

**Partiële herziening Buitengebied
Haaren, Oisterwijksedreef 10 Haaren**



Partiële herziening Buitengebied Haaren, Oisterwijksedreef 10 Haaren

Vastgesteld

Partiële herziening 'Buitengebied Haaren',
Oisterwijksedreef 10 Haaren

IMRO-identificatiecode:
NL.IMRO.0788.BP1301HRNOWD10P101-
VA01

Status: Vastgesteld

Datum: Januari 2014

Eelerwoude
Achterstraat 11
4101 BB Culemborg
T 0345 72 70 00
F 0345 72 70 10
E info@eelerwoude.nl
I www.eelerwoude.nl

INHOUD

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3	Bij het plan behorende stukken	8
1.4	Leeswijzer	8
2	PROJECTBESCHRIJVING	9
2.1	Inleiding.....	9
2.2	Huidige situatie	9
2.3	Vigerende bestemming projectlocatie.....	10
2.4	Planbeschrijving	11
2.5	Conclusie	12
3	BELEIDSTOETS	13
3.1	Inleiding.....	13
3.2	Rijksbeleid, Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	13
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	19
3.5	Conclusie	20
4	WAARDENTOETS	21
4.1	Inleiding.....	21
4.2	Flora en fauna.....	21
4.3	Landschappelijke en cultuurhistorische waarden	21
4.4	Archeologische waarden	22
4.5	Watertoets.....	22
4.6	Conclusie	23
5	MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN	25
5.1	Inleiding.....	25
5.2	Geluid.....	25
5.3	Bedrijven en milieuzonering.....	25
5.4	Luchtkwaliteit	26
5.5	Bodem.....	26
5.6	Externe Veiligheid	26
5.7	Conclusie	27
6	PLANOPZET	28
6.1	Inleiding.....	28

6.2	Opzet van de regels.....	28
6.3	Verantwoording van de regels	29
7	UITVOERBAARHEID	31
7.1	Inleiding.....	31
7.2	Ruimtelijke uitvoerbaarheid	31
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7.4	Economische uitvoerbaarheid	31
7.5	Conclusie	32
	BIJLAGEN	33
	Bijlage 1 Kwaliteitsverbetering Landschap	34
	Bijlage 2 Bodemonderzoek.....	35
	Bijlage 3 Archeologisch onderzoek	36
	Bijlage 4 Flora en fauna onderzoek.....	37
	Bijlage 5 Watertoets.....	38



1

INLEIDING

1.1 Aanleiding

In het buitengebied van de gemeente Haaren, centraal tussen Oisterwijk en Haaren staat een woonboerderij aan de Oisterwijksedreef 10. De boerderij wordt niet bewoond en verkeert in slechte staat van onderhoud. Ook de bijgebouwen verkeren in slechte onderhoudsstaat. Rondom de woonboerderij ligt 7,0 hectare landbouwgrond. Deze is momenteel in gebruik als grasland, maïsakker of boomteeltgrond en levert een karakteristiek en aantrekkelijk landelijk beeld. Op dit moment is er nauwelijks een ruimtelijk/visuele relatie tussen de woning en de omliggende landbouwgronden.

De eigenaar wenst de visuele relatie tussen de woning en omliggende gronden te verbeteren. Om dat te bereiken wordt de huidige woning met bijbehorende opstallen gesloopt. Centraal op het terrein wordt een nieuwe woning teruggebouwd. Vanwege de omvang van de omliggende gronden en de relatief grote afstand tot de doorgaande weg leent de locatie zich voor een grotere woning dan momenteel op het terrein aanwezig is. De nieuwe woning wordt daarom groter dan de huidige woning. Het bouwblok wordt nadrukkelijk niet vergroot. Daarnaast vindt er een investering plaats in de vorm van de realisatie van de ecologische verbindingszone Ruijsbossche Waterloop.

