk om het bouwvlak aan de voorzijde te verkleinen en deze verkleining ter plaatse van de beoogde woning op te nemen. Hierdoor is er sprake van vormverandering van het bouwvlak wat mogelijk is door middel van artikel 3.7.2 van het vigerende bestemmingsplan. In onderhavige situatie wordt de voorkant van het bouwvlak gelijkgetrokken met de voorgevel van de woning waardoor hier ca 81 m² aan bouwvlak vervalt, dit gedeelte kan ter plaatse van de, buiten het bouwvlak gesitueerde, woning worden teruggeplaatst. Deze wijziging is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Afbeelding 6: beoogde wijziging bouwvlak woning (oranje arcering)

Aan de noordzijde van het bouwvlak is, zoals reeds in de inleiding is toegelicht, een gedeelte van de bestaande stal buiten het bouwvlak gesitueerd. Door ook aan deze zijde vormverandering toe te passen kan deze omissie in dit plan worden gecorrigeerd. Op onderstaande afbeelding is de wijziging van het bouwvlak aan de noordzijde van het bedrijf weergegeven. Aan de westzijde wordt het bouwvlak verkleind en aan de achterzijde vergroot waardoor per saldo de oppervlakte van het bouwvlak niet toeneemt.



Afbeelding 7: beoogde wijziging bouwvlak noordzijde (oranje arcering)

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet beschreven.

3.2 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. De voorgenomen wijziging betreft een ondergeschikte wijziging van de vorm van het agrarisch bouwvlak (oppervlakte ca 81 m² aan voorzijde en 110 m² aan noordzijde). Daar de wijziging geen betrekking heeft op uitbreiding van bouw mogelijkheden (bouwvlak heeft dezelfde omvang) en de beoogde wijziging noodzakelijk is voor de situering van bebouwing waarvoor reeds een vergunning is verleend wordt niet inhoudelijk getoetst aan het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid voor vormverandering van het bouwvlak is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan.

3.3.1 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor het plangebied de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' van toepassing. Omdat de bestemming 'Agrarisch' is opgenomen zijn de regels uit artikel 3 van toepassing. In deze regels is onder artikel 3.7.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vormverandering van het agrarisch bouwvlak. De voorwaarden worden hieronder nader toegelicht.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak te wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a) Ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' is vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van een intensieve veehouderij niet toegestaan.*

De locatie is niet gelegen ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Vormverandering van het bouwvlak is derhalve mogelijk;

- b) Wijziging is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering of voor toepassing van milieuregels en/of andere wettelijke regels.*

De beoogde vormverandering is noodzakelijk om de woning zodanig te situeren dat het agrarisch bedrijf met vrachtwagens goed bereikbaar is. Wanneer de vormverandering geen doorgang zal vinden wordt het voor vrachtwagens zeer moeilijk om de bedrijfsgebouwen te bereiken en wordt een doelmatig agrarische bedrijfsvoering bemoeilijkt. Aan de noordzijde vindt een correctie plaats in verband met de aanwezigheid van een bestaande stal gedeeltelijk buiten het bouwvlak;

- c) Wijziging leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden voor naburige agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijven.*

De beoogde vormverandering van het bouwvlak is noodzakelijk voor een goede situering van de bedrijfswoning en correctie van de begrenzing rondom bestaande bebouwing. De gewijzigde situering van de woning kan de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven negatief beïnvloeden (met name met betrekking tot aspect geur). Een nadere toelichting is opgenomen in hoofdstuk 4;

- d) Wijziging leidt niet tot vergroting van het oppervlak van het bouwvlak.*

Met de wijziging wordt in totaal 191 m² aan bouwvlak verkleind, deze oppervlakte wordt ter plaatse van de nieuwe woning en bestaande stal ingetekend. Doordat de oppervlakte van verkleining en vergroting gelijk blijft is er per saldo geen sprake van een vergroting van het oppervlak van het bouwvlak.

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de kaders die zijn gesteld in het vigerende bestemmingsplan.

