

TOELICHTING

Bestemmingsplan Hooghoutseweg 12



Planstatus:	Vastgesteld
Plan identificatie:	NL.IMRO.0788.BP1300BZMHHW12M100-VA01
Auteur:	Ir. C.C.F. Mureau
Gecontroleerd:	M. Lavrijsen
Datum:	29 april 2014

Opdrachtgever: De heer J.C.M. Schapendonk
Contactpersoon gemeente Haaren: De heer C. van Nuland

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
2. Projectprofiel	3
2.1 Situering van het project	3
2.2 Kadastrale bekendheid	3
2.3 Huidige situatie	4
2.4 Gebruiksfunctie van het project	6
2.5 Oppervlakte en bouwvolume van het project	6
2.6 Ontsluiting van het project	6
2.7 Inrichtingsschets	6
3. Integraal gebiedsprofiel	9
3.1 Landschappelijke onderlegger	9
3.2 Aanwezige infrastructuur	9
3.3 Aanwezige functies	10
4. Beleid	11
4.1 Vigerend rijksbeleid	11
4.2 Vigerend provinciaal beleid	11
4.3 Gemeentelijk beleid	16
4.4 Conclusie beleid	19
5. Planologisch relevante aspecten	20
5.1 Gevolgen voor natuur	20
5.2 Gevolgen voor milieu	22
5.3 Gevolgen voor cultuurhistorie en archeologie	25
5.4 Gevolgen voor water	27
5.5 Gevolgen voor stedenbouw	32
5.6 Gevolgen voor volkshuisvesting	33
5.7 Gevolgen voor recreatie en toerisme	33
5.8 Gevolgen voor voorzieningen en verzorgingsstructuur	33
5.9 Gevolgen voor agrarische aspecten	34
5.10 Gevolgen voor mobiliteit en parkeren	34
5.11 Gevolgen voor planschade	34
5.12 Gevolgen voor kabels en leidingen	35
5.13 Gevolgen voor privaatrechtelijke belemmeringen	35
5.14 Gevolgen voor toekomstige ontwikkelingen	35
6. Motivatie van het verzoek	36
7. Uitvoerbaarheid	37
7.1 Economische uitvoerbaarheid	37
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.3 Handhaving	37
8. Overleg met andere overheden	39
9. Procedures	40
9.1 Inspraak en vooroverleg	40
9.2 Zienswijzen	40
9.3 Verdere procedure	41
10. Juridische planbeschrijving	42
10.1 Planvorm	42
10.2 Toelichting op de bestemmingen	42
11. Slot	44

Bijlagen

1. Inleiding

Familie Schapendonk is eigenaar van boomkwekerij 't Hooghout V.O.F., gevestigd aan de Hooghoutseweg 17 in het buitengebied van Biezenmortel, gemeente Haaren. Het betreft een moderne sierheesterkwekerij. De productie vindt plaats onder het Milieukeur-certificaat.

De initiatiefnemer, de heer J.C.M. Schapendonk, is voornemens een plantenkwekerij / boomteeltbedrijf op te richten op de locatie Hooghoutseweg 12, gelegen in een boomteeltontwikkelingsgebied. Het betreft een volwaardig agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die los staat van het bestaande bedrijf aan de Hooghoutseweg 17. Momenteel bevindt zich aan de Hooghoutseweg 12 een burgerwoning met verouderde bedrijfsgebouwen.

De beoogde ontwikkeling kan niet gerealiseerd worden binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Om het oprichten van een boomteeltbedrijf op de locatie Hooghoutseweg 12 mogelijk te maken, is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Haaren noodzakelijk. De huidige bestemming 'wonen' dient te worden gewijzigd in de bestemming 'agrarisch' en er dient een bouwvlak te worden opgenomen met een oppervlakte van 0.47 ha met aansluitend de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen (1.13 ha).

Burgemeester en wethouders van gemeente Haaren hebben op 28 augustus 2012 schriftelijk aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Deze toelichting bij het bestemmingsplan Hooghoutseweg 12 vormt samen met de planregels en de verbeelding de basis voor de te volgen planologische procedure.

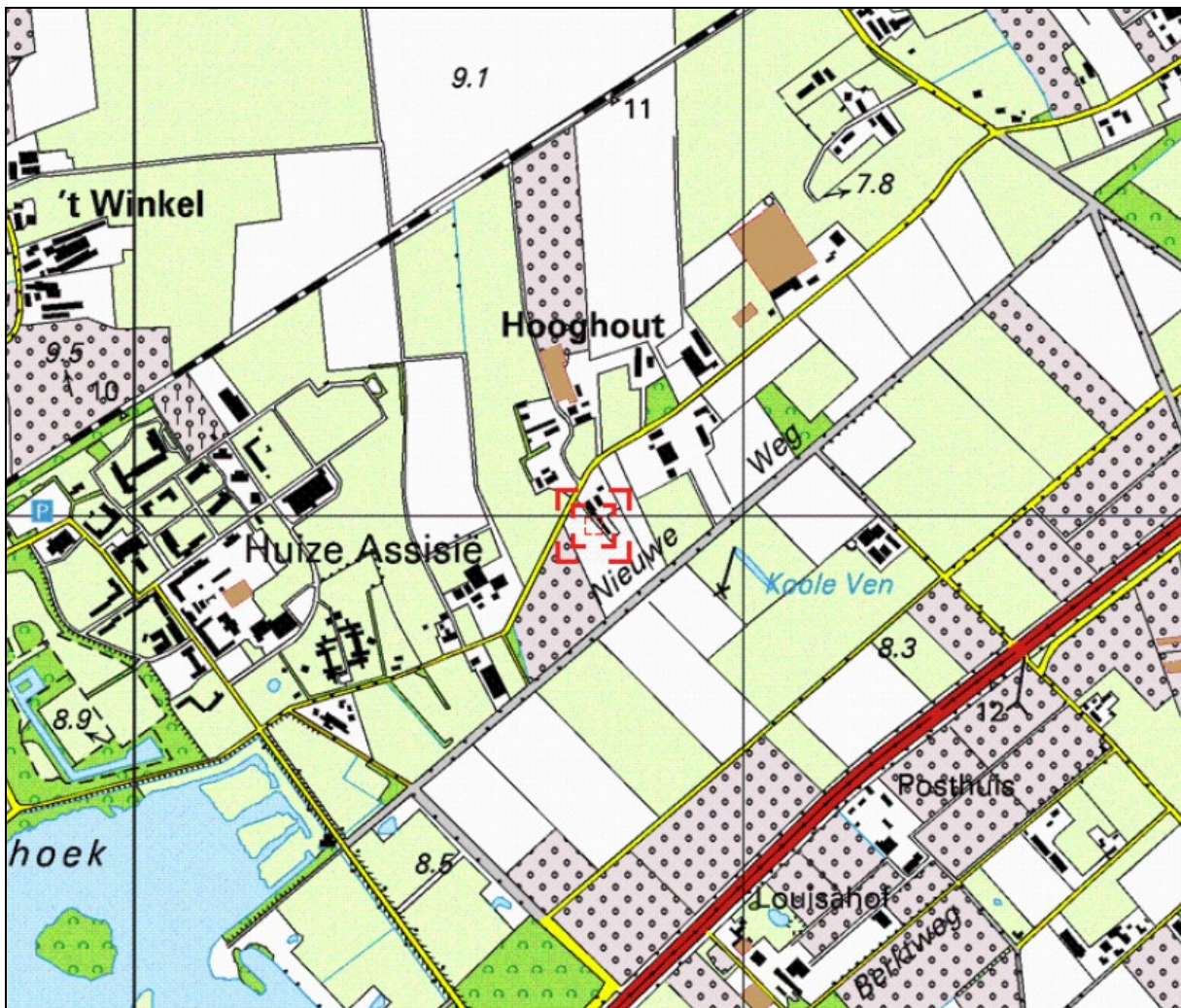
Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de beschrijving van het projectprofiel. De karakteristieken van de omgeving worden vervolgens weergegeven in het gebiedsprofiel. Het overheidsbeleid dat op het verzoek van toepassing is wordt beschreven in hoofdstuk vier. De aspecten die vanuit planologisch oogpunt relevant zijn worden in hoofdstuk vijf puntsgewijs nagelopen. De motivatie van het verzoek staat in hoofdstuk zes verwoord. De uitvoerbaarheid van het verzoek wordt geanalyseerd en gevolgd door hoofdstuk acht met een kort overzicht van het voorafgaand aan het verzoek gevoerde overleg. Na een omschrijving van de procedure in hoofdstuk negen volgt een inhoudelijke beschrijving van het bestemmingsplan. De toelichting wordt in hoofdstuk elf met het slotwoord beëindigd.

2. Projectprofiel

2.1 Situering van het project

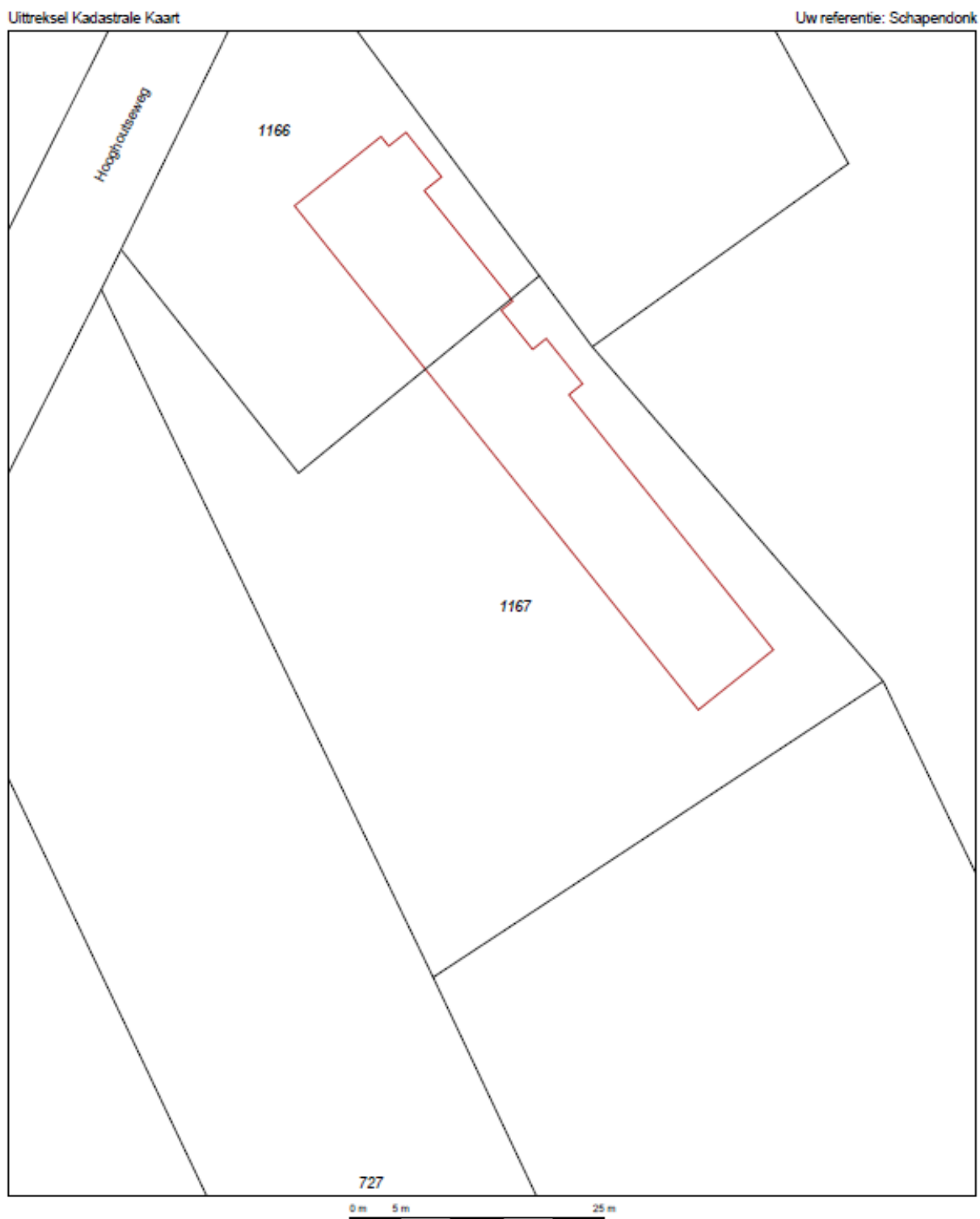
De projectlocatie is gelegen aan de zuidzijde van de Hooghoutseweg ten zuidoosten van de kern Biezenmortel in het buitengebied van gemeente Haaren. Aan de Hooghoutseweg zijn agrarische bedrijven gevestigd, die met name actief zijn in de intensieve veehouderij en boomteelt. Daarnaast is sprake van de functies bedrijvigheid en wonen. Op enige afstand ten westen van het plangebied is Huize Assisië gevestigd, een maatschappelijke voorziening voor gehandicapten. Op onderstaande topografische kaart is de ligging van de locatie weergegeven.



Afbeelding 2.1 Topografische kaart

2.2 Kadastrale bekendheid

De locatie aan de Hooghoutseweg is kadastraal bekend als gemeente Haaren, sectie G, nummers 727, 1165, 1166 en 1167. Afbeelding 2.2 geeft een uitsnede weer van de kadastrale kaart van de locatie.

