

Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel

gemeente
Haaren

Besluit van de raad



Raadsvergadering	: 18 december 2014
Registratienummer	: 686
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Hooghoutseweg 11, Biezenmortel".

De raad van de gemeente Haaren;

in zijn vergadering van 18 december 2014;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 november 2014;

gelet op de behandeling in de raadscommissie van 18 december 2014;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende, dat een initiatief is ingediend voor het omzetten van een agrarische bedrijfswoning in een reguliere woningen en om in ruil voor het saneren van een intensieve veehouderij een Ruimte voor Ruimtewoning te realiseren;

dat burgemeester en wethouders hebben besloten aan de voorgenomen herontwikkeling mee te werken via een bestemmingsplanprocedure;

dat de gronden binnen het plangebied volledig in eigendom zijn bij de initiatiefnemer;

dat burgemeester en wethouders voor de ontwikkeling van de locatie op 29 november 2012 met initiatiefnemer een overeenkomst "Grondexploitatie en planschade" is aangegaan;

dat in deze overeenkomst afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente Haaren plankosten(verhaal) en planschade zijn gemaakt;

dat het ontwerpbestemmingsplan van 19 september tot en met 30 oktober 2013 ter inzage heeft gelegen;

dat binnen de termijn van de ter inzage ligging 1 zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan is binnengekomen;

dat tussen de termijn van ter inzage ligging van het ontwerpbestemmingsplan en het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan verschillende beleidsdocumenten van respectievelijk provincie, gemeente en waterschap zijn herzien of vernieuwd;

dat naar aanleiding van deze zienswijze de "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Hooghoutseweg 11, Biezenmortel" is opgesteld;

dat op basis van deze nota van zienswijze een bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan wordt toegevoegd ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerp;

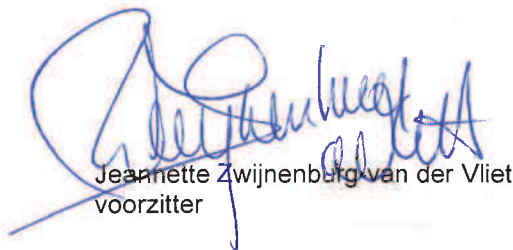
B E S L U I T :

1. De ingekomen zienswijze, zoals opgenomen in de bij dit besluit behorende Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage 1) ontvankelijk en gegrond te verklaren en het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat het bewijsstukdossier voor de bouwtitel als separate bijlage aan de bestemmingsplantoelichting wordt toegevoegd en de tekst van de toelichting en regels aan te passen zoals in de nota wordt voorgesteld, met daarnaast de volgende aanpassingen:
 - Op bladzijde 16 van de toelichting onder punt 2 van paragraaf 2.2.4 wordt de verwijzing naar 2.3.2 gewijzigd in 2.3.3.
 - Op bladzijde 20 van de toelichting wordt onder paragraaf 2.3.8 dat datum van het vastgesteld welstandsbeleid gewijzigd in "maart 2013". De zinnen "De gemeente is voornemens hiertoe nieuw beleid vast te stellen. Het ontwerp van de 'Welstandsnota gemeente Haaren' heeft reeds ter inzage gelegen." komen te vervallen.
 - Aan artikel 4.2.1 onder d, sub 2 van de regels wordt tussen 'inhoud' en '1.000 m³' het woord "maximaal" toegevoegd. Aan sub e van dit artikel wordt de zinsnede toegevoegd "behoudens bestemmingsvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' op de verbeelding, alsdan bedraagt de maximale bouwhoogte 11 meter."
 - Deze hoogte wijkt af van de overige hoogten voor woningen in het bestemming Buitengebied. Doordat een grotere oppervlakte mogelijk is en het dak een voorgeschreven helling moet hebben kan in het geval van de Ruimte voor Ruimtewoning aan maximale hoogte van 11 wenselijk zijn.
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Hooghoutseweg 11, Biezenmortel", alsmede de digitale versie ervan gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de wijziging zoals genoemd onder 1 van dit besluit.
3. Voor het onder 2 genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De raad van de gemeente Haaren,



Els Boers
Interim-raadsgriffier



Jeannette Zwijnenburg van der Vliet
voorzitter



Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel

gemeente
Haaren



Memorie van Toelichting

Raadsvergadering : 18 december 2014
Registratie : 779
Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan t.a.v. Hooghoutseweg 11, Biezenmortel.

Inleiding

Op de agenda staat de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Hooghoutseweg 11, Biezenmortel'.

De nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is als bijlage bij het voorstel gevoegd. In bijlage 3 van deze nota zijn alle wijzigingen in de toelichting en regels van het bestemmingsplan in gele arcering gemarkeerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen.

Gebleken is dat nog een aantal kleine wijzigingen nodig zijn die niet in bijlage 3 van de nota van zienswijzen zijn aangeduid.

Toelichting

- Op bladzijde 16 van de toelichting onder punt 2 van paragraaf 2.2.4 wordt de verwijzing naar 2.3.2 gewijzigd in 2.3.3.
- Op bladzijde 20 van de toelichting wordt onder paragraaf 2.3.8 dat datum van het vastgesteld welstandsbeleid gewijzigd in "maart 2013". De zinnen "De gemeente is voornemens hiertoe nieuw beleid vast te stellen. Het ontwerp van de 'Welstandsnota gemeente Haaren' heeft reeds ter inzage gelegen." komen te vervallen.
- Aan artikel 4.2.1 onder d, sub 2 van de regels wordt tussen 'inhoud' en '1.000 m³' het woord "maximaal" toegevoegd. Aan sub e van dit artikel wordt de zinsnede toegevoegd "behoudens bestemmingsvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' op de verbeelding, alsdan bedraagt de maximale bouwhoogte 11 meter."
- Deze hoogte wijkt af van de overige hoogten voor woningen in het bestemming Buitengebied. Doordat een grotere oppervlakte mogelijk is en het dak een voorgeschreven helling moet hebben kan in het geval van de Ruimte voor Ruimtewoning aan maximale hoogte van 11 wenselijk zijn.

Conclusie/advies

De in de bovengenoemde toelichting genoemde ambtshalve wijzigingen kunnen worden toegevoegd aan de in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen aangeduide aanpassingen.

Burgemeester en wethouders van Haaren,
secretaris,

burgemeester,

Joan van den Akker

Jeannette Zwijnenburg - van der Vliet

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN AMBSHALVE WIJZIGINGEN

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, PARTIËLE HERZIENING HOOGHOUTSEWEG 11 BIEZENMORTEL



1 Inleiding

Het bestemmingsplan Hooghoutseweg 11 heeft betrekking op de sanering van een intensieve veehouderij, waarbij de bedrijfswoning een woonbestemming krijgt en op het perceel de realisatie van een nieuwe ruimte-voor-ruimtewoning mogelijk wordt.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Daarom is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Het plangebied ligt aan de Hooghoutseweg 11, waarvan het huidige agrarisch bouwvlak de grens vormt.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft in het kader van de zienswijzenprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis (van 19 september 2013 tot en met woensdag 30 oktober 2013). En is in dit kader ook toegezonden aan belanghebbende instanties. Verder is het ontwerp geplaatst op de website van de gemeente Haaren en op ruimtelijkplannen.nl. Binnen de periode van terinzagelegging kon mondeling of schriftelijke een zienswijze op dit plan kenbaar worden gemaakt.

Deze nota is een eindverslag van deze zienswijzenprocedure. Hoofdstuk 1 geeft een beschrijving van de ontwikkeling en een weergave van de gevoerde procedure.

Hoofdstuk 2 geeft de ingekomen zienswijze weer. De zienswijze wordt puntsgewijs, kort samengevat weergegeven en vervolgens beantwoord. In het derde hoofdstuk worden de ambtshalve wijzigingen aangegeven.

In het vierde en laatste hoofdstuk wordt in een conclusie aangegeven welke inhoudelijke gevolgen de zienswijze en ambtshalve wijzigingen hebben voor het vast te stellen plan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpplan.

2 Zienswijzen

Ingediende zienswijzen

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan "Hooghoutseweg 11, Biezenmortel" is 1 schriftelijke zienswijze bij de gemeente binnengekomen:

- Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's Hertogenbosch

Ontvankelijkheid

Het ontwerp van bestemmingsplan "Hooghoutseweg 11, Biezenmortel" heeft ingevolge het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro van 19 september 2013 tot en met 30 oktober ter inzage gelegen. De zienswijze is binnen de hierboven gestelde termijn ingediend en dientengevolge ontvankelijk.

Behandeling zienswijze

De zienswijze wordt hieronder behandeld. De brief is samengevat en beantwoord (oordeel college). Daarbij wordt het voorstel weergegeven van het college aan de raad op welke wijze met de zienswijze om te gaan. De zienswijze is integraal als bijlage bij deze nota opgenomen, zodat de raad er kennis van kan nemen en op basis van de volledige informatie tot besluitvorming kan komen.

Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's Hertogenbosch

De Verordening ruimte vormt het provinciale toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van een Ruimte-voor-Ruimte woning op de plek van een te saneren intensief veehouderijbedrijf. Medewerking aan dit project kan plaatsvinden in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling zoals is bepaald in artikel 11.3 van de Verordening. Projecten die binnen het kader van deze regeling worden gehonoreerd, zullen moeten voldoen aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006. Het project voldoet niet aan deze voorwaarden en bepalingen. Bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) is geen aanvraag bekend en ook op andere wijze is niet aangegeven hoe voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Het ontwerpplan is in strijd met artikel 11.3 van de Verordening. Verzocht wordt het ontwerp op dit onderdeel aan te vullen.

Oordeel college

De bewijsstukken (bouwtitels) voor deelname aan de ruimte voor ruimte regeling ontbraken inderdaad op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. De bewijsstukken zijn inmiddels aangeleverd door de initiatiefnemer en ambtelijk voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft ambtelijk voor het bewijsstukkendossier middels de voortoets akkoord gegeven. Het bewijsstukkendossier voor de bouwtitel wordt als separate bijlage bij de bestemmingsplantoelichting toegevoegd.

Voorstel: zienswijze gegrond verklaren**3 Ambtshalve wijzigingen**

Het ontwerpbestemmingsplan is al op 19 september 2013 ter inzage gelegd. In de tijd tussen het deze terinzagelegging en de vaststelling van het bestemmingsplan zijn een aantal in het ontwerpbestemmingsplan genoemde beleidsstukken gewijzigd, waaronder:

- De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (provincie Noord-Brabant)
- De Verordening ruimte (provincie Noord-Brabant)
- Bestemmingsplan Buitengebied, correctieve herziening
- Keur Waterschap De Dommel

De toelichting van het bestemmingsplan moet worden aangepast aan de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, partiële herziening 2014', de 'Verordening ruimte 2014', bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' en 'Keur Waterschap De Dommel 2013'.

Als gevolg van dit gewijzigd beleid is ook afbeelding 5 gewijzigd en is afbeelding 6 vervallen ten opzichte van het ontwerpplan. De overige afbeeldingen zijn als gevolg hiervan vernummerd.

De regels van het bestemmingsplan worden aangepast/aangevuld als gevolg van de vastgestelde correctieve herziening van bestemmingsplan Buitengebied.

Deze wijzigingen hebben betrekking op onder andere begrippen en redactie. Verder zijn er begrippen verwijderd die niet relevant zijn voor het voorliggende bestemmingsplan, omdat deze niet in de toelichting of regels voorkomen.

4 Conclusie (aanpassing n.a.v. zienswijze en ambtshalve wijzigingen)

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan "Hooghoutseweg 11, Biezenmortel" en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen worden de volgende aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerp voorgesteld:

- I. Het bewijsstukkendossier voor de bouwtitel wordt als separate bijlage aan de bestemmingsplantoelichting toegevoegd.
- II. De tekst van het bestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Hooghoutseweg 11, Biezenmortel" ambtshalve te wijzigingen zoals in de bijlage in gele arcering is aangegeven en de begrippen 'agrarisch bedrijf', 'duurzame locatie', 'horeca', 'kampeerterrein' en 'ondergeschikte functie' te verwijderen en de begrippen 'handreiking Bedrijven en Milieuzonering 2009' en 'bed & breakfast' toe te voegen.

Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Haaren nummer 686 d.d. 18 december 2014.

Mij bekend,
griffier,



Els Boers (interim)

Bijlage 1

GEMEENTE HAAREN

Zaak 13477

14 OKT 2013

Document 19418

Behandelaar

Gemeenteraad van Haaren
Postbus 44
5076 ZG HAAREN

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043



VERZONDEN 11 OKT. 2013

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Hooghoutseweg 11, Biezenmortel'

Datum

10 oktober 2013

Ons kenmerk

C2129370/3476145

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

Cluster

Ruimte

Telefoon

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Hooghoutseweg 11, Biezenmortel' ligt met ingang van 19 september 2013 gedurende zes weken ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het plan betreft de bouw van een Ruimte-voor-ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van Haaren aan de Hooghoutseweg 11, Biezenmortel op de plek van een te saneren intensief veehouderijbedrijf.

Vooroverleg

Bij brief van 6 mei 2013, kenmerk C2116196/340597, heeft onze directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) gereageerd op het voorontwerp.

Deze brief ligt mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Daarnaast is er in de periode tussen onze reactie op het voorontwerp en het vaststellen van het ontwerp ambtelijk contact geweest omtrent de provinciale belangen die in het geding zijn.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2012. Daarnaast hebben Provinciale Staten op 17 mei 2013 de wijzigingsverordening 'Wijziging Verordening ruimte 2012, zorgvuldige veehouderij' vastgesteld, welke op 31 mei 2013 in werking is getreden.

Zowel voor de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening als de Verordening ruimte is een herziening in procedure. Beide herzieningen zijn in ontwerp vastgesteld en met ingang van 13 september 2013 ter inzage gelegd.

Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Datum

10 oktober 2013

Ons kenmerk

C2129370/3476145

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's.

Ten aanzien van het thema Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied merken wij het volgende op.