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 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Als er geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden dient er een MER-beoordeling plaats te vinden. De voorgenomen verandering is noodzakelijk voor de realisatie van een bedrijfswoning. Deze ontwikkeling is niet opgenomen in het Besluit m.e.r. Er is derhalve geen sprake van een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criteria geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER of MER-beoordeling.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Dit gelet op de ontwikkeling en de afstand van het plangebied tot een Natura 2000-gebied.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER of MER-beoordeling en het doorlopen van de bijbehorende procedure. In deze toelichting worden wel de milieugevolgen voor het plan nader toegelicht om een zorgvuldige afweging te kunnen maken.

4.2 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.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het mogelijk gemaakt om een bedrijfswoning op een andere locatie dan momenteel aanwezig te realiseren. Deze wijziging heeft geen negatieve invloed op de waterhuishouding ten opzichte van de huidige situatie. Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de woning wordt op dezelfde wijze afgevoerd naar het gemeentelijk riool. Er is geen sprake van een toename van deze lozing.

Door de sloop van de bestaande langgevelboerderij en de bouw van de nieuwe woning is er per saldo sprake van een afname van het dakoppervlak (zie bovenstaande afbeeldingen). Hierdoor zal er minder hemelwater versneld worden afgevoerd naar omliggende perceelssloten. Daarnaast wordt de nieuwe woning voorzien van een rieten kap waar geen dakgoten aan worden aangebracht. Het hemelwater wat terecht komt op dit dak zal op de gronden rondom de woning terecht komen en direct infiltreren in de bodem.

De ontwikkeling die met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt heeft geen negatief effect op de waterhuishouding.

4.3 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.

4.3.1 *Natuurnetwerk Nederland (NNN)*

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

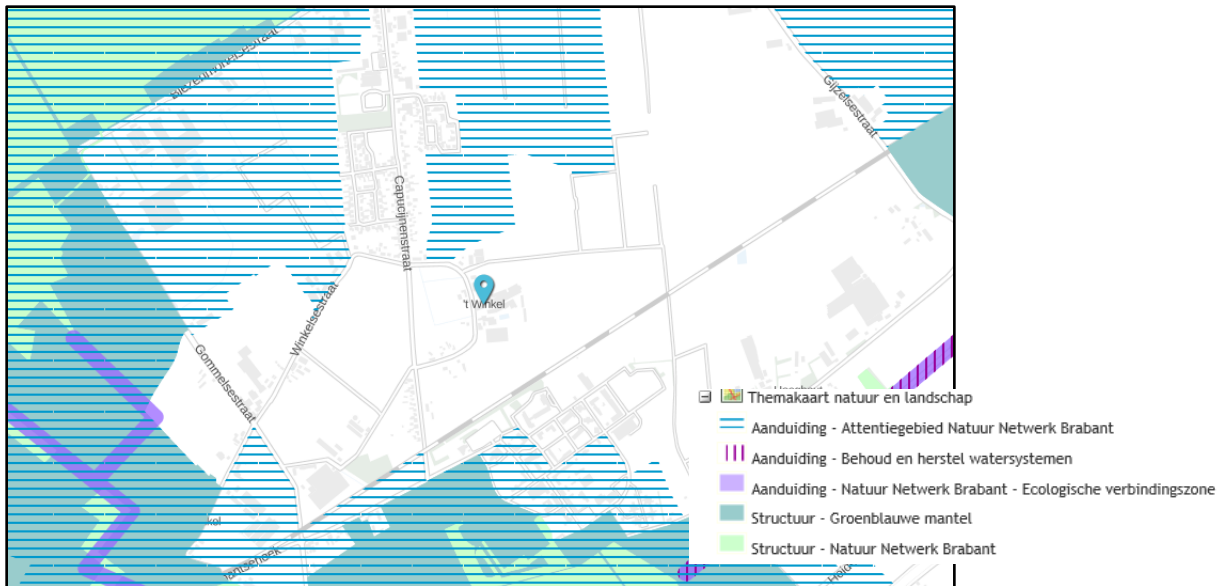
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

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 verbindingszones. 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 binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 8. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 8: Uitsnede themakaart 'natuur en landschap' Vr

4.3.2 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 driedelig:

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. 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.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen welke is gelegen op een afstand van circa 850 meter ten zuiden van het plangebied.