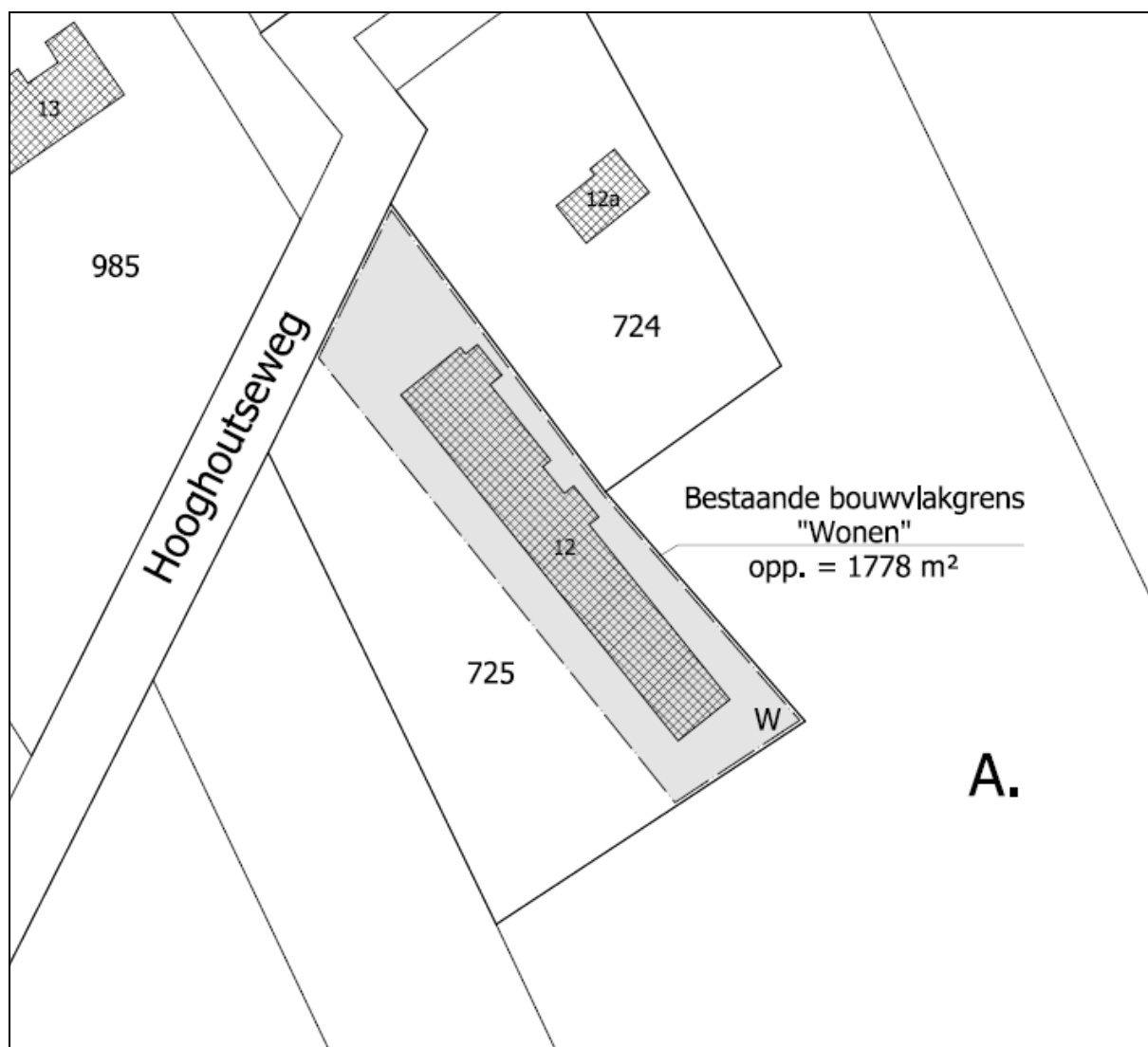


Afbeelding 2.2 Uitsnede kadastrale kaart

2.3 Huidige situatie

De Hooghoutseweg is gelegen in het buitengebied van gemeente Haaren ten zuidoosten van de kern Biezenmortel. Binnen het plangebied bevindt zich momenteel een burgerwoning met landbouwschuur en voormalige varkensstal. De bedrijfsgebouwen verkeren in slechte staat

van onderhoud. De omliggende cultuurgrond is in gebruik voor boomteelt. Op afbeelding 2.3 en onderstaande foto's is de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 2.3 Bestaande situatie



Voormalige agrarische bedrijfsgebouwen



Straatbeeld met op de voorgrond Hooghoutseweg 12

2.4 Gebruiksfunctie van het project

De heer J.C.M. Schapendonk wil het plangebied gebruiken voor het stichten van een volwaardig boomteeltbedrijf. De bestaande bebouwing, bestaande uit een woning en circa 650 m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, wordt grotendeels gesloopt. In de beoogde bedrijfsopzet wordt een boomkwekerijloods van circa 800 m² gerealiseerd en wordt circa 1.25 hectare containervelden aangelegd. Er wordt een nieuwe bedrijfswoning opgericht. Afbeelding 2.5 in paragraaf 2.7 geeft de nieuwe situatie weer.

In de nieuwe situatie is sprake van een volwaardige, zelfstandig opererende boomkwekerij op een bouwvlak van circa 0.47 ha en aansluitend gelegen teeltondersteunende voorzieningen met een oppervlakte van 1.13 ha. Het bedrijf is gelegen in boomteeltontwikkelingsgebied. De Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) heeft op 12 november 2012 positief geadviseerd. Het advies van de AAB is opgenomen als bijlage 1.

2.5 Oppervlakte en bouwvolume van het project

Het bestemmingsplan Hooghoutseweg 12 maakt het mogelijk binnen het bouwvlak gebouwen te realiseren ten behoeve van de agrarische bestemming. In de planregels zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot onder andere de goot- en bouwhoogte en inhoud. Op deze wijze zijn de oppervlakte en het bouwvolume van de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning gemaximaliseerd.

2.6 Ontsluiting van het project

De locatie is in de nieuwe situatie door een brede verharde oprit goed bereikbaar vanaf de Hooghoutseweg. Deze geasfalteerde weg verbindt de kernen Helvoirt, Biezenmortel en Udenhout met elkaar. De N65 is gelegen op korte afstand en biedt toegang tot het landelijke netwerk van autosnelwegen, via de A65, A58 en A2.

2.7 Inrichtingsschets

De Hooghoutseweg is gelegen ten zuidoosten van de kern Biezenmortel in het buitengebied van gemeente Haaren. De omgeving kenmerkt zich door een menging van de functies (agrarische) bedrijvigheid en wonen. De aanwezige bebouwing kent een grote variatie in bouwstijl, bouwjaar en perceelsomvang. Afbeelding 2.4 geeft de luchtfoto van het perceel en de directe omgeving weer.

Bij de voorgenomen bedrijfsontwikkeling is veel aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing van het bedrijf. Hoewel geen kwantitatieve eisen gesteld worden aan de omvang van de goede landschappelijke inpassing binnen het bouwvlak, wordt een gedeelte van het plangebied benut voor de landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf.

De initiatiefnemer heeft projectbureau Orbis opdracht gegeven voor het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan. De bedrijfsgebouwen en containervelden worden

landschappelijk ingepast door het aanleggen van een houtsingel en een robuuste gemengde inheemse haag, aangevuld met een bomenrij van eiken. Het plan is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen en maakt onderdeel uit van de anterieure overeenkomst tussen gemeente Haaren en de heer Schapendonk. De goede landschappelijke inpassing wordt op deze wijze gewaarborgd en is bovendien planologisch verankerd door deze op te nemen op de verbeelding en in de planregels.



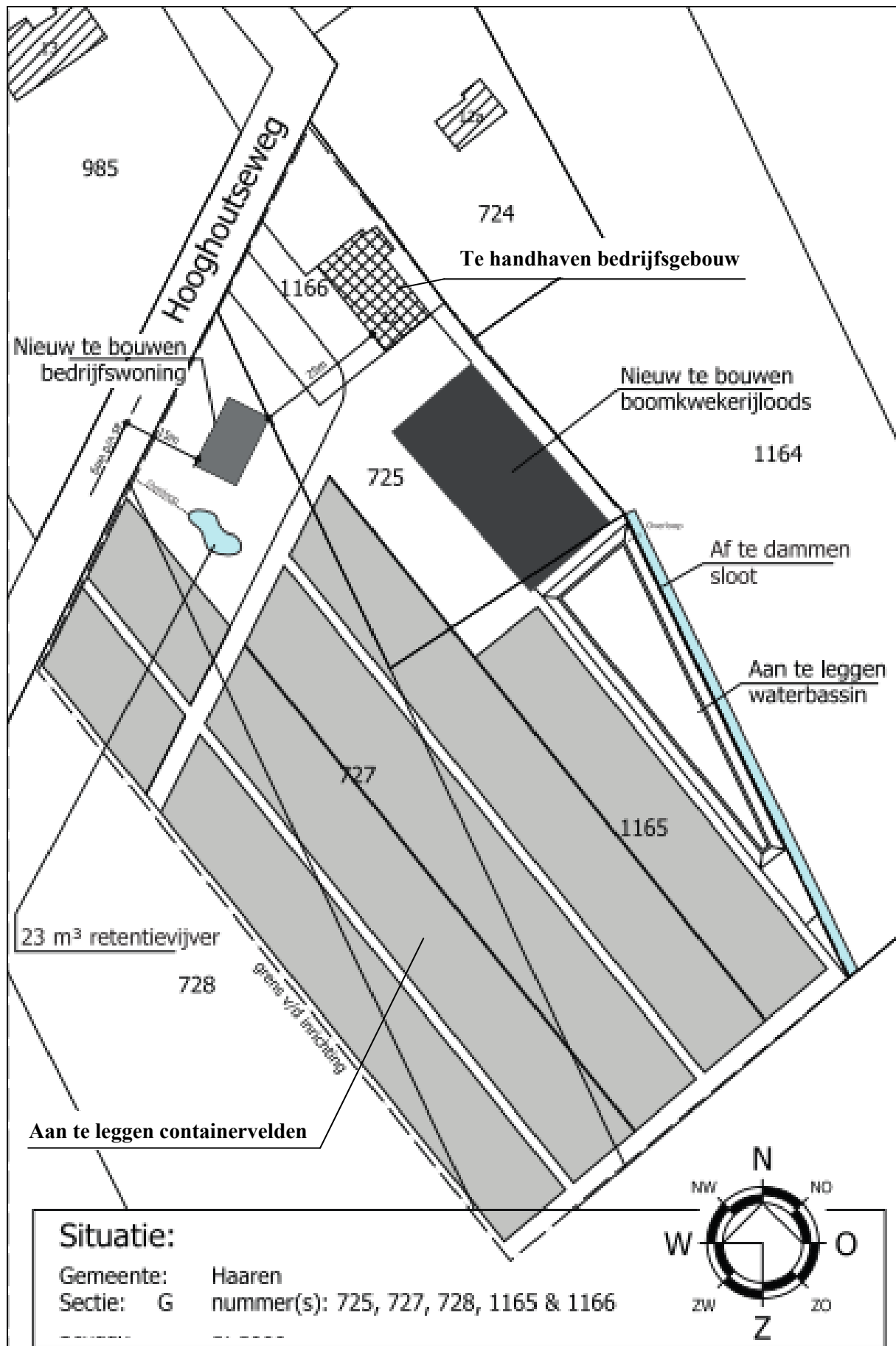
Afbeelding 2.4 Luchtfoto van plangebied en omgeving

Het voorliggende initiatief maakt het stichten van een boomteeltbedrijf mogelijk. De initiatiefnemer streeft naar een harmonieuze inpassing van het bedrijf in de omgeving. Op de situatietekening in afbeelding 2.5 is de indeling van het perceel in de nieuwe situatie weergegeven.

In de beoogde bedrijfsopzet wordt een boomkwekerijloods van circa 800 m² gerealiseerd en wordt circa 1.25 hectare containervelden en een waterbassin aangelegd. Een deel van de bestaande bebouwing wordt als bedrijfsgebouw gehandhaafd. Er wordt een nieuwe bedrijfswoning opgericht.

Het bouwvlak biedt in de nieuwe situatie, met een oppervlakte van 0.47 ha voldoende ruimte voor het stichten van een volwaardig boomteeltbedrijf. Een deel van het plangebied (circa 1.13 ha) heeft de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen (sa-to)'. Hier zijn de containervelden en het waterbassin gesitueerd.

In de gewenste nieuwe situatie ontstaat een compleet boomteeltbedrijf met een goed toekomstperspectief. Plannen voor verdere bedrijfsontwikkeling zijn binnen afzienbare tijd dan ook niet aan de orde.



Afbeelding 2.5 Situatietekening

3. Integraal gebiedsprofiel

3.1 Ruimtelijke structuur van de omgeving

De gemeente Haaren is gelegen tussen de steden Tilburg en Den Bosch en heeft een oppervlakte van circa 6.072 ha. Op 1 februari 2012 telt de gemeente 13.625 inwoners, die voornamelijk in de kernen Haaren, Helvoirt, Esch en Biezenmortel woonachtig zijn.

De gemeente Haaren maakt onderdeel uit van een geologisch dalingsgebied, de Centrale Slenk. De ruimtelijke indeling van het buitengebied is te verdelen in dekzandruggen, beekdalen, dekzandvlakten en land- en stuifduinen. Het plangebied maakt deel uit van een dekzandvlakte. Deze zijn ontstaan doordat in droge periodes zand uit de beekdalen verstoof. Het zijn vrijwel horizontaal gelegen vlaktes die lager liggen dan de aangrenzende dekzandruggen. Van oorsprong kwamen op de dekzandvlakten de bos- en heidegebieden voor. Zij werden in de 20^e eeuw als laatste ontgonnen, waardoor de hoofdfunctie veranderde in afwisselend grasland, bouwland, tuinbouw en boomteelt. In de tweede helft van de vorige eeuw zijn met name in het gebied ten zuiden van Helvoirt en de spoorlijn de tuinbouw en boomteelt tot ontwikkeling gekomen.

Het oppervlaktewater van de gemeente Haaren valt vrijwel volledig in het stroomgebied van de Zandleij. De hoofdtak van de Zandleij begint bij Tilburg en stroomt in noordoostelijke richting om uit te monden in het Drongelens kanaal nabij Cromvoirt. Via een stelsel van sloten vindt waterafvoer via dit beekstelsel plaats. Hydrologisch gezien behoort bijna het gehele grondwatergebied van de gemeente tot het Drunense Duinen systeem.

3.2 Aanwezige functies

Haaren is een landelijke gemeente waarin het agrarisch gebruik van gronden van vroeger uit de voornaamste economische drager is. Er is sprake van een grote variatie in bedrijfsomvang en -type. Het aantal agrarische bedrijven is in lijn met de landelijke trend afgenomen.

Er is in het buitengebied daarnaast sprake van andere bedrijvigheid, zoals agrarisch-technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven, paardenhouderijen, buitengebied gebonden bedrijven, niet-agrarische bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Bijzonder is Huize Assisië, in 1904 opgericht op initiatief van religieuzen en gelegen op enige afstand ten westen van het plangebied. De oorspronkelijke religieuze doeleinden van het terrein hebben plaats gemaakt voor een instelling voor gehandicapten. Dit complex met haar parkachtige aanleg vormt een belangrijk onderdeel van de historische structuur van de gemeente Haaren.

