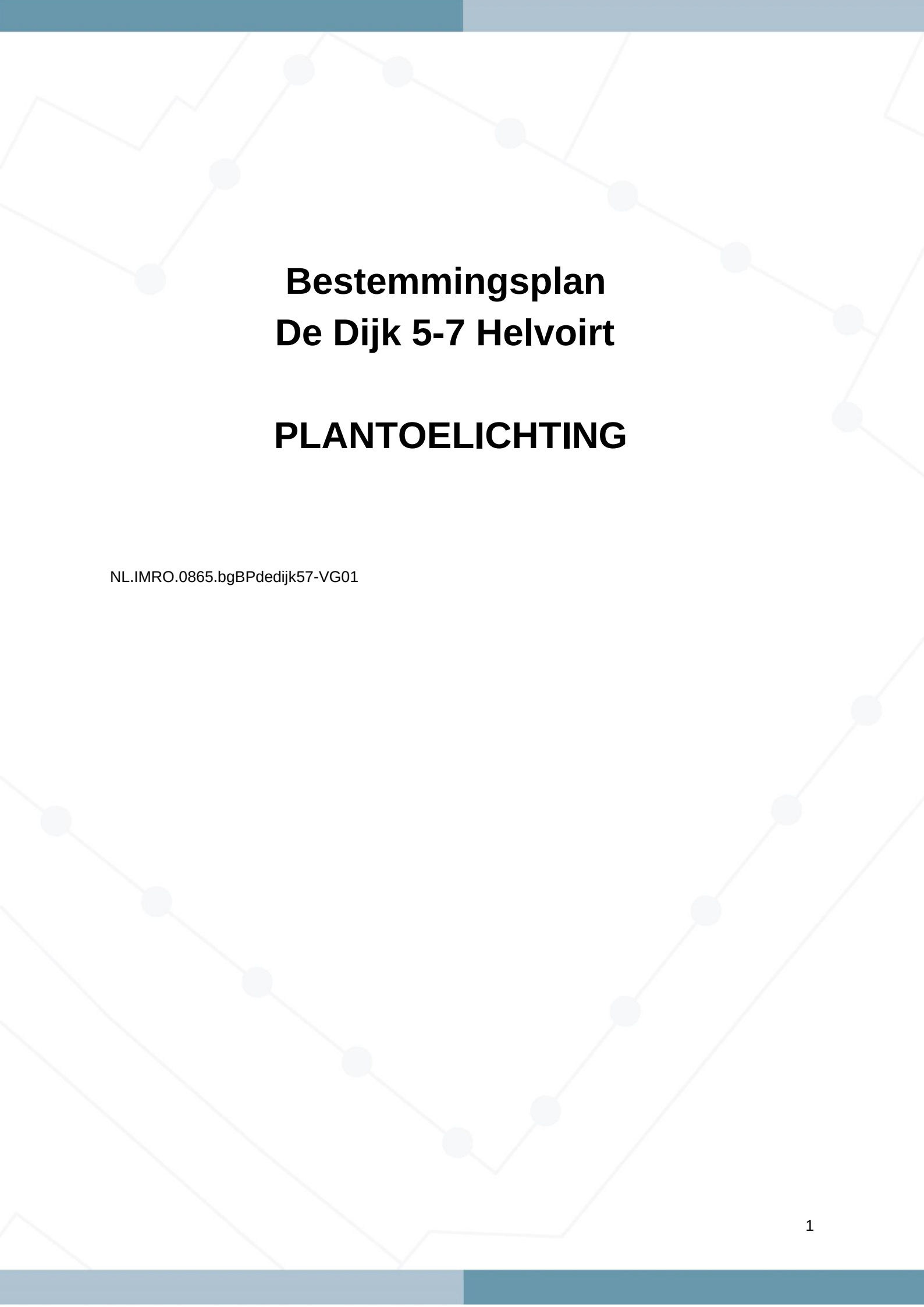




Bestemmingsplan De Dijk 5-7 Helvoirt

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0865.bgBPdedijk57-VG01

Titel: Bestemmingsplan De Dijk 5-7, Helvoirt
Datum: 12-03-2024
Projectnummer: 2020.149

Adviesbureau: Wintraecken Advies B.V.
Auteurs: Teun van de Camp Msc. (planoloog) en mr. David Wintraecken (planjurist)
Contactpersoon: David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Achtergrond en doel van het plan	5
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied.....	7
1.3	Vigerende bestemmingsplann	8
1.4	Leeswijzer	9
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	10
2.1	Huidige situatie omgeving	10
2.2	Plangebied.....	10
3.	VISIE OP HET PLAN(GEBIED).....	13
3.1	Aanleiding landschappelijke versterking	13
3.2	Landschappelijke versterking: visie	13
3.3	Landschappelijke versterking: inrichting.....	14
4.	BELEIDSKADER	16
4.1	Inleiding	16
4.2	Rijksbeleid	16
4.3	Provinciaal beleid	17
4.4	Gemeentelijk beleid	28
5.	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	32
5.1	Cultuurhistorie	32
5.2	Archeologie.....	35
6.	GROENSTRUCTUUR EN FLORA EN FAUNA.....	37
7.	WATER.....	38
8.	MILIEU-HYGIËNISCHE VERANTWOORDING	40
8.1	Inleiding	40
8.2	M.e.r.-beoordeling	40
8.3	Bodem	42
8.4	Geluid	43
8.5	Milieuzonering (geur en industrielawaai).....	44
8.6	Luchtkwaliteit	45

8.7	Externe veiligheid	48
9.	VERKEER EN PARKEREN.....	52
10.	JURIDISCHE PLANOPZET.....	53
10.1	Het bestemmingsplan als juridisch instrument	53
10.2	Systematiek van de regels	53
10.3	Bebouwing algemeen	54
10.4	Toelichting bestemmingen.....	54
11.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	55
12.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	56

Bijlage 1: Landschappelijke versterking, De Dijk 5-7, GV Advies, maart 2022

Bijlage 2: Watertoets, De Dijk 5-7 te Helvoirt, MILON, Referentie: 20231188, 5 juli 2023

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Initiatiefnemer, te weten de eigenaar van de opstallen en gronden aan De Dijk 5-7 te Helvoirt, heeft een principeverzoek ingediend bij de gemeente Haaren om het geconstateerde teveel aan oppervlakte bijgebouwen binnen de grenzen van het adres De Dijk 5-7 te Helvoirt te legaliseren. De gemeente heeft in augustus 2018 laten weten niet onwelwillend te staan tegenover dit verzoek. Echter verbindt de gemeente wel enkele voorwaarden aan deze legalisering.

Het planvoornemen betreft dus de legalisering van bijgebouwen behorende tot het adres de Dijk 5-7. In het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende vergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen niet meer dan 100 m² mag bedragen. De oppervlakte van de bestaande, met vergunning opgerichte, bijgebouwen bedraagt 241 m². Dit betreft een oude rietgedekte Vlaamse schuur met een oppervlakte van circa 152 m² en een mantelzorgwoning met een oppervlakte van circa 89 m². Deze gebouwen worden door de gemeente als bijgebouwen bij de oorspronkelijke woning c.q. het kennelijke hoofdgebouw aangemerkt. De maximale oppervlakte, zoals bepaald in het bestemmingsplan, wordt hiermee aldus ruimschoots overschreden. Het totale oppervlak aan bijgebouwen in de huidige situatie bedraagt inmiddels 430 m². Op het perceel zijn namelijk ook aanwezig: een overdekt zwembad, een schuilhok/kippenhok en een garage.

Conform het vigerende bestemmingsplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd om ontheffing te verlenen ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen en overkappingen tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 200 m². Dit onder voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de bij de betreffende woning behorende, bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen tenminste 25%, doch ten minste evenveel als de met ontheffing gevraagde oppervlakte wordt gesloopt.

Initiatiefnemer heeft teveel oppervlakte aan bijgebouwen op zijn perceel staan. Een aantal bijgebouwen is feitelijk gezien dus illegaal. De gemeente wil echter in beginsel legaliseren, en verleent onder voorwaarden haar medewerking.