De procedure tot vormverandering van het bouwvlak wordt doorlopen om een bedrijfswoning elders op het perceel te kunnen herbouwen en vanwege een kleine correctie aan de noordzijde. Een dergelijke ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op soorten en habitattypen in de beschermde Natura 2000-gebieden in de omgeving. Hiervoor is de afstand van de ontwikkeling tot het gebied te groot.

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 dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren woning, beschermde natuurwaarden 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. Gezien het huidige intensieve gebruik van de gronden ter plaatse van de woning (in gebruik als tuin) is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

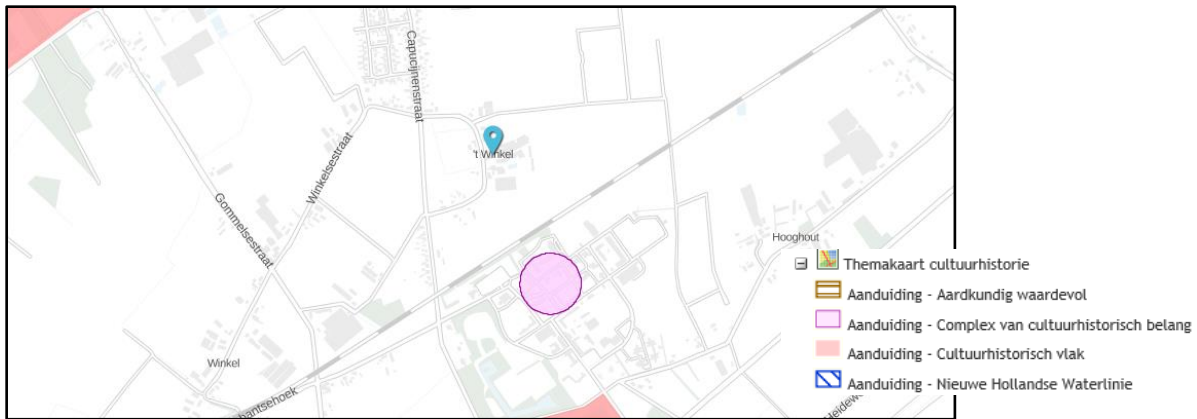
Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.4 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.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte blijkt dat het plangebied niet gelegen is 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.



Afbeelding 9: Uitsnede themakaart 'cultuurhistorie' Vr

4.4.2 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 is ter plaatse van het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. In de regels is opgenomen dat in principe een archeologisch onderzoek nodig is indien een bouwwerk wordt gerealiseerd met een oppervlakte van meer dan 100 m². Deze verplichting is uitgezonderd ter plaatse van een agrarisch bouwvlak.

De voorgenomen herbouw van de bedrijfswoning krijgt een oppervlakte van 119 m². Een groot gedeelte van de woning wordt gerealiseerd ter plaatse van de huidige woning. De grondverstoring met de herbouw van de woning bedraagt derhalve minder dan 100 m² waardoor een archeologisch onderzoek volgens het vigerende bestemmingsplan niet nodig is.

Gelet op het feit dat een groot gedeelte van de woning wordt gerealiseerd ter plaatse waar in het verleden al verstoringen hebben plaatsgevonden kan worden geconcludeerd dat met de vormverandering van het bouwvlak geen archeologische waarden worden verstoord.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Onderhavige locatie is gelegen in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich naast de varkenshouderij aan de Winkelsestraat 31 ook een ander agrarisch bedrijf met nevenactiviteiten, gemengde bedrijven en burgerwoningen.

Met de vormverandering van het bouwvlak wordt het mogelijk gemaakt om de bedrijfswoning op nagenoeg dezelfde locatie te herbouwen vergeleken met de situering van de huidige woning. In het kader van de Bedrijven en milieuzonering dient onderzocht te worden of omliggende bedrijven worden belemmerd door de gewijzigde herbouw van de woning.