In de gemeente Haaren staat een groot aantal burgerwoningen in het buitengebied. Meestal betreft het woningen die gerelateerd kunnen worden aan de ontginningsgeschiedenis van een gebied. Deze zijn dan onder andere gelegen in de bebouwingslinten en gehuchten in het buitengebied. Veel voormalige boerderijen zijn op dit moment in gebruik als burgerwoning, veroorzaakt door de beëindiging van agrarische bedrijven.

De gemeente Haaren speelt in het midden van Noord-Brabant een voorname rol op het gebied van recreatie. De voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie zijn geconcentreerd rond de Loonse en Drunense Duinen, met jaarlijks 1 miljoen bezoekers.

3.3 Aanwezige infrastructuur

De N65 vormt de verbindingsweg tussen Tilburg en Den Bosch, maar wordt ook door lokaal verkeer gebruikt. Deze weg dient mede ter ontsluiting van de gemeente Haaren en leidt naar de autosnelwegen A2 en A58. De routes in het buitengebied vervullen een functie voor de ontsluiting van de aan deze routes gelegen (agrarische) percelen en bebouwing. Enkele routes vervullen een belangrijke functie als verbindings- en ontsluitingsroute, waaronder het noordelijke deel van de Heusdensebaan, tussen de N65 en Biezenmortel.

Langs de belangrijkste kerntoegangswegen zijn fietsvoorzieningen in de vorm van vrij liggende fietspaden aanwezig. In de Loonse en Drunense Duinen en enkele andere plaatsen bevinden zich zandpaden. Het openbaar vervoer in het buitengebied van gemeente Haaren bestaat voornamelijk uit busvervoer. De kern Biezenmortel wordt ontsloten door een buurtbus. Er is in de gemeente geen spoorwegstation aanwezig.

In het buitengebied van de gemeente bevinden zich zeven aardgastransportleidingen, twee olieleidingen, een stelsel van hoofdtransportleidingen voor drinkwater en rioolpersleidingen. Aan de overzijde van de ten zuiden van het plangebied gelegen Nieuweweg bevindt zich een aardgastransportleiding. Overige leidingen bevinden zich op grotere afstand.

4. Beleid

4.1 Vigerend rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van een onderwerp:

- dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeente overstijgt (bv. mainports);
- waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende infrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Het Rijk heeft geen ruimtelijk beleid dat is toegespitst op het voorliggende relatief kleinschalige initiatief. Dit dient dan ook getoetst te worden aan de toepasselijke wet- en regelgeving die de verantwoordelijkheid is van provincie Noord-Brabant en gemeente Haaren. Onderstaand wordt het beleid van deze overheden nader belicht.

4.2 Vigerend provinciaal beleid

Het relevante planologisch beleid van provincie Noord-Brabant is neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 januari 2011 in werking getreden en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar

2040. De SVRO is bindend voor het ruimtelijke handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. In de SVRO wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd. Dit wordt vorm gegeven door onder andere concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderij. De structuurvisie is door de provincie per regio uitgewerkt met gebiedspaspoorten. De omgeving van de Hooghoutseweg is gelegen in de Meijerij, een gebied dat wordt gekenmerkt door kleinschalig mozaïek aan de benedenloop van beken, rijk aan populieren.



Afbeelding 4.1 Structurenkaart

Op de bij de Structuurvisie behorende Structurenkaart is het gebied aangeduid als ‘gemengd landelijk gebied’. Afbeelding 4.1 geeft een uitsnede weer van de Structurenkaart. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn aangeduid. Binnen die gebieden, waartoe in ieder geval de landbouwonwikkelingsgebieden voor intensieve veehouderij behoren, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor de agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd.

De land- en tuinbouw in Noord-Brabant bevindt zich in een belangrijke transitiefase, waarbij twee ontwikkelingsrichtingen te onderscheiden zijn. De eerste is de ontwikkeling van een gebiedseconomie met een verdergaande menging van functies en verbreding van agrarische activiteiten met streekproducten, zorgverblijven, recreatief verblijf en landschapsbeheer. Deze ontwikkeling sluit aan op de toenemende vragen vanuit de samenleving om het buitengebied meer te kunnen gebruiken voor andere functies. Een tweede ontwikkelingsrichting in het landelijk gebied is een toenemende specialisatie met schaalvergroting van de landbouw. Dat doet zich in Noord-Brabant vooral voor bij glastuinbouw, intensieve veehouderij, rundveehouderij, akkerbouw, vollegrondstuinbouw en boomteelt. Voor de toekomst van deze vormen van landbouw is het van groot belang verdere verduurzaming van de sector door te voeren en waar mogelijk te versnellen.

Bovendien wordt de landbouw geconfronteerd met regelgeving en maatschappelijke wensen op het gebied van milieu, dierenwelzijn en volksgezondheid. Dit vraagt om een duurzame landbouw waarbij risico's voorkomen en beheersbaar worden. Uit het oogpunt van volksgezondheid is daarbij vooral de interne bedrijfsvoering van belang. Naar verwachting zal een aanzienlijk deel van de bestaande agrarische bedrijven de bedrijfsvoering beëindigen. Bij de overblijvende bedrijven treedt schaalvergroting op. Vooral in een sterk verweven gebied als Noord-Brabant is dit voor de landbouw een belangrijk gegeven.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de SVRO vastgesteld. Er is bewust niet voor gekozen een geheel nieuwe visie op te stellen, omdat de visie en de sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats, onder andere ingegeven door de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Deze wijzigingen hebben geen invloed op het voorliggende initiatief, waar in de bestaande en nieuwe situatie geen sprake is van een veehouderij.

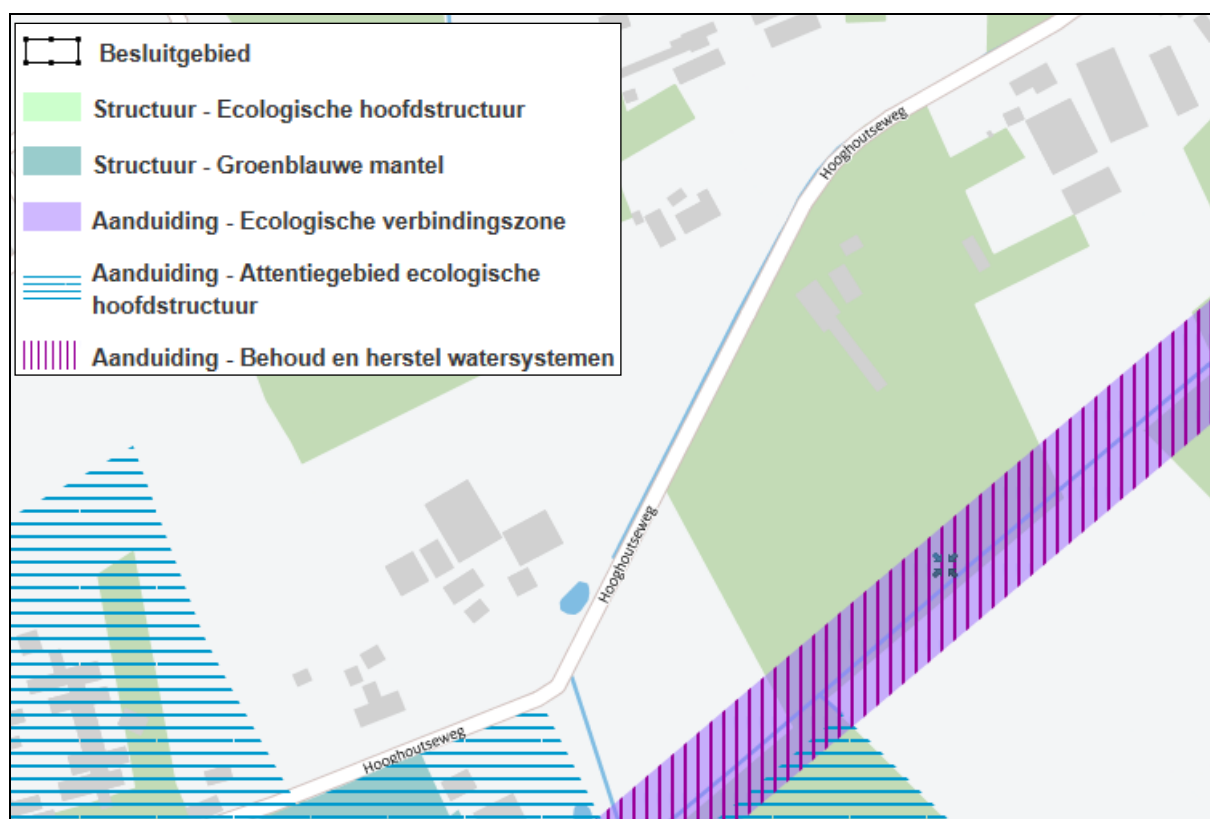
Verordening Ruimte Noord-Brabant (2014)

In de Verordening ruimte stelt de provincie regels op waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit staan daarbij centraal. De onderwerpen die in de Verordening staan komen uit de provinciale Structuurvisie. De Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014 is op 7 februari 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking getreden.

De Verordening ruimte stelt regels aan o.a. stedelijke ontwikkeling, natuur- en landschap, water, cultuurhistorie en agrarische ontwikkelingen. Op afbeeldingen 4.2, met een uitsnede van de themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines, is weergegeven dat het plangebied is gelegen in gemengd agrarisch gebied met de aanduiding teeltondersteunende kassen.



Afbeelding 4.2 Themakaart agrarische ontwikkelingen en windturbines



Afbeelding 4.3 Themakaart natuur en landschap

Afbeelding 4.3, met een uitsnede van de themakaart natuur en landschap, geeft weer dat aan het zuidelijk deel van het plangebied de aanduiding ecologische verbindingszone is toegekend. Voor stedelijke ontwikkeling en cultuurhistorie is in de Verordening ruimte voor het plangebied en directe omgeving geen nadere aanduiding opgenomen.

Gemengd landelijk gebied is gedefinieerd als multifunctionele gebruikruimte, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, buiten de ecologische hoofdstructuur en buiten de groenblauwe mantel. De aanduiding teeltondersteunende kassen toegestaan is toegekend aan gebieden waar verruimde mogelijkheden zijn voor de bouw van ondersteunende kassen. Bij het voorliggende initiatief is sprake van een teeltbedrijf, in de Verordening ruimte gedefinieerd als een agrarisch bedrijf in de land- en tuinbouwsector dat zich richt op het telen van gewassen met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt.

Artikel 7 van de Verordening ruimte geeft de regels weer voor gemengd landelijk gebied. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied maakt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening onderscheid tussen gebieden waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd en gebieden waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd.

Voor de gebieden met verruimde mogelijkheden voor de bouw van ondersteunende kassen wordt een in hoofdzaak agrarische economie nagestreefd. Het wijzigen van de woonbestemming naar een agrarische bestemming sluit aan bij dit streven.

Artikel 7.2 geeft de regels voor (vollegronds)teeltbedrijven in gemengd landelijk gebied. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied:

- a. kan voorzien in een uitbreiding van, een vestiging van of een omschakeling naar een (vollegronds)teeltbedrijf mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de omvang noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering;
- b. kan bepalen dat de bouw of uitbreiding van kassen tot ten hoogste 5.000 m² is toegestaan.

Bij het voorliggende initiatief is sprake van omschakeling naar een teeltbedrijf. De toelichting geeft een uitgebreide omschrijving van de bedrijfsactiviteiten in de nieuwe situatie. De AAB heeft een positief advies uitgebracht over de voorgenomen ontwikkeling. Hieruit blijkt in afdoende mate dat de omvang noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan bij een (vollegronds)teeltbedrijf binnen het bouwperceel voorzien in:

- a. de bouw of de uitvoering van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- b. een niet-agrarische functie overeenkomstig artikel 7.10 tot en met artikel 7.15.

Bij het voorliggende initiatief zijn de permanente teeltondersteunende voorzieningen gelegen binnen de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen'. Er is geen sprake van niet-agrarische functies.

Hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte geeft de regels weer voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De bedoelde verbetering kan mede betreffen het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur.

Het beplantingsplan dat ten grondslag ligt aan een goede landschappelijke inpassing is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Om te toetsen of voldaan wordt aan artikel 3 van de Verordening, is door Van Dun Advies een berekening economische onderbouwing kwaliteitsverbetering opgesteld. De berekende investering op basis van redelijkheid bedraagt € 0. De totale investeringskosten ten behoeve van kwaliteitsverbetering bedragen € 15.944 en bestaan uit waardedaling ondergrond en kosten beplanting en groenelementen voor de beplantingssingel, gemengde haag en solitaire bomen. Er is sprake van aanzienlijke extra kwaliteitswinst met een berekende waarde van € 15.944. De berekening is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. De kwaliteitsverbetering voldoet aan de basisinspanning op grond van de provinciale ‘Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap’. De goede landschappelijke inpassing wordt zeker gesteld door deze op te nemen in de anterieure overeenkomst die gemeente Haaren met de heer Schapendonk heeft gesloten en planologisch verankerd door deze op te nemen in de planregels en op de verbeelding.

Deze toelichting bevat, conform de eisen van de Verordening Ruimte, een verantwoording van de aspecten bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische, aardkundige, ecologische en landschappelijke waarden, verkeer en inpasbaarheid in de omgeving.

Artikel 11 geeft de regels voor de aanduiding ecologische verbindingszone. In aanvulling op de regels voor gemengd landelijk gebied strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding ecologische verbindingszone tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone met een breedte van ten minste 25 meter.