Medewerking aan dit project kan plaatsvinden in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling zoals is bepaald in artikel 11.3 van de Verordening.

Projecten die binnen het kader van deze regeling worden gehonoreerd zullen moeten voldoen aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006.

Wij constateren dat dit project niet aan deze voorwaarden en bepalingen voldoet. Bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) is geen aanvraag bekend en ook op andere wijze is niet aangegeven hoe voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Het ontwerpplan is in strijd met artikel 11.3 van de Verordening.

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemd onderdeel strijdig met de Verordening. Wij dringen er op aan om het ontwerp op dat onderdeel aan te vullen.



Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn.
Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze
graag nader toelichten.

Datum
10 oktober 2013
Ons kenmerk
C2129370/3476145

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. A. J.', written over a horizontal line.

hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.



Bijlage 2

TOETSINGSFORMULIER RUIMTE VOOR RUIMTE

AANVRAAGNUMMER RO	VOORTOETS
BEHANDELEND RO AMBTENAAR	
NAAM AANVRAGER	Gemeente Haaren
NAAM BELANGHEBBENDE	

AANTAL KAVELS	1
RvR LOCATIE	Hooghoutseweg 11 Biezenmortel

VERVREEMDER STALRUIMTE	IDEM
AANTAL M2	1.278 m2
RELATIENUMMER	202350818
COPIE SLOOPMELDING	JA
VERKLARING GEMEENTE SLOOP	
ASBESTINVENTARISATIE	JA
VERKLARING VERWIJDERING ASBEST	JA
STORTBONNEN ASBEST	JA
CONTROLE SLOOP PROVINCIE	JA aangeleverd
HERBESTEMMING SLOOPLOCATIE	JA
WIJZIGING BESTEMMING	JA
VERKLARING AFZIEN SLOOPSUBSIDIE	JA
CONTROLE RBV-LIJST	JA

VERVREEMDER FOSFAATRECHTEN	IDEM
IN PRODUCTIE 10-9-99	JA
AANTAL KG DOORHALING NIET GRGEB	3.774 kg

INTREKKING MILIEUVERGUNNING	JA
------------------------------------	----

ACCOORD
HOOFD BURO VASTGOED

D.D. 6 november 2014

OPMERKING:

Locatie voldoet aan de beleidsregels Ruimte voor Ruimte

Bijlage 3



**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED, PARTIËLE HERZIENING
HOOGHOUTSEWEG 11
BIEZENMORTEL**

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

December 2014

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Buitengebied, partiële herziening Hooghoutseweg 11, Biezenmortel
IMRO idn	IMRO.0788.BP1300PHBGHHWG11BM-VA01
Versie concept voorontwerp	September 2012
Versie voorontwerp	Maart 2013
Versie ontwerp	September 2013
Versie vastgesteld	-
Opgesteld door	
Tweede contactpersoon	

INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Doel van het bestemmingsplan	8
1.4 Vigerend bestemmingsplan	9
1.5 Leeswijzer	10
2. BELEIDSKADER	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
2.2 Provinciaal beleid	12
2.2.1 Transitie van stad en platteland	12
2.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	12
2.2.3 Verordening ruimte 2014	13
2.2.4 Beleidsregeling 'Ruimte voor Ruimte 2006'	16
2.3 Gemeentelijk beleid	18
2.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Haaren, correctieve herziening	18
2.3.2 Structuurvisie Plus	18
2.3.3 Bebouwingsconcentratie	19
2.3.4 Woonvisie	19
2.3.5 GVVP	19
2.3.6 Beleidsregel kleine particuliere initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan	20
2.3.7 Groenbeleidsplan 2009	20
2.3.8 Welstandsbeleid	20
3. PROJECTPROFIEL	22
3.1 Ruimtelijke structuur omgeving plangebied	22
3.2 Huidige situatie plangebied	23
3.3 Toekomstige situatie plangebied	24
3.3.1 Inleiding	24
3.3.2 Bouwvolume	24
3.3.3 Beeldkwaliteit	25
3.3.4 Gebruiksfunctie van het project	27
3.3.5 Ontsluiting & parkeren	27
4. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	28
4.1 Water	28
4.1.1 Inleiding	28
4.1.2 Waterschapsbeleid	28
4.1.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	31
4.1.4 Hydrologisch neutraal bouwen	32
4.1.5 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	33
4.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	34
4.2 Natuur	34
4.2.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijnen	34
4.2.2 Flora- en fauna wet	35
4.3 Cultuurhistorie	36

4.4	Geurhinder	37
4.4.1	Inleiding	37
4.4.2	Voorgrondbelasting	38
4.4.3	Achtergrondbelasting	40
4.4.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	41
4.5	Geluid	41
4.6	Luchtkwaliteit	41
4.7	Bodemkwaliteit	42
4.8	Externe veiligheid	43
4.8.1	Bedrijven	43
4.8.2	Transport	43
4.8.3	Hoogspanningsleidingen	44
4.9	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	44
4.9.1	Kader	44
4.9.2	Onderzoek	44
4.9.3	Conclusie	44
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Algemene toelichting verbeelding	45
5.3	Algemene toelichting voorschriften	45
5.4	Toelichting bestemming	45
5.4.1	Wonen	45
5.4.2	Agrarisch	46
5.4.3	Waarde – Archeologie 2	46
6.	UITVOERBAARHEID	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	48
7.1	inspraak	48
7.2	overleg ex artikel 3.1.1. Bro	48
7.3	Vooroverleg	48
7.4	Zienswijzen	49
7.5	Procedure	50

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, 25 september 2012, document-nummer 1206/097/MF
2. Verkennend bodemonderzoek, Archimil, 7 januari 2013, rapportnummer 2878R001
3. Quickscan Flora en Fauna, NIPA Milieutechniek b.v., 2 april 2013, Project 13487
4. Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant, 6 mei 2013
5. Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel, 3 juli 2013
6. HNO Tool Waterschap De Dommel, 9 juli 2013
7. Reactie waterschap De Dommel, 25 september 2013
8. Zienswijze provincie Noord-Brabant, 10 oktober 2013
9. Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Ter plaatse van de Hooghoutseweg 11 te Biezenmortel wordt thans een gemengd intensief veehouderijbedrijf geëxploiteerd met melkrundvee, vleesstieren en varkens. Initiatiefnemers voor dit herontwikkelingstraject, Erven Mallens, zijn voornemens de intensieve veehouderij te saneren en in samenhang hiermee één Ruimte voor Ruimte woning te realiseren. De bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en aan de huidige bedrijfswoning zal een woonbestemming worden toegekend. Eén schuur, die niet in gebruik was voor intensieve veehouderij, zal behouden blijven. Deze zal dienst doen als garage en opslagplaats en bestaat een oppervlakte van circa 198 m². Voor de beoogde herontwikkeling aan de Hooghoutseweg 11 te Biezenmortel is onderhavig bestemmingsplan opgesteld door Crijns Rentmeesters bv.

1.2 PLANGEBIED

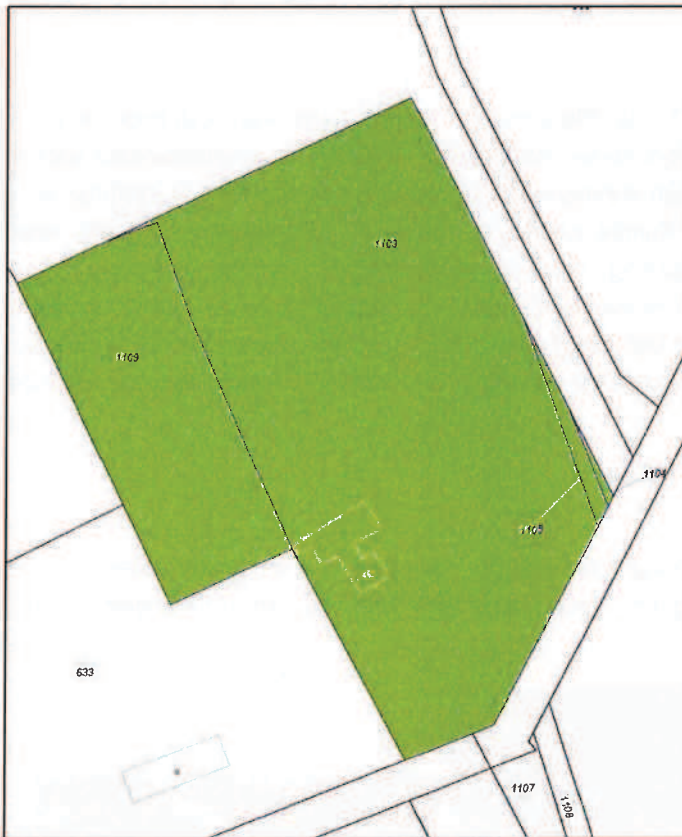
Het plangebied is gelegen aan de Hooghoutseweg 11, gelegen ten zuidoosten van de kern Biezenmortel, gemeente Haaren. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving hiervan.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied met omgeving

Het plangebied bestaat uit vier kadastrale percelen, te weten: Gemeente Haaren, sectie G, nummer 1103, nummer 1104, nummer 1105 en nummer 1109. Deze percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1 hectare, 52 are en 27 centiare. Een klein gedeelte van het bouwvlak is gelegen op

het perceel kadastraal bekend als gemeente Haaren, sectie G, nummer 665. Dit kadastraal perceel behoort niet tot de gronden van initiatiefnemer.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

Op de locatie is een vergunning Wet milieubeheer verleend voor het houden van melkvee, vleesstieren en vleesvarkens. Navolgende figuur geeft een beeld van de vigerende vergunning Wet milieubeheer voor het plangebied.

5074 NA, Hooghoutseweg 11, BIEZENMORTEL

Beschikingsdatum: 18-07-2000
RAV-tabelversie: Tabel 2000-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpt)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NCE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfoeien ouder dan 2 jaar	A1.6		bedrijf	8,80	90	792	0	108	0	11
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	65	254	0	16	0	2
D3	vleesvarkens, opfokkeren van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1.1		bedrijf	3	510	1530	510	22	11730	78
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A5.2		bedrijf	7,20	6	43	6	1	213,60	1
Totale						671	2619	516	147	11943,60	92

Sluit venster

Figuur 3: Vergunning Wet milieubeheer Hooghoutseweg 11 Biezenmortel (Bron: BVB Brabant)

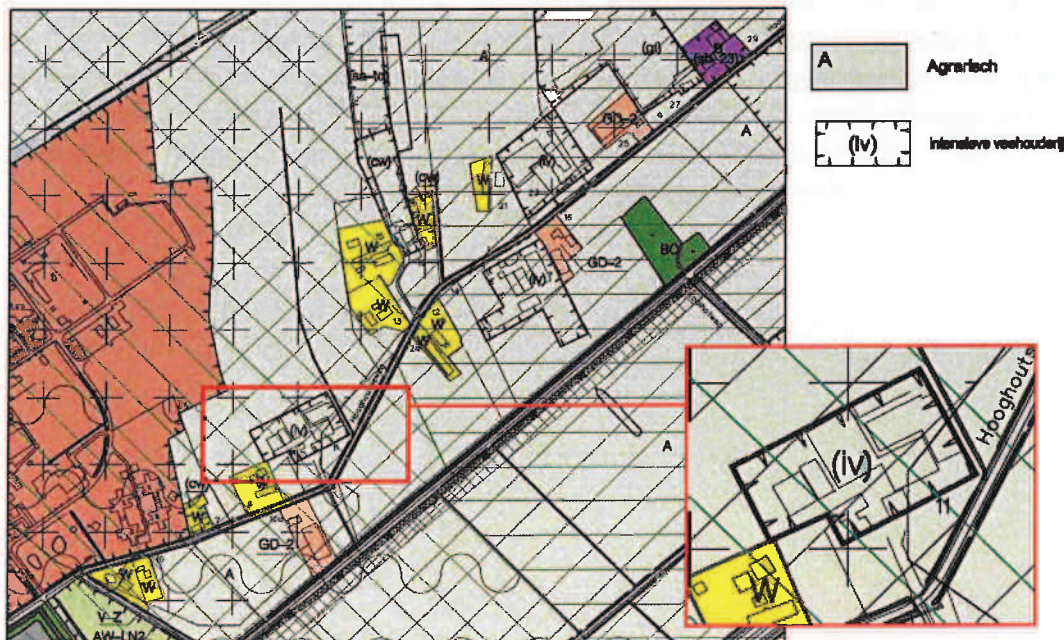
1.3 DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Dit bestemmingsplan heeft de sanering van de intensieve veehouderij aan de Hooghoutseweg 11 te Biezenmortel ten doel en het in samenhang hiermee realiseren van één Ruimte voor Ruimte woning

op deze vrijkomende agrarische locatie. De bedrijfswoning aan de Hooghoutseweg 11 wordt omgezet naar een burgerwoning. De agrarische bedrijfsbestemming op deze locatie komt te vervallen. Er zal één schuur/stal behouden blijven die dienst zal doen als garage en opslagplaats.

1.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied aan de Hooghoutseweg 11 te Biezenmortel is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Haaren het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 9 juli 2011. Het plangebied is bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de aanduidingen 'intensieve veehouderij', 'bouwvlak', 'overig – boomteeltontwikkelingsgebied' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 4: Vigerende bestemmingsplan Buitengebied met uitsnede van het plangebied

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. en tevens voor:
 1. Ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij': een 'intensieve veehouderij';
 2. Ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw': een glastuinbouwbedrijf;
 3. Ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij': een paardenhouderijbedrijf;
- c. bestaande nevenfuncties conform de lijst 'Bestaande nevenfuncties' (Bijlage 1);
- d. een groencentrum, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – groencentrum';
- e. kleinschalig kamperen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';

- f. behoud en herstel van de aangeduide cultuurhistorische waarden;
- g. behoud en herstel van de bestaande landschapselementen;
- h. instandhouding als zodanig van de aldaar voorkomende zandwegen;
- i. watergangen en waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;
- k. evenementen.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.5 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting worden de relevante beleidskaders nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt het projectprofiel beschreven. In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische- en planologische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het project aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het overleg, de inspraak en procedure beschreven.