Gemeente Haaren is in beginsel positief over de voorgestelde ontwikkelingsrichting. De ontwikkeling past echter niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Enerzijds ligt de nieuwbouwlocatie buiten de grenzen van een bestaand bouwblok. Anderzijds krijgt de woning een grotere inhoud dan volgens het vigerende bestemmingsplan in het buitengebied is toegestaan. Daarnaast zal de ecologische verbindingszone als 'Natuur' bestemd moeten worden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is in dit herzieningsplan een planologische verantwoording van de ontwikkeling opgenomen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de bebouwde kern van Haaren. Het maakt onderdeel uit van de gemeente Haaren. Het reliëfrijke landschap is kenmerkend voor dit gebied. Door het eeuwenlang opbrengen van heideplaggen zijn de natuurlijk gevormde dekzandruggen nog hoger geworden en zo zijn de 'bolle' akkercomplexen ontstaan. Deze akkers zijn goed zichtbaar in het landschap. De projectlocatie is gesitueerd in een prachtige omgeving van het Groene Woud. De oorspronkelijke structuur en kenmerken van het open oude ontginningslandschappen met de akkercomplexen en kleinschalige broekgebieden met de waterlopen en beken is nog steeds herkenbaar. Op het perceel bevinden zich een woonboerderij en een aantal bijgebouwen met daarom heen landbouwgrond. Ten noorden van het erf bevinden zich de gronden die zijn aangewezen voor de ecologische verbindingszone. Op figuren 1.1 is de ligging en begrenzing van het perceel weergegeven. Het erf wordt ontsloten door de Oisterwijkse dreef.



Figuur 1.1 Ligging van het perceel (bron: www.google.nl)

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Partiële herziening Buitengebied Haaren, Oisterwijksedreef 10 Haaren' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0788.BP1301HRNOWD10P101-VA01);
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de projectgebieden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. Als onderdeel van de toelichting zijn in de bijlagen een aantal onderzoeksrapporten opgenomen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de planbeschrijving. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader weergegeven. In hoofdstuk 4 en 5 wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond voor wat betreft milieuaspecten en waardestellingen. Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 7 geeft informatie over de economische uitvoerbaarheid.

2

PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke ontwikkeling met dit herzieningsplan wordt beoogd en waarom deze ontwikkeling niet binnen het vigerende bestemmingsplan past.

2.2 Huidige situatie

Aan de Oisterwijksedreef 10 in het buitengebied staat op enige afstand van de doorgaande weg een woonboerderij met bijgebouwen. De boerderij heeft een reguliere woonbestemming, maar verkeerd in slechte staat van onderhoud. Ook de bijgebouwen verkeren in slechte onderhoudsstaat. Volgens de regels van het vigerende bestemmingsplan buitengebied mag de inhoud van een woning mag niet meer dan 600 m³ bedragen. Het oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m². De aanwezige bebouwing is groter dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Om verrommeling van het buitengebied biedt gemeente Haaren de mogelijkheid om bij sloop van bestaande bebouwing nieuwbouw te realiseren met een vergelijkbare omvang.

- De huidige woning heeft een inhoud van 1714 m³
- De aanwezige bijgebouwen hebben een oppervlakte van 297 m²
- Het bouwblok heeft een oppervlakte van 2700 m²

Rondom de woonboerderij ligt bijna 7,0 hectare landbouwgrond. Deze is momenteel in gebruik als grasland, maïsakker of boomteeltgrond en levert een karakteristiek en aantrekkelijk landelijk beeld. De agrarische gronden zijn als zodanig bestemd.