Een bestemmingsplan stelt bij de aanduiding ecologische verbindingszone regels, voor zover dat nodig is om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone, waarbij in ieder geval:

- a. beperkingen worden gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing;
- b. regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

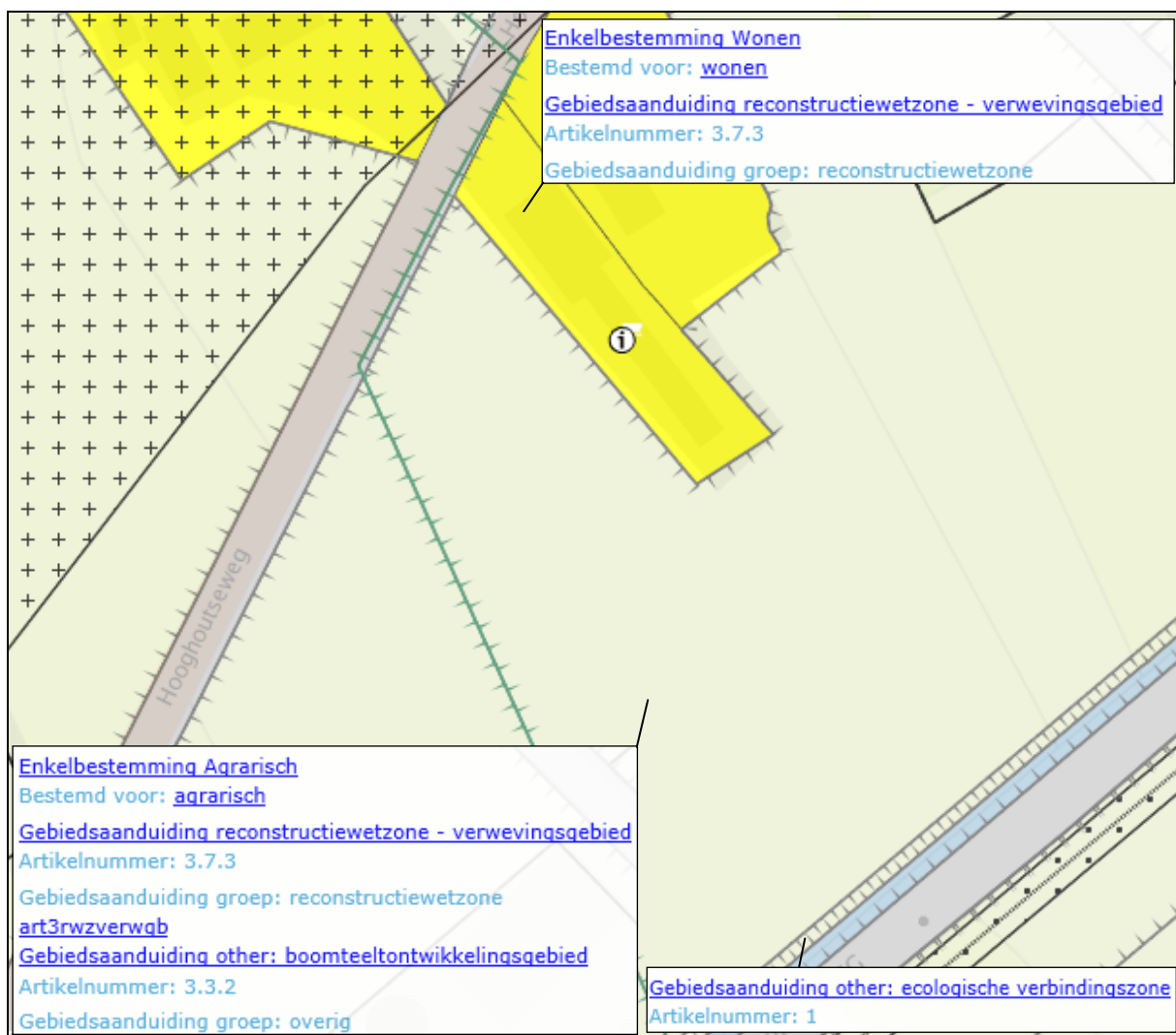
Ten zuiden van het plangebied is het zandpad ‘Nieuweweg’ met naastgelegen watergang ‘Kolenvenseloop’ gelegen. Deze vormt de kern vormt van het zoekgebied voor de ecologische verbindingszone ter plaatse. De totale breedte van het zoekgebied bedraagt 50 meter, gelegen aan beide zijden van de Kolenvenseloop. Het ligt voor de hand de EVZ met een minimale breedte van 25 meter aan de zuidzijde van de Kolenvenseloop te realiseren. Het zoekgebied is in het vigerende bestemmingsplan vertaald door de gebiedsaanduiding ‘ecologische verbindingszone’ op te nemen. Deze gebiedsaanduiding is in het bestemmingsplan Hooghoutseweg 12 voor de zuidoostelijke strook van het plangebied opgenomen als ‘markering beekloop’. Voor bepaalde werken en werkzaamheden is ter bescherming van de beekloop een omgevingsvergunning nodig. Het voorliggende initiatief vormt geen belemmering voor de verwezenlijking van de EVZ.

4.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante planologisch beleid van de gemeente Haaren is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Haaren, de Structuurvisie Plus en de Boomteeltvisie Haaren buitengebied. Het bestemmingsplan Hooghoutseweg 12 is opgesteld om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

Bestemmingsplan Buitengebied

De gemeenteraad van Haaren heeft op 9 juli 2009 het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Het plangebied heeft deels de bestemming 'wonen'. Dit deel is op afbeelding 4.5 met geel aangeduid. Het overige deel van het plangebied heeft de bestemming 'agrarisch' en is op afbeelding 4.4 met groen aangeduid. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' en 'boomteeltontwikkelingsgebied' van toepassing. Een strook van 3 meter aan de zuidoostzijde van het plangebied heeft de gebiedsaanduiding 'ecologische verbindingszone'. Het noordwestelijk deel van het plangebied heeft de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied'.



Afbeelding 4.5 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

De voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven. Het oprichten van een boomteeltbedrijf is binnen deze bestemming niet mogelijk. Het vigerende bestemmingsplan voorziet niet in een wijzigingsbevoegdheid naar een agrarische bestemming. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied noodzakelijk. Hierin wordt voorzien door middel van het bestemmingsplan Hooghoutseweg 12.

Structuurvisie Plus

De Structuurvisie Plus is in 2004 vastgesteld om richting te geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen die in het buitengebied van Haaren spelen. Het is een strategisch document waarin gestreefd wordt naar versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit. Op basis van een analyse van de sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen is bepaald welke elementen dienen te worden behouden, veranderd en vernieuwd. Hieruit is het Duurzaam Ruimtelijke Structuurbeeld ontstaan, wat de zoekruimte voor de ontwikkelingen in het buitengebied bepaalt. In de Structuurvisie Plus is onder andere opgenomen dat men in primair agrarisch gebied terughoudend dient te zijn met het aanleggen van ecologische verbindingzones c.q. maatwerk geleverd moet worden opdat de agrariërs niet al te zeer worden belemmerd. Op dit moment is gemeente Haaren bezig met het voorbereiden van een nieuwe structuurvisie.

Boomteeltvisie Haaren buitengebied

De boomteeltvisie is vastgesteld in 2008 en vormt een van de bouwstenen voor het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. De gemeente Haaren heeft er bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied bewust voor gekozen om niet zelf de regels te bedenken voor de boomtelers, maar om dit in samenspraak te doen. Dit heeft gestalte gekregen in de werkgroep Boomteelt-Ruimtelijke Ontwikkeling van het Platform Greenport Haaren e.o. Hierin waren naast een afvaardiging van de boomtelers en gemeente Haaren tevens ZLTO en provincie Noord-Brabant vertegenwoordigd. Gezamenlijk is gekomen tot één visie voor de boomteelt welke is vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied. Het plangebied is gelegen in het boomteeltontwikkelingsgebied, waar ruime ontwikkelingsmogelijkheden geboden worden aan boomteeltbedrijven.

Welstandsnota

De gemeentelijke Welstandsnota (2004) bevat de basisvoorwaarden, waaraan een aanvraag om omgevingsvergunning op welstandsaspecten getoetst wordt. Het legt voor een bepaald gebied een beoordelingskader vast. Afhankelijk van het gebied kan het kader meer of minder streng zijn. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn onder andere de karakteristiek van de bestaande bebouwing, de openbare ruimte, het landschap, de stedenbouwkundige context, massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze, kleurstelling en de samenhang in het bouwwerk.

De gemeente Haaren onderscheidt drie niveaus van welstandstoezicht: hoog, normaal en laag. Voor de historische bebouwingslinten, straatdorplinten en de linten in de kernen (uitlopers) wordt het normale niveau gehanteerd. Deze linten zijn belangrijke historische structuurdragers van het gebied. Daarbij staan langs deze structuren nog veel traditionele historische bebouwing en beplanting met een relatief hoge cultuurhistorische waarde. Aandacht voor welstand langs deze structuurdragers vormt dan ook een uitgangspunt. Voor nieuwe bouwopgave aan de historische lintstructuren geldt dan ook dat deze de historische lintstructuur en –bebouwing dienen te respecteren. Ook voor de jonge bebouwingslinten en de buurtschappen en gehuchten in het buitengebied geldt het normale niveau van welstandstoezicht. De jonge bebouwingslinten, buurtschappen en gehuchten worden gekenmerkt door een mix van (historische) boerderijen en burgerwoningen. De gemeente Haaren hecht grote waarde aan het agrarische karakter van het buitengebied en wil dit graag behouden. Het welstandsbeleid is voornamelijk gericht op het behouden en versterken van de kwaliteit van (historische) hoofdbebouwing. Het welstandsbeleid voor de bijgebouwen op de kavels moet dit beeld versterken maar mag zeker de bedrijfsvoering niet beperken. Het plangebied aan de Hooghoutseweg valt onder het normale niveau van welstandstoezicht. Het

ontwerp van de nieuwe woning en boomkwekerijloods zullen als zodanig door de gemeentelijke welstandscommissie worden beoordeeld.

Toekomstvisie

De gemeenteraad heeft in 2011 de toekomstvisie gemeente Haaren 2022, een levendige, groene en zelfbewuste gemeente vastgesteld. De levendigheid in de gemeente wordt ondersteund door de pijlers woningbouw, basisvoorzieningen, infrastructuur en bedrijvigheid in de dorpen. Het groene karakter uit zich in de pijlers groene bedrijvigheid, groen wonen en groen buitengebied. Haaren kiest voor bedrijvigheid die past bij het groene karakter van de gemeente. Dit betekent dat Haaren vooral inzet op kennisontwikkeling in de boomteelt en op kleinschalige voorzieningen voor toerisme en recreatie. Bestuur en organisatie van de gemeente zijn in 2022 zelfbewust richting burgers en omgeving.

Bestemmingsplan Hooghoutseweg 12

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is het bestemmingsplan Hooghoutseweg 12 opgesteld, dat bestaat uit planregels, verbeelding en toelichting. Hoofdstuk 10 van deze toelichting geeft een inhoudelijke beschrijving van het nieuwe bestemmingsplan weer.

4.4 Conclusie beleid

De voorgenomen vestiging van een boomteeltbedrijf op de locatie Hooghoutseweg 12 past binnen de kaders van het provinciaal beleid. Het omschakelen van een woonbestemming naar een grondgebonden agrarisch bedrijf is mogelijk. Er wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit en de overige voorwaarden die in de Verordening ruimte gesteld worden.

Gezien de ligging van de locatie in het boomteeltontwikkelingsgebied, sluit de voorgenomen ontwikkeling goed aan bij de gemeentelijke visie. In het schrijven van 28 augustus 2012 geeft het college van burgemeester en wethouders aan in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Op 12 november 2012 heeft de AAB een positief advies uitgebracht. Uit overleg tussen de AAB en gemeente Haaren blijkt dat in de nieuwe situatie geen sprake hoeft te zijn van een koppeling tussen de agrarische bedrijven aan de Hooghoutseweg 17 en 12. De uitkomst van dit overleg is door gemeente Haaren schriftelijk bevestigd op 18 februari 2013. Deze brief met kenmerk UIT2013/12982/RS is opgenomen als bijlage 4.

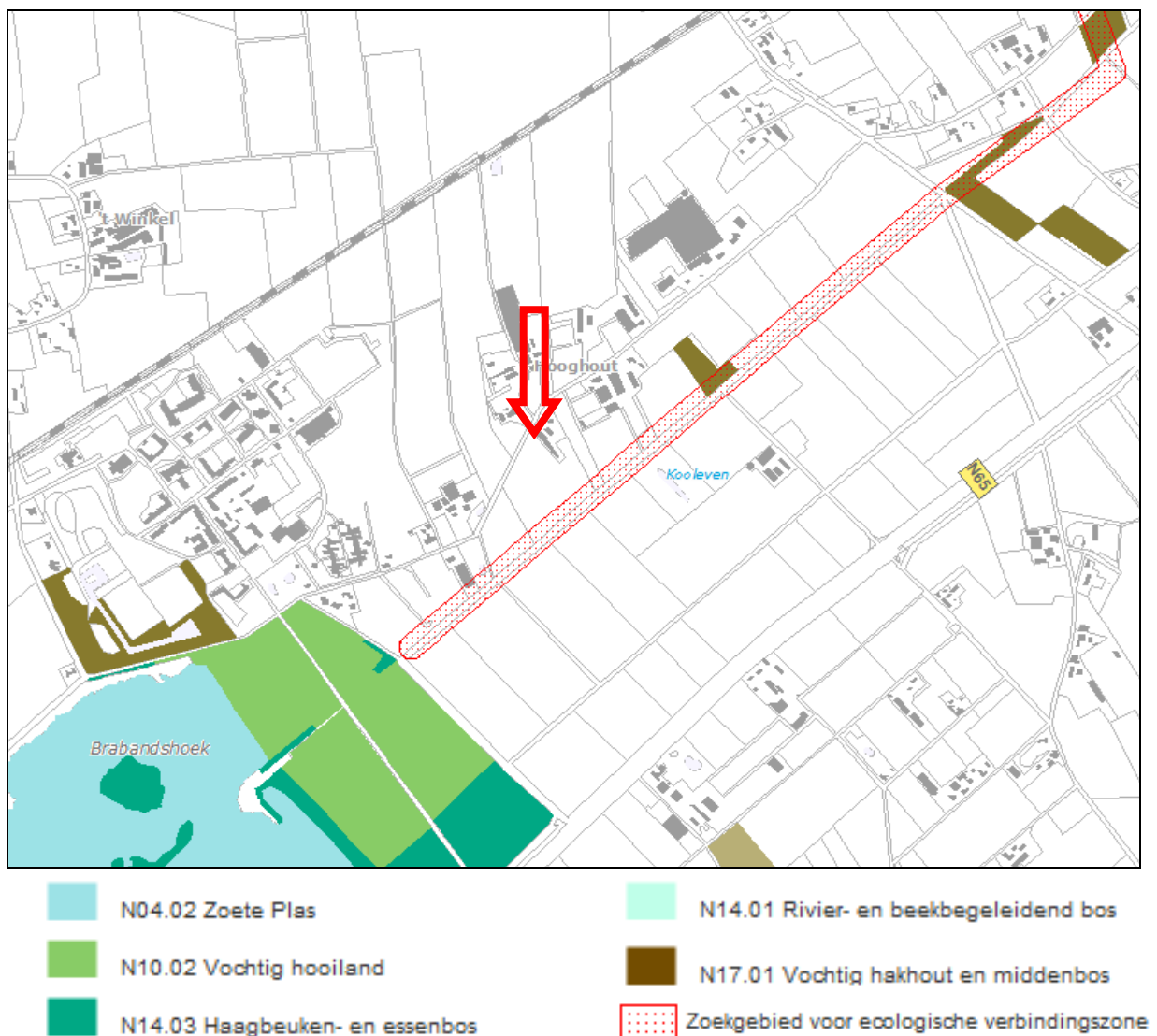
De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het bestemmingsplan Hooghoutseweg 12. Het plangebied heeft in dit plan een agrarische bestemming met een bouwvlak (0.47 ha) en de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen’ (1.13 ha). Een strook aan de zuidoostzijde van het plangebied heeft de aanduiding ‘markering beekloop’.