Gemeente heeft eind 2016 te kennen gegeven dat tenminste aan de volgende voorwaarden dient te worden voldaan, tot legalisering van de bestaande bijgebouwen, welke het maximumaantal van 200 m² overschrijden:

1. Er moet voorzien zijn in een goede landschappelijke inpassing;

2. De ontwikkeling is op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem en externe veiligheid);
3. Er is zorgvuldig omgegaan met de belangen van bewoners en belanghebbenden in de omgeving. Dit betekent dat de plannen zijn besproken met de omgeving en dat hier een terugkoppeling van is, waarin is aangetoond hoe is omgegaan met de uitkomsten van dit gesprek;
4. De ontwikkeling heeft een meerwaarde voor de omgeving;
5. Er moet voldaan worden aan de sloopverplichting. In het verleden is aangegeven dat elke vierkante meter aan bijgebouwen boven de 200 m², dient te worden gecompenseerd met een factor 4* aan sloop van bebouwing elders in het buitengebied (* inmiddels bijgesteld naar factor 2). Een andere optie is dat initiatiefnemer een bijdrage levert aan het sloopfonds van de gemeente, á €25,- per vierkante meter** (** inmiddels bijgesteld naar €20,-).

Begin 2017 heeft de gemeente Haaren nieuw beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing vastgesteld, waarbij bovenstaande punten onverminderd van kracht zijn, maar waarbij tevens is komen vast te staan dat overtollige bebouwing dient te worden verantwoord en worden opgenomen in een bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan dient dan ook aandacht te worden besteed aan het provinciale beleid te aanzien van (stedelijke) ontwikkelingen in het buitengebied. Specifiek betekent deze aanvulling dat er aandacht moet worden besteed aan kwaliteitsverbetering van het landschap zoals dat is opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Initiatiefnemer heeft reeds in een vroeg stadium een landschappelijk versterkingsplan laten opstellen om de gewenste legalisering van het grootste deel van de bijgebouwen te bewerkstelligen. Deze versterking van het landschap vindt plaats op de direct naast het plangebied gelegen gronden, welke reeds in eigendom zijn van initiatiefnemer. Aan dit plan wordt in hoofdstuk 3 van deze plantoelichting meer aandacht besteed.

De vigerende bestemming 'Wonen' staat het niet toe het planvoornemen te realiseren, aangezien het maximaal aantal toegestane vierkante meters aan bijgebouwen wordt overschreden. Derhalve dient er een wijziging van het bestemmingsplan plaats te vinden om het omschreven planvoornemen te kunnen realiseren.

Dit bestemmingsplan legt een planologische en juridische basis om te komen tot de realisatie van het planvoornemen door middel van een vergroting van het bouwvlak. In dit kader worden de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de ontwikkeling nader beschouwd. Kortom, het bestemmingsplan onderbouwt dat het (bouw)plan past binnen het betrokken

gebied. Ook moet blijken hoe het plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies, waarden en kwaliteiten binnen het plangebied en de directe omgeving ervan.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemming(en) middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

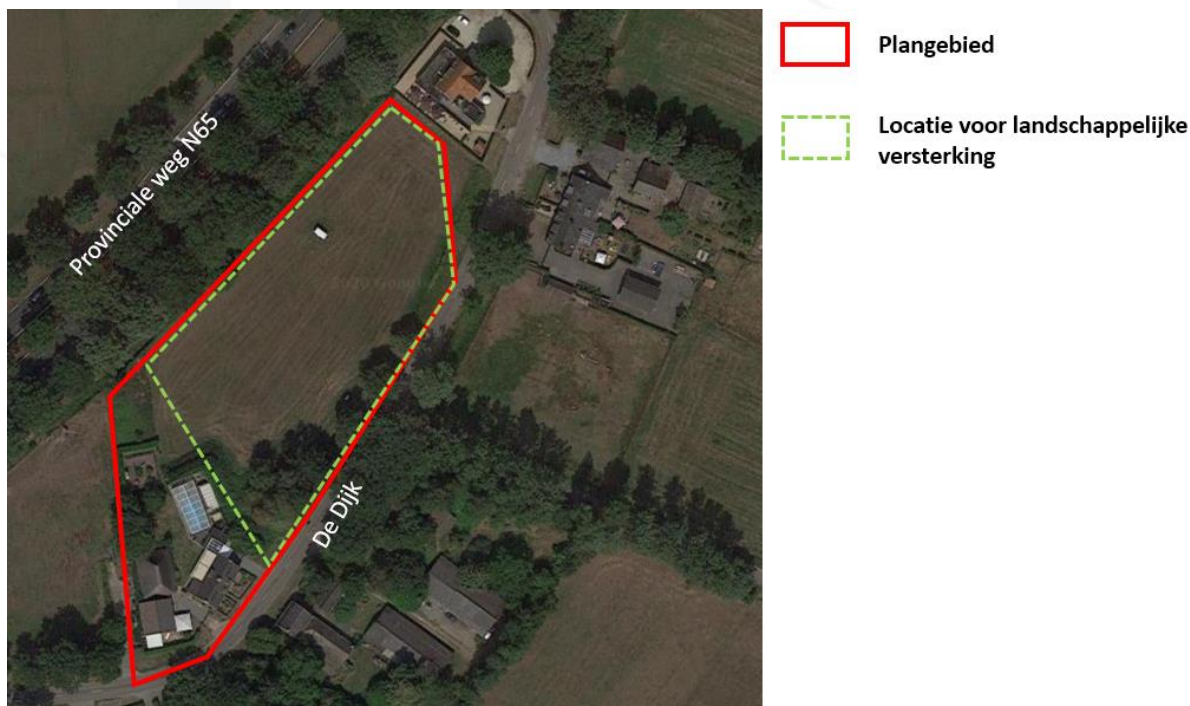
Zoals in het verdere vervolg van deze plantoelichting zal blijken, heeft het plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen voor het plangebied en de directe omgeving ervan.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) en de RO Standaarden 2012 (Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De navolgende afbeelding betreft een luchtfoto met de ligging en begrenzing van het plangebied (bron: maps.google.nl). Hieruit blijkt dat de locatie waarop de bebouwing aanwezig is direct grenst aan de gronden welke zullen worden gebruikt om de landschappelijke versterking te bewerkstelligen. Tevens is zichtbaar dat beide locaties zijn ingeklemd tussen de Provinciale weg N65 en De Dijk.



1.3 Vigerende bestemmingsplann

Binnen het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan “Parapluplan kamerverhuur Vught”, vastgesteld 22 juli 2021;
- Bestemmingsplan “Buitengebied Vught, 2022” vastgesteld 21 juli 2022;
- Bestemmingsplan “Parapluplan Archeologie”, vastgesteld 6 april 2023.

Voorliggend bestemmingsplan is in beginsel een herziening van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Vught 2022”. Voor zover van toepassing en noodzakelijk worden daarin ook de regels uit beide vastgestelde parapluplannen verwerkt.

Voorgenomen afwijking vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemming ‘Wonen – 2’ staat het niet toe het planvoornemen te realiseren, aangezien het maximaal aantal toegestane vierkante meters aan bijgebouwen van 100 m² – met ontheffing, onder voorwaarden: 200 m² – wordt overschreden.