2. BELEIDSKADER

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (middels het motto 'decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouw-programma's.

De beoogde herontwikkeling betreft de wijziging van een agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming, waarbij één nieuwe woning wordt toegevoegd in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Deze regeling is verankerd in de **Verordening ruimte 2014** van de provincie Noord-Brabant. Deze decentralisering is passend binnen de doelstellingen zoals gesteld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

2.2.1 Transitie van stad en platteland

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument "De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers" vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Een economisch vitaal landelijk gebied', 'Landbouw en Agrofood', 'Innovatie en breedte in het MKB', 'Vrijetijdseconomie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'.

Een goede samenhang tussen het landelijke en het stedelijke gebied is de kracht van Brabant en noodzakelijk om een vitaal landschap in de Brabantse kennis- en innovatieregio te realiseren. Gestreefd wordt naar een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie, wonen en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. Maar ook een landelijk gebied als uitloopgebied van de stad. De directe nabijheid van stad en landelijk gebied wordt vaak genoemd als kwaliteit van Brabant (Brabant mozaïek). De beoogde herontwikkeling aan de Hooghoutseweg door het toevoegen van een Ruimte voor Ruimte woning tegen het landelijke gebied is dan ook passend binnen "De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers".

2.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;

- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

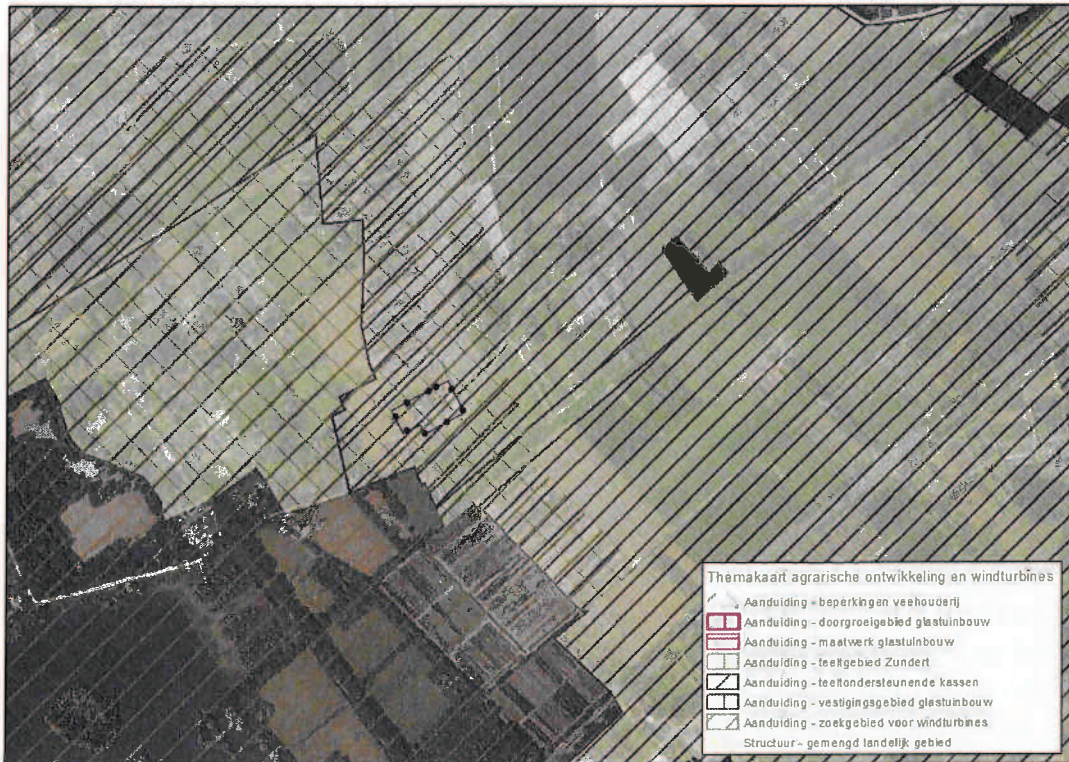
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren.

2.2.3 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte 2014, hierna ook de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening ruimte is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte 2014 betreft een actualisering van de Verordening ruimte 2012. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door gemeenten op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen:

- de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- ecologische hoofdstructuur;
- water;
- groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- agrarisch gebied en niet agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- regionaal ruimtelijk overleg;
- bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte 2014.



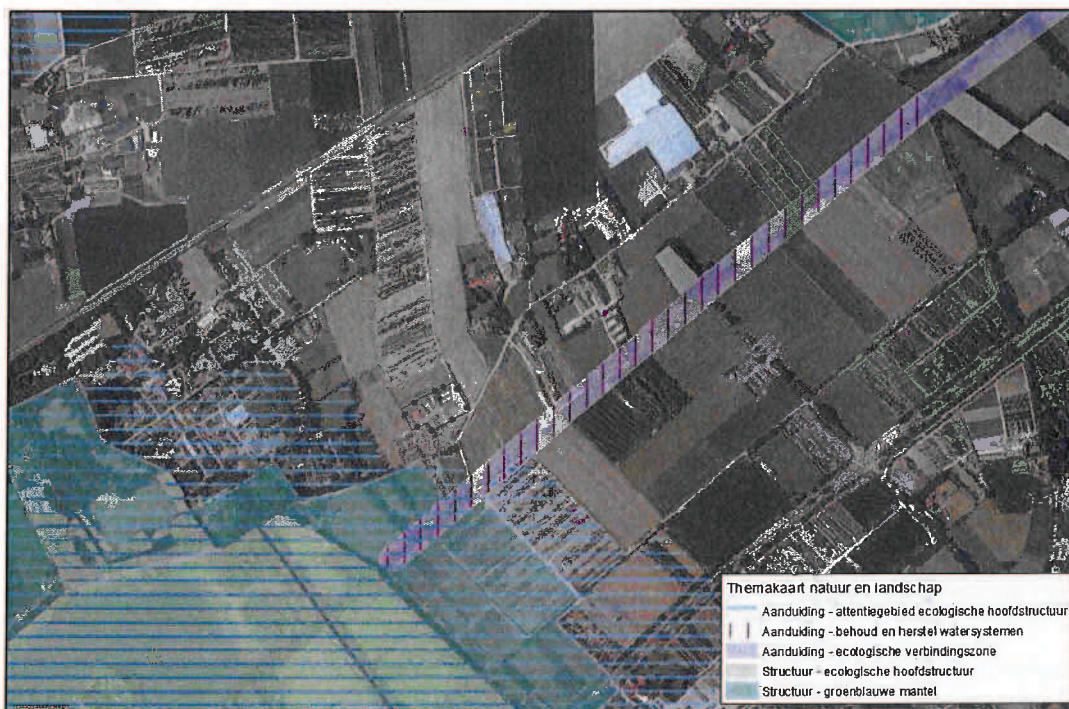
Figuur 5: Aanwijzing plangebied in de Verordening ruimte "agrarische ontwikkeling en windturbines"

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangewezen als gelegen in het 'gemengd landelijk gebied' en kent tevens de aanduidingen 'beperkingen veehouderij' en 'zoekgebied voor windturbines'.

Binnen een gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. In de Verordening ruimte 2014 is bepaald dat in een gemengd landelijk gebied nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 7.8 van de verordening bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken indien wordt voldaan aan de regels uit de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Woningbouw met gebruikmaking van deze regeling is mogelijk binnen bebouwingsconcentraties. Het plangebied aan de Hooghoutseweg is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie en voldoet aan de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Deze beleidsregel wordt nader toegelicht in paragraaf 2.2.4.

Binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij' is uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan. Met de beoogde herontwikkeling wordt de intensieve veehouderij gesaneerd en betreft daarmee een passende ontwikkeling binnen de aanduiding 'beperkingen veehouderij'.

Met de beoogde herontwikkeling wordt niet voorzien in de vestiging van een windturbine. Derhalve zijn de regels voor 'zoekgebied voor windturbines' voor de beoogde herontwikkeling niet van toepassing.



Figuur 6: Aanwijzing plangebied in de Verordening ruimte "natuur en landschap"

Het plangebied is niet aangewezen als gelegen in de Ecologische hoofdstructuur, een Attentiegebied ehs, de Groenblauwe mantel of een Zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van de groenblauwe mantel en ecologische hoofdstructuur. De sanering van de intensieve veehouderij en het inleveren van milieurechten komt de natuur ten goede. De oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning is een passende andere herbestemming ter plaatse.

Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangewezen als gelegen in een vestigingsgebied voor glastuinbouw of een doorgroeigebied voor de glastuinbouw. Het plangebied is ook niet gelegen in een gebied waar op korte of lange termijn attentie uitgaat naar water of binnen een cultuurhistorisch vlak. Het gebied is ook niet aangewezen als gelegen in een waterwingebied of in een boringsvrije zone.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Twee principes staan hierbij centraal. Dit betreft het principe van zuinig ruimtegebruik en het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Toepassing van het principe van zuinig ruimtegebruik betekent dat bij er voor nieuwe ontwikkelingen eerst gekeken moet worden naar de mogelijkheden voor intensivering of hergebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering worden alle projecten begrepen die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van water, natuur, landschap of cultuurhistorie. Het verdient de voorkeur de landschappelijke kwaliteitsverbetering op

eigen perceel te laten plaatsvinden. Wanneer dit niet mogelijk is, dan moet het compensatiebedrag wordt gestort in het gemeentelijk landschapsfonds.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat met toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling reeds bijdragen wordt aan het vereiste van een investering in het landschap in verband waarmee artikel 3.2 Verordening ruimte 2012 inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap dan ook niet van toepassing wordt verklaard.

2.2.4 Beleidsregeling 'Ruimte voor Ruimte 2006'

In de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant is de Beleidsregeling 'Ruimte voor Ruimte 2006' van toepassing verklaard. Deze regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door (zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied) de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij.

Deze toelichting is gebaseerd op de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt navolgend per punt besproken met betrekking tot het plangebied Hooghoutseweg 11 te Biezenmortel.

- 1. De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering**

Binnen het plangebied wordt 1.277 m² aan stallen gesaneerd die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij.

- 2. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard**

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingscluster nabij de kern Biezenmortel. Zie tevens paragraaf 2.3.3. De nieuwe woning wordt optimaal ingepast in de bebouwingsstructuur binnen de bebouwingsconcentratie.

- 3. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente**
Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Biezenmortel en in de directe omgeving van Huize Assisië. De bebouwing ter plaatse is vrij intensief. De bebouwingsconcentratie kan gezien worden als kernrandzone van Assisië en daarmee als overgangszone van het bebouwingscluster naar het omliggende agrarische gebied. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning past binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

4. De bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan

De Groene Hoofdstructuur is met de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte komen te vervallen. Het plangebied is niet aangewezen als gelegen binnen de Groenblauwe mantel.

5. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden

Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden worden met de beoogde ontwikkeling niet aangetast. Dit wordt uitgebreid toelicht in hoofdstuk 4 van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

6. Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden wordt de extra te realiseren woning buiten het gemeentelijk woningbouwprogramma gelaten

De extra woning komt niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar wordt opgericht in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

7. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot

Agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beknot. Dit wordt uitgebreid toegelicht in paragraaf 4.4 van onderhavige bestemmingsplantoelichting.

8. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument

De nieuw op te richten woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woning zal worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving. In paragraaf 3.3.3 van onderhavige toelichting wordt nader ingegaan op de beeldkwaliteit van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning.

9. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben

In het plangebied worden geen bedrijfsgebouwen met een bijzondere cultuurhistorische waarde gesloopt. De sanering betreft verouderde varkenshouderijstallen van na 1970.

10. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt

Binnen het plangebied wordt 1.277 m² aan stalruimte gesloopt, die in gebruik waren ten behoeve van de intensieve veehouderij. Dit genereert 1,2 bouwtitel in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De bouwtitel wordt binnen het plangebied ingezet. De bouwtitel behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

- 11. Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden**

Met de beoogde herontwikkeling zal in ruil voor de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse van de Hooghoutseweg 11 te Biezenmortel een nieuwe woning worden opgericht in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Hiertoe zal een woonbestemming worden toegevoegd. Tevens zal de huidige bedrijfswoning worden omgezet naar een woonbestemming. Daarmee is zeker gesteld dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij kunnen worden opgericht.

- 12. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen**

In ruil voor de sanering van een intensief veehouderijbedrijf wordt de mogelijkheid geboden Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren. De woningbouwmogelijkheden maken de sanering van de intensieve veehouderij aan de Hooghoutseweg financieel mogelijk. Langs enige andere wijze kan niet tot sanering worden gekomen.

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

2.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Haaren, correctieve herziening

De gemeenteraad van Haaren heeft op 11 september 2014 de bestemmingsplannen 'Buitengebied, correctieve herziening' en 'Buitengebied, herziening 2014' van de gemeente Haaren vastgesteld. Deze bestemmingsplannen zijn thans nog niet onherroepelijk. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' betreft een aantal aanpassingen in de regels en de toelichting van het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' die van toepassing zijn op het gehele buitengebied. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2014' bevat een aantal aanpassingen op de verbeelding van het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' en de wijzigingen die hierbij nodig zijn in de regels. Wijzigingen in het bestemmingsplan hebben voornamelijk betrekking op de veehouderij. De wijzigingen hebben inhoudelijk geen invloed op beoogde herontwikkeling. Enkele voor onderhavig bestemmingsplan relevante gewijzigde begripsbepalingen zijn, vooruitlopend op het onherroepelijk worden van deze herzieningen, reeds meegenomen in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

2.3.2 Structuurvisie Plus

De structuurvisie Plus van de gemeente Haaren is in werking getreden op 4 mei 2004 en is opgesteld om richting te geven aan de toekomst van de gemeente en inwoners. In deze structuurvisie wordt de vraag beantwoord in hoeverre de gemeente zich moet ontwikkelen. De structuurvisie is opgesteld voor een periode van 10 jaar, beginnende in 2005 en eindigend in 2015. De visie focust op het creëren van een duurzaam streefbeeld gericht op de ligging van de gemeente tussen de grote steden 's-Hertogenbosch, Tilburg en Eindhoven. In de Structuurvisie Plus zijn kaders opgenomen voor ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, voorzieningen, recreatie en landbouw. In het kader van de beoogde herontwikkeling is met name beleid voor wonen van belang. Binnen het kader wonen

wordt aangegeven dat er naast het gemeentelijk woningbouwprogramma extra woningen opgericht kunnen worden door toepassing van de Ruimte voor Ruimteregeling.