5. Planologisch relevante aspecten

5.1 Gevolgen voor de natuur

Ecologische hoofdstructuur

De bescherming van ecologische structuren met actuele natuur- en landschapswaarden vindt plaats binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) en groene hoofdstructuur (GHS). De EHS heeft tot doel een netwerk van natuurgebieden te realiseren waar flora en fauna de hoogste prioriteit hebben. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is in 2020 meer dan 750.000 ha aan EHS gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden. De provinciale zonering van het buitengebied, zoals opgenomen in de Structuurvisie en Verordening ruimte, vormt hiervoor de leidraad.



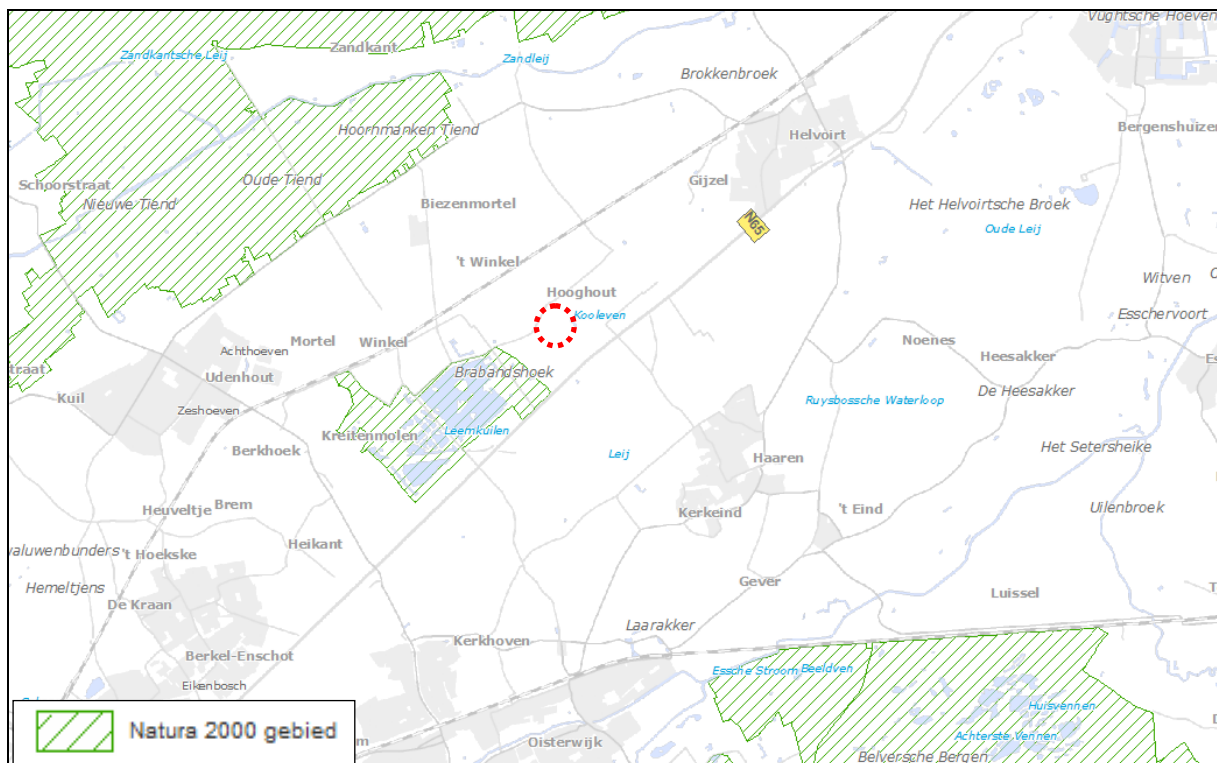
Afbeelding 5.1 Ambitiokaart natuurbeheerplan en zoekgebieden EVZ

Op de uitsnede van de ambitiekaart van het natuurbeheerplan Noord-Brabant (afbeelding 5.1) is weergegeven dat voor het plangebied en de directe omgeving geen natuurdoelstellingen zijn

opgenomen. In de omgeving zijn verspreid enkele vochtige hakhoutbosjes gelegen. De ten zuidwesten gelegen Leemkuilen hebben de ambitie zoete plas, vochtig hooiland en haagbeuken- en essenbos. Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich een zoekgebied voor EVZ. De afstand van de locatie Hooghoutseweg 12 tot De Leemkuilen bedraagt circa 500 meter en de voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot belemmeringen voor de nagestreefde natuurdoelen.

Natuurbeschermingswet

De bescherming van gebieden is primair geregeld via de Natuurbeschermingswet (NBwet). De reeds beschermde natuurmonumenten en de Natura 2000 gebieden worden via deze wet beschermd. Voor nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van Natura 2000 gebieden zal getoetst moeten worden op de (mogelijke) negatieve effecten op de natuurwaarden. In de omgeving van het plangebied zijn de Leemkuilen, Loonse en Drunense Duinen, de Brand en het Vlijmens Ven aangewezen als habitatrictlijngebied. Op de kaart in afbeelding 5.2 is de ligging van deze gebieden ten opzichte van het plangebied weergegeven. Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000 gebied en het vestigen van een boomteeltbedrijf heeft, gezien de aard van de bedrijfsactiviteiten en de afstand tot de gebieden, geen negatieve effecten op de natuurwaarden van Natura 2000 gebieden in de omgeving. In bijlage 5 is een nadere onderbouwing opgenomen waaruit blijkt dat negatieve effecten ten gevolge van de exploitatie van een boomkwekerij zijn uitgesloten. Hierbij is gebruik gemaakt van de effectenindicator van het ministerie van EZ en het concept beheerplan van de Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen van de provincie Noord-Brabant.



Afbeelding 5.2 Natura 2000 gebieden

Flora en fauna

De soortenbescherming is primair geregeld via de Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van in het wild voorkomende inheemse plant- en diersoorten en kent een

algemene zorgplicht met verbodsbepalingen, ontheffingen en gedragscodes. Voor beschermde soorten is behoud van hun leefgebied van belang.

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

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

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

Het plangebied wordt momenteel intensief gebruikt voor wonen en boomteelt. Bij gemeente Haaren en de initiatiefnemer is geen informatie bekend dat binnen het plangebied bedreigde plant- en diersoorten aanwezig zijn. Mede op basis van een visuele waarneming ter plaatse door Mureau Advies op 27 november 2012 en 7 april 2014 zijn er geen verdere aanwijzingen dat binnen het plangebied beschermde flora of verblijf-, rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde dieren aanwezig zijn. Gezien het huidige en historische intensieve gebruik en de situering van het gebied ligt dit ook niet voor de hand. Bij de realisering van het initiatief zijn geen schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten te verwachten, in het plangebied dan wel op hun duurzaam leefgebied. Daarnaast bevindt zich in de directe omgeving voldoende vergelijkbaar leefgebied.

Overigens bestaat voor de meer algemene soorten die tijdens het veldbezoek niet zijn aangetroffen, maar gezien de aard en ligging van de locatie in de nabije toekomst wel voor zouden kunnen komen een vrijstelling voor het aanvragen van ontheffing van de Flora- en Faunawet. Het betreft hier onder andere de soorten veldmuis, konijn en mol. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

Bij de voorgenomen bedrijfsontwikkeling wordt veel aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing. Er worden groene elementen en houtwallen aangelegd ter afscherming van de bedrijfsgebouwen. Hierbij wordt gekozen voor doornige en besdragende soorten. Door de grote variatie aan natuurlijke elementen en de overgangen hiertussen kunnen de omstandigheden voor flora en fauna ter plaatse verbeteren.

Op basis van bovenstaande analyse kan geconcludeerd worden dat het initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect natuur en landschap en dat nader onderzoek op dit moment niet nodig wordt geacht.

5.2 Gevolgen voor milieu

Bodem

Op grond van de jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder

andere woningen, kantoorruimtes en (zorg)instellingen. Daarnaast is een bodemonderzoek vereist indien uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat sprake is van een verontreinigde situatie.

Het perceel is momenteel in gebruik als erf en ondergrond woning en voor boomteelt. De bodem moet geschikt zijn voor de beoogde functie, namelijk een boomteeltbedrijf met bedrijfswoning. Op basis van huidig en historisch gebruik is bij de initiatiefnemer geen indicatie bekend die ter plaatse zou kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging.

De boomkwekerijloods zal gebruikt worden voor de opslag van machines en materiaal. In deze ruimte verblijven mensen niet meer dan 2 uur per dag. Voor dit gedeelte van het plangebied is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

De te herbouwen bedrijfswoning betreft een ruimte waar zich meer dan 2 uur per dag mensen zullen bevinden. De initiatiefnemer zal voor de locatie van de bedrijfswoning opdracht geven voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek zullen meegenomen bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de bodemkwaliteit. Door het toepassen van bodembeschermende maatregelen bij de bouw van de nieuwe loods en de inrichting van het erf, wordt het ontstaan van bodemverontreiniging ten gevolge van de voorgenomen bedrijfsontwikkeling uitgesloten.

Lucht

Op 15 november 2007 is de ‘Wet luchtkwaliteit’ in werking getreden. De ‘Wet luchtkwaliteit’ vormt een wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande, en als noodzakelijk of gewenst ervaren, projecten geen doorgang konden vinden. Met de ‘Wet luchtkwaliteit’ en bijbehorende bepalingen wil de overheid de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen en daarnaast de gewenste ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De ‘Wet luchtkwaliteit’ (2007) voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde type projecten is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) jaargemiddelde concentratie niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het NIBM criterium van 1,2 µg/m³. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een

project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen dat de 1,2 µg/m³ grens niet wordt overschreden.

De Regeling NIBM geeft invulling aan verschillende categorieën, waaronder woningbouw. Over het algemeen kan gesteld worden dat de NIBM grens overschreden wordt bij 500 woningen of meer (met minimaal 1 ontsluitingsweg). De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één bedrijfswoning met bedrijfsgebouw, zodat geconcludeerd kan worden dat de hiermee samenhangende werkzaamheden ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De toekomstige bedrijfsvoering als boomteeltbedrijf leidt nauwelijks tot het vrijkomen van fijnstof. Slechts door de verkeersbewegingen van en naar het bedrijf komt fijnstof vrij. Gezien het beperkt aantal verkeersbewegingen draagt het project ‘niet in betekenende mate’ bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een uitgebreid luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Milieuzonering

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige gebieden aan te brengen. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In het document ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), editie 2009, zijn bedrijven ingedeeld in diverse milieucategorieën. In welke categorie een bedrijf ingedeeld wordt, hangt af van de factoren geur, stof, geluid, gevaar, etc. In de bedrijvenlijst is voor een agrarisch bedrijf met plantaardige teelten een indicatieve richtafstand opgenomen van 30 meter tot bedrijfsgebouwen. De indicatieve afstand komt voort uit het aspect geluid. Ten aanzien van geur en stof is een afstand van 10 meter opgenomen.

De woning aan de Hooghoutseweg 12a is het dichtst gelegen bij de nieuwe loods en bevindt zich op een afstand van 40 meter. De nieuwe loods bevindt zich derhalve op een afstand van milieugevoelige functies (woningen) die groter is dan de indicatieve afstand van 30 meter.

Geur

De bedrijfsactiviteiten van de heer Schapendonk betreffen niet het houden van dieren. Er is geen sprake van geuremissie uit stallen of andere dierenverblijven. Het bedrijf voldoet ruimschoots aan de indicatieve afstand voor geur van 10 meter tot milieugevoelige functies.

Het initiatief vormt geen belemmering voor andere bedrijven, aangezien het plangebied aan de Hooghoutseweg 12 een voormalige intensieve veehouderij betreft. In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij hoeft geen toetsing plaats te vinden op een voormalige intensieve veehouderij. De verschuiving van de woning heeft dan ook geen nadelige gevolgen voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van andere intensieve veehouderijen. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geluid

De bedrijfsvoering als boomteeltbedrijf brengt geluidsproductie met zich mee. De nieuwe loods voldoet aan de indicatieve afstand voor geluid van 30 meter tot milieugevoelige objecten. Het te handhaven bedrijfsgebouw is gelegen op een afstand van circa 25 meter tot

de woning aan de Hooghoutseweg 12a. Het gebruik van machines betreft met name in pandige activiteiten en de bedrijfsgebouwen zijn aan de noordoostzijde, waar de woning Hooghoutseweg 12a gelegen is, gesloten, zodat hier geen geluid vrij komt. Bovendien is tussen de woning en de bedrijfsgebouwen het bijgebouw van Hooghoutseweg 12a gelegen, zodat het geluidsniveau ter plaatse van de woning aanzienlijk lager ligt. Activiteiten vinden voornamelijk in de dagperiode plaats. Het initiatief leidt niet tot hinder door geluid.