Zoals reeds in de inleiding van deze toelichting beschreven, betreft onderhavig planvoornemen feitelijk de legalisering van een aantal van de reeds aanwezige bijgebouwen in het plangebied. Een en ander is mogelijk, mits aan de door de gemeente gestelde voorwaarden wordt voldaan. Één van de voorwaarden is dat in een bestemmingsplan wordt verantwoord op welke manier de bijgebouwen zijn ingepast met aandacht voor het vigerende

beleid en de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten. Deze plantoelichting geeft derhalve een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie/legalisering van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot het plangebied en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. De hoofdstukken 5 tot en met 9 gaan in op de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 10, de onderdelen economische uitvoerbaarheid in hoofdstuk 11 en de maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 12.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie omgeving

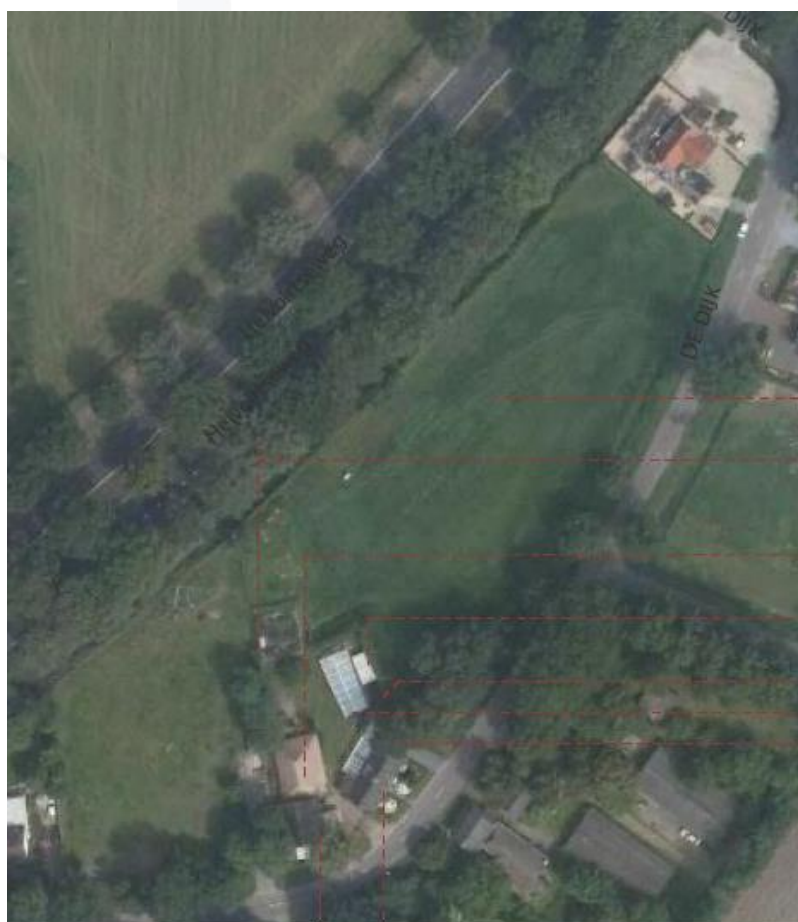
Het plangebied ligt ten oosten van Helvoirt, aan de Dijk 5-7. De Dijk is parallel gelegen aan de provinciale weg N65, welke een verbinding vormt tussen Tilburg (west) en Vught (oost). Het plangebied is omgeven door percelen welke in gebruik zijn voor agrarische en woondoeleinden in het buitengebied.



 Globale ligging plangebied en locatie voor landschappelijke versterking

2.2 Plangebied

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als woonperceel met hoofdwoning, woning met mantelzorg en diverse bijgebouwen. Navolgende foto's (bron: Projectbureau Orbis) laten het plangebied en tevens de woning met bijgebouwen zien.



B-Mantelzorgwoning

A-Woning

F-Zoekgebied versterking

D-Kippenkooi

C-Vlaamse schuur

G-Bijgebouw zwembad

H-Bijgebouw zwembad

I-Overkapping zwembad

E-Overkapping mantelzorgwoning 2x
(oost- en westzijde)



A·Woning



F·Zoekgebied versterking



B·Mantelzorgwoning



G/H/E Bijgebouw en overkapping



C·Vlaamse schuur



I·Overkapping zwembad



D·Kippenkooi

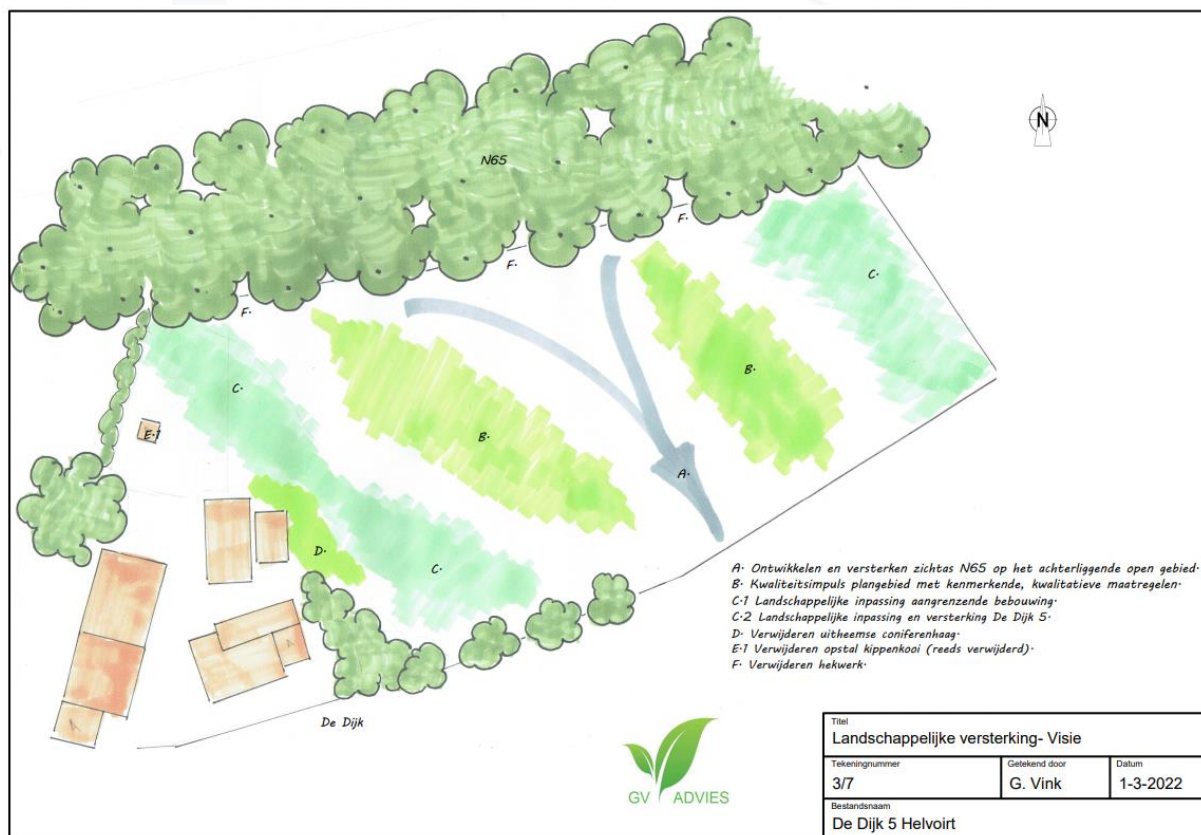
3. VISIE OP HET PLAN(GEBIED)

3.1 Aanleiding landschappelijke versterking

Om onderhavig planvoornemen tot legalisering van een deel van de aanwezige bijgebouwen plaats te laten vinden, dient er landschappelijke versterking plaats te vinden. In overleg met gemeente heeft initiatiefnemer projectbureau Orbis in de arm genomen om met de gestelde voorwaarden van de gemeente de aanwezige omgevingskwaliteiten, zoals vastgesteld door gemeente en provincie, en de wensen van initiatiefnemer een plan op te stellen waarmee de kwaliteit van het landschap wordt versterkt. In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan de wijze waarop Orbis deze voorwaarden, kwaliteiten en wensen in een landschappelijke versterkingsplan heeft verwerkt. Het plan als geheel is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

3.2 Landschappelijke versterking: visie

De beoogde ruimtelijke ingreep wordt voorafgegaan door een visie, waarbij voorwaarden, kwaliteiten en wensen een plek krijgen. De visie op het plangebied gelegen aan De Dijk omhelst ten eerste het ontwikkelen en versterken van de zichtas vanuit de N65 op het achterliggende open gebied. Daarnaast wordt gestreefd naar een kwaliteitsimpuls van het aangewezen gebied met kenmerkende, kwalitatieve maatregelen. Voorts wordt gestreefd naar een landschappelijke inpassing van de aangrenzende bebouwing. Een landschappelijke inpassing en versterking van De Dijk 5-7 wordt nagestreefd. In de visie op het plan wordt ook gesteld dat de uitheemse coniferen haag dient te worden verwijderd. Ook de kippenkooi (voor locatie: zie afbeelding paragraaf 2.2.) en een van de aanwezige hekwerken zullen worden verwijderd. Op navolgende afbeelding is de visie op het landschappelijke versterkingsplan in kaart gebracht.



