

# **NOTA VAN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN**

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN  
“Buitengebied Haaren, herziening Belversestraat 4 en 4a”

Versie d.d. 17 september 2019

## 1. Inleiding

Aan de Belversestraat 4 en 4a in Haaren was voorheen een gemengd veehouderijbedrijf aanwezig. Met onderliggend plan wordt de agrarische bestemming van de locatie gewijzigd naar een woonbestemming. Daarbij wordt de agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere burgerwoning en wordt ook een voormalig agrarisch gebouw (oranjerie) verbouwd tot reguliere burgerwoning. Ten slotte wordt de voormalige stal op het perceel gesloopt om plaats te maken voor een vrijstaande burgerwoning.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 juni 2019 gedurende zes weken, tot en met 07 augustus 2019, ter inzage gelegen. De stukken waren raadpleegbaar en in te zien op [www.haaren.nl](http://www.haaren.nl), op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en bij de balie van de gemeentewinkel in het gemeentehuis. Tijdens deze periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Onderdeel van het ontwerpbestemmingsplan is de paragraaf ecologie. Uit deze paragraaf is gebleken dat nader onderzoek naar soorten noodzakelijk is om de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan zeker te kunnen stellen. Om het proces niet onnodig te vertragen is het bestemmingsplan alvast als ontwerp ter inzage gelegd, met de kanttekening dat het plan voorafgaand aan de vaststelling moet worden aangevuld met dit aanvullende onderzoek. Dit moment is nu aangebroken. In hoofdstuk 2 wordt verder ingegaan op dit aanvullende onderzoek.

Daarnaast is er ambtshalve geconstateerd dat er wijzigingen doorgevoerd moeten worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze ambtshalve wijzigingen komen in hoofdstuk 3 puntsgewijs aan bod, waarbij de aangepaste passages worden weergegeven.

Ten slotte is in hoofdstuk 4 een voorstel opgenomen met de wijzigingen in het bestemmingsplan naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen bij de vaststelling door de gemeenteraad.

## 2. Aanvullend onderzoek flora en fauna

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn twee quickscans naar flora en fauna uitgevoerd. Uit deze onderzoeken is gebleken dat nader onderzoek naar bepaalde soorten noodzakelijk is. Dit onderzoek is nodig om de uitvoerbaarheid van het plan aan te kunnen tonen. Immers, wanneer het plan significant negatieve effecten zou hebben ten aanzien van (het leefgebied van) deze soorten, dan zou dit de uitvoerbaarheid van het plan in de weg kunnen staan.

Het aanvullende faunaonderzoek heeft betrekking op bepaalde flora, vleermuizen, huismussen en kleine marterachtigen. Onderzoek naar vleermuizen dient te worden uitgevoerd in twee periodes, te weten half mei t/m half juli en half augustus t/m eind september. Om het proces niet onnodig te vertragen is met initiatiefnemers afgesproken dat gemeente Haaren het ontwerpbestemmingsplan alvast ter inzage zou leggen, onder de voorwaarde dat nader onderzoek zal worden uitgevoerd. In de periode tussen het moment dat het bestemmingsplan ter inzage is gelegd en voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan is het betreffende nader onderzoek dan ook uitgevoerd.

### Weerslag op het plan

Het aanvullend onderzoek is beoordeeld en akkoord bevonden. Het onderzoeksrapport moet als bijlage 5 bij de toelichting van het bestemmingsplan worden gevoegd. Daardoor wordt "*Bijlage 5 Verslag omgevingsdialoog*" doorgeschoven en moet deze worden vernummerd naar "*Bijlage 6*".

Daarnaast moet ook *paragraaf 4.2 Ecologie* in de toelichting bij het bestemmingsplan worden aangepast, in die zin dat de resultaten en conclusies van het aanvullend onderzoek in deze paragraaf worden verwerkt.

### 3. Ambtshalve wijzigingen

Op dit moment vindt de voorbereiding plaats van de actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied van gemeente Haaren. Het plangebied voor de locatie Belversestraat 4 en 4a in Haaren valt binnen het gebied waarop de actualisatie van het plan voor het buitengebied betrekking heeft. Naar aanleiding van nieuwe inzichten als gevolg van die planactualisatie, zijn een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan “Buitengebied Haaren, herziening Belversestraat 4 en 4a” op zijn plaats.