Het dichtstbijzijnde bedrijf is gelegen ten zuiden van het bedrijf. Het betreft een boomkwekerij met als nevenactiviteiten veehouderij, statische opslag en trikeverhuur. Voor de herbouw van de woning is reeds een omgevingsvergunning verleend waarbij de woning volledig binnen het bouwvlak wordt gerealiseerd. Wanneer deze woning op deze locatie wordt gerealiseerd wordt het naastgelegen bedrijf meer beperkt dan in de beoogde situatie. Voor wat betreft geur afkomstig van de veehouderijtak is volgens de wet- en regelgeving voor geur van veehouderijen een minimale afstand van 50 meter verplicht. Deze afstand dient te worden gemeten vanaf het huidige dierenverblijf. Ter plaatse van het bedrijf aan de Winkelsestraat 33 is het niet mogelijk om uit te breiden in bebouwing voor de veehouderij. De afstand van het dierenverblijf tot de nieuwe woning bedraagt exact 50 meter waardoor wordt voldaan aan de regelgeving.

Aan de noord- en noordwestzijde van het plangebied zijn twee bedrijven gelegen (Winkelsestraat 10 en Winkelsestraat 29). Deze locaties hebben de bestemming 'Gemengd - 2' wat betekent dat er op deze locatie agrarisch-technisch hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven of statische opslag is toegestaan. Momenteel zijn er op beide locaties geen bedrijven gevestigd. De toegestane bedrijfstvormen behoren tot maximaal milieucategorie 3.1 wat betekent dat de richtafstand in gemengd gebied 30 meter bedraagt.

De werkelijke afstand van de nieuw te bouwen woning tot de rand van deze bedrijven bedraagt richting het bedrijf aan de Winkelsestraat 29 meer dan 30 meter.

De contour van 30 m vanaf de woning is gedeeltelijk over de bestemming van het bedrijf aan de Winkelsestraat 10 gesitueerd (blauwe lijn in onderstaande afbeelding). Door de woning op deze locatie te realiseren is er geen sprake van een planologische beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf. Dit omdat de contour van 30m rondom het huidige bouwvlak groter is dan de beoogde contour rondom de woning. Op grond hiervan kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling de naastgelegen bedrijven niet nadelig beïnvloed



Afbeelding 10: contouren 30m om huidige bouwvlak en beoogde woning

De richtafstand van 30 meter is bepaald vanwege het aspect geluid. Eventuele transportbewegingen van vrachtwagens op het bedrijf en werkzaamheden op het terrein kunnen een geluidsbelasting veroorzaken ter plaatse van de woning aan de Winkelsestraat 31. Hinder van deze activiteiten is echter niet te verwachten ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning. Het geluid van de eigen veehouderij (ventilatoren, werkzaamheden en transportbewegingen) zullen altijd meer geluid veroorzaken ter plaatse van de woning. De eigen bedrijfsgebouwen zijn op een afstand vanaf 25m van de woning gelegen en de toegangsweg tot het bedrijf is naast de woning. Voor andere aspecten (zoals gevaar, stof en geur) bedraagt de richtafstand maximaal 10 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