2.3.3 Bebouwingsconcentratie

Het plangebied aan de Hooghoutseweg 11 is gelegen in de directe nabijheid van het vroegere 'Huize Assisië'. Huize Assisië is aan veranderingen onderhevig geweest en is omgedoopt tot 'Landpark Assisië'. Dit landpark heeft een behoorlijk stedelijk karakter en trekt functies aan in de vorm van wonen, educatie, bedrijvigheid en zorg. Hierdoor kan 'Landpark Assisië' als zelfstandige kern functioneren. Het plangebied is gelegen tussen burgerwoningen, op korte afstand van Assisië, waardoor met de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning en de omzetting van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning, sprake zal zijn van aaneensluitende woonbebouwing vanaf Assisië tot en met de Hooghoutseweg 11. Sprake zal zijn van vlakvormige verzameling gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied die voornamelijk een woonfunctie vervullen, waarmee gezamenlijk met de bebouwing van Assisië een bebouwingscluster wordt gevormd.

2.3.4 Woonvisie

De gemeente Haaren heeft in 2011 de woonvisie voor 2011 – 2015 vastgesteld: "Jouw kruiwagen naar mooi wonen". Deze woonvisie is opgesteld om vraag en aanbod op de woningmarkt, ook in de toekomst, zo optimaal mogelijk op elkaar af te stemmen. Om doelen te bereiken wordt de focus in het woonbeleid gelegd op 'onderscheidend vermogen'. De gemeente Haaren staat voor 'groen wonen'. Hiertoe worden in de woonvisie vier bouwstenen gegeven: contrastrijk, flexibiliteit, continuïteit en differentiatie. Een dorps karakter draagt bij aan de woonkwaliteit van de gemeente. De gemeente Haaren streeft bij de bouw van koopwoningen naar grondgebonden woningen. Gestreefd wordt naar de bouw van 542 woningen in de periode 2011 – 2015. Ruimte voor Ruimte woningen echter, mogen extra gebouwd worden. De gemeente is dan ook voornemens om medewerking te verlenen aan verzoeken voor Ruimte voor Ruimte woningen die voldoen aan de provinciale regeling, gelet op de milieuwinst en een betere ruimtelijke kwaliteit. De beoogde herontwikkeling ter plaatse van Hooghoutseweg 11 te Biezenmortel betreft een toevoeging van een woning in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. In onderhavig bestemmingsplan wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de provinciale regeling. Beoogde herontwikkeling past dan ook binnen de kaders van de woonvisie van de gemeente Haaren.

2.3.5 GVVP

De gemeente Haaren heeft in 2010 het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan opgesteld, het GVVP. Het GVVP is op 13 januari 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en heeft als doel verkeer en verkeersgerelateerde aandachtspunten vanuit een vastgestelde visie te benaderen.

Gesteld wordt in het GVVP dat door het beperkt aantal tussenverbindingen de omrijafstanden voor gebruikmaking van het hoofdwegennet groot zijn. Hierdoor komen er veel dwarsverplaatsingen door het gebied voor, over het wegennet van de gemeente Haaren. Deze dwarsverplaatsingen lopen door de kernen en zorgen daardoor voor veel overlast. De Hooghoutseweg betreft de doorgaande weg tussen Biezenmortel en Helvoirt. De Hooghoutseweg betreft een erftoegangsweg type I, waarvoor een maximumsnelheid geldt van 80 km/h. Voor de afwikkeling van het verkeer is een categorisering van

het wegennet opgesteld, waarbinnen een aantal varianten is onderscheiden. Doel van de varianten is om voor doorgaand verkeer door de kernen een alternatief te bieden, zodat de verkeersveiligheid en leefbaarheid in de kernen verbetert. Voorgesteld wordt onder andere om bestaande wegen als Hooghoutseweg, De Gijzel en de Nieuweweg op te waarderen. Nader onderzoek door de gemeente Haaren zal uitwijzen of het alternatief voldoende mogelijkheden biedt.

De gemeente Haaren beschikt niet over een aparte parkeernota. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte voor nieuwe ontwikkelingen zijn de CROW-richtlijnen (publicatie 182, parkeercijfers; basis voor parkeernormering) als vertrekpunt gebruikt om de parkeernorm binnen de gemeente Haaren vast te stellen. Hierbij is het uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen voorzien in de eigen parkeerbehoefte binnen de ontwikkeling. Bij de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de Hooghoutseweg te Biezenmortel zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. De beoogde herontwikkeling betreft slechts de oprichting van één woning, waarbij de verkeersaantrekkende werking minimaal is.

2.3.6 Beleidsregel kleine particuliere initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan

De beleidsregel 'Kleine particuliere initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan' is op 31 maart 2011 in werking getreden. De beleidsnotitie maakt het mogelijk om binnen de bebouwde kom medewerking te verlenen aan maximaal 15 woningen per jaar. De regeling bevat onder meer de toetsingscriteria en doelgroepen. De beleidsnotitie is niet van toepassing op ontwikkelingen buiten de bebouwde kom en wordt in onderhavig bestemmingsplan dan ook niet verder behandeld.

2.3.7 Groenbeleidsplan 2009

De gemeente Haaren heeft in 2009 een groenbeleidsplan opgesteld. Dit beleidsplan heeft geen juridische status, maar vormt het uitgangspunt voor de behandeling van bijvoorbeeld aanvragen voor uitgifte van openbaar groen of ingebruikname door particulieren, functiewijzigingen van het openbaar groen en het dagelijks beheer van het groen. Het 'Groenbeleidsplan 2009' geeft inzicht in de achtergronden van de gewenste groenstructuur binnen de gemeente. Uitgangspunt voor het groenbeleidsplan is het versterken van de landschappelijke kenmerken in de dorpen binnen de gemeente Haaren. Binnen het dorp Biezenmortel betreffen deze landschappelijke kenmerken: de ligging tussen de Loonse en Drunense Duinen en de Leemkuilen, de ligging in een jonge ontginning met rechtlijnige patronen, 't Winkel als oudere nederzetting rond laagte in landschap en de landgoederen, kloosters, en buitenplaatsen met veel laanbeplantingen in de omgeving. Beoogde herontwikkeling aan de Hooghoutseweg te Biezenmortel heeft geen negatieve gevolgen op de uitgangspunten zoals gesteld in het 'Groenbeleidsplan 2009' van de gemeente Haaren.

2.3.8 Welstandsbeleid

Iedere omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt via de welstandsnota getoetst aan de 'redelijke eisen van welstand'. De gemeente Haaren heeft in maart 2013 het welstandsbeleid vastgesteld.

De gemeentelijke welstandsnota, als onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Haaren richt zich op de relatief kleine bouwopgaven van één of enkele gebouwen, uitbreidingen van bestaande bebouwing en veel voorkomende bouwwerken in bestaand dorps- en buitengebied (beheergebieden). In een welstandsnota komen aspecten aan de orde die zowel niet ruimtelijk relevant zijn (kleur en materiaalgebruik) als ruimtelijke relevante zaken (hoogte, omvang en situering van gebouwen). Het welstandsbeleid en het bestemmingsplan liggen dan ook in elkaars verlengde en dienen op elkaar aan te sluiten. In onderhavig bestemmingsplan zijn dan ook belangrijke aspecten uit het welstandsbeleid opgenomen in de regels behorende tot het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Hooghoutseweg 11, Biezenmortel'.

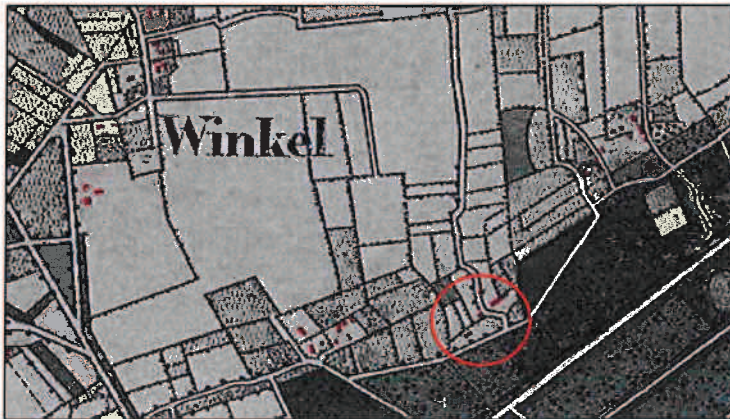
Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ter plaatse van de beoogde woning aan de Hooghoutseweg zal getoetst worden aan het dan geldende welstandsbeleid van de gemeente Haaren.

3. PROJECTPROFIEL

3.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR OMGEVING PLANGEBIED

De kern Biezenmortel is ontstaan uit twee agrarische gehuchten, te weten: Winkelsche Hoek en 't Winkel. In 1910 stichtten paters ten Noorden van deze gehuchten een school, een klooster en een kerk. Door deze ontwikkeling groeiden de gehuchten naar elkaar toe en ontstond de kern Biezenmortel. Hooghout komt sinds circa 1900 voor op topografische kaarten.

De bebouwingsconcentratie is gelegen op de dekzandrug van Tilburg naar 's-Hertogenbosch tussen de beekdalen van de Leij en de Esche Stroom. Het oorspronkelijke wegenpatroon is redelijk in tact gebleven en volgt de richting van de dekzandrug. De oorspronkelijke structuur van de Hooghoutseweg heeft hierdoor een redelijk hoge historische waarde. Op navolgende figuur van een topografische kaart uit 1870 is te zien dat in die tijd al bebouwing aanwezig was ter plaatse van het plangebied.



Figuur 7: Historische kaart 1870

Deze bebouwing bestond uit verspreid gelegen bebouwing. Er was indertijd nog geen sprake van een bebouwingslint. Vanaf circa 1978 is een duidelijk bebouwingslint uit de kaart af te leiden. Dit is te zien op de topografische kaart in navolgende figuur.



Figuur 8: Historische kaart 1978

De bebouwingsconcentratie heeft in de huidige situatie een gemengd karakter en herbergt verschillende functies die verspreid gelegen zijn binnen de bebouwingsconcentratie. Een gedeelte van de oorspronkelijke bebouwing is nog aanwezig. Deze karakteristieke langgevelboerderijen zijn vaak op enige afstand van de Hooghoutseweg gelegen en te bereiken via insteekwegen of een oprit.

3.2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied is thans in gebruik ten behoeve van een gemengde intensieve veehouderij. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van het plangebied en de omgeving weer.



Figuur 9: Luchtfoto overzicht van het plangebied en de omgeving (Bron: Google Maps)

Ter plaatse van het plangebied aan de Hooghoutseweg 11 te Biezenmortel is thans een bedrijfswoning aanwezig en 2.417 m² aan stallen, bestaande uit 1.277 m² in gebruik voor de intensieve veehouderij en 1.140 m² voor de melkrundveehouderij. Navolgende figuren geven een beeld van de huidige situatie in het plangebied.



Figuur 10: Foto van de bebouwing binnen het plangebied (Bron: Google Streetview)



Figuur 11: Foto's van de bebouwing binnen het plangebied (Bron: Google Streetview)

3.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED

3.3.1 Inleiding

De beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied betreft de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij aan de Hooghoutseweg 11 te Biezenmortel. De bedrijfswoning aan de Hooghoutseweg 11 wordt tevens bestemd tot 'Wonen' en het agrarische bouwvlak komt hiermee te vervallen.

Ter plaatse van het plangebied aan de Hooghoutseweg 11 te Biezenmortel is thans een bedrijfswoning aanwezig en 2.417 m² aan stallen, bestaande uit 1.277 m² in gebruik voor de intensieve veehouderij en 1.140 m² voor de melkrundveehouderij. Alle stallen zullen worden gesaneerd, waarbij dan ook 1.277 m² zal worden gesaneerd in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' (1,2 bouwtitel).

Bij omschakeling van agrarisch bedrijf naar 'Wonen' is uitgangspunt dat maximaal 100 m² aan bijgebouwen wordt toegestaan. Bij sloop van 400 m² aan stallen, wordt echter maximaal 200 m² toegestaan. Middels de sanering van de bedrijfsgebouwen van de melkveehouderij, wordt gebruik gemaakt van deze regeling. Eén schuur zal hiermee behouden blijven. Deze zal dienst doen als garage en opslagplaats en beslaat een oppervlakte van circa 198 m².

3.3.2 Bouwvolume

De maximale inhoud van de te realiseren Ruimte voor Ruimte woning bedraagt 1.000 m³, exclusief aan-, uit en bijgebouwen. De totale oppervlakte aan, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) bedraagt maximaal 100 m².

Met toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' dient een passende andere bestemming te worden gerealiseerd. Ter plaatse van het plangebied worden twee woonbestemmingen toegevoegd, waarbij plaats wordt geboden voor één Ruimte voor Ruimte woning en de voormalige bedrijfswoning. Het gedeelte van het agrarische bouwvlak waarop de stallen voor de intensieve veehouderij hebben gestaan wordt herbestemd naar 'Agrarisch', waarbinnen geen gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht.