3.3 Landschappelijke versterking: inrichting

De visie op het plangebied heeft geleid tot een gedegen inrichtingsplan, welke een plek geeft aan de in de visie opgestelde uitgangspunten.

De beplanting in onderhavig versterkingsplan is geselecteerd op basis van inheemse soorten. Deze soorten komen van oorsprong in de regio voor waarmee er enerzijds een bijdrage wordt gegeven aan de oorspronkelijke uitstraling van de regio en anderzijds betreft dit plantmateriaal wat past bij de aanwezige groeiomstandigheden.

Bij de keuze van beplanting is het mogelijk om de keuze te maken voor autochtoon plantmateriaal. Deze keuze wordt aanbevolen omdat hiermee meer duurzaam plantmateriaal wordt aangeschaft. Het is mogelijk dat de beplanting in onderhavig plan niet met autochtoon keurmerk leverbaar is, er kan dan worden gekozen voor regulier plantmateriaal.

Een ander heeft geleid tot het inrichtingsplan zoals opgenomen in onderstaande afbeelding. De visie is vertaald door plaats te geven aan hoogstam fruitbomen, houtsingels een gemengde, geschoren haag en een bloemenweide. Het gewenste zichtas vanaf de N65 op het aangrenzende open gebied krijgt vorm door de inrichting van een poel.



Geconcludeerd kan worden dat het plan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende kwaliteiten en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de land(schapp)elijke uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

4. BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Het beleid van de gemeente Haaren vormt het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor de plannen worden in de volgende paragrafen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

4.2 Rijksbeleid

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een (relevante) ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de ladder voor duurzame verstedelijking, is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het

bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Gelet op de onderliggende ontwikkeling voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (AbRS 18 december 2013, nummer 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant *Toetsingskader*

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.

Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig

stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één

van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. Deze zullen hierna worden besproken.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

De provincie onderscheidt een achttal thema's waarin beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Deze thema's zijn tevens in kaart gebracht. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Thema / kaartnaam	Van toepassing
Milieubescherming	Nee
Landbouw	Ja
Stedelijke ontwikkeling en erfgoed	Nee
Natuur en stiltegebieden	Ja
Grondwaterbescherming, waterveiligheid en –berging	Nee
Basiskaart Landelijk gebied.	Ja
Specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen	Ja
Watersystemen, -veiligheid en -berging	Ja

Rechtstreeks werkende regels: landbouw

Binnen het kaartbeeld 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw' is het plangebied aangeduid als 'Bescherming Natura 2000', 'Landelijk gebied', 'Verbod uitbreiding veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Bescherming Natura 2000

Landelijk gebied

Stalderingsgebied

Verbod uitbreiding veehouderij

Plangebied

Onderhavig plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied' van de provincie Noord-Brabant. Binnen de provincie wordt onderscheid gemaakt in het landelijke en het stedelijke gebied. Binnen deze eerste aanduiding is onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk. De andere aanduidingen betreft 'Bescherming Natura 2000', 'Verbod uitbreiding veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Deze hebben enkel invloed op bestaande veehouderijbedrijven. Onderhavig plan betreft de legalisering van bestaande bijgebouwen en de daarmee samengaan landschappelijke versterking, in het buitengebied van de kern Helvoirt. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van het verbod op uitbreidingen van veehouderijen hebben hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Binnen de primair agrarische gebieden is de provincie terughoudend met de (verdere) ontwikkeling van niet-agrarische functies. De land- en tuinbouw heeft in deze gebieden het primaat.

Bij stedelijke ontwikkelingen in het door de provincie Noord-Brabant aangewezen landelijke gebied dient te worden voorzien in een kwaliteitsverbetering. Artikel 3.9 'kwaliteitsverbetering landschap' zegt hierover het volgende:

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavig planvoornemen behelst de legalisering van bijgebouwen bij een bestaande woonbestemming. Binnen de kaders van de provinciale regelgeving is deze ontwikkeling c.q. legalisering mogelijk, indien voldoende aandacht wordt besteed aan de voorwaarden opgesteld in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening. Dit artikel heeft met name betrekking op de zorgvuldige inpassing van het nieuwe plan in de bestaande omgeving. Hierbij wordt de voorgestane ontwikkeling geïntegreerd binnen bestaand gebied, met vooraf vastgestelde kwaliteiten. Met respect voor deze omgevingskwaliteiten wordt een zorgvuldig

landschappelijk versterkingsplan opgesteld welke de kwaliteiten ter plaatse een plaats bieden in de nieuwe situatie. Het landschappelijk versterkingsplan is terug te vinden als bijlage 1 van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 deze plantoelichting is een en ander kort toegelicht.

Initiatiefnemer levert tevens een bijdrage aan het gemeentelijke sloopfonds. In de inleiding van deze toelichting is aangegeven om welk bedrag het gaat en hoe dit bedrag tot stand is gekomen.

Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' is het plangebied aangeduid als 'Attentiezone waterhuishouding'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



- **Plangebied**
- **Attentiezone waterhuishouding**
- Thema: natuur
- Gebiedsbegrenzing: exact

Een plangebied dat is gelegen binnen de 'Attentiezone waterhuishouding' strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Een bestemmingsplan stelt in ieder geval regels over het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden

maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet. Voorts dient aandacht te worden besteed aan de aanleg van drainage en dienen er regels te worden opgesteld omtrent het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavig planvoornemen behelst de legalisering van reeds bestaande bijgebouwen binnen een bestaand plangebied, gecombineerd met een landschappelijke versterking van het gebied direct naast dit plangebied gelegen. Ten behoeve van deze ontwikkeling zullen gronden niet worden geroerd en zal het oppervlak aan verharding door enkele sloopwerkzaamheden zelfs afnemen. Met het opstellen en het in een later stadium ook daadwerkelijk uitvoeren van het landschappelijke versterkingsplan wordt recht gedaan aan de status die het plangebied waarin de versterking wordt gerealiseerd, heeft. Hierin krijgen de kwaliteiten en behoeften ten aanzien van natuur, bodem en water een plek.

Instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied' is het plangebied aangeduid als 'Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



-  **Plangebied**
-  **Groenblauwe mantel**
Thema: landschap, water
Gebiedsbegrenzing: exact
-  **Landelijk gebied**
Thema: energie, landbouw, verkeer, voorzieningen, wonen
Gebiedsbegrenzing: exact

Onderhavig plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied' en de 'Groenblauwe mantel' van de provincie Noord-Brabant. Binnen de provincie wordt onderscheid gemaakt in het landelijke en het stedelijke gebied. Binnen deze eerste aanduiding is onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk.

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten het NNB. Voor het water wordt vooral ingezet op kwantitatief en kwalitatief herstel van kwelstromen, zoals het 'Wijstverschijnsel' (het opstuwen van grondwater) op de Peelrandbreuk in Oost-Brabant, in de beekdalen en op de overgangen van zand/veen naar klei in de 'Naad van Brabant'.