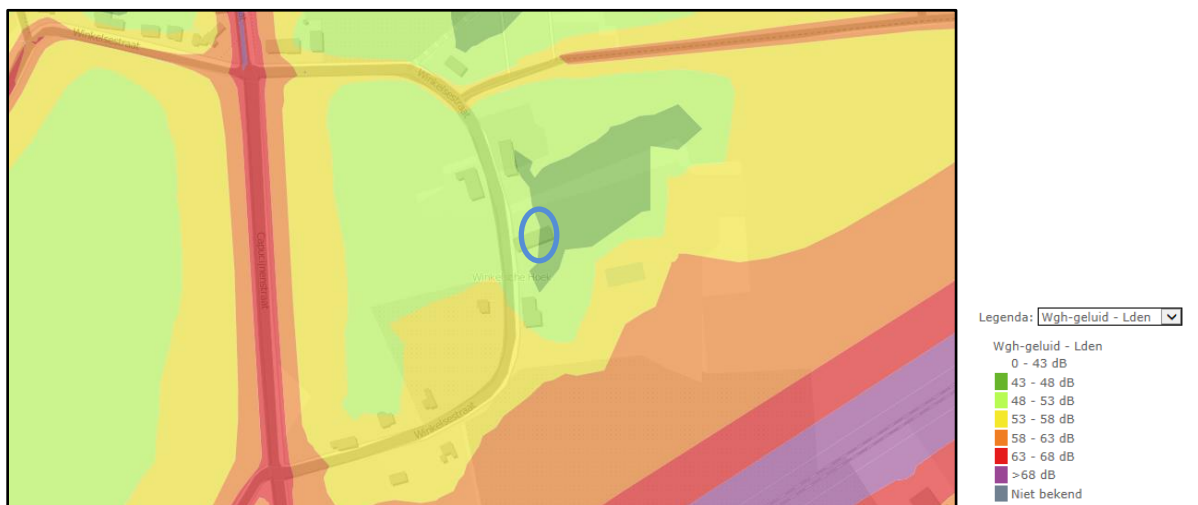
Gelet op bovenstaande wordt in de beoogde situatie ten opzichte van de bedrijven aan de Winkelsestraat 29 en 33 voldaan aan de richtafstanden. De richtafstandcontour van het bedrijf aan de Winkelsestraat 10 is wel gedeeltelijk over de woning gesitueerd. Planologisch gezien levert de bouw van de woning geen belemmering omdat de contour van het huidige bouwvlak (waarbinnen de woning rechtstreeks is toegestaan) verder over het bedrijf ligt dan de contour om de beoogde woning. Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling als gevolg van de planologische aanwezigheid van bedrijven in de omgeving.

Ook zal geluid van dit bedrijf geen negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat. Het geluid van het eigen bedrijf is immers meer bepalend omdat de bedrijfsgebouwen dichterbij zijn gelegen.

4.6 Geluid

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 wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In voorliggende situatie is geen sprake van een nieuwe geluidgevoelige bestemming, het betreft het verplaatsen van een reeds vergunde bedrijfswoning op een grotere afstand dan die in de huidige situatie aanwezig is. Desondanks dient onderzocht te worden of het geluidsniveau afkomstig van de weg en spoorweg ter plaatse van de woning voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Op onderstaande afbeelding is de gecumuleerde geluidsbelasting van het wegverkeers- en spoorweglawaaï voor het jaar 2030 weergegeven. Uit de kaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied de geluidsbelasting lager is dan 53 dB. Met de minimaal vereiste geluidswering van 20dB uit het bouwbesluit wordt het maximale binnengeluidsniveau van 33 dB geborgd.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wegverkeerslawaaï en 55 dB voor spoorweglawaaï wordt niet overschreden. Een hogere waarde procedure Wet geluidhinder hoeft niet doorlopen te worden en aanvullende voorwaarden om het woon- en leefklimaat te borgen zijn voor dit plan niet nodig.