Figuur 2.1 Ligging van het perceel op de topografische kaart

2.3 Vigerende bestemming projectlocatie

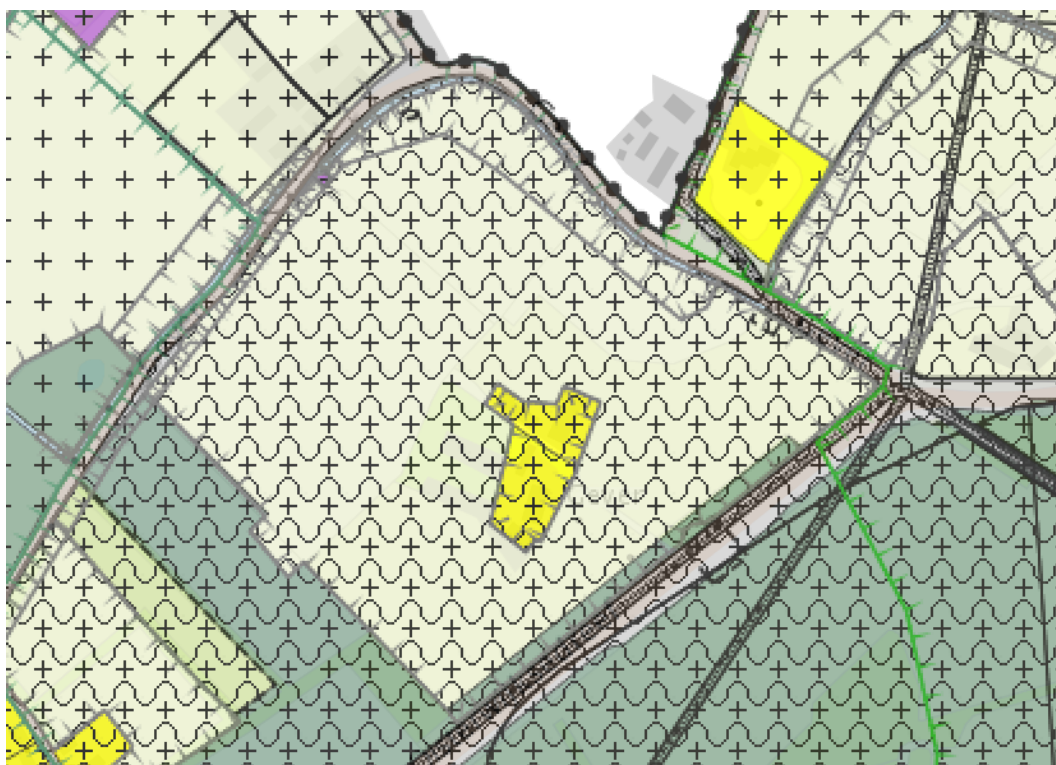
Het projectgebied is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' van de gemeente Haaren. Dit bestemmingsplan is in juli 2009 vastgesteld en grotendeels in werking getreden in september 2011. In het bestemmingsplan is opgenomen welke regels op de betreffende percelen van toepassing zijn. Zie figuur 2.1 en 2.2 voor een uitsnede van het bestemmingsplan en overzicht van de geldende bestemmingen

Behalve de enkelbestemming wonen en agrarisch bestemming is te zien dat op het gehele terrein twee dubbelbestemmingen van toepassing.

- De als 'Waarde-Archeologie 2' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.
- De als "Waterstaat-natte natuurparel" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurparel.

Op de projectlocatie zijn tevens een drietal gebiedsaanduidingen van toepassing.

- Enerzijds is de projectlocatie aangeduid als boomteeltontwikkelingsgebied. Binnen dit gebied zijn doorgroeimogelijkheden aanwezig voor de boomteeltbedrijven.
- Aan weerszijden van de Ruijsbossche Waterloop is de gebiedsaanduiding Ecologische verbindingszone van toepassing. Droge en natte verbindingszones moeten ontwikkeld worden om hiermee de relaties tussen de natuurgebieden te verstevigen en isolatie van populaties op te heffen. In het bijzonder geldt dit voor de amfibieën (Boomkikker), dagvlinders, zoogdieren (zoals vleermuizen en Das), bosvogels en vissen. In het plan dient ruimte te worden gegeven voor de ontwikkeling van de ecologische verbindingszones langs diverse waterlopen in het plangebied.
- Voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij zijn in het reconstructieplan een integrale zonering opgenomen, die bestaat uit een landbouwontwikkelingsgebied, verwevingsgebied en extensiveringsgebied. Het plangebied ligt binnen de gebiedsaanduiding extensiveringsgebied. Extensiveringsgebieden liggen met name rond de te beschermen gebieden van de ecologische hoofdstructuur (extensiveringsgebied met primaat natuur) en rond kernen in het buitengebied (overige extensiveringsgebieden). In extensiveringsgebieden wordt de intensieve veehouderij aan banden gelegd. De gebiedsaanduiding extensiveringsgebied heeft weinig invloed op het huidige of toekomstige gebruik van de projectlocatie



Figuur 2.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' (bron:www.ruimtelijkeplannen.nl)

Locatie	Hoofdbestemming	Dubbelbestemming	Aanduidingen
Oisterwijkse-dreef 10, Haaren	Wonen Agrarisch	Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone Waarde – Archeologie 2	Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied Boomteeltontwikkelingsgebied Ecologische verbindingszone