Binnen de groenblauwe mantel is volop ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, met een meer extensief karakter en als die bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. De ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve functies, zoals stedelijke ontwikkeling of intensieve vormen van recreatie of en landbouw (zoals de bouw van kassen, (bezoekers-)intensieve recreatie, of concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties) passen minder bij het karakter van deze gebieden. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel soms aanvullende regels voor de ontwikkeling van die functies. Bijvoorbeeld in geval van stedelijke ontwikkeling die vanwege de groen-rood verhouding juist bijdraagt aan de ontwikkeling van de kwaliteiten van gebied.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan het bodem-watersysteem (zoals de aanwezigheid van een kwel), aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), of aan het voorkomen van bijzondere planten en dieren. De groenblauwe mantel richt zich niet alleen op het beschermen van die waarden maar juist ook op de ontwikkeling daarvan. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel dat ontwikkelingen bijdragen aan de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. Het beleid richt zich ook op een toename van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen passen daarom qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

Gemeenten werken het concrete beleid binnen een gebied verder uit, rekening houdend met deze achterliggende doelstellingen. Hierbij is veel achtergrondinformatie beschikbaar, zoals de gebiedspaspoorten en de gebiedsgerichte ontwikkeling van gebieden zoals opgenomen in het Groenblauw Stimuleringskader.

Doorwerking plan(gebied)

Met het legaliseren van de bijgebouwen vindt er een vorm van verstedelijking plaats in het 'Landelijk gebied' en de 'Groenblauwe mantel'. Ontwikkelingen als deze zijn op voorhand niet uitgesloten. Eerder in de beschrijving van de provinciale beleidskaders is al beschreven dat ontwikkelingen in het landelijke gebied mogelijk zijn, mits er een gedegen belangenafweging is gemaakt en er aantoonbaar rekening wordt gehouden met de aanwezige kwaliteiten. In onderhavig geval is er sprake van een ruime compensatie van de toegenomen verharding in vorm van het landschappelijk versterkingsplan, waarbinnen natuurontwikkeling een kans krijgt en de omgevingskwaliteiten zijn geïntegreerd en waar mogelijk zullen worden versterkt. Dit is onder meer gebeurd door vooraf te onderzoeken welke kwaliteiten er aanwezig zijn, en deze kwaliteiten vervolgens in te passen, en waar mogelijk te versterken door middel van het opstellen en uitvoeren van een landschappelijk versterkingsplan.

Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' is het plangebied aangeduid als 'Stalderingsgebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



- **Plangebied**
- **Stalderingsgebied**
- Thema: landbouw
- Gebiedsbegrenzing: exact

De aanduiding 'Stalderingsgebied' heeft enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft de legalisering van reeds bestaande bijgebouwen. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van staldering heeft hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregel.

Doorwerking plan(gebied)

De aanduidingen binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging' is het plangebied aangeduid als 'Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied' en 'Attentiezone waterhuishouding'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding' is reeds behandeld bij het kaartbeeld *Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden*.

Voorts heeft elke plek een aanduiding welke iets regelt ten aanzien van omgang met water. Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van Helvoirt. De norm ten aanzien van

wateroverlast buiten stedelijk gebied is hier dan ook op van toepassing. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt buiten Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
- 1/25 per jaar voor akkerbouw;
- 1/10 per jaar voor grasland.

Voor bebouwing die is gelegen buiten stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik. De gestelde norm betreft een inspanningsverplichting.

Doorwerking plan(gebied)

De genoemde inspanningsverplichting is reeds geleverd door initiatiefnemer. Hierop aangevuld wordt binnen de locatie waarop de landschappelijke versterking plaats gaat vinden veel ruimte gereserveerd voor de opvang en infiltratie van hemelwater.

Conclusie

Een en ander doet geen afbreuk aan het bestaande land(schapp)elijke karakter ter plaatse. Het stedelijke karakter van deze functie is minimaal en passend bij de omgeving.

Initiatiefnemer is het er alles aan gelegen om het bouwplan te laten voldoen aan de voorwaarden, zoals genoemd in artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening door aan deze voorwaarden te voldoen, en hiermee gepaard gaand het landschappelijk versterkingsplan in de praktijk te brengen. Op deze manier wordt er een passende invulling gegeven aan het plangebied.

In deze paragraaf zijn de belangen en regels van de provincie Noord-Brabant behandeld. Er is verantwoord op welke wijze er met dit plan wordt voldaan of wordt tegemoet gekomen aan de randvoorwaarden die de provincie in haar beleid heeft opgenomen. Het belangrijkste onderdeel van de verantwoording zit in de kwaliteitsverbetering die vergezeld dient te gaan met de legalisering van de bijgebouwen in het buitengebied. Derhalve is de verantwoording voor voorliggend plan met name daarop gericht. Tevens biedt het aan dit plan toegevoegde versterkingsplan inzicht in de ontwikkeling op het gebied van natuur en landschap.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Onderhavig plan zal aansluiten bij c.q. geen afbreuk

doen aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de structuurvisie en verordening.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstukken 5 tot en met 9.

4.4 Gemeentelijk beleid

De provinciale ruimtelijke beleidskaders zijn of moeten worden vertaald in het gemeentelijke ruimtelijke beleid. Gezien het feit dat onderhavig planvoornemen in de feitelijke situatie geen ontwikkeling betreft, is een uitgebreide toetsing aan het gemeentelijke beleid niet van toepassing. Onderhavig bestemmingsplan wordt opgesteld, na veelvuldig, constructief overleg met de gemeente Haaren. Er is afgesproken om met name de aandacht te richten op het provinciale beleid en daarin specifiek de beleidsregel ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het landelijke gebied.

Structuurvisie Haaren 2013

De historische routes zijn de hoofdelementen van de huidige stedenbouwkundige opbouw. Het open beekdal van de Ruijsbossche Waterloop ligt aan de oostzijde van de kern Haaren en vormt een sterke ruimtelijke begrenzing voor de kern Haaren. Langs de Helvoirtseweg en de Kerkstraat is sprake van een transparante, zachte bebouwingsrand naar dit beekdal waarbinnen nog mogelijkheden zijn voor bebouwing. Ook de bebouwing langs de Haarendijk, de Nemelaerstraat, het Eind en de Pastoor Jansenstraat kenmerkt zich door een zachte bebouwingsrand aan het open beekdal. Deze bebouwingsranden zijn minder transparant. Om toch relaties te behouden met het landelijk gebied, de transparantie, dient er geen bebouwing meer toegevoegd te worden in deze randen. De ligging van het beekdal tussen deze straten is bijzonder en dient zeker behouden te blijven. Vanuit de zuidkant vormt de Haarendijk de verbinding met het Eind. Voor het Eind geldt dat de oorspronkelijke structuur van de oude Brink nog herkenbaar is in zowel de verkavelings- als verkeersstructuur. De separate ligging van het Eind aan de zuidoostkant van de kern is uniek te noemen en dient als zodanig behouden te blijven.

Aan de zuid- en westzijde van de kern bepaalt het ongelijkmatige verloop van de begrenzing een grote diversiteit in karakter. Over het geheel genomen kan hier gesproken worden van een harde kernrand door de dichte bebouwingsranden en de minimale relaties met het landelijk gebied. Door woningbouw te realiseren in het gebied ten westen van de Tempeliersweg wordt de begrenzing van Haaren aan deze zijde sterk verbeterd, waarbij de voorkeur uitgaat naar een transparante, zachte bebouwingsrand. Hierbij dient er voor gewaakt te worden dat de entree aan deze zijde van Haaren een landelijke uitstraling blijft

houden. De woningen aan de zuidzijde van de Kantstraat tussen het Holleneind en de Monseigneur Zwijzenstraat hebben namelijk een zeer landelijke uitstraling door de diepe, groene voortuinen en de lage bebouwingselementen. Het oostelijke deel van de Kantstraat, vanaf de Vogelenzang vormt een geleidelijke overgang naar het landelijk gebied door vrijliggende bebouwingselementen in verspringende rooilijnen, waarbij het landelijk gebied tussen de bebouwings- SAB 21 elementen door tot aan de Kantstraat reikt. Het beekdal van de Raamse Loop vormt aan deze zijde de ruimtelijke begrenzing van de kern Haaren. De afronding van bedrijventerrein 't Hopveld aan de noordzijde van de kern, met bedrijven die een representatieve uitstraling hebben, verbetert de entreesituatie van Haaren aan deze zijde.