Hieronder volgt een opsomming van de wenselijke of noodzakelijke ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan “Buitengebied Haaren, herziening Belversestraat 4 en 4a”. Daar waar de beoogde aanpassing voortkomt uit de nieuwe inzichten ten aanzien van het buitengebied, is specifiek aangegeven dat er een koppeling is met de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied.

#### Regels:

##### **a. Artikel 1 en artikel 3, lid 3.1 en lid 3.2.1:**

Deze aanpassing komt voort uit nieuwe inzichten als gevolg van de actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied van gemeente Haaren.

Zowel in de huidige als toekomstige situatie is ter plaatse van het deel van het perceel waar de agrarische bestemming behouden blijft, sprake van het hobbymatig houden van vee. Dergelijk gebruik willen we graag positief bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Vooruitlopend op dat plan is het gerechtvaardigd om dergelijk gebruik ook in dit plan positief te bestemmen. Zodoende zijn de volgende wijzigingen nodig.

Onder artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving) dient een lid te worden toegevoegd ten behoeve van het hobbymatig houden van vee:

*f. hobbymatig houden van vee;*

Om een bestaande schuilgelegenheid niet onder het overgangsrecht te brengen, willen we deze positief bestemmen. Daartoe dient op de *verbeelding* de volgende aanduiding te worden opgenomen: ‘*specifieke bouwaanduiding – schuilhut*’. Deze bouwaanduiding dient strak rondom de bestaande schuilgelegenheid gelegd te worden.

Naar aanleiding van deze aanpassing dient ook artikel 3.2.1 gewijzigd te worden. Dit artikel komt dan ook als volgt te luiden:

##### **3.2.1 Gebouwen**

*Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:*

- a. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een schuilgelegenheid voor het hobbymatig houden van vee uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – schuilhut’;*
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;*
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter.*

Ten slotte dient onder artikel 1 de volgende definitie te worden toegevoegd:

##### ***hobbymatig houden van vee***

*het houden van vee onder de grens van een inrichting zoals genoemd in de Wet milieubeheer;*

##### **b. Artikel 3, lid 3.2.2, onder b:**

Deze aanpassing komt voort uit nieuwe inzichten als gevolg van de actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied van gemeente Haaren.

In artikel 3.2.2, aanhef en lid b is bepaald dat *voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de hoogte niet meer mag bedragen dan 10 m.*

Deze bepaling stamt uit het voorheen vigerende bestemmingsplan “Buitengebied, correctieve herziening” en was bedoeld voor overige bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijvigheid. Dit bestemmingsplan staat ter plaatse van de agrarische bestemming geen agrarische bedrijvigheid toe, maar wel agrarisch grondgebruik. Voor dergelijk grondgebruik is een lagere

bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde wenselijk. Een hoogte vergelijkbaar met die van erf- en terreinafscheidingen (2,5 meter conform artikel 3.2.2, lid a) past beter. Zodoende komt dit lid als volgt te luiden:

*“b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.”*

**c. Artikel 3, lid 3.5:**

Met dit artikel kan de bestemming ‘Agrarisch’ worden gewijzigd naar de bestemming ‘Bos’ of ‘Natuur’. Deze bestemmingen komen niet in het bestemmingsplan voor, waardoor wordt verwezen naar de bestemmingen ‘Bos’ of ‘Natuur’ zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Haaren, correctieve herziening" of diens rechtsopvolger. Deze verwijzing biedt veel onzekerheid aangezien niet duidelijk is wat binnen de bestemming ‘Bos’ en ‘Natuur’ in de rechtsopvolger van het bestemmingsplan “Buitengebied, correctieve herziening” zal worden geregeld. Zeker nu deze rechtsopvolger wordt voorbereid. Bovendien ligt het absoluut niet in de lijn der verwachting dat in de komende planperiode van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik zal worden gemaakt. Daarom is het beter om de wijzigingsbevoegdheid op dit moment uit het plan te halen. Lid 3.5 dient dan ook in zijn geheel verwijderd te worden.

**d. Artikel 4, lid 4.2.1, onder d:**

Deze aanpassing komt voort uit nieuwe inzichten als gevolg van de actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied van gemeente Haaren.