3.3.3 Beeldkwaliteit

De uitstraling van de Ruimte voor Ruimte woning dient te passen binnen de omgeving. De bebouwing aan de Hooghoutseweg heeft een gemengd karakter. Naast karakteristieke langgevelboerderijen, die vaak wat verder van de weg gelegen zijn, zijn er enkele burgerwoningen met een landelijke uitstraling aanwezig. Voor de nieuw op te richten woning geldt een aantal basisvoorwaarden:

- De inhoud van de woning mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen.
- De goothoogte van de woning mag maximaal 6 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 10 meter bedragen.

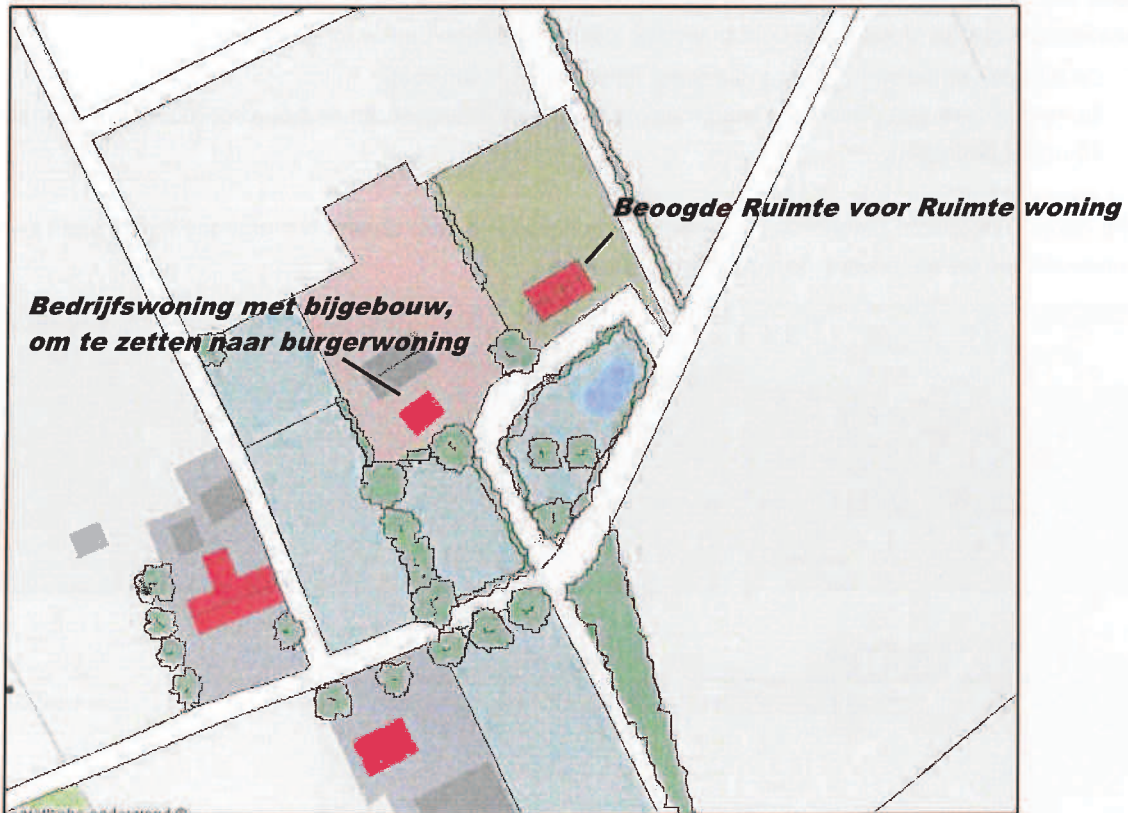
Het bebouwingsbeeld binnen de bebouwingsconcentratie is zeer divers. Navolgende figuur geeft een impressie van de bebouwing aan de Hooghoutseweg.



Figuur 12: Beeld van de bouwstijl en beeldkwaliteit in de omgeving van het plangebied

Ook dient de woning landschappelijk te worden ingepast in de omgeving. Aan de Hooghoutseweg is geen laanbeplanting aanwezig. De bebouwingsconcentratie wordt, net zoals de gehele gemeente Haaren, gekenmerkt door boomteelt. Tussen de verschillende percelen zijn heggen, singels en erfbeplanting aanwezig. Binnen de bebouwingsconcentratie zijn op verschillende plaatsen zichtrelaties naar het achterliggende open agrarische land aanwezig. Het plangebied is aan de voorzijde thans landschappelijk ingepast middels een vijver met omliggend grasland dat is ingericht als kleine dierenweide. Daarnaast zal met de beoogde herontwikkeling landschappelijke inpassing plaatsvinden

middels het toevoegen van hagen en het aanplanten van solitaire landschappelijke bomen. Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke inpassing van de Ruimte voor Ruimte woning en de huidige bedrijfswoning welke zal worden bestemd naar burgerwoning.



Figuur 13: Schets landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte woning

Navolgende figuur betreft twee voorbeelden van Ruimte voor Ruimte woningen die qua stijl passend zijn binnen deze bebouwingsconcentratie.



Figuur 14: Voorbeelden Ruimte voor Ruimte woningen

3.3.4 Gebruiksfunctie van het project

Na de beoogde herontwikkeling krijgt het plangebied twee woonbestemmingen ten behoeve van de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning en de omzetting van de huidige bedrijfswoning naar een burgerwoonbestemming. Het overige gedeelte van het plangebied wordt bestemd als 'Agrarisch', waarbinnen geen gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht.

3.3.5 Ontsluiting & parkeren

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal worden ontsloten op de Hooghoutseweg middels de bestaande ontsluiting aan de Hooghoutseweg 11. Bij de inrichting van de toekomstige bebouwing dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Bij de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd.

4. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 WATER

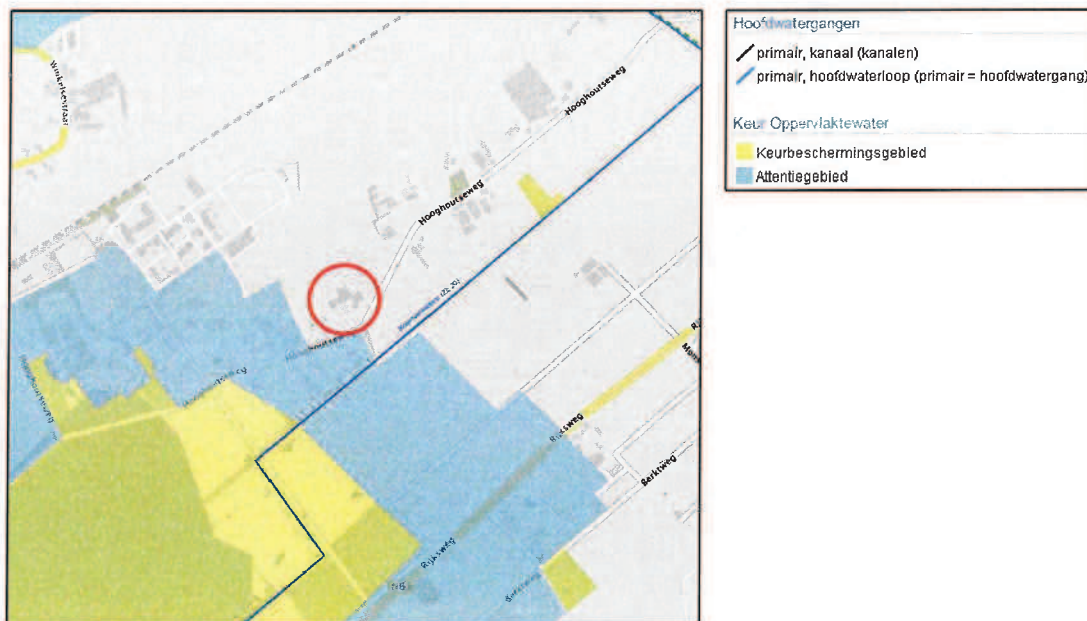
4.1.1 Inleiding

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht. Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In een bestemmingsplan resulteert de watertoets in een waterparagraaf. In een waterparagraaf moet door de initiatiefnemer worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap De Dommel.

4.1.2 Waterschapsbeleid

4.1.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2013' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied aan de Hooghoutseweg 11 te Biezenmortel is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2013' niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart uit de Keur waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 15: Keurkaart Waterschap De Dommel 2013

4.1.2.2 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren.

De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

4.1.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 'Krachtig water 2010-2015'

Het Waterbeheerplan 'Krachtig water 2010-2015' dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van 6 kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlakte-waterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur.

Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingszones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water

Voor Schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem

Het doel voor het thema Schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurde materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbetert.

Mooi water

Het doel van het Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

4.1.2.4 Beleidsnota Stedelijk Water

In april 2000 heeft het waterschap een belangrijk deel van haar beleid vastgelegd in de Beleidsnota Stedelijk Water. De Beleidsnota Stedelijk Water beoogt meer helderheid te geven in de rol van het waterschap en wat men van het waterschap mag verwachten. In deze nota wordt een voorstel gedaan op welke wijze het waterschap een meer actieve rol kan gaan spelen in het stedelijk gebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar het watersysteem en de waterketen.

Watersysteem

In samenwerking tussen waterschap en gemeenten wordt voor het gebied van iedere gemeente de opstelling van een 'Waterplan bebouwd gebied' nagestreefd. Een 'Waterplan bebouwd gebied' geeft duidelijkheid over de vraag wie, waar, welke verantwoordelijkheid heeft, geeft een analyse van knelpunten en stelt prioriteiten voor de korte en lange termijn acties.

Daarnaast biedt het een waterkansenkaart voor het stedelijk gebied en vormt het een basis voor een convenant of een overeenkomst die tussen waterschap en gemeente kan worden gesloten. Het

waterschap is bereid om -bij gelegenheid van ontwikkelingen van nieuwe bestemmingsplannen- tijdig en actief te participeren in de opstelling van een waterhuishoudkundig plan en de daaruit voortvloeiende 'natte paragraaf' voor het bestemmingsplan.

Schoon water wordt niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd. De voorkeursvolgorde voor de behandelingswijze van schoon water is als volgt: gebruik als huishoudelijk water, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel. Het uitgangspunt voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

Waterketen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan. Voor de optimale inrichting van de afvalwaterketen is het nodig dat de aanpak niet meer gericht is op de rioolssystemen van de verschillende gemeenten afzonderlijk, maar op de regionale afval-waterketen als geheel (rioolwaterzuivering met aangesloten rioolwatersystemen).

Het initiatief voor het opstellen van een afvalwaterketen per zuiveringsgebied wordt door het waterschap genomen, waarbij gemeenten en de waterleidingbedrijven worden betrokken.

Voor nieuwe uitbreidingen geldt dat het afstromende hemelwater van het verhard oppervlak volgens de genoemde voorkeursvolgorde moet worden behandeld. Als afkoppelen om (milieu-) technische redenen (nog) niet mogelijk is, kan hemelwater via een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd.

4.1.2.5 Kadernota 'Stedelijk water'

De kadernota 'Stedelijk Water' geeft de ambitie van waterschap De Dommel om stedelijk water integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Waterschap De Dommel pakt de ambitie op door richting gemeenten duidelijk te zijn over de verschillende rollen van het waterschap in het stedelijk water. Het waterschap neemt de volgende specifieke maatregelen in stedelijk gebied:

- op maat verstrekken van subsidies aan gemeenten voor afkoppelen van regenwater, aanleg van afwateringsstructuur en het in beeld brengen van actueel verhard oppervlak;
- uitvoering van maatregelen in de keten zoals de aanpassing van rioolwaterzuiveringen, gemalen en de aanleg van rioolwaterzuiveringen;
- uitvoering van onderhoud aan waterlopen die voorheen door gemeenten werden onderhouden.

4.1.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De bodem binnen het plangebied bestaat uit eerdgronden en het plangebied is deels gelegen op een dekzandrug en deels gelegen op een dekzandvlakte bestaande uit verspoelde dekzanden en löss. De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +8,2 m. De freatische grondwaterspiegel bevindt zich op circa 2 m-mv. De stromingsrichting van het grondwater in het eerste watervoerende pakket is globaal noordoostelijk gericht. De specifieke bodemopbouw binnen het plangebied is thans onderzocht door Archimil d.d. 7 januari 2013. Deze rapportage is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GLG ter plaatse van het plangebied varieert van -160 tot -200 cm-mv. De GHG ter plaatse varieert van -40-100 cm-mv. Navolgende figuur geeft een beeld van de GHG en de GLG ter plaatse van het plangebied.



Figuur 16: GHG en GLG ter plaatse van het plangebied

4.1.4 Hydrologisch neutraal bouwen

4.1.4.1 Inleiding

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Het plangebied aan de Hooghoutseweg 11 is thans grotendeels bebouwd dan wel verhard. De aanwezige bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van circa 2.417 m². Tevens is op de locatie een bedrijfswoning aanwezig. Thans vloeit het regenwater dat valt op daken via de daken rechtstreeks op de erfverharding. Vanaf de erfverharding vloeit het water af. Beoogde herontwikkeling betreft de oprichting van één Ruimte voor Ruimte woning met bijgebouw en erfverharding, naast het behoud van de bestaande bedrijfswoning.