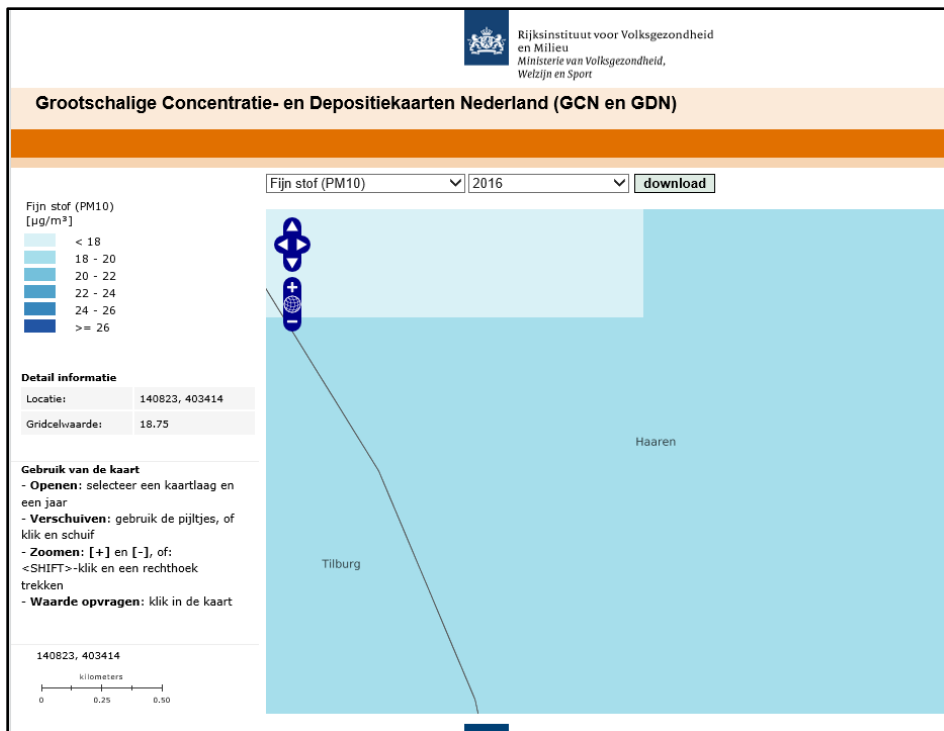


Afbeelding 11: kaart gecumuleerde geluidsbelasting (locatie blauw omcirkeld)

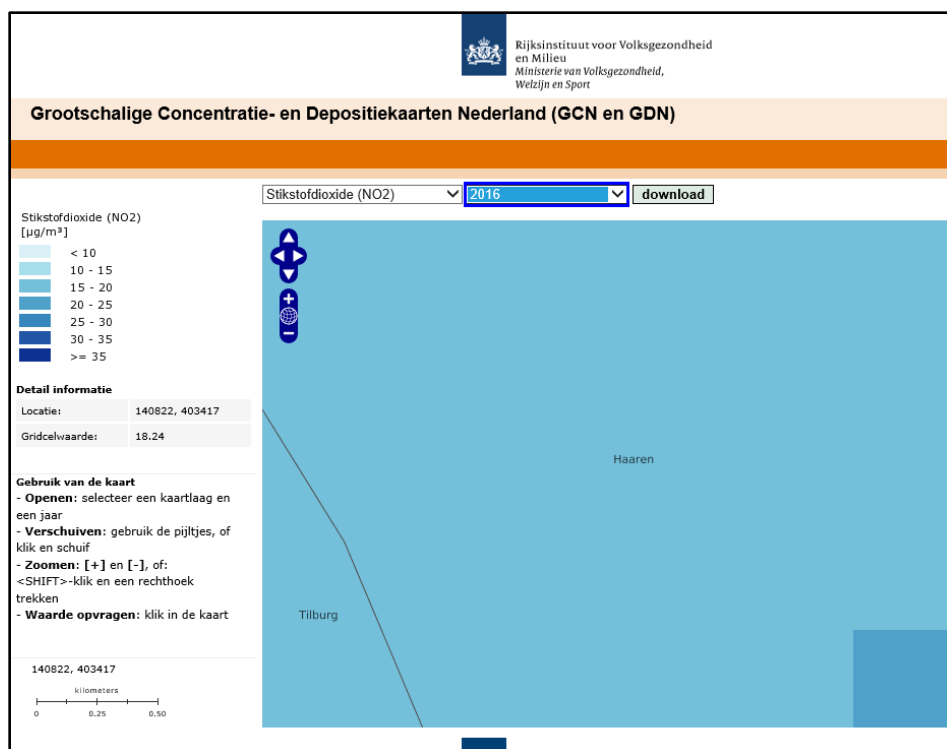
4.7 Luchtkwaliteit

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. 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.