Wat het gemeentelijke beleidskader betreft, zoals opgenomen in de Structuurvisie, betreft kan worden gesteld dat ten aanzien van de stedelijke ontwikkeling er in zekere zin sprake is van een conserverend karakter en dat met het landschappelijke versterkingsplan een ruime compensatie voor deze ontwikkeling wordt geleverd. Daarnaast stort de initiatiefnemer een reeds tussen gemeente en initiatiefnemer afgesproken bedrag in het gemeentelijke sloopfonds.

Tot slot kan worden gesteld dat met het totaalplan van legalisering en compensatie in de vorm van natuurontwikkeling en de financiële bijdrage, duurzaamheid wordt nagestreefd en de waarden en kwaliteiten van het plangebied worden geaccepteerd. Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de diverse planologische beleidsstukken van de gemeente Haaren.

Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap

Naar aanleiding van het uitgangspunt ten aanzien van het leveren van een kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening, en de daaromtrent gemaakte regionale afspraken heeft de gemeente Vught de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Vught 2022' vastgesteld.

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de wijze van kwaliteitsverbetering van het landschap. Aan de orde komen:

- De benodigde investering;
- De feitelijke tegenprestatie
- De zekerstelling van kwaliteitsverbetering.

Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in drie categorieën ingedeeld:

- Categorie 1: geen ruimtelijke impact; geen tegenprestatie nodig;
- Categorie 2: beperkte impact; landschappelijke inpassing volstaat;
- Categorie 3: grote impact; landschappelijke inpassing én berekende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Onderhavig plan omvat de legalisering van bijgebouwen bij een woning. De oppervlakte van de totaal aantal legaliseren bijgebouwen bedraagt meer dan 100 m². Om deze valt onderhavig plan in categorie 3. Naast landschappelijke inpassing is tevens een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk.

Landschappelijke inpassing

In paragraaf 3.2 en 3.3 is de gewenste landschappelijke inpassing geïntroduceerd. Bijlage 1 omvat het beplantingsplan. In dit beplantingsplan worden de gewenste soorten, oppervlakten en maatregelen nader omschreven. Dit beplantingsplan is daarnaast juridisch verankerd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.

Benodigde investering

In de gemeentelijke regeling is opgenomen dat de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, behorende bij een categorie 3-ontwikkeling, ten minste 20% van de waardevermeerdering van de grond moet bedragen. De gemeente Vught heeft hiervoor rekenbedragen vastgesteld. Daarnaast heeft de gemeente Vught een sloopverplichting.

Bij de berekening van de bijdrage geldt de 471 m² aan bestaande bijgebouwen als uitgangspunt. Dit totaal mag met 200 m² worden gereduceerd, omdat dit reeds is toegestaan conform (destijds) vigerende bestemmingsplan. Echter heeft de gemeente in het verleden reeds 241 m² aan bijgebouwen legaal vergund. Daarmee geldt de berekening niet voor 271 m², maar voor 230 m² aan bijgebouwen. Van deze 230 m² wenst de initiatiefnemer er 36,6 m² teniet te doen. De uiteindelijke berekening gaat uit van 193,4 m². De waardevermeerdering van het toevoegen van bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² bij een woning bedraagt € 250 per m². Voor onderhavig plan betekent dit een waardevermeerdering van $(193,4 \times 250 =) € 48.350,-$. De bijdrage in de kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt derhalve $(20\% \times 48.350 =) € 9.670,-$.

Feitelijke tegenprestatie

De feitelijke tegenprestatie bestaat uit de gemeentelijke sloopverplichting en de investeringen voor de landschappelijke maatregelen.

Sloopverplichting

De legalisering van de bijgebouwen dient tevens gepaard te gaan met een sloopverplichting of een bijdrage aan het gemeentelijke groenfonds. Deze bijdrage bedraagt € 20,- per vierkante meter. De berekening gaat uit van 193,4 m². De sloopverplichting bedraagt daarmee (2x 193,4 =) 386,8 m² te slopen bebouwing. Aan de sloopverplichting kan niet worden voldaan, daarom wordt een bijdrage aan het groenfonds gedaan. De totale bijdrage aan het groenfonds is (193,4 x 20 =) € 7.736,-.

Bijdrage kwaliteitsverbetering

Reeds is aangegeven dat er een investering nodig is van € 9.670,-. De bijdrage aan het groenfonds mag daarop in mindering worden gebracht, waardoor er een benodigde investering van (9.670 – 7.736 =) €1.934,- resteert. Bijlage 1 laat zien dat de landschappelijke maatregelen uit het landschappelijk versterkingsplan vertegenwoordigen een waarde van € 5.044,-. Onderstaande tabel toont aan dat de bijdrage van de sloopverplichting aan het groenfonds en de waarde van de landschappelijke maatregelen de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering ruimschoots borgen.

Bijdrage kwaliteitsverbetering			
Benodigde investering		Tegenprestatie	
Bijdrage	€ 9.670,-	Landschappelijke	€ 5.044,-
Sloopverplichting	- € 7.736,-	maatregelen	
Totaal	€1.934,-	Totaal	€ 5.044,-

Zekerstelling kwaliteitsverbetering

De Interim Omgevingsverordening eist dat bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit is aangetoond dat de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Voorliggend bestemmingsplan bevat daartoe een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast is in een anterieure overeenkomst de uitvoering, het in stand houden en beheren van het landschappelijke versterkingsplan conform het plan vastgelegd.

5. CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

5.1 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom het plangebied belangrijke archeologische en cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden, waarmee de Monumentenwet 1988 en de daarmee samenhangende wetten en regelingen zijn komen te vervallen. Een gedeelte van de Monumentenwet 1988 wordt opgenomen in de Erfgoedwet een ander deel zal worden opgenomen in de Omgevingswet (welke nog niet van kracht is), het betreft:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Deze thema's vallen nu onder het Overgangsrecht in de Monumentenwet.

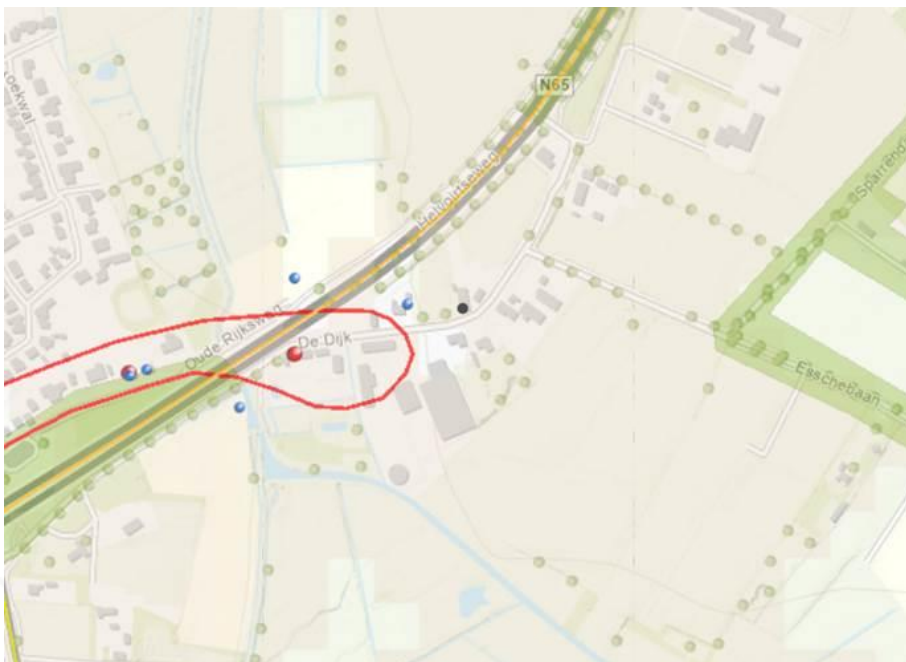
Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Bro gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen.