4.1.4.2 Verhard oppervlak

Voor de nieuw op te richten woning wordt een verhard oppervlak van circa 300 m² verwacht, bestaande uit:

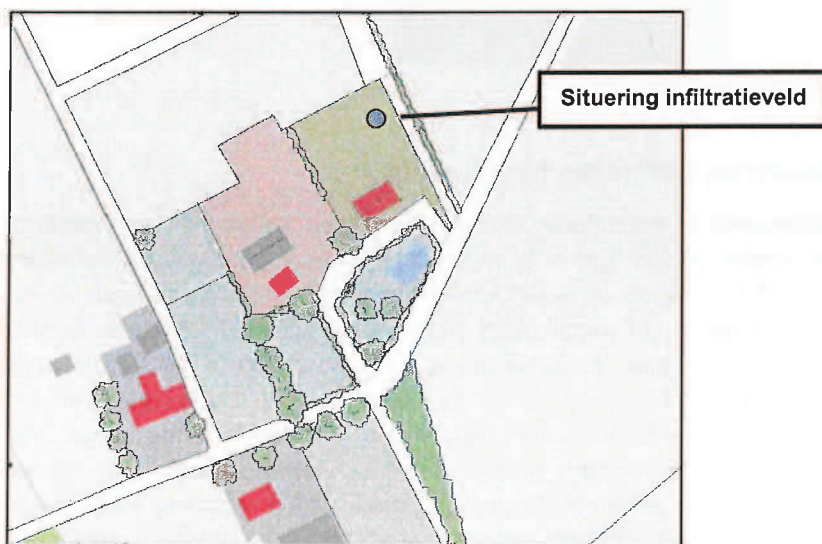
- 200 m² hoofdgebouw;
- 100 m² bijgebouw(en);

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van T=10+10%. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,67 l/s/h. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) van het waterschap de Dommel is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor de nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied 14 m³ bedraagt. Het waterschap hanteert het principe wateroverlast vrij bestemmen. Dit betekent dat niet alleen een bui van T=10+10% dient te kunnen worden geborgen, maar dat bij een bui van T=100 geen overlast voor derden ontstaat. Voor een bui met een omvang van T=100 dient ruimte gevonden te worden voor de opvang van 19 m³ aan hemelwater. De uitgevoerde berekening is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Bij de sanering van de intensieve veehouderij zullen geen negatieve veranderingen plaatsvinden met betrekking tot hemelwater. Ten behoeve van de huidige bedrijfswoning zal geen nieuw verhard oppervlak komen, waarbij dan ook geen rekening wordt gehouden met hydrologisch neutraal bouwen.

4.1.5 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval ($T=100$) zal plaats vinden. Het infiltratieveld zal zich bevinden in het noorden van het plangebied, achter de beoogde woning. In verband met de GHG mag het infiltratieveld niet dieper zijn dan 30 centimeter. Het veld dient daartoe een oppervlakte te hebben van circa 63 m². Navolgende figuur betreft de situatieschets waarin een indicatie is gegeven van de situering van het infiltratieveld.



Figuur 17: Indicatie situering infiltratieveld

In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. Indien bij de bouw van de woning niet (enkel) gekozen wordt voor infiltratieveld kan in plaats van of daarnaast gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 18: Voorbeelden infiltratiemogelijkheden

4.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloegende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

De aansluiting van riolering wordt in overleg met de gemeente Haaren bepaald. Aangesloten dient in ieder geval te worden bij de 'Algemene voorwaarden rioolaansluiting gemeente Haaren'.

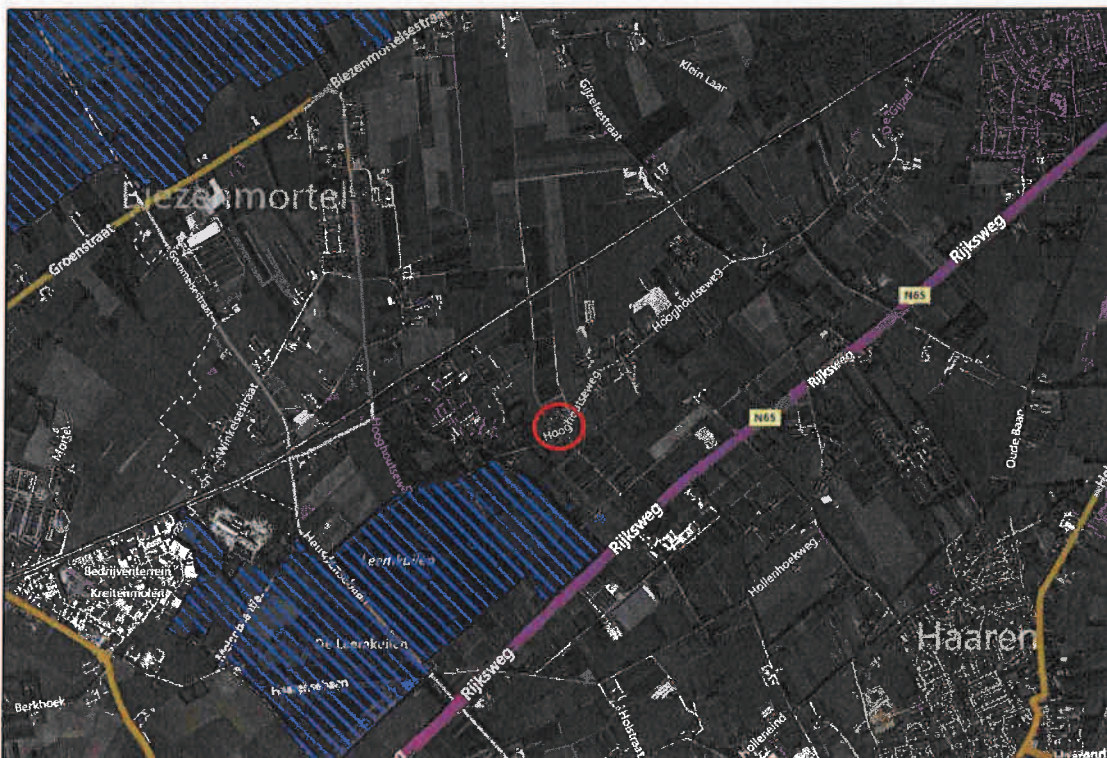
4.2 NATUUR

4.2.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijnen

De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en

Habitatrichtlijngebieden. Het dichtstbijzijnde Vogel- of Habitatrichtlijngebied betreft de Leemkuilen. Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 50 meter, ten zuidwesten van het plangebied.

Met de beoogde herontwikkeling wordt de ammoniakuitstoot van de intensieve veehouderij gesaneerd. Hiermee vermindert de ammoniakdepositie op het Habitatrichtlijngebied. Door verwijdering van het bedrijf en intrekking van de vergunning Wet milieubeheer wordt 2.619 kg ammoniakemissie gesaneerd. De oprichting van één Ruimte voor Ruimte woning heeft geen negatief effect op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied. De woning wordt opgericht op het huidige agrarische bouwvlak. Het gebruik van het plangebied wordt in de nieuwe situatie minder intensief dan in het huidige gebruik. Bovendien vindt er verbetering van de milieukwaliteit plaats door sanering van een intensieve veehouderij. Navolgende figuur betreft een overzicht van de ligging van het plangebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde Vogel- en Habitatrichtlijngebied.



Figuur 19: Habitatrichtlijngebied De Loonse en Drunende Duinen ten opzichte van het plangebied

4.2.2 Flora- en fauna wet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen.

Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden. Door NIPA Milieutechniek b.v. is een quickscan

flora en fauna uitgevoerd. De doelstelling van het onderzoek luidt als volgt: *"Het onderzoek heeft tot doel vast te stellen of op de onderzoekslocatie soorten aanwezig zijn die vallen onder de Flora- en faunawet en waarmee bij de ontwikkeling van het perceel rekening gehouden dient te worden, hetzij in het zoeken naar alternatieven voor de geplande werkzaamheden, hetzij in het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet."* Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen van het onderzoek weergegeven:

Bij de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van het perceel Hooghoutseweg 11 te Biezenmortel, kadastraal bekend onder de gemeente Haaren, sectie G, nummer 1103, zijn op de locatie geen beschermde soorten waargenomen die een belemmering vormen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging. De locatie is tevens ongeschikt als verblijfplaats of foerageergebied voor dieren. Wel zijn twee vogelnesten waargenomen. Met de sloop van de opstallen dient rekening gehouden met het vogelbroedseizoen. De opstallen mogen zonder verder aanvullend onderzoek niet voor eind augustus (einde broedseizoen) gesloopt worden.

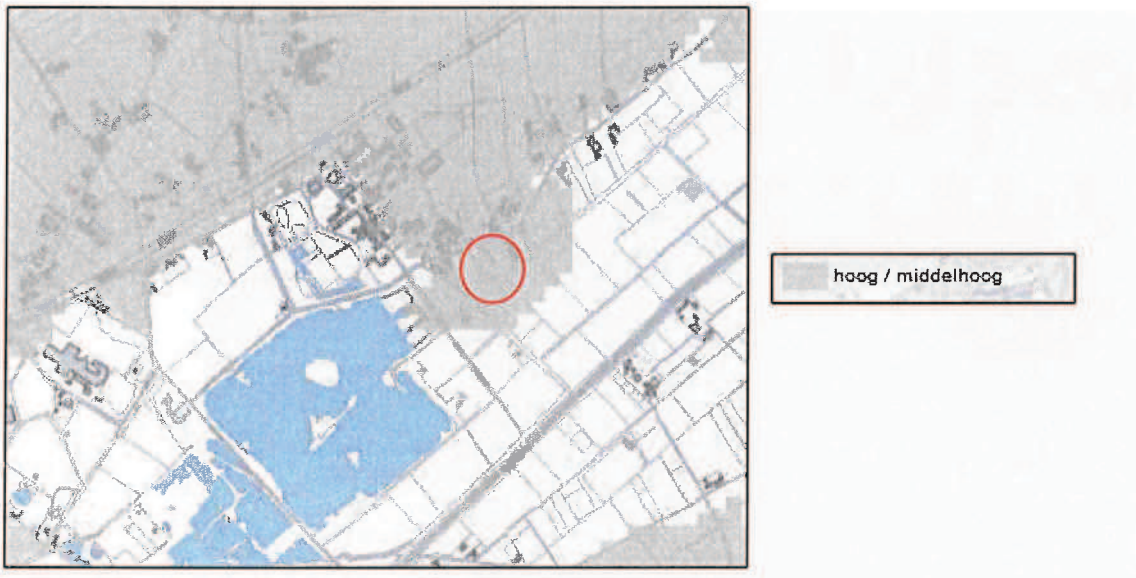
Op basis van de quickscan is een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, ons inziens, niet noodzakelijk. Voor de geplande activiteiten is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Bron: Quickscan Flora en fauna Hooghoutseweg 11 te Biezenmortel, NIPA Milieutechniek b.v., Project 13487, 2 april 2013

De quickscan flora en fauna is tevens als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.3 CULTUURHISTORIE

De Wet op de archeologische monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. In deze wet is onder meer opgenomen dat er bij bouwwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² op locaties die zijn gelegen in een gebied dat is aangeduid met middelhoge- of hoge archeologische verwachtingswaarden, archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voorkomen moet worden dat archeologische waarden verloren gaan. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 20: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Het plangebied is aangeduid als gelegen in een gebied met (middel)hoge verwachtingswaarden. Bij ontwikkeling in dit gebied dient aangetoond te worden dat geen schade wordt toegebracht aan eventuele aanwezige archeologische waarden. In de huidige situatie zijn op de te ontwikkelen locatie stallen, voorzien van ondergrondse putten voor mestverwerking, aanwezig. De nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning zal geplaatst worden op de locatie van een gesaneerde stal.

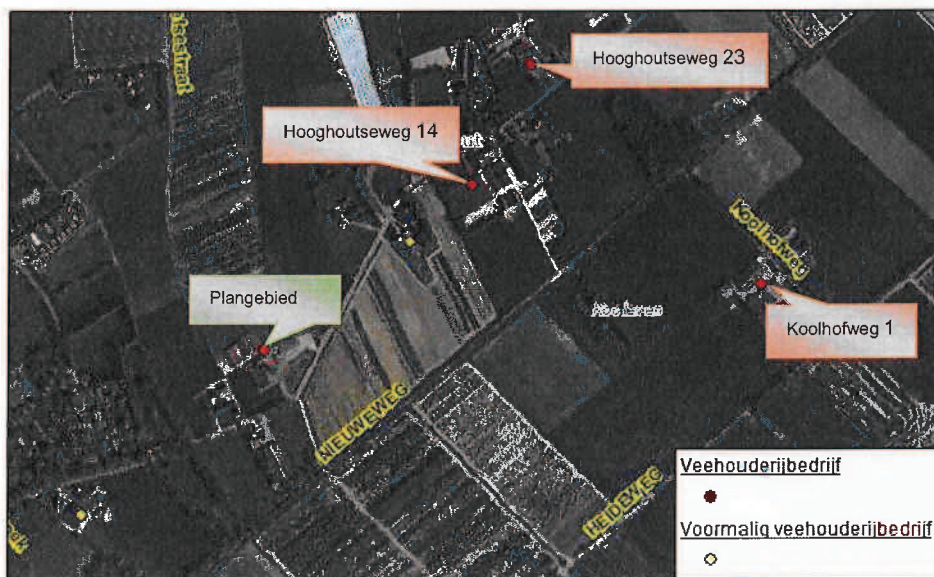
Aan het plangebied aan de Hooghoutseweg 11 te Biezenmortel wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend. Bij de vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen dient getoetst te worden of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.4 GEURHINDER

4.4.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m^3 buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/ de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente Haaren heeft een geurverordening opgesteld. In de geurverordening zijn geen afwijkende geurnormen opgesteld voor het plangebied. Voor de nieuwe woning binnen het plangebied geldt derhalve een geurnorm van 14 oue/m^3 .

In de omgeving van het plangebied zijn drie agrarische bedrijven met een milieuvergunning aanwezig. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van deze bedrijven ten opzichte van het plangebied.



Figuur 21: Ligging veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

Met de beoogde herontwikkeling zal een nieuw geurgevoelig object worden toegevoegd. De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde nieuw toe te voegen woonbestemming. Tevens moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden en mag het nieuwe geurgevoelige object omliggende bedrijven niet beperken in de ontwikkelingsmogelijkheden.