Voor de stoffen fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxiden bestaat er de mogelijkheid dat er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden in Nederland. Voor andere stoffen is een mogelijke overschrijding enkel te verwachten op locaties waar grote industrie-installaties aanwezig zijn (bv haven Rotterdam). Jaarlijks worden door het RIVM concentratiekaarten gemaakt die de achtergrondwaarden van concentraties van fijnstof en stikstofdioxiden in beeld brengen. Op onderstaande afbeeldingen zijn uitsneden van deze concentratiekaarten weergegeven.



Afbeelding 12: GCN-kaart fijnstof PM_{10}



Afbeelding 13: GCN-kaart stikstofdioxiden

Uit deze kaarten blijkt dat de achtergrondconcentratie van fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxiden beide iets meer dan 18 µg/m³ bedraagt. Voor beide stoffen is een grenswaarden opgenomen van 40 µg/m³ waardoor kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbare achtergrondconcentratie gelet op het aspect luchtkwaliteit.

De verplaatsing van de woning zorgt daarnaast voor een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit

4.8 Bodem

Dit wijzigingsplan wordt opgesteld vanwege een controle op de bouw van de woning. In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouw is getoetst of de locatie geschikt is voor deze woning. De omgevingsvergunning voor bouw is reeds verleend en met de bouw is gestart.

Bij het uitgraven van de woning is er schone grond aangevoerd om een goede fundatie van de woning te waarborgen. Hierdoor is een mogelijke verontreiniging van de bodem niet te verwachten.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

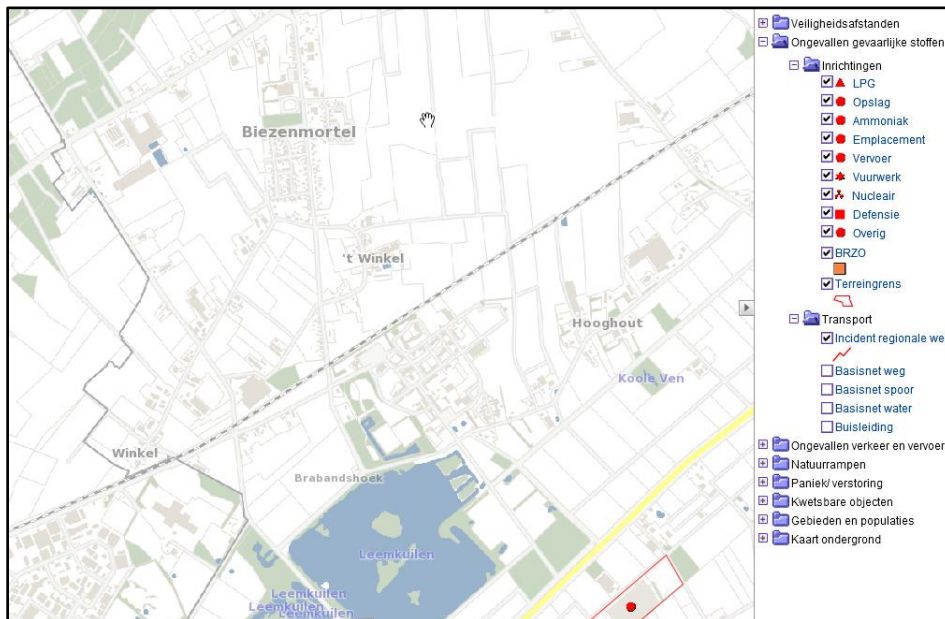
In de Nederlandse wet- en regelgeving zijn normen vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. Voor verschillende onderdelen/activiteiten zijn verschillende normen van toepassing. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan deze normen. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. De gemeente Haaren heeft daarnaast een 'Werkdocument verantwoording groepsrisico' opgesteld. In dit document zijn voor de verschillende risicovolle inrichtingen en transportroutes verantwoordingsniveau's opgenomen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen, transportroutes of leidingen gelegen waarvoor normen gelden in het kader van externe veiligheid (zie Afbeelding 14).