Voor de bouw van de bedrijfswoning dient getoetst te worden of de geluidsbelasting op de woning aanvaardbaar is. In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Gezien de aard van het voorgenomen gebruik is het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook ontstaan bij de werkzaamheden geen gevaarlijk rest- of afvalstoffen.

Ook in de directe omgeving zijn geen inrichtingen gelegen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Evenmin is binnen het plangebied sprake van buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. De locatie is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de externe veiligheid.

5.3 Gevolgen voor cultuurhistorie en archeologie

Conform de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De actuele inzichten met betrekking tot archeologie zijn verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied. Door het toekennen van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' worden gebieden die een hoge of middelhoge archeologische verwachting hebben beschermd.

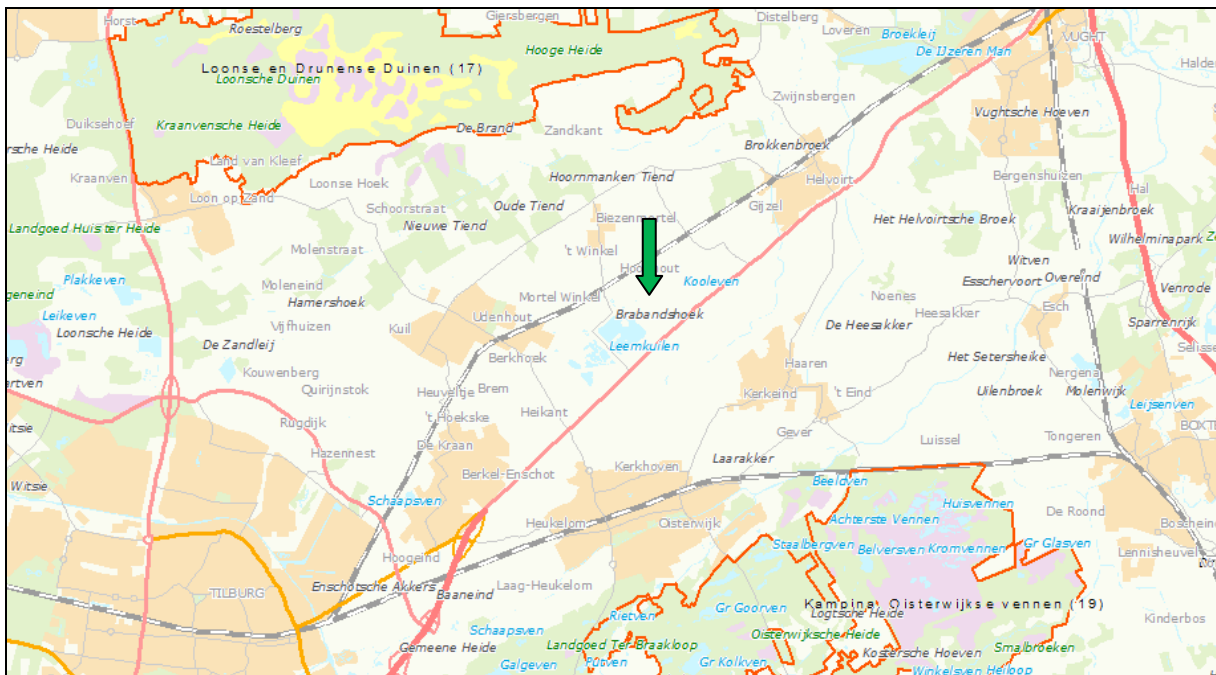
Op afbeelding 5.3 is met rood het gebied weergegeven met de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 2'. Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. Ter plaatse zijn geen regels van kracht ter bescherming van de mogelijk in de grond voorkomende archeologische waarden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt niet nodig geacht.

In zijn algemeenheid geldt dat de initiatiefnemer bij bodemversturende activiteiten alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient hiervan melding gemaakt te worden conform artikel 53 van de Wet op de archeologische monumentenzorg.



Afbeelding 5.3 Aanduiding gebieden met archeologische verwachting (rood)

De bestaande gebouwen hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Evenmin is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle omgeving. De voorgenomen sloop van de bestaande bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen en herbouw ten behoeve van het stichten van een boomteeltbedrijf, heeft geen nadelig effect voor het aspect cultuurhistorie.



Afbeelding 5.4 Uitsnede Aardkundige waardenkaart

Afbeelding 5.4 geeft een uitsnede weer van de Aardkundige waardenkaart, met de aardkundig waardevolle gebieden in de omgeving van het plangebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een aardkundig waardevol gebied en is gelegen op ruime afstand van de Loonse en Drunense Duinen (circa 3 km ten noorden) en Kampina, Oisterwijkse vennen (circa 5 km ten zuiden). De voorgenomen ontwikkeling heeft vanwege de grote afstand geen invloed op aardkundig waardevolle gebieden.

5.4 Gevolgen voor water

In deze paragraaf wordt het relevant waterbeleid kort omschreven, gevolgd door een analyse van de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor het aspect water. Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van waterschap De Dommel. Met behulp van de gegevens in deze toelichting heeft het waterschap de watertoets uitgevoerd.

Beleid

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld voor de planperiode 2009-2015 en is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Het water moet meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt onder meer afhankelijk gesteld van de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen. De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In het NBW is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en

besluiten. Het doel is waarborgen dat de waterhuishoudkundige belangen evenwichtig worden meegenomen bij de totstandkoming van plannen. De watertoets is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De KRW (2000) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle natuurlijke waterlichamen in 2015 een goede ecologische toestand te hebben bereikt en dienen sterk veranderde of kunstmatige wateren in 2015 een goed ecologisch potentieel te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

Belangrijk onderdeel van WB21 (2000) is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent o.a. het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal Waterplan (PWP) 2010-2015

Het PWP 'Waar water werkt en leeft' (2009) bevat het strategisch waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een zesjarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de KRW. Naast beleidskader is het PWP ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het PWP heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Op Europees niveau zijn in dat verband de KRW, natuurbeleid en zwemwaterbeleid van invloed. Op Rijksniveau speelt vooral de Waterwet een rol, omdat die wet de verantwoordelijkheden regelt in het waterbeheer en de hoofdrichting bepaald van het waterbeleid. Op provinciaal niveau geeft de Structuurvisie ruimtelijke ordening (2010) de kaders voor het ruimtelijke beleid.

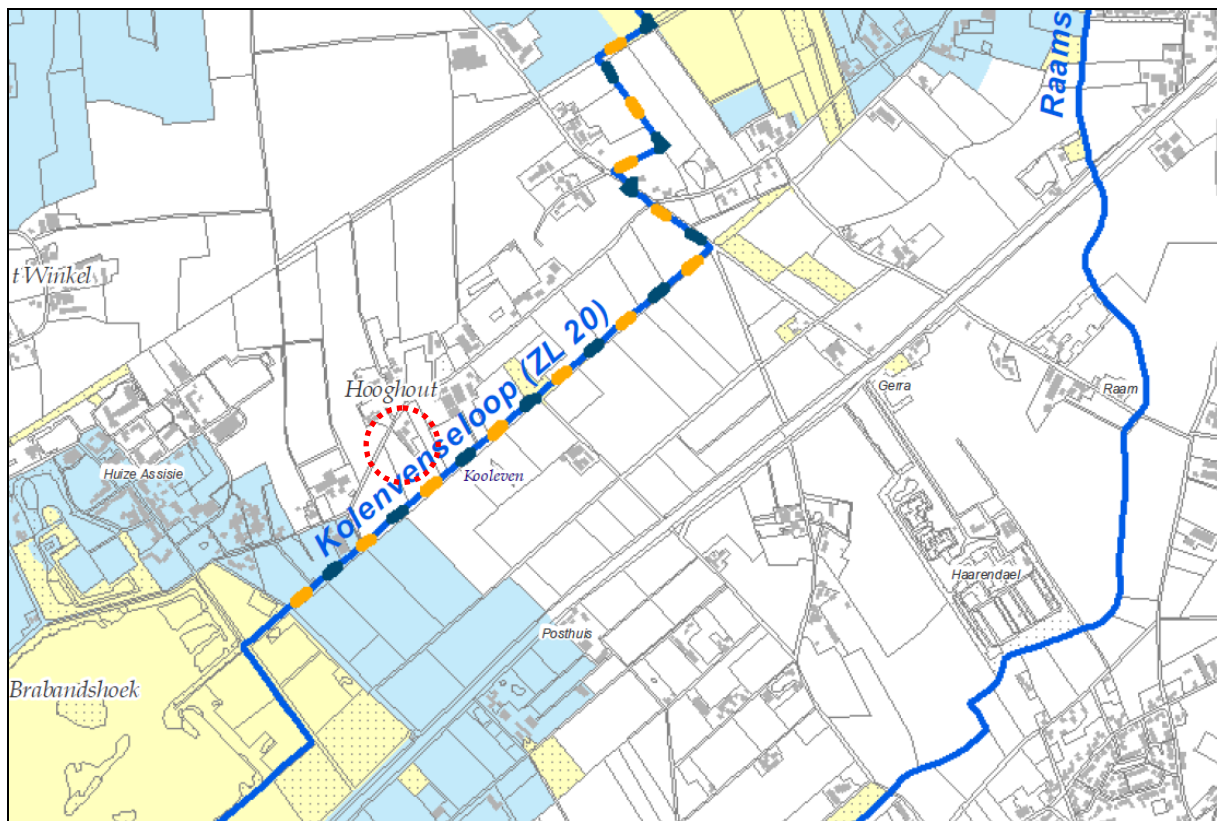
Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente Haaren. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' beschrijft Waterschap De Dommel de hoofdlijnen van haar beleid. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2010 – 2015. Waterberging en bescherming van de Natura 2000 – gebieden zijn de belangrijkste prioriteiten die in dit waterbeheerplan genoemd worden. Ten behoeve van waterberging wordt vastgehouden aan de trits 'vasthouden – bergen – afvoeren' uit het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Keur en legger

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; de Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap De Dommel. Afbeelding 5.5 bevat een uitsnede uit de Keurbeschermingsgebieden en attentiegebieden. Het plangebied aan de Hooghoutseweg 12 is niet gelegen in een keurbeschermings- of attentiegebied.

**Legenda**

	Hoofdwatergang		Keurbeschermingsgebieden
	Morfologie type Meandering		Attentiegebieden
	Morfologie type Natte Natuurzone		Stroomgebiedsgrens

Afbeelding 5.5 Uitsnede keurbeschermingsgebieden en attentiegebieden

Plangebied Hooghoutseweg 12: bestaande situatie

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Biezenmortel aan de Hooghoutseweg. Op de locatie is een woning gevestigd en staan bedrijfsgebouwen die voorheen binnen de agrarische bedrijfsvoering in gebruik waren. In hoofdstuk 2 is een omschrijving opgenomen van de bestaande situatie. De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van 649 m². Er is vrijwel geen erfverharding aanwezig. Het overige deel van het plangebied is in gebruik voor boomteelt en niet verhard.

Het niet verontreinigde hemelwater wordt in de huidige situatie door middel van afschot afgevoerd op het slotenstelsel rondom het plangebied. Er is geen sprake van het lozen van afvalstoffen op het oppervlaktewater.

Plangebied Hooghoutseweg 12: voorgenomen ontwikkeling

De initiatiefnemer is voornemens een boomteeltbedrijf te stichten. Hiertoe wordt de bestaande bebouwing en erfverharding verwijderd en vervangen door een boomkwekerijloods en bedrijfswoning. Om een goede bereikbaarheid van de gebouwen te garanderen wordt tevens nieuwe erfverharding aangelegd. In tabel 5.1 is weergegeven dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een toename van de verharde oppervlakte met 12.355 m².

	Bestaand	Nieuw	Toename
Gebouwen	649	1.155	506
Erfverharding	0	2.573	2.573
Containervelden	0	9.276	9.276
Totaal	649	13.004	12.355

Tabel 5.1 Verharde oppervlakte

Het waterschap De Dommel heeft als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen ‘hydrologisch neutraal’ uitgevoerd moeten worden. Dat houdt in dat het hemelwater dat valt op daken en verhardingen, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het waterschap hanteert voor afvoer van hemelwater een voorkeursvolgorde:

1. hergebruik;
2. vasthouden;
3. bergen;
4. afvoeren.

Bij het vormgeven van de nieuwe waterhuishoudkundige situatie is in overleg met het waterschap gekozen voor enerzijds het compenseren van de toename van de verharde oppervlakte door containervelden en erfverharding en anderzijds het compenseren van de toename van de verharde oppervlakte door gebouwen.

Waterbassin

Er is sprake van een toename van 11.849 m² verharding door de aanleg van containervelden en erfverharding. Al het hemelwater dat op de containervelden en erfverharding valt, wordt via goten vertraagd afgevoerd naar het waterbassin. Hier wordt het hemelwater opgevangen om vervolgens de planten van water te voorzien.

Het waterbassin heeft een capaciteit van 1.400 m³. Dit is ruim voldoende om buiten de wintermaanden het hemelwater op te vangen en te gebruiken voor beregening. Tijdens de wintermaanden zal het bassin nauwelijks gebruikt worden voor beregening, zodat na het vullen van het waterbassin geen retentiecapaciteit beschikbaar is.

De initiatiefnemer zal de sloot nabij de Kolenvense Loop afdammen, waardoor water langer wordt vastgehouden. De ligging van de af te dammen sloot is weergegeven op afbeelding 2.5 in paragraaf 2.7. In combinatie met de vertraagde afvoer via de goten van de containervelden, voldoet het plan aan de eisen van het HNO-beleid.

Retentievijver

Er is sprake van een toename van 506 m² verharding door de bouw van de bedrijfswoning en nieuwe loods. De retentievijver zal voorzien in de berging van 23 m³, waarbij een overloop wordt gerealiseerd op de bestaande perceelssloot langs de Hooghoutseweg. Voor het lozen vanuit de retentievoorziening op het oppervlaktewater wordt vergunning aangevraagd bij waterschap De Dommel.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Uitgangspunt bij de plannen is dat er voor de volledige toename van de verharde oppervlakte op de locatie Hooghoutseweg 12 retentievoorzieningen worden aangelegd. Het afstromende hemelwater van de bebouwing zal geborgen worden in de retentievijver en het hemelwater dat valt op de containervelden en erfverharding zal geborgen worden in het waterbassin.