4.4.2 Voorgrondbelasting

De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. De gemeente Haaren heeft in aanvulling op de Wgv op 26 februari 2008 de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Deze stelt een norm van 14 oue/m³ voor de maximale geurbelasting op de bedrijventerreinen binnen de gemeente en een vaste afstand van 50 meter ten opzichte van geurgevoelige objecten binnen deze bedrijventerreinen. Daarnaast geldt een vaste afstand van minimaal 50 meter binnen de bebouwde kom voorzover dit betrekking heeft op bedrijven tot maximaal 56 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden en 100 meter voor bedrijven vanaf een omvang van 126 stuks dieren waarvoor een vaste afstand geldt. Voor bedrijven met een bedrijfsomvang tussen 56 en 126 dieren zonder geuremissiefactoren bestaat een rechtsevenredig verband tussen de bedrijfsomvang en de afwijkende vaste afstand. Buiten de gebieden genoemd in de verordening, dus voor het overige grondgebied van de gemeente, gelden de wettelijke standaardnormen. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente, niet binnen bedrijventerreinen. Ter plaatse van het plangebied gelden dan ook de wettelijke standaardnormen.

Op de omliggende veehouderijen zijn de volgende dieraantallen vergund:

5074 NA, Hooghoutseweg 14, BIEZENMORTEL

Beschikingsdatum: 16-12-2002
RAV-tabelversie: RAV 2003-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	12	64	0	3	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	16	62	0	4	0	1
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.2		bedrijf	2,50	240	600	240	35	8544	8
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	12	60	0	18	0	0
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6		bedrijf	7,20	104	749	104	17	3702,40	18
Totalen						384	1535	344	77	12246,40	28
Sluit venster											

Sluit venster

5074 NA, Hooghoutseweg 23, BIEZENMORTEL

Beschikingsdatum: 01-01-1997
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	77	678	0	93	0	9
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	54	211	0	14	0	2
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A5.1		bedrijf	2,30	11	25	11	2	391,60	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking			bedrijf	1	500	500	357	22	8950	77
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A5.2		bedrijf	8,10	24	194	24	4	854,40	4
Totalen						668	1608	392	135	10196,00	92
Sluit venster											

Sluit venster

5076 PD, Koolhofweg 1, HAAREN

Beschikingsdatum: 01-01-1996
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	60	528	0	72	0	7
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	41	160	0	10	0	2
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1		bedrijf	3	360	1080	360	16	8280	55
Totalen						461	1768	360	98	8280	64
Sluit venster											

Sluit venster

Om de voorgrondbelasting van omliggende veehouderijen op de locatie van de nieuw op te richten woning te bepalen, is gebruik gemaakt van het programma V-stacks Vergunningen. De resultaten van deze berekening zijn navolgend weergegeven, waarbij punt 4 t/m 7 de hoeken van het perceel ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning betreffen.

Brongegevens:

Volg nr.	BronID	X-coord	Y-coord	EP Hoogte	Gem. geb. hoogte	EP Diam.	EP uittr. Snelh.	E-aanvraag
1	Hooghoutseweg 14	141 787	403 108	6,0	6,0	0,50	4,00	12 247
2	Hooghoutseweg 23	141 893	403 183	6,0	6,0	0,50	4,00	10 196
3	Koolhofweg 1	142 143	402 935	6,0	6,0	0,50	4,00	8 280

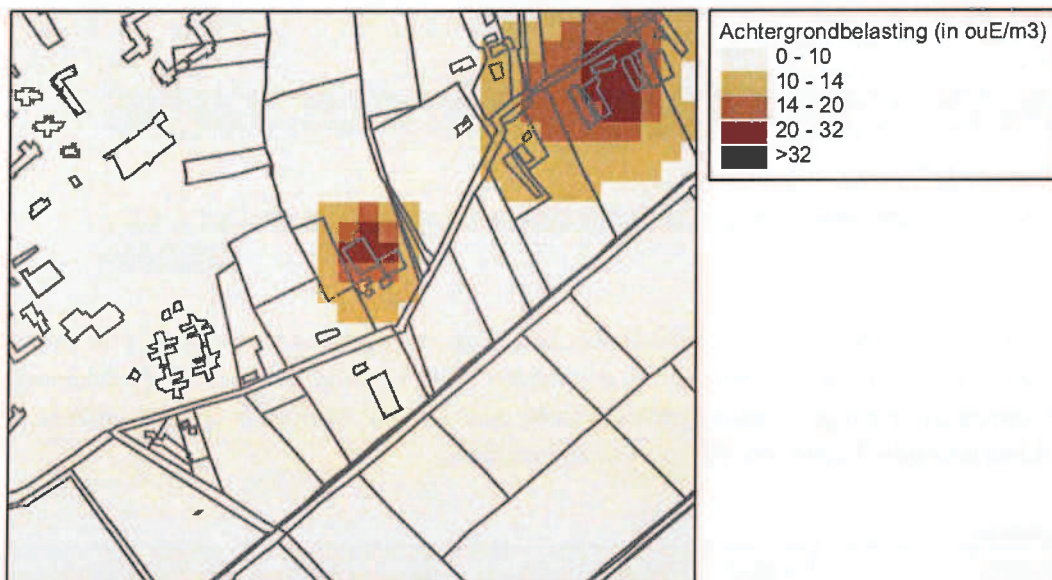
Geurgevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	X coördinaat	Y coördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	N	141 505	402 872	14,0	2,0
5	O	141 582	402 803	14,0	2,2
6	Z	141 473	402 759	14,0	1,5
7	W	141 429	402 833	14,0	1,6

Uit deze berekening is gebleken dat de voorgrondbelasting op de beoogde Ruimte voor Ruimte woning maximaal 2,2 oue/m³ bedraagt waar een norm geldt van 14 oue/m³. Aangezien de voorgrondbelasting op het plangebied de geurnorm van 14 oue/m³ niet overschrijdt, is herontwikkeling van het plangebied naar woningbouwlocatie in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

4.4.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. De achtergrondbelasting binnen het plangebied is in de huidige situatie tamelijk slecht tot slecht. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart behorende bij de gemeentelijke geurverordening waarin de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is weergegeven.



Figuur 22: Uitsnede kaart gemeentelijke geurverordening Achtergrondbelasting

Na sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse van het plangebied zal de geuremissie ter plaatse verdwijnen. De achtergrondbelasting verbetert hiermee substantieel. Het leefklimaat verandert hierdoor in een goed leefklimaat, conform het leefklimaat in de directe omgeving van het plangebied in de huidige situatie. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de achtergrondbelasting dan ook geen bezwaar.

4.4.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van het plangebied aan de Hoogeindseweg 11 te Biezenmortel naar een Ruimte voor Ruimte woning mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Het dichtstbijzijnde gelegen bedrijf betreft het bedrijf aan de Hooghoutseweg 14. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van circa 300 meter van het plangebied. De beoogde herontwikkeling van het plangebied vormt geen belemmering voor omliggende bedrijven.

4.5 GELUID

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Het plangebied is gelegen aan de Hooghoutseweg te Biezenmortel, waar een maximumsnelheid geldt van 80 km/uur. De straat bestaat uit twee rijbanen bestaande uit asfalt. Derhalve is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de toe te voegen woning ter plaatse van de Hooghoutseweg 11. Dit onderzoeksrapport d.d. 25 september 2012 met rapportnummer 1206/097/MF is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusie van het onderzoek is als volgt:

Bij het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan hoeft voor een bestaande bedrijfswoning geen (nieuwe) hogere grenswaarde te worden vastgesteld. Op basis van artikel 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Ook het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning valt hieronder. Derhalve is in onderhavig onderzoek enkel de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning getoetst.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Hooghoutseweg. Voor de Hooghoutseweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting nergens hoger is dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) is een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel niet nodig.

Bij toepassing van standaard (geluidwerende) materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Omdat de nieuwe woning geluidonbelast is (en de cumulatieve geluidbelasting op geen enkele gevel hoger is dan 53 dB), wordt uiteraard ook voldaan aan de voorwaarde dat de woningen een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte hebben.

Bron: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, documentnummer 1206/097/MF, 25 september 2012

4.6 LUCHTKWALITEIT

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen

wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan de oprichting van slechts één nieuwe woning voorziet en de sloop van overbodige bebouwing, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht. Bovendien verbetert de luchtkwaliteit door sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied.

4.7 BODEMKWALITEIT

Om de kwaliteit van de bodem met het oog op het gebruik ervan vast te stellen is door Archimil een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport d.d. 7 januari 2013 met rapportnummer 2878R001 is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting bijgevoegd. De conclusie van het onderzoek is hierna weergegeven.

Conclusies

1. Ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank is de bovengrond niet verontreinigd, het grondwater is licht tot zeer licht verontreinigd met barium, zink en xylenen.
2. Ter plaatse van de huidige bovengrondse tank is de bovengrond licht verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is matig verontreinigd met nikkel en licht verontreinigd met barium, cadmium en kwik.
3. De puinhoudende bovengrond van het resterende terrein is plaatselijk licht verontreinigd met lood, zink, PCB's en PAK's. De zintuiglijk niet verontreinigde bovengrond is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
4. De grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
5. De hypothese verdachte locatie kan, voor de plaatsen van de tanks, worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.
6. De hypothese niet-verdachte locatie kan, voor de ondergrond ter plaatse van het resterend terrein, worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.
7. De hypothese niet-verdachte locatie dient, voor de bovengrond ter plaatse van het resterend terrein en het grondwater te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.

Aanbevelingen

1. Ons inziens behoeven er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan de voorgenomen herontwikkeling van de onderzochte locatie.
2. De lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering [8]. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.
3. Gelet op de aangetroffen concentratie aan nikkel in het grondwater ter plaatse van peilbuis 104, dient vervolgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering een nader onderzoek naar herkomst en verspreiding te worden ingesteld. Aangezien echter sprake zal zijn van een verhoogde achtergrondwaarde achten wij nader onderzoek in dit kader niet van toegevoegde waarde. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt.
4. Wij adviseren om, voorafgaand aan een eventueel nader onderzoek, een herbemonstering van het grondwater en analyse op nikkel uit te laten voeren om zo de natuurlijke fluctuaties te kunnen bepalen. Op basis van deze aanvullende analyseresultaten kan worden bekeken of er eventuele vervolgstappen ondernomen dienen te worden.
5. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden of wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

Bron: Verkennend bodemonderzoek, Archimil, rapportnummer 2878R001, 7 januari 2013

4.8 EXTERNE VEILIGHEID

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen.

4.8.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Binnen een afstand van 1.500 meter zijn geen bedrijven gelegen waarvoor een risicocontour in het kader van de externe veiligheid geldt.

4.8.2 Transport

Binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied binnen een afstand van meer dan 1.000 meter worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het water, het spoor of door buisleidingen. Dit aspect is dus niet van toepassing.

4.8.3 Hoogspanningsleidingen

Ook zijn er geen hoogspanningsleidingen gesitueerd in het plangebied of de directe omgeving.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid vanwege transport van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen bestaan voor een goed woon- en leefmilieu.

4.9 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.9.1 Kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.- (beoordelings)-plichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

4.9.2 Onderzoek

Met de beoogde herontwikkeling is sprake van de toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning. Dit wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit omdat deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied is gelegen. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde bodemonderzoek, de waterparagraaf en de milieuonderzoeken. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.9.3 Conclusie

Het plan is niet gelegen binnen een kwetsbaar of waardevol gebied. Belangrijke nadelige milieugevolgen worden uitgesloten. De ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is derhalve niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 INLEIDING

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.3 ALGEMENE TOELICHTING VOORSCHRIFTEN

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

5.4 TOELICHTING BESTEMMING

5.4.1 Wonen

Het plangebied kent twee woonbestemmingen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en tuinen en erven. Per bestemmingsvlak wordt één woning toegestaan met een inhoud

van 600 m³, tenzij ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan de inhoud groter was dan 600 m³ of ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte'. Ter plaatse van deze aanduiding is een woning toegestaan met een maximale inhoud van 1.000 m³. Per woning zijn bijgebouwen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van 100 m².

5.4.2 Agrarisch

De overige gronden zijn bestemd met 'Agrarisch'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud en herstel van de bestaande landschapselementen, de instandhouding als zodanig van de voorkomende zandwegen, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen en voor voorzieningen voor de extensieve openluchtrecreatie zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan te bouwen.

5.4.3 Waarde – Archeologie 2

Een groot gedeelte van het plangebied is bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Initiatiefnemer zijn zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemers komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden. De initiatiefnemers hebben voor publicatie van dit ontwerpbestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente Haaren gesloten conform artikel 6.12 lid 2 Wro. Op 29 november 2012 is een overeenkomst grondexploitatie en planschade aangegaan tussen initiatiefnemers en gemeente Haaren, waarin is bepaald dat de initiatiefnemers de eventuele planschadekosten voor rekening nemen.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 INSPRAAK

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Voor onderhavige ontwikkeling wordt geen inspraak verleend.

7.2 OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1. BRO

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

7.3 VOOROVERLEG

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van onderhavig bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De vooroverlegreacties zijn als bijlage bij onderhavige toelichting opgenomen. Onderstaand zijn de reacties van de betrokken instanties samengevat weergegeven.

- **Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant**

GS hebben in hun vooroverlegreactie geconstateerd dat het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Hooghoutseweg 11 Biezenmortel' niet aan de voorwaarden en bepalingen voldoet van de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006. Ten tijde van het vooroverleg was geen aanvraag bekend bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en ook op een andere wijze was niet aangegeven hoe voldaan zou worden aan de gesteld voorwaarden. Op basis hiervan constateerde GS strijdigheid met de Verordening ruimte.