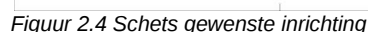
Figuur 2.3 Geldende bestemmingen en aanduidingen

2.4 Planbeschrijving

De eigenaar wenst de visuele relatie tussen de woning en omliggende gronden te verbeteren. Om dat te bereiken wordt de huidige woning met bijbehorende opstallen gesloopt. Centraal op het terrein wordt een nieuwe woning teruggebouwd. Vanwege de omvang van de omliggende gronden en de relatief grote afstand tot de doorgaande weg leent de locatie zich voor een grotere woning dan momenteel op het terrein aanwezig is. De nieuwe woning wordt daarom groter dan de huidige woning. Het bouwblok wordt nadrukkelijk niet vergroot.

- Het bouwblok wordt verplaatst naar een centrale plek op het terrein;
- De vorm van het bouwblok wordt het bouwplan aangepast;
- De oppervlakte van het bouwblok wordt nadrukkelijk niet vergroot;
- De nieuwe woning krijgt een maximale inhoudsmaat van 4000 m³;
- De omvang van bijgebouwen wordt maximaal 500 m²;
- De bestaande oprit wordt deels verlegd om het nieuwe bouwblok te ontsluiten.

De overige gronden behouden een agrarische bestemming en een vorm die agrarisch gebruik mogelijk blijft. Deze gronden dienen behouden te blijven voor de boomteelt. Hierdoor blijven de agrarische gronden functioneel en houdt het de uitstraling van een boomteeltontwikkelingsgebied.



Het verplaatsen van het bouwblok en vergroten van de bouw mogelijkheden passen niet binnen de regels die volgens het vigerende bestemmingsplan op de locatie van toepassing zijn. Door als tegenprestatie van de initiatiefnemer te verlangen dat hij op eigen kosten ruimte biedt en inrichting geeft aan de EVZ Ruijsbossche Waterloop wordt invulling gegeven aan de ecologische ambitie ter plekke. Door het verplaatsen van het bouwblok voor 'Wonen', het aanpassen van de regels voor 'Wonen' en het toevoegen van de bestemming 'Natuur' kan de ontwikkeling juridisch worden vastgelegd.

3

BELEIDSTOETS

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat van toepassing is op de projectlocatie en dat van toepassing is op het project zelf. Daarvoor wordt een onderscheid gehanteerd tussen de drie beleidsniveaus, namelijk rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid, Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op nationaal niveau wordt het ruimtelijk beleidskader bepaald door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken uit onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk laat de sturing tussen verstedelijking en landschap over aan de provincies om meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk. Daarmee is het beleid ten aanzien van landschap op land niet langer een rijksverantwoordelijkheid. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Met voorliggend initiatief worden geen rijksbelangen geschaad.

3.2.2 Natuurbeschermingswet 1998

Vanaf oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- De Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden).
- Beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten).
- De Ecologische Hoofdstructuur.

Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden te onderscheiden.

De Vogelrichtlijn (vastgesteld in 1979) is een regeling van de Europese Unie (EU) die tot doel heeft alle in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de EU te beschermen. De lidstaten van de EU zijn verplicht voor alle vogelsoorten die in hun land leven leefgebieden van voldoende grootte en kwaliteit te beschermen. De Europese Habitatrichtlijn (vastgesteld in 1992) beoogt de biologische diversiteit te waarborgen door het instandhouden van de (half)natuurlijke leefgebieden en de wilde flora en fauna. De Habitatrichtlijn is gericht op de bescherming van soorten en natuurlijke habitats. Hiervoor zijn eveneens speciale beschermingszones aangemeld.

Ecologische Hoofdstructuur

Uitgangspunt van de Ecologische Hoofdstructuur is duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van een zo groot mogelijke verscheidenheid van de in het wild levende dieren en plantensoorten als wel elementen van ecosystemen. De Ecologische Hoofdstructuur bestaat uit een groot aantal natuurgebieden. Om deze natuurgebieden te verbinden tot een samenhangend geheel worden er ook nieuwe natuurgebieden en (robuuste) verbindingzones ontwikkeld.