In de regionale afspraken voor kwaliteitsverbetering landschap is het al gangbaar om een standaard inhoudsmaat van 750 m<sup>3</sup> te hanteren voor een burgerwoning. Dit komt tot uiting doordat geen bijdrage voor kwaliteitsverbetering wordt gevraagd voor het vergroten van de inhoud van een (burger)woning tot 750 m<sup>3</sup>. Daarnaast zijn we van mening dat het verschil qua inhoud voor een bedrijfswoning en een burgerwoning niet te onderbouwen is. Vandaar dat bij de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied ervoor gekozen is dit gelijk te trekken. Vooruitlopend op de vaststelling van dat bestemmingsplan is het acceptabel om deze lijn door te trekken naar dit particuliere plan. Daarom mag de maximale inhoud voor een woning worden verhoogd van 600 naar 750 m<sup>3</sup>. Het bestemmingsplan moet hierop worden aangepast. Zodoende komt *lid 4.2.1 sub d.* als volgt te luiden:

*“d. De inhoud van een woning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen.”*

**e. Kennelijke verschrijving:**

Er heeft een kennelijke verschrijving plaatsgevonden die gerepareerd dient te worden:

*Artikel 1, lid 1.28:*

Het woord “*huidhouding*” moet worden gewijzigd in “*huishouding*”.

Verbeelding:

Om een bestaande schuilgelegenheid niet onder het overgangsrecht te brengen, willen we deze positief bestemmen. Daartoe dient op de *verbeelding* de volgende aanduiding te worden opgenomen: ‘*specifieke bouwaanduiding – schuilhut*’. Deze bouwaanduiding dient strak rondom de bestaande schuilgelegenheid gelegd te worden. Vervolgens dient de specifieke bouwaanduiding in de legenda te worden opgenomen met daarbij de lettercode: *[sba-sht]*.

Toelichting:

**a. Paragraaf 2.2.3, figuur 8:**

Als gevolg van de gewijzigde verbeelding, dient ook in de toelichting een nieuwe uitsnede van de gewijzigde verbeelding te worden opgenomen.

Als gevolg van de voorgenomen ambtshalve wijziging voor het verruimen van de inhoudsmaat van een woning van 600 m<sup>3</sup> naar 750 m<sup>3</sup> (zie aanpassing d. van de regels) dient ook in de toelichting op een aantal plaatsen het getal 600 naar 750 te worden gewijzigd.

**b. Paragraaf 2.2.4.3 Nieuwe woning:**

In de opsomming binnen de vierde alinea van deze paragraaf komt de zin: “- De inhoud van de woning mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen.” als volgt te luiden:  
“- De inhoud van de woning mag niet meer dan 750 m<sup>3</sup> bedragen.”

**c. Paragraaf 5.4.2 Wonen:**

De zin “Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan met een inhoud van 600 m<sup>3</sup>, tenzij ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan de inhoud groter was dan 600 m<sup>3</sup>.” komt als volgt te luiden:

“Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan met een inhoud van 750 m<sup>3</sup>, tenzij ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan de inhoud groter was dan 750 m<sup>3</sup>.”

**d. Kennelijke verschrijving:**

In de toelichting heeft de volgende kennelijke verschrijving plaatsgevonden die gerepareerd dient te worden:

*Paragraaf 2.2.2, tweede alinea:*

In de zin “De oranjerie heeft thans een oppervlakte van 300 m<sup>3</sup>.” moet kubieke meter worden vervangen door vierkante meter. Zodoende komt de zin als volgt te luiden:

“De oranjerie heeft thans een oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>.”

## **4. Conclusie**

Op grond van bovenstaande zal het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten worden aangepast:

***Regels***

In de regels moeten de ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd zoals aangegeven onder het kopje ‘Regels’ binnen hoofdstuk 3.

***Verbeelding***

In de verbeelding moeten de ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd zoals aangegeven onder het kopje ‘Verbeelding’ binnen hoofdstuk 3.

***Toelichting***

In de toelichting moeten de ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd zoals aangegeven in hoofdstuk 2 en de wijzigingen zoals benoemd onder het kopje ‘Toelichting’ binnen hoofdstuk 3.

***Bijlagen bij de toelichting***

Er wordt een bijlage toegevoegd waardoor een andere bijlage moet worden vernummerd, zoals aangegeven in hoofdstuk 2.