Initiatiefnemer is voornemens de intensieve veehouderij ter plaatse van het plangebied te saneren. Binnen het plangebied wordt 1.277 m² aan stalruimte gesloopt die in gebruik waren ten behoeve van de intensieve veehouderij. Dit genereert 1,2 bouwtitel in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De bouwtitel wordt binnen het plangebied ingezet. De bouwtitel wordt als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

- **Waterschap De Dommel**

Waterschap De Dommel heeft in de vooroverlegreactie verzocht aandacht te schenken aan de situering van het infiltratieveld en de oppervlakte en diepte van het infiltratieveld. Daarnaast werd in de

vooroverlegreactie aangegeven dat in het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, partiële herziening Hooghoutseweg 11 Biezenmortel" gerekend werd met een afvoercoëfficiënt van 0,87 l/s/ha.. Dit moest 0,67 l/s/ha. zijn. Verzocht werd tevens om de uitgevoerde berekening te actualiseren en toe te voegen als bijlage bij onderhavige toelichting. Tevens verzocht het waterschap om in artikel 4 van de bestemmingsregels bij de bestemmingsomschrijving "watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen" toe te voegen.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van Waterschap De Dommel is in onderhavige toelichting aandacht besteed aan de oppervlakte, diepte en situering van het beoogde infiltratieveld. Daarnaast is gerekend met de juiste afvoercoëfficiënt en is een actuele berekening als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Tevens is conform vooroverlegreactie in de bestemmingsomschrijving van de bestemmingsregels "watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen" toegevoegd.

7.4 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Hooghoutseweg 11, Biezenmortel' heeft van 19 september 2013 tot en met 30 oktober 2013 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van ter inzage ligging kon eenieder een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Gedurende deze termijn is door de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend en is eveneens door Waterschap De Dommel een reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. Navolgend worden de reacties nader toegelicht.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

Per brief d.d. 10 oktober 2013 is door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend. GS hebben geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Hooghoutseweg 11, Biezenmortel' niet aan de voorwaarden en bepalingen voldoet van de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006. Op basis hiervan constateerde GS strijdigheid met de Verordening ruimte.

Na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de sanering van de intensieve veehouderij aan Hooghoutseweg 11 te Biezenmortel afgerond. Inmiddels wordt dan ook voldaan aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De bouwtitel wordt binnen het plangebied ingezet. De bouwtitel is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

Waterschap De Dommel

Per brief d.d. 25 september 2013 is door Waterschap De Dommel een reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Hooghoutseweg 11, Biezenmortel'. Geconstateerd is dat de opmerkingen op het voorontwerpbestemmingsplan naar tevredenheid in het plan zijn verwerkt. Derhalve worden geen verdere opmerkingen gegeven op het ontwerpbestemmingsplan. Deze reactie op het ontwerpbestemmingsplan behoeft derhalve niet te worden gezien als zienswijze en heeft niet geleid tot aanpassing van onderhavig bestemmingsplan.

7.5 PROCEDURE

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - o Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - o De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken gepubliceerd ten behoeve van beroep. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening dan wordt het bestemmingsplan geschorst en treedt niet in werking.



**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED, PARTIËLE HERZIENING
HOOGHOUTSEWEG 11
BIEZENMORTEL**

Regels

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

December 2014

INHOUD

1. INLEIDENDE REGELS.....	5
Artikel 1 Begrippen	5
Artikel 2 Wijze van meten	9
2. BESTEMMINGSREGELS.....	10
Artikel 3 Agrarisch	10
3.1 Bestemmingsomschrijving	10
3.2 Bouwregels	10
3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	10
3.4 Wijzigingsbevoegdheid	11
Artikel 4 Wonen	12
4.1 Bestemmingsomschrijving	12
4.2 Bouwregels	12
4.3 Afwijken van de bouwregels	13
4.4 Specifieke gebruiksregels	13
4.5 Afwijken van de gebruiksregels	13
Artikel 5 Waarde - Archeologie 2.....	15
5.1 Bestemmingsomschrijving	15
5.2 Bouwregels	15
5.3 Omgevingsvergunning	15
5.4 Wijzigingsbevoegdheid	16
3. ALGEMENE REGELS.....	17
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 7 Algemene bouwregels	18
7.1 Bestaande afwijkende maatvoering	18
7.2 Ondergronds bouwen	18
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	19
8.1 Strijdig gebruik	19
8.2 Afwijken van de gebruiksregels	19
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	21
10.1 Algemene wijzigingen	21
Artikel 11 Algemene procedureregels	22
4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	23
Artikel 12 Overgangsrecht	23
12.1 Overgangsrecht bouwwerken	23
12.2 Overgangsrecht gebruik	23
Artikel 13 Slotregel	24

VERBEELDING.....	25
-------------------------	-----------

1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Hooghoutseweg 11 Biezenmortel' met identificatienummer NL.IMRO.0788.BP1300PHBGHHWG11BM-VA01 van de gemeente Haaren;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 aan- of uitbouw:

een gebouw dat aan een woning is aangebouwd en daarmee in directe verbinding staat; welk gebouw onderscheiden kan worden van de woning en daaraan in architectonisch opzicht ondergeschikt is;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-verbonden bedrijf:

een bedrijf of het bedrijfsmatig uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of gedeeltelijk door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.7 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde;

1.9 bed & breakfast

bed & breakfast is een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie en richt zich met name op de trekkende toeristen, die voor één of enkele nachten (maximaal 1 week) een onderkomen zoeken. Typerend voor bed & breakfast is:

a. de kleinschaligheid en de uitvoering is eenvoudig;

bed & breakfast is gekoppeld aan de woonfunctie, dat betekent dat mede gebruik wordt gemaakt van de keuken van de woning;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw:

een bij een woning behorend gebouw, zoals een garage, berging, carport of hobbyruimte, dat niet in directe verbinding staat met de woning en dat indien het vrijstaat van de woning, niet voor bewoning is bestemd en geen kelder mag bevatten;

1.13 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergoten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachten het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.16 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.17 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 brutovloeroppervlak:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

1.19 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en leveren van goederen voor gebruik, verbruik of aanwending overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.20 erfbeplanting:

beplanting rondom een gebouw en/of gebouwen;

1.21 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.22 gevoelige functies:

woningen, woonwagendplaatsen, andere geluidgevoelige gebouwen zoals onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken en medische kleuterdagverblijven en geluidsgevoelige terreinen zoals terreinen die horen bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg;

1.23 handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009:

handleiding met lijsten met richtafstanden voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen);

1.24 hoofdgebouw:

een gebouw, dat binnen een bouwperceel door constructie of afmetingen als hét belangrijkste valt aan te merken;

1.25 landschapselementen:

ecologische en/of landschappelijke waardevolle elementen zoals bosjes, houtwallen, poelen en moerasjes, in de regel kleiner dan 2 ha zonder een agrarische productiefunctie;

1.26 mantelzorg:

het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op het fysieke, psychische en/of sociale vlak;

1.27 nieuwbouw:

bouw van nieuwe bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.28 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.29 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

1.30 peil:

- b. voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- c. voor een bouwwerk ter plaatse van de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' : 'bovenkant spoorstaaf';
- d. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.31 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdwoonverblijf, waarbij door betrokkene niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdwoonverblijf wordt beschikt;

1.32 retentievoorziening:

een voorziening waarbij in tijden van overvloedige neerslag, water dat niet afkomstig is van uit de grote rivieren, tijdelijk vastgehouden kan worden om wateroverlast op andere plaatsen te voorkomen;

1.33 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een bordeel of soortgelijke inrichting;

1.34 voorgevel:

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, één van die gevels;

1.35 voorgevellijn:

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel, tot aan de perceelsgrenzen;

1.36 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.7 de breedte, lengte of diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.

2.8 de afstanden:

afstanden tussen bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud en herstel van de bestaande landschapselementen;
- b. instandhouding als zodanig van de aldaar voorkomende zandwegen;
- c. watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;
- e. evenementen.

3.2 Bouwregels

Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de in 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het wijzigen en verharden van zandwegen;
- b. Het verwijderen van landschapselementen.

3.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 3.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 3.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 *Wijziging naar bos of- natuur*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bos' of 'Natuur' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos en/of natuur, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
- b. De agrarische activiteiten zijn beëindigd;
- c. De gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden wijziging wensen.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. tuinen en erven;
- c. watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Er mag per bestemmingsvlak niet meer dan één woning worden gebouwd;
- b. Bij herbouw van woningen mag uitsluitend gebouwd worden op de bestaande fundering met de voorgevels op niet minder dan de bestaande afstand tot de weg
- c. Bij nieuwbouw dient het hoofdgebouw te worden opgericht op of achter de op de verbeelding aangeduide gevellijn, met dien verstande dat het hoofdgebouw wordt opgericht op maximaal 3 meter achter de op de verbeelding aangeduide gevellijn ;
- d. De inhoud van een woning mag niet meer dan 600 m³ bedragen, behoudens voor:
 1. woningen die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan een inhoud hebben van meer dan 600 m³, alsdan is de bestaande inhoud de maximum toegestane inhoud;
 2. bestemmingsvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' op de verbeelding, alsdan bedraagt de inhoud maximaal 1.000 m³.
- e. De goothoogte en bouwhoogte van woningen mogen ten hoogste 2 meter meer bedragen dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte tot een maximale goothoogte van 6 meter en tot een maximale bouwhoogte van 10 meter, behoudens bestemmingsvlakken met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' op de verbeelding, alsdan bedraagt de maximale bouwhoogte 11 meter.

4.2.2 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- b. De gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- c. Van bijgebouwen en overkappingen mag de goothoogte niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,50 meter, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1,5 meter;

- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 meter.

4.2.4 Ruimte voor Ruimte

Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen ten behoeve van de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning kan slechts worden verleend indien voldaan is aan de voorwaarden van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte 2006'.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Oppervlakte bijgebouwen en overkappingen

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in 4.2.2 onder b, ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen en overkappingen tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 200 m², mits van de gezamenlijke oppervlakte van de bij de betreffende woning behorende, bestaande, niet voor bewoning bestemde gebouwen ten minste 25%, doch ten minste evenveel als de met omgevingsvergunning gevraagde oppervlakte wordt gesloopt.

4.3.2 Herbouw andere locatie

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van het bepaalde in 4.2.1 onder b voor herbouw op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak indien dit noodzakelijk is op basis van het Rapport Akoestisch onderzoek d.d. mei 2009.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. Het verstrekken van logies is niet toegestaan;
- b. De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf is niet toegestaan;
- c. De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is niet toegestaan.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Aan-huis-verbonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden bedrijf, met inachtneming van de volgende regels:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. Detailhandel is niet toegestaan;
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de **handreiking Bedrijven en Milieuzonering 2009**;
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;

- f. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

4.5.2 Aan-huis-verbonden beroep

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep, met inachtneming van de volgende regels:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 30 m²;
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. Detailhandel is niet toegestaan;
- d. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner;
- e. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter beneden maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld;
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende regels verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.3 Omgevingsvergunning

5.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. Het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld;
- b. Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. Het aanleggen van leidingen dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. Het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;

- b. Reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 5.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van **het bevoegd gezag** in voldoende mate is vastgesteld;
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van **het bevoegd gezag** de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

5.4.1 Wijziging dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door van een of meer bestemmingen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien:

- a. Uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. Het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

3. ALGEMENE REGELS

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande afwijkende maatvoering

In die gevallen, dat de (goot)hoogte, de oppervlakte, de inhoud, een bebouwingspercentage en/of de afstand tot de weg of perceelsgrenzen, en andere maten, voor in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die bestaande maatvoering in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

7.2 Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd;
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Als strijdig gebruik wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. Het gebruik van onbebouwde gronden als standplaats of ligplaats van onderkomens;
- b. Als opslag- stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
- c. Verblijfsrecreatieve voorzieningen en voorzieningen voor tijdelijke huisvesting van seizoenswerknemers voor permanente bewoning;
- d. Het bewonen van vrijstaande bijgebouwen.

8.2 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 en toestaan dat een deel van de woning, vrijstaand bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits:
 1. Een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
 2. De afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;
 3. Het bijgebouw qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de betreffende woning. De afhankelijke woonruimte is gelegen op maximaal 10 meter afstand van het hoofdgebouw, met dien verstande dat indien de afhankelijke woonruimte binnen bestaande bebouwing kan worden gerealiseerd de afhankelijke woonruimte op maximaal 20 meter afstand van het hoofdgebouw gelegen mag zijn;
 4. De afhankelijke woonruimte gelijkvloers wordt uitgevoerd. Het betreffende (deel) van het bijgebouw voldoet aan de eisen die voor woongebouwen gelden zoals het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
 5. Er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische)bedrijven;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijgebouwen bij de woning voor 'bed and breakfast' voorzieningen, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende regels:
 1. Maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de gebouwen, tot een maximum van 60 m² voor 'bed and breakfast' wordt gebruikt;
 2. Degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 3. De activiteiten dienen qua aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit te passen in de woonomgeving;
 4. De activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken;
 5. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 6. Er dient een nachregister te worden bijgehouden.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in deze regels, ten behoeve van:

- a. Het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, telefooncellen, bewaarplaatsen van huisvuil-containers en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² en de bouwhoogte niet meer dan 4 meter mag bedragen.
- b. Indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en grenzen van aanduidingen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, of uit oogpunt van doelmatig gebruik van gronden en bebouwing, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 meter bedragen.
- c. Voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, mits die afwijkingen beperkt blijven tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages.
- d. Het bouwen van kunstwerken, geen gebouw zijnde, en masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie of sirenes, al of niet op of aan gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot vanaf peil een bouwhoogte van 40 meter, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de realisatie mag niet plaatsvinden binnen de EHS;
 2. gebruik dient te worden gemaakt van bestaande masten voor telecommunicatie of andere bestaande hoge objecten, zoals hoge gebouwen of lichtmasten, indien deze aanwezig zijn binnen een redelijke afstand van de gevraagde locatie;
 3. er geen aantasting plaatsvindt van ter plaatse aanwezige waarden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de ligging van grenzen van bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen te wijzigen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij wijziging betrokken grenzen mogen ten hoogste 5 meter worden verschoven;
- b. de oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen mag ten hoogste 5% worden verkleind of vergroot ten opzichte van de oppervlakte vóór wijziging;
- c. door een wijziging mogen de waarden die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan en van een omgevingsvergunning door Burgemeester en wethouders, is Afdeling 3.4 (Openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiële herziening Hooghoutseweg 11, Biezenmortel'.