In de toelichting van de ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller van de ruimtelijke onderbouwing is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het eventueel aanwezig zijn van cultuurhistorische waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke

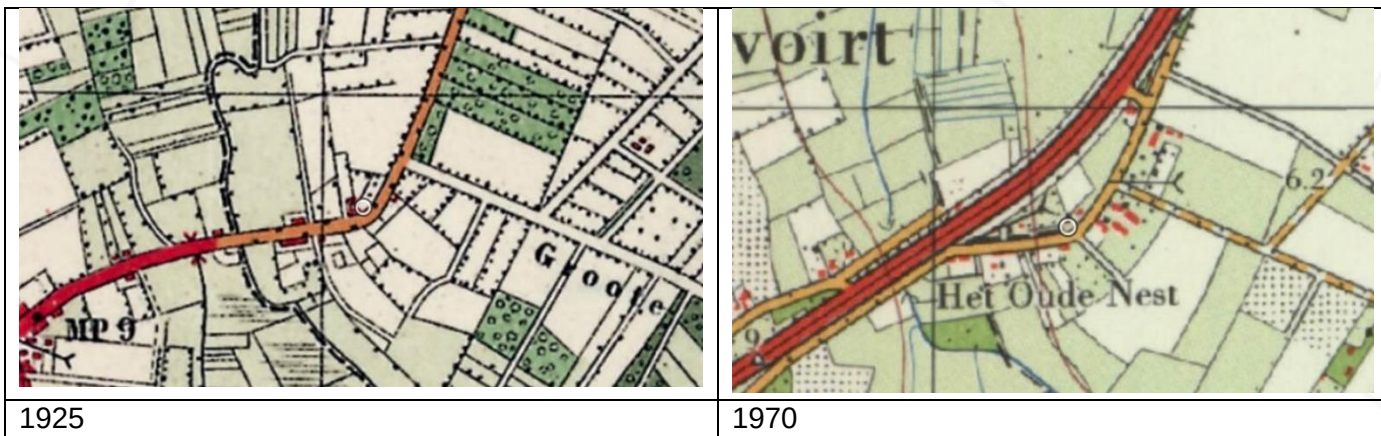
ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) . Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven. In de directe omgeving van De Dijk 5-7 liggen enkele historische elementen, zoals historische stedenbouw van hoge waarde. De stedenbouwkundige structuur is een verdere uitbreiding van de oude kern van Helvoirt en ontstond langs de rijksweg Tilburg-Den Bosch. De structuur van de nederzetting is nog goed herkenbaar, vooral omdat deze nog gaaf is.

De Dijk 2-2a betreft een rijksmonument, genaamd 'Het Oude Nest'. Dit pand heeft relaties met kasteel Zwijnsbergen. Daarnaast is De Dijk 12 cultuurhistorisch waardevol.



Onderstaande historische kaarten van topotijdreis.nl laten de ontwikkeling en groei van het gebied tussen 1925 en 1970 zien.



Doorwerking plan(gebied)

De panden waarop onderhavig planvoornemen betrekking heeft, bezitten geen monumentale status. Tevens heeft de ontwikkeling geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden van de directe omgeving.

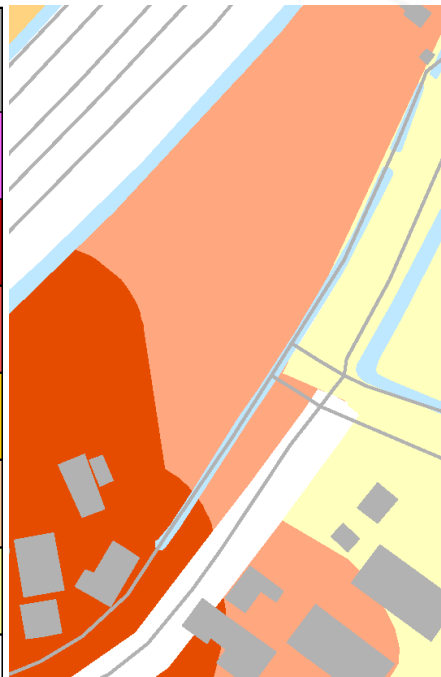
Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het (bestemmings)plan.

5.2 Archeologie

Tabel 8.1 Overzicht van de vrijstellingsgrenzen archeologie per beleidscategorie

Beleids-categorie (met nr.)	Waarde/verwachting archeologie	Diepte bodemingreep (cm)	Oppervlakte bodemingreep (m ²)	Wanneer onderzoeksplicht van toepassing?
Cat. 1	Terrein van zeer hoge archeologische waarde	30 cm	0 (nul) m ²	Indien dieper dan 30 cm en groter dan 0 (nul) m ²
Cat. 2	Terrein van hoge archeologische waarde ((vroeg)-middeleeuws Vught)	30 cm	25 m ²	Indien dieper dan 30 cm en groter dan 25 m ²
Cat. 3	Terrein van archeologische waarde (historische bebouwing)	30 cm	50 m ²	Indien dieper dan 30 cm en groter dan 50 m ²
Cat. 4	Hoge archeologische verwachting	30 cm	100 m ²	Indien dieper dan 30 cm en groter dan 100 m ²
Cat. 5	Middelhoge archeologische verwachting	30 cm	250 m ²	Indien dieper dan 30 cm en groter dan 250 m ²
Cat. 6	Lage archeologische verwachting	30 cm	10.000 m ²	Indien dieper dan 30 cm en groter dan 10.000 m ²
Cat. 7	Geen verwachting	Vrijstelling: geen archeologisch onderzoek nodig. Wel een meldingsplicht bij toevalsvondsten.		



Toetsingskader

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Doorwerking plan(gebied)

Er is een archeologische dubbelbestemming van kracht op het plangebied. Echter kan met zekerheid worden gesteld dat onderhavig planvoornemen niet leidt tot tenietdoening van cultuurhistorisch waardevolle panden of graafwerkzaamheden welke de eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen aantasten. Na uitvoering van onderhavig planvoornemen blijft de archeologische dubbelbestemming dan ook onveranderd van kracht op het plangebied. Mocht er in de toekomst toch worden besloten tot het uitbreiding van verhard oppervlak, en hieraan voorafgaand gronden worden geroerd, dan zal bevoegd

gezag mogelijke alsnog een onderzoek naar archeologische waarden uitgevoerd willen hebben. Voor nu is dat echter niet aan de orde.

In algemene zin geldt altijd wel een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden.

Conclusie

Uit archeologisch perspectief zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.

6. GROENSTRUCTUUR EN FLORA EN FAUNA

Toetsingskader

Wet natuurbescherming (Wnb)

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze wet vervangt drie wetten: De Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Deze nieuwe wet bestaat uit minder regels en is overzichtelijker dan de drie voorgaande wetten. Het doel van de wet is om de biodiversiteit in Nederland te beschermen. Onder de Wnb geldt een zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. De zorgplicht houdt in dat tegen de werkzaamheden, die nadelig kunnen zijn voor dieren en planten, zo veel mogelijk worden voorkomen. Indien toch schadelijke werkzaamheden worden uitgevoerd, moeten maatregelen worden genomen om onnodige schade aan dieren en planten te voorkomen. Onder de Wnb geldt dat door de provincie onderzocht moet worden of ruimtelijke ingrepen effect hebben op de beschermde soorten, beschermde gebieden en beschermde bosopstanden en dat het project of plan de natuurlijke kenmerken en/of soorten van het betrokken gebied niet significant aantast.

Doorwerking plan(gebied)

Het plangebied zal wat bebouwing, vorm en omvang betreft niet of nauwelijks worden gewijzigd. Er vinden in ieder geval geen significante uitpandige sloopwerkzaamheden plaats.