De benodigde retentiecapaciteit is berekend met de HNO-tool van waterschap De Dommel. Voor de berekening is de volgende input gebruikt:

Bebouwing:

- toename verhard oppervlak: 506 m²;
- afvoercoëfficiënt: 1,00 l/s/ha;
- gemiddeld hoogste grondwaterstand: 30 cm onder het maaiveld.

Containervelden en erfverharding:

- toename verhard oppervlak: 11.849 m²;
- afvoercoëfficiënt: 1,00 l/s/ha;
- gemiddeld hoogste grondwaterstand: 30 cm onder het maaiveld.

De berekening met de HNO tool leidt voor de bebouwing tot een noodzakelijke bergingscapaciteit van 23 m³. De retentievijver heeft een capaciteit van 23 m³, zodat aan de noodzakelijke bergingscapaciteit wordt voldaan.

De berekening met de HNO tool leidt voor de containervelden en erfverharding tot een noodzakelijke bergingscapaciteit van 533 m³. Het waterbassin heeft een capaciteit van 1.400 m³, zodat ruimschoots aan de noodzakelijke bergingscapaciteit wordt voldaan.

De uitgevoerde berekeningen zijn weergegeven in bijlage 6. De ligging van het waterbassin, de afgedamde sloot en de retentievijver is weergegeven op afbeelding 2.5 in paragraaf 2.7.

Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good housekeeping management. De erfverharding en daken worden, zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is, schoon schoongehouden. Bij de bouw van de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de richtlijn Duurzaam Bouwen. In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakten als daken. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Het bedrijfsafvalwater zal conform de eisen van het waterschap geloosd worden op het gemeentelijk vuilwaterriool.

Conclusie

Het plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap De Dommel. Uit bovenstaande analyse blijkt dat ter compensatie van de toename van het verharde oppervlak twee retentievoorzieningen worden gerealiseerd: een waterbassin (1.400 m³) ten behoeve van de plantenkwekerij en een retentievijver (23 m³) bij de woning. De bergingscapaciteit voldoet aan de eisen van het waterschap.

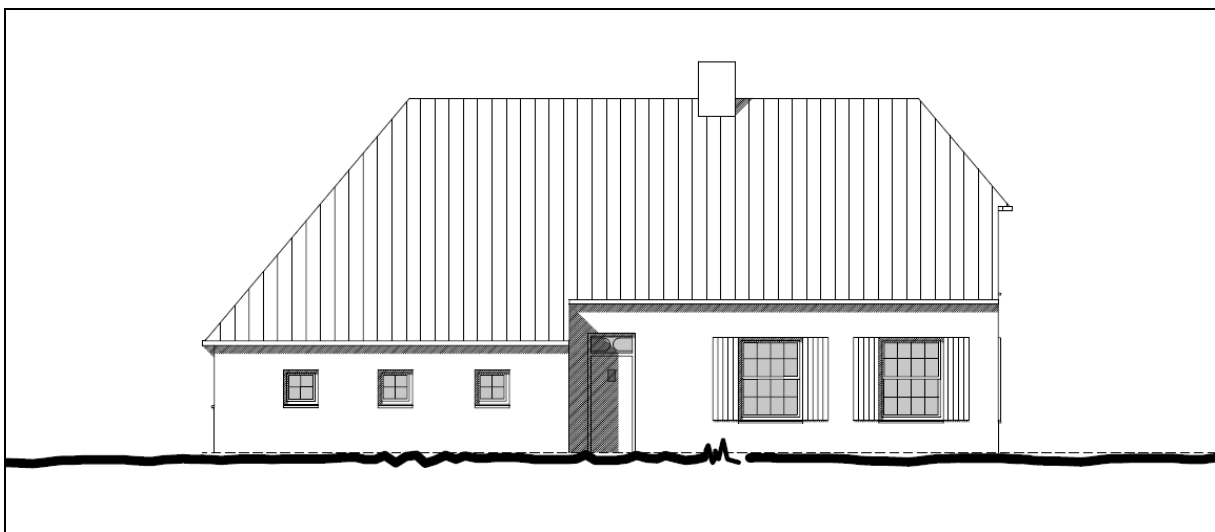
De ontwikkeling wordt hydrologisch neutraal gerealiseerd. Door het aanleggen van de retentievoorzieningen en het scheiden van schoon en vuil water heeft het voorliggende verzoek geen nadelige gevolgen voor het aspect water. Het waterschap heeft kennis genomen van de informatie uit deze waterparagraaf een positief advies uitgebracht over de voorgenomen ontwikkeling.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor aanleg, onderhoud en beheer van de retentievoorzieningen en draagt de kosten die hiermee samenhangen. De aanleg van de retentievoorzieningen wordt gewaarborgd door hierover een bepaling op te nemen in de anterieure overeenkomst die de initiatiefnemer heeft gesloten met gemeente Haaren.

5.5 Gevolgen voor stedenbouw

De bestaande gebouwen verkeren in slechte staat van onderhoud en vormen een storend element in het straatbeeld. Het slopen van deze gebouwen vormt een impuls voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving.

De initiatiefnemer streeft naar een ontwerp van de boomkwekerijloods en bedrijfswoning dat past bij de omgeving. Afbeeldingen 5.6 en 5.7 geven een impressie van de nieuw te bouwen bedrijfswoning en boomkwekerijloods. De gemeentelijke Welstandcommissie dient voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen goedkeuring te verlenen, zodat een passend ontwerp gewaarborgd is. Er wordt getoetst aan het normale welstandsniveau. De planregels van het bestemmingsplan Hooghoutseweg 12 geven de kaders weer voor onder andere goot- en bouwhoogte van gebouwen. Deze planregels waarborgen een bij de omgeving passende bouwmassa.



Afbeelding 5.6 Impressie bedrijfswoning



Afbeelding 5.7 Impressie boomkwekerijloods

Bij de voorgenomen bedrijfsontwikkeling moet daarnaast sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing. In paragraaf 2.7 is de goede landschappelijke inpassing omschreven. De anterieure overeenkomst die gemeente Haaren met de heer Schapendonk heeft gesloten, omvat onder andere de verplichting de goede landschappelijke inpassing daadwerkelijk te realiseren.

5.6 Gevolgen voor volkshuisvesting

De bestaande woning wordt gesloopt en binnen het plangebied als bedrijfswoning herbouwd. Er is geen sprake van het toevoegen van wooneenheden. Het voorliggende verzoek heeft geen gevolgen voor volkshuisvesting.

5.7 Gevolgen voor recreatie en toerisme

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voorzieningen voor recreatie of toerisme aanwezig. Het extensief recreatief medegebruik van de omgeving, zoals wandelen of fietsen, wordt niet belemmerd. De voorgenomen bedrijfsontwikkeling heeft geen gevolgen voor recreatie en toerisme.

5.8 Gevolgen voor voorzieningen en verzorgingsstructuur

Het boomteeltbedrijf vormt een economische drager van het buitengebied en zorgt voor werkgelegenheid. Er kan indirect sprake zijn van een positief effect op de voorzieningen en verzorgingsstructuur.

5.9 Gevolgen voor agrarische aspecten

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich aan de Hooghoutseweg een aantal intensieve veehouderijen en grondgebonden bedrijven met plantaardige teelten. Het stichten van een boomteeltbedrijf leidt niet tot de uitstoot van stank of stof. Het toekomstperspectief van omliggende agrarische bedrijven wijzigt niet.

Het vervangen van een burgerwoning door een agrarische bedrijfswoning heeft mogelijk een positieve invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven.

5.10 Gevolgen voor parkeren en mobiliteit

Het boomteeltbedrijf aan de Hooghoutseweg 12 wordt gevestigd op een locatie van 1.60 ha die gedeeltelijk is bebouwd en voorzien van erfverharding. Er is in de nieuwe situatie op eigen terrein ruim voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd voor eigen gebruik, personeel en bezoekers. Ook voor tractoren met werktuigen en vrachtwagens is het terrein goed toegankelijk. Er is op het buitenterrein voldoende ruimte voor manoeuvreren en het tijdelijk stallen van transportmiddelen. De openbare weg zal niet gebruikt worden voor parkeren.

	Per dag	Per week
Personenauto's	6	20
Tractoren	10	30
Vrachtwagens	5	10

Tabel 5.2 verkeersbewegingen nieuwe situatie

In de huidige situatie is sprake van verkeersbewegingen van en naar de Hooghoutseweg 12 door één gezin. Tabel 5.2 geeft het aantal verkeersbewegingen in de nieuwe situatie weer. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied zal door het stichten van een boomteeltbedrijf in beperkte mate toenemen. Door de efficiënte bedrijfsopzet kan het aantal vervoersbewegingen binnen de inrichting geminimaliseerd worden. De Hooghoutseweg vormt de verbindingsweg tussen de kernen Biezenmortel en Helvoirt. De weg is functioneel en er is geen sprake van verkeersproblemen. Voor een beperkte toename van de verkeersintensiteit worden extra verkeersmaatregelen niet nodig geacht. Het initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor parkeren en mobiliteit.

5.11 Gevolgen voor planschade

Gemeente Haaren heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is onder andere opgenomen dat eventueel te vergoeden planschade door gemeente Haaren op de initiatiefnemer verhaald wordt. De heer Schapendonk is hiermee bekend. Voor gemeente Haaren wordt op deze manier het risico van het vergoeden van planschade uitgesloten.

Het uitvoeren van een planschade risicoanalyse wordt op dit moment niet nodig geacht. Gezien de aard van het voorliggende initiatief zijn geen verzoeken om planschade te verwachten. Omwonenden worden niet in hun woongenot beperkt en omliggende bedrijven

ondervinden geen beperking van hun ontwikkelingsmogelijkheden. Het risico dat desondanks planschade wordt toegekend komt, zoals bovenstaand omschreven, geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

5.12 Gevolgen voor kabels en leidingen

Ruimtelijk relevante kabels en leidingen, zoals hoogspanningskabels en ondergrondse transportleidingen, zijn onder andere weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied. Op basis van deze verbeelding wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van hoogspanningskabels en/of leidingen in de grond. Ten zuiden van het plangebied is een aardgastransportleiding gelegen. Een en ander is bevestigd door de initiatiefnemer die van de situatie ter plaatse goed op de hoogte is. Het voorliggende verzoek heeft derhalve geen gevolgen voor kabels en leidingen.

Overigens moet iedereen die grondwerkzaamheden gaat verrichten nagaan of hierdoor schade aan kabels of leidingen kan ontstaan. Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden dient een melding gedaan te worden bij de stichting KLIC (Kabels en Leidingen Informatiecentrum), die onderdeel uitmaakt van het Kadaster.

5.13 Gevolgen voor privaatrechterlijke belemmeringen

Op de betreffende kadastrale percelen is geen sprake van een zakelijk recht in het kader van de Belemmeringenwet Privaatrecht. Evenmin zijn beperkingen bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Het voorliggende verzoek heeft geen nadelige gevolgen voor deze aspecten.

5.14 Gevolgen voor toekomstige ontwikkelingen

Binnen het plangebied dan wel in de directe omgeving zijn geen andere ontwikkelingen in procedure of voorbereiding. De voorgenomen ontwikkeling kan derhalve doorgang vinden, zonder hierbij belangen van derden te schaden.

6. Motivatie van het verzoek

De heer J.C.M. Schapendonk is voornemens een boomteeltbedrijf op te richten aan de Hooghoutseweg 12, waar zich momenteel een burgerwoning met bedrijfsgebouwen bevindt. De locatie is gelegen in een boomteeltontwikkelingsgebied. De beoogde ontwikkeling kan niet gerealiseerd worden binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. De motivatie van de initiatiefnemer voor het oprichten van een boomteeltbedrijf is onderstaand weergegeven.

Ondernemersvisie

De heer Schapendonk heeft vertrouwen in de agrarische sector in het algemeen en boomteelt in het bijzonder. Door het leveren van een product van de hoogste kwaliteit zal de boomkwekerij nu en in de toekomst een volwaardig gezinsinkomen op kunnen leveren. Het efficiënt inzetten van arbeid en machines, aandacht voor de omgeving en maatschappelijke wensen zijn randvoorwaarden voor een duurzame bedrijfsontwikkeling en maatschappelijk verantwoord ondernemen.

Inzet van arbeid en machines

De heer Schapendonk streeft naar een bedrijfsomvang die een efficiënte inzet van arbeid en machines mogelijk maakt, zonder de menselijke maat uit het oog te verliezen. De heer Schapendonk zal zich naast het aansturen van het personeel en vermarkten van het product, bezig houden met alle voorkomende werkzaamheden. Gestreefd wordt naar de optimale omvang van een boomteeltbedrijf dat als ‘gezinsbedrijf’ wordt geëxploiteerd.

Draagvlak in de omgeving

De heer Schapendonk is nauw verbonden met de omgeving en hecht veel waarde aan draagvlak voor de op te richten boomkwekerij aan de Hooghoutseweg 12. Het slopen van de bestaande verouderde bebouwing en een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe gebouwen geven de ruimtelijke kwaliteit een impuls. De initiatiefnemer hecht veel waarde aan een nette en verzorgde uitstraling van het erf.

Maatschappelijke wensen

In het productieproces wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met maatschappelijke wensen. Er wordt gezorgd voor goede arbeidsomstandigheden en een minimale impact op natuur en milieu. De productie zal plaatsvinden onder het Milieukeur-certificaat.

Toekomstperspectief

Na afronding van de werkzaamheden is een compleet boomteeltbedrijf gerealiseerd dat voldoet aan de eisen van deze tijd en een efficiënte inzet van arbeid en machines mogelijk maakt. De schaalgrootte past binnen de huidige maatstaven en sluit aan bij de ondernemersvisie van de heer Schapendonk. Er is sprake van een duurzame bedrijfsvoering met een goed toekomstperspectief.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Gemeente Haaren heeft met de heer Schapendonk een anterieure overeenkomst gesloten ten behoeve van de diverse kosten. Hierin is onder andere opgenomen dat eventueel te vergoeden planschade door gemeente Haaren op de initiatiefnemer verhaald zal worden.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief en bevindt zich op particulier terrein. De investeringen die samenhangen met de ontwikkeling worden door de initiatiefnemer gefinancierd. Ook de kosten die samenhangen met onderhoud en beheer worden door de initiatiefnemer gedragen. De ontwikkeling is uitgebreid besproken met adviseurs en vanuit financieel-economisch oogpunt verantwoord. De AAB heeft op 12 november 2012 positief geadviseerd.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 23 mei tot en met 3 juli 2013 ter inzage gelegen. Het plan is daarnaast door gemeente Haaren besproken met de overlegpartners. Het resultaat van inspraak en vooroverleg is opgenomen in het ‘eindverslag inspraak en vooroverleg’ dat als bijlage 7 bij deze toelichting is opgenomen.

Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties en vooroverleg met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan Hooghoutseweg 12, worden de volgende wijzigingen in het ontwerpplan ten opzichte van het voorontwerpplan aangebracht:

1. In de verbeelding is een poel opgenomen in de tuin van de woning, met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – retentievoorzieningen’. In de toelichting is dit bij de paragraaf water beschreven;
2. Op de verbeelding is de bestemming ‘Natuur’ weggelaten en in de regels zijn de bijbehorende regels ook weggelaten;
3. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen voor de markering van de beekloop;
4. De containervelden zijn als differentiatievak binnen het bouwvlak opgenomen in de verbeelding;
5. De zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst is in de toelichting beschreven;
6. De regels 3.6.2 zijn geschrapt.

Het ontwerpbestemmingsplan Hooghoutseweg 12 is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijze in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, die hebben geleid tot wijzigingen in het vast te stellen plan, ten opzichte van het ontwerpplan. In paragraaf 9.2 wordt nader ingegaan op de ingediende zienswijzen en de gevolgen voor het plan. Door zorgvuldig om te gaan met inspraakreacties en zienswijzen, wordt een bijdrage geleverd aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

7.3 Handhaving

Voor een effectieve handhaving is het van belang dat de juridische regeling in het bestemmingsplan inzichtelijk en realistisch is. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend, inflexibel of ingewikkeld. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De planregels behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is. De bestemmingsregeling in het bestemmingsplan Hooghoutseweg 12 is weinig complex, mede door het beperkte aantal functies in het plangebied. De gebruiksmogelijkheden zijn in de bestemmingsomschrijving duidelijk weergegeven. De bouwmogelijkheden zijn concreet in de regels van het bestemmingsplan opgenomen.

8. Overleg met andere overheden

De heer Schapendonk heeft overleg gevoerd met gemeente Haaren over de mogelijkheid de huidige woonbestemming van de locatie Hooghoutseweg 12 zodanig te wijzigen dat het stichten van een boomteeltbedrijf mogelijk wordt. Tijdens dit overleg is aangegeven dat gemeente Haaren in principe medewerking wil verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Deze bereidheid is bevestigd met het schrijven van 28 augustus 2012.

Het voorliggende verzoek voldoet aan de voorwaarden die voortvloeien uit het provinciale beleid. Er wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit en de overige voorwaarden die in de Verordening ruimte gesteld worden. De zienswijze van provincie Noord-Brabant is in het bestemmingsplan verwerkt. Nader overleg met provincie Noord-Brabant is op dit moment niet noodzakelijk.

Op 17 juni 2013 heeft een overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, waterschap De Dommel en gemeente Haaren. In september 2013 heeft een medewerker van het waterschap het plangebied bezocht en heeft overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer. De aanbevelingen van het waterschap zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Nader overleg met het waterschap is op dit moment niet noodzakelijk.

9. Procedures

9.1 Inspraak en vooroverleg

In het kader van inspraak heeft het voorontwerpbestemmingsplan van 23 mei t/m 3 juli 2013 ter inzage gelegen. Het plan is daarnaast door gemeente Haaren besproken met de overlegpartners. Het resultaat van inspraak en vooroverleg is opgenomen in het ‘eindverslag inspraak en vooroverleg’ dat als bijlage 7 bij deze toelichting is opgenomen.

Naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties en vooroverleg met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan Hooghoutseweg 12, worden de volgende wijzigingen in het ontwerpplan ten opzichte van het voorontwerpplan aangebracht:

1. in de verbeelding is een retentievijver opgenomen in de tuin van de woning, met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – retentievoorzieningen’. In de toelichting is dit bij de paragraaf water beschreven;
2. op de verbeelding is de bestemming ‘Natuur’ weggelaten en in de regels zijn de bijbehorende regels ook weggelaten;
3. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen voor de markering van de beekloop;
4. De containervelden zijn als differentiatievak binnen het bouwvlak opgenomen in de verbeelding;
5. De zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst is in de toelichting beschreven;
6. De regels 3.6.2 zijn geschrapt.

9.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Hooghoutseweg 12 heeft gedurende zes weken, van 5 december 2013 tot en met 15 januari 2014, ter inzage gelegen. Er zijn in totaal twee schriftelijke zienswijzen binnen gekomen, ingediend door provincie Noord-Brabant en gezamenlijk door stichting Landschap, Natuur en Milieu Haaren (LNMH) en stichting Brabantse Milieu Federatie (BMF). De nota van zienswijzen vormt een eindverslag van de zienswijzenprocedure. De nota geeft de ingekomen zienswijzen en beantwoording weer, met de gevolgen voor het bestemmingsplan Hooghoutseweg 12. De volledige nota van zienswijzen is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen worden de volgende wijzigingen in het plan ten opzichte van het ontwerpplan aangebracht:

Regels

1. Het begrip ‘agrarisch bedrijf’ is aangepast conform de beschrijving in de Verordening Ruimte 2014;
2. In artikel 3.2.2 onder b wordt het woord ‘uitsluitend’ geschrapt. Deze gronden liggen namelijk niet meer binnen het bouwvlak;
3. In artikel 3.2.2 onder c wordt het woord ‘permanent’ geschrapt. Hierdoor ligt duidelijk vast dat hier teeltondersteunende voorzieningen (met uitzondering van teeltondersteunende kassen) zijn toegestaan, tot een maximale hoogte van 2,5 meter;
4. Artikel 3.2.2 onder g is verwijderd. Hierdoor is de bouw van teeltondersteunende kassen niet toegestaan;

5. Artikel 3.2.2 onder f is verwijderd, aangezien de bouw van teeltondersteunende kassen niet is toegestaan;
6. Artikel 3.2.4 lid b is verwijderd, waardoor de mogelijkheid voor het bouwen van silo's vervalst;
7. Artikel 3.3.1 is verwijderd, zodat het oprichten van rijhallen niet mogelijk is;
8. Artikel 3.3.2 is geschrapt, zodat hier uitbreiding van teeltondersteunende kassen niet mogelijk is;
9. Artikel 3.3.3 en 3.3.4 zijn verwijderd. Afwijken van bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen en gebouwen geen gebouw zijnde is hierdoor niet mogelijk;
10. Artikel 3.5.1 onder c, vierde lid is verwijderd. Hierdoor vervalst de mogelijkheid voor mestverwerking als nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf;
11. Artikel 3.6.2 is verwijderd, zodat uitbreiding van het bouwvlak voor teeltondersteunende voorzieningen niet mogelijk is;
12. Artikel 3.6.3 is verwijderd, zodat omschakeling naar paardenhouderij niet mogelijk is;
13. Artikel 7.1.1 is geschrapt, zodat uitbreiding van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding beekloop niet mogelijk is;
14. De landschappelijke inpassing is opgenomen in de planregels en op de verbeelding;
Verbeelding
15. Het agrarisch bouwvlak is aangepast, zodat de gronden voor teeltondersteunende voorzieningen en waterretentie buiten het bouwvlak liggen;
Toelichting
16. De beschrijving van de Verordening ruimte 2012 is aangepast naar de Verordening ruimte 2014;
17. De berekening van de economische onderbouwing kwaliteitsverbetering is aangepast;
18. Een nadere uitwerking is opgenomen van de toetsing van de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor Natura 2000;

9.3 Verdere procedure

Het op basis van ingediende zienswijzen gewijzigde bestemmingsplan Hooghoutseweg 12 zal na vaststelling door de gemeenteraad van Haaren opnieuw zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan eventueel beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

10. Juridische planbeschrijving

10.1 Planvorm

Het bestemmingsplan Hooghoutseweg 12 kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamd ontwikkelingsplan. In een dergelijk bestemmingsplan ligt het accent vooral op het vastleggen van de stedenbouwkundige uitgangspunten en het uitsluiten van ongewenste ontwikkelingen. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding van het bestemmingsplan Hooghoutseweg 12 bestaat uit één kaartblad.

Per 1 juli 2008 zijn de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hierin is geregeld dat vanaf 1 januari 2010 alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal en volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) dienen te zijn opgebouwd. Hierdoor zijn de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar, digitaal uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het bestemmingsplan Hooghoutseweg 12 is opgebouwd en vorm gegeven conform SVBP2012.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In paragraaf 10.2 wordt de inhoud toegelicht.

10.2 Toelichting op de bestemmingen

Inleidende regels

In artikel 1 ‘begrippen’ wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

In artikel 2 ‘wijze van meten’ wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Bestemmingsregels

De planregels in dit hoofdstuk omschrijven de bestemming en geven de bouw- en gebruiksregels. Daarnaast zijn afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

In de bestemmingsomschrijving wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Het bevat een beschrijving van de toegestane functies waarbij eventueel op de verbeelding voorkomende combinaties met aanduidingen en dubbelbestemmingen worden aangegeven. In de nadere detaillering wordt dit verder uitgewerkt. In de bouwregels wordt vermeld welke bebouwing ‘als recht’ mag worden opgericht, ten dienste van de bestemming. Flexibiliteit kan in het plan worden ingebouwd door de mogelijkheid van de bouw- en gebruiksregels af te wijken. Onder wijzigingsbevoegdheden staan regels waarlangs de bestemming van een bepaald gebied veranderd kan worden in een andere bestemming.

In het bestemmingsplan Hooghoutseweg 12 is sprake van de bestemming ‘Agrarisch’.

Artikel 3: Agrarisch. Het volledig plangebied heeft de bestemming ‘Agrarisch’. De doeleindenomschrijving staat agrarische activiteiten toe in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast zijn wegen en paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. De planregels bieden burgemeester en wethouders de mogelijkheid af te wijken van de bouw- en gebruiksregels en er zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Het bouwen ten behoeve van het agrarisch bedrijf is toegestaan binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. In de planregels worden eisen gesteld aan onder andere de maximale goot- en bouwhoogte, positionering en oppervlakte van de bebouwing. Een gedeelte van het plangebied heeft de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - teeltondersteunende voorzieningen’. Hier is de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen en waterbassin mogelijk. Het deel van het plangebied dat wordt ingezet voor een goede landschappelijke inpassing heeft de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - landschappelijke inpassing’.

Algemene regels

Met de ‘anti-dubbeltelregel’ wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een bouwplan is meegenomen niet nog eens mag worden meegenomen.

De ‘algemene bouwregels’ beschrijven de regels met betrekking tot bestaande afwijkende maatvoering en ondergronds bouwen.

De ‘algemene gebruiksregels’ geven weer wat onder strijdig verbruik wordt verstaan en geven de regels voor mantelzorg en bed and breakfast.

De ‘algemene aanduidingsregels’ geven de bepalingen weer die van kracht zijn bij de aanduiding ‘markering beekloop’.

Het artikel met de ‘algemene afwijkingsregels’ beschrijft de mogelijkheid dat burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen af kunnen wijken van de regels in dit plan.

Het artikel met de ‘algemene wijzigingsregels’ beschrijft de mogelijkheid dat burgemeester en wethouders in bepaalde gevallen de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen kunnen wijzigen.

De ‘algemene procedureregels’ bepalen de te volgen procedure voor het wijzigen of afwijken van de regels van het plan.

Overgangs- en slotregels

Het artikel ‘overgangsrecht’ geeft de regels voor aanwezige bouwwerken en bestaand gebruik bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Hooghoutseweg 12.

De ‘slotregel’ geeft de officiële naam van de planregels aan.

11. Slot

Door middel van de voorliggende toelichting bij het bestemmingsplan Hooghoutseweg 12 is weergegeven dat het aanvaardbaar is de huidige woonbestemming van het plangebied te wijzigen, zodanig dat het vestigen van een boomteeltbedrijf mogelijk wordt.

Uit de toelichting blijkt dat het verzoek past binnen het huidige overheidsbeleid en de analyse van planologisch relevante aspecten levert geen belemmeringen op. Wij verzoeken de gemeenteraad van Haaren het bestemmingsplan Hooghoutseweg 12 vast te stellen.

De inhoud van deze toelichting bij het bestemmingsplan Hooghoutseweg 12 voldoet aan de eisen die gemeente Haaren stelt. Voor aanvullende gegevens of een nadere toelichting kunt u te allen tijde contact opnemen met Mureau Advies.

Wagenberg, 29 april 2014

Mureau Advies
Ir. C.C.F. Mureau

Deze toelichting is op basis van informatie van de opdrachtgever met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Mochten zich desondanks onvolkomenheden voordoen, dan aanvaardt Mureau Advies hiervoor geen enkele aansprakelijkheid. Op alle uitgevoerde werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van Mureau Advies van toepassing, zoals deze gedeponeerd zijn bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18069007. Op aanvraag kunt u kosteloos een exemplaar ontvangen.

Bijlagen

1. Brief Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. Den Bosch. 12 november 2012.
2. Landschappelijke inpassing Hooghoutseweg 12 Biezenmortel. Projectbureau Orbis. Den Bosch. 3 oktober 2013.
3. Berekening economische onderbouwing kwaliteitsverbetering. Van Dun Advies B.V. Ulicoten. 19 april 2014.
4. Brief gemeente Haaren, kenmerk UIT2013/12982/RS. Haaren. 18 februari 2013.
5. Effectenindicator Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen. Van Dun Advies B.V. Ulicoten. 9 april 2014.
6. Berekening HNO-tool. Waterschap De Dommel. 20 september 2013.
7. Eindverslag inspraak en vooroverleg. Gemeente Haaren. 20 augustus 2013.
8. Nota van zienswijzen. Gemeente Haaren. April 2014.

Bijlage 1: Brief AAB

Bijlage 2: Landschappelijke inpassing

Bijlage 3: Berekening kwaliteitsverbetering

Bijlage 4: Brief gemeente Haaren

Bijlage 5: Effectenindicator Loonse en Drunense Duinen Leemkuilen

Bijlage 6: Berekening HNO-tool

Bijlage 7: Eindverslag inspraak en vooroverleg

Bijlage 8: Nota van zienswijzen