3.2.3 Nota Belvédère

De nota Belvédère geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. Centraal in de Nota Belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit door een betere benutting van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen. Een ontwikkelingsgerichte benadering staat hierbij centraal. In het kader van de Nota Belvédère zijn de cultuurhistorische meest waardevolle gebieden en steden in Nederland geselecteerd. Doel voor het Belvédèregebied is het meer herkenbaar maken van de cultuurhistorische waarden van de streek.

3.2.4 Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en "de vervuiler betaalt".

In de periode tot 2009 worden de ecologische doelen voor waterlichamen opgesteld en vastgesteld. De doelen moeten in 2015 gerealiseerd zijn. Doelen mogen onder bepaalde voorwaarden ook later gehaald worden of worden verlaagd. Voor beschermde gebieden (onder andere zwembaden, vogel- en habitatrichtlijngebieden) kan echter niet van de deadline van 2015 afgeweken worden. Hoewel de uiteindelijke chemische normen en ecologische doelstellingen nu nog niet bekend zijn, is de verwachting dat aanscherping van huidige maatregelen genomen door gemeente en andere partijen nodig zal zijn ("tandje erbij").

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

3.2.5 Conclusie Rijksbeleid

De voorgenomen functieverandering op deze locatie voldoet aan de doelstellingen van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Bij de herontwikkeling van de woning en agrarische gronden zullen de regels uit de Natuurbeschermingswet, nota Belvédère en Kaderrichtlijn Water in acht worden genomen. Doelstelling is om de in het projectgebied gelegen ecologische verbindingszone te versterken.

3.3 Provinciaal beleid

Provincie Noord-Brabant heeft een belangrijke rol voor wat betreft de ruimtelijke ordening. De ruimtelijke ordening van Noord-Brabant is uitgewerkt in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De ruimtelijke ordening, zoals deze verwoord staat in de structuurvisie, is beschermd met regels in de Verordening Ruimte.

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten stelden deze op 1 oktober 2010 vast. De structuurvisie bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht van provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant blijft ,net als in het Streekplan 2002, als hoofddoel houden: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant.

Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Structurenkaart

De projectlocatie ligt op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur' binnen de zone 'gemengd agrarisch gebied' . Dit is een gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de

vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.

Uitwerking structuurvisie

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Structuurvisiegebied 'het groene woud'

De provincie Noord-Brabant heeft voor de diverse deelgebieden een specifieke gebiedsontwikkeling beschreven. De gebiedsontwikkeling is gebiedsgericht en geografisch afgebakend. De projectlocatie valt binnen het structuurvisiegebied 'Het groene woud'. Hierin worden de ecologische hoofdstructuur en het watersysteemherstel als belangrijke provinciale opgaven genoemd.

Structuurvisiegebied 'robuust water- en natuursysteem'

De rivieren, de beken en kreken vormen binnen Noord-Brabant de samenbindende waterstructuur. Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. De water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen worden sterker aan dit patroon gekoppeld en het systeem wordt meer ingericht en afgestemd op de gevolgen van de klimaatverandering. Dorpen en steden verbeteren de relatie met de rivier, de beek en krekenstructuur. Dit betekent dat de beken en kreken als doorgaande structuur meer kwaliteit krijgen. Daarbij wordt gekeken naar de grensoverschrijdende relaties van natuurgebieden en het watersysteem. Te denken valt aan grote natuurgebieden als de Brabantse Wal en de Biesbosch en de beken aan de zuidgrens van Brabant.

De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door het natuursysteem nog beter aan het watersysteem te koppelen. Naast vergroten en verbinden van natuur kiest de provincie voor het verbeteren van de ruimtelijke- en milieucondities van natuur. Vooral de kwaliteit van natuurgebieden zelf maar ook de biodiversiteit daarbuiten wordt hiermee versterkt. Met een meer samenhangende aanpak in water en natuur wordt de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant versterkt. Dit draagt bij aan een gezonde, schone leefomgeving en een aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.

3.3.2 Verordening Ruimte 2012

De uitwerking van de structuurvisie ruimtelijke ordening is opgenomen in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten die de provincie inzet bij de realisatie van haar doelen en het borgen van haar belangen. Bij de keuze voor het instrument verordening is het belangrijk dat dit het enige instrument is voor de provincie dat vooraf aangeeft waarmee de gemeente rekening moet houden én dat rechtstreeks doorwerkt naar de ruimtelijke besluitvorming op gemeentelijk niveau. In