De belangrijkste waarden op het gebied van flora en fauna worden met onderhavig plan niet bedreigd, maar juist een plek gegeven in het landschappelijke versterkingsplan. Voorafgaand aan de uitwerking van dit plan, is geïnventariseerd welke kwaliteiten het plangebied bezit, en welke kwaliteiten benodigd zijn om een kwaliteitsverbetering ter plaatse te weeg te brengen. De flora en fauna krijgen op deze manier dus een belangrijke plek in het plan. Negatieve effecten op eventueel aanwezige beschermde soorten in de omgeving kunnen redelijkerwijs worden uitgesloten.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.

7. WATER

Toetsingskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'her-gebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het uiteindelijke doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van

een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Doorwerking plan(gebied)

Door MILON is een watertoets uitgevoerd. Het wateradvies van MILON is hierna letterlijk Overgenomen, de integrale watertoets is bijgevoegd als bijlage 2.

De vereiste compensatie wordt berekend door de toename in verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m^3). De benodigde compensatie bedraagt $44 m^3$ ($730 m^2 \times 0,06 \times 1$).

In het landschappelijk inpassingsplan is voorzien in de aanleg van een poel die zorgt voor een toename van de bergingscapaciteit op locatie. Door een licht verhang aan te brengen rondom de poel kan het hemelwater onder vrij verval naar de poel stromen. Gezien het voornemen van de initiatiefnemer om een poel te graven en de aanwezigheid van twee sloten in de directe omgeving, worden additionele bergingsvoorzieningen niet nodig geacht

Conclusie

initiatiefnemer heeft geen werkzaamheden uitgevoerd, noch uit laten voeren waarvoor een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken/werkzaamheden, geen bouwwerkzaamheden zijnde, benodigd was. Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.

8. MILIEU-HYGIËNISCHE VERANTWOORDING

8.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu-hygiënische aspecten die van belang zijn voor de te ontwikkelen plangronden. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

8.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Het Besluit Mer is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingssystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Dit houdt in dat er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte mer-beoordelingsbeslissing moet worden genomen dat geen MER nodig is. Dit beslissingsdocument moet vervolgens in de bijlage van de toelichting opgenomen worden.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;

2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Doorwerking plan(gebied)

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied, met onderhavig planvoornemen, wordt de legalisering van bestaande bijgebouwen mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.
3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. en de ligging van het plangebied (niet in de buurt van een Natura 2000 gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen. In het kader van de planprocedure is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

8.3 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is na te gaan of de bodemkwaliteit in het plangebied geschikt is voor de (beoogde) functie, in dit geval wonen met tuin, en wat de consequenties vanuit de bodemkwaliteit zijn voor financiële haalbaarheid van het initiatief.

Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Doorwerking plan(gebied)

De hoofdfunctie is en blijft wonen, waarbij met onderhavig planvoornemen geen nieuwe bouwwerken worden opgericht. Derhalve is er geen bodemonderzoek noodzakelijk. Mocht er in een later stadium toch de wens zijn om (in de vorm van oprichting van een bouwwerk of uitbreiding van bestaande bouwwerken) een forse uitbreiding van het verhard oppervlak te bewerkstelligen, dan zal daar eventueel een vergunning voor moeten worden aangevraagd. Te zijner tijd kan dan een omgevingsvergunningprocedure worden doorlopen om een aanbouw of oprichting van een bijgebouw mogelijk te maken. Een bodemonderzoek zou dan één van de vereisten van bevoegd gezag kunnen zijn om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Tot die tijd is met onderhavige ontwikkeling een geologisch neutrale situatie ter plaatse van het plangebied gewaarborgd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

8.4 Geluid

Toetsingskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Doorwerking plan(gebied)

Wegverkeerslawaaï

Binnen het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten opgericht. Het vigerende bestemmingsplan staat dus stedelijke functies / geluidgevoelige objecten reeds toe. Om die reden is een nader akoestisch onderzoek naar de gevolgen van het wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk. Daarnaast is er geen sprake van nieuwbouw, waardoor afstanden tot mogelijk geluidproducerende objecten (gemotoriseerd verkeer) niet worden verkleind.

Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die mogelijk geluidhinder veroorzaken. Er is verder geen geluidzone industrielawaai aanwezig in of nabij het plangebied. Nader onderzoek naar de gevolgen van industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Spoorweglawaaï

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai

Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is het plangebied niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

8.5 Milieuzonering (geur en industrielawaai)

Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan

kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandstrap worden verlaagd.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Doorwerking plan(gebied)

Ter plaatse van het plangebied is reeds sprake van een bestaande woning c.q. woonbestemming. Van de oprichting van een nieuwe woning is geen sprake. Aspecten als milieuzonering en geurhinder zijn daarmee niet van toepassing.

In de nabijheid van het plangebied komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties.

Conclusie

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van het plangebied dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven.

Dit betekent dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het plan.

8.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeelt moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze,

bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Doorwerking plan(gebied)

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft geen verkeersaantrekkende werking, omdat het een uitbreiding van een bestaande woning betreft. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO2. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit NIBM en de Regeling NIBM. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Het plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben

de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Haaren ook geen negatieve invloed op het plangebied.

Het plan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het plan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is reeds sprake van een bestaande woning c.q. woonbestemming. Van de oprichting van een nieuwe woning is geen sprake. Het aspect luchtkwaliteit is daarmee niet van toepassing.

Het project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Daarnaast is in het projectgebied sprake van een goed leef- en woonklimaat doordat de achtergrondconcentraties ruim onder de normen blijven. Tenslotte is de beoogde woning geen gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

8.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, licht ontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en

waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

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 10-6contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

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 wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). 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.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Figuur: Wanneer verantwoorden?

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Externe veiligheid buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. De belangrijkste plichten voor de gemeente die een bestemmingsplan opstelt, zijn: een ruimtelijke reservering opnemen voor plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het afleggen van een verantwoording van groepsrisico (GR). Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord.

In de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn opgenomen: de aanwijzing van buisleidingen, de risicoafstanden en de rekenmethodiek.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

Doorwerking plan(gebied)

Het plan heeft geen verhoging tot gevolg van het aantal mensen dat mogelijk wordt blootgesteld aan veiligheidsrisico. Het plan is gerecht op legalisering en een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Van een vergroting van risico's is dus geen sprake.

Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. Er ontstaan geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan, beschouwd vanuit de aspecten ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen, geen problemen oplevert. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is dan ook niet nodig, te meer het hier geen nieuwbouw betreft, maar een legalisering van bestaande bouwwerken. Alle onderzoeken en afwegingen ten aanzien van oprichting van gebouwen en aanleg van kabels en leidingen heeft reeds in het verleden plaatsgevonden.

Gesteld kan worden dat het voorgenomen plan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten.

9. VERKEER EN PARKEREN

De verkeersdruk op de De Dijk en omliggende wegen zal niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie. De gemeente Haaren streeft naar een goede ontsluiting, maar ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Voor het plangebied betekent dit dat de ontsluiting van het terrein afdoende moet blijven en dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig moet zijn.

Gezien het feit dat er geen nieuwe woningen of andere nieuwe (stedelijke) functies worden opgericht, kan ook het aantal parkeervoorzieningen gehandhaafd blijven. Tevens leent de situatie ter plekke zich er voor dat er op het terrein meer dan voldoende gelegenheid tot parkeren is. Er zal dan ook geen afroming plaatsvinden om de omliggende openbare ruimte.

De ontsluiting zal zoals ook in de huidige situatie plaatsvinden op De Dijk. In de nieuwe plansituatie zal derhalve gebruikt gemaakt worden van de bestaande ontsluiting.

10. JURIDISCHE PLANOPZET

10.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wro , het Bro en de RO-Standaarden 2012:

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

10.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de aanduidingen;

- de grens van het plangebied;

10.3 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

10.4 Toelichting bestemmingen

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

11. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Om een en ander te juridisch te waarborgen wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste (plan-)ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn (bouw)plan en een bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

12. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Wettelijk (voor)overleg

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

Er is niet gebleken dat er vanuit de direct omgeving van het plangebied bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.