Enkel ten zuiden van de projectlocatie, op een afstand van 270 meter, is een spoorweg gelegen in het kader van het Basisnet spoor. Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn.

Gelet op de afstand tussen het plangebied en het spoor kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. In het gemeentelijk werkdocument is hiervoor het verantwoordingsniveau 3a van toepassing.

Volgens het verantwoordingsniveau 3a is vanwege de grote afstand het toxisch scenario maatgevend. Een verandering in de personendichtheid heeft geen invloed op het groepsrisico. Dit vindt in onderhavige situatie ook niet plaats omdat het plan enkel ziet op de herbouw van een woning. Doordat er sprake is van volledige nieuwbouw kan worden aangenomen dat de bewoners voldoende zijn beschermd tegen toxische gassen die bij calamiteiten kunnen binnendringen. Bij een toxisch scenario zullen de bewoners tijdig kunnen worden geïnformeerd vanwege de aanwezigheid van sirenepalen of via NL-Alert waardoor tijdig maatregelen kunnen worden getroffen.



Afbeelding 14: uitsnede risicokaart

Tevens is voor de beoogde ontwikkeling advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Brabant Noord. Naar aanleiding van de onderbouwing wordt door de veiligheidsregio aangegeven dat er geen aanvullend advies nodig is voor de beoogde ontwikkeling (zie bijlage).

4.10 Verkeer en parkeren

De beoogde vormverandering van het bouwvlak heeft betrekking op het herbouwen van een bedrijfswoning op het agrarisch bedrijf aan de Winkelsestraat 31 te Biezenmortel. De vormverandering is noodzakelijk zodat de achterliggende agrarische bedrijfsgebouwen, net als in de huidige situatie, goed bereikbaar zijn. Indien de woning binnen het vigerende bouwvlak zou moeten worden gesitueerd is het zeer moeilijk om met een vrachtwagen de bedrijfsgebouwen te bereiken.

Door herbouw van de woning is er ook sprake van een verbetering van de verkeersveiligheid. Zoals in de inleiding reeds is beschreven is de huidige woning op zeer korte afstand van de openbare weg gelegen waardoor bij het verlaten van de inrit het zicht naar het noorden is beperkt. De nieuwe woning wordt op een grotere afstand van de openbare weg gesitueerd waardoor er onbelemmerd zicht is en de verkeersveiligheid wordt verbeterd.

Net als in de huidige situatie wordt er op het eigen perceel voorzien in parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers van de woning. Doordat de bestaande woning volledig wordt gesloopt is er voldoende parkeergelegenheid aanwezig hiervoor.

4.11 Volksgezondheid

Op basis van het 'endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. De te verplaatsen bedrijfswoning maakt onderdeel uit van een varkenshouderij. De mogelijke blootstelling aan endotoxinen in de stal is vele malen groter dan in de omgeving. Hieruit kan worden geconcludeerd

dat verplaatsing van de woning behorende bij de veehouderij geen negatieve invloed heeft op het woon- en leefklimaat met betrekking tot gezondheidseffecten van veehouderijen in de omgeving.

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van herbouw van een woning op nagenoeg dezelfde locatie. De afstand tot de dichtstbijzijnde geitenhouderij bedraagt ca 1,5 kilometer. Met de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied is er geen sprake van een toename van het aantal personen binnen een straal van 2 kilometer rondom de geitenhouderij. De effecten op de volksgezondheid zijn derhalve aanvaardbaar.

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 afwijkingsmogelijkheden 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. De bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding van dit wijzigingsplan komen overeen met het vigerend bestemmingsplan. Omdat met dit wijzigingsplan beoogd is het bouwvlak van vorm te veranderen wordt dit gewijzigd opgenomen in de verbeelding.

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.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Winkelsestraat 31 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 de gelegenheid tot reactie op het plan geboden (in de vorm van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan).

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Dit betekent dat het ontwerpwijzigingsplan 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. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord. Nadien zal het plan ter vaststelling worden behandeld in een collegevergadering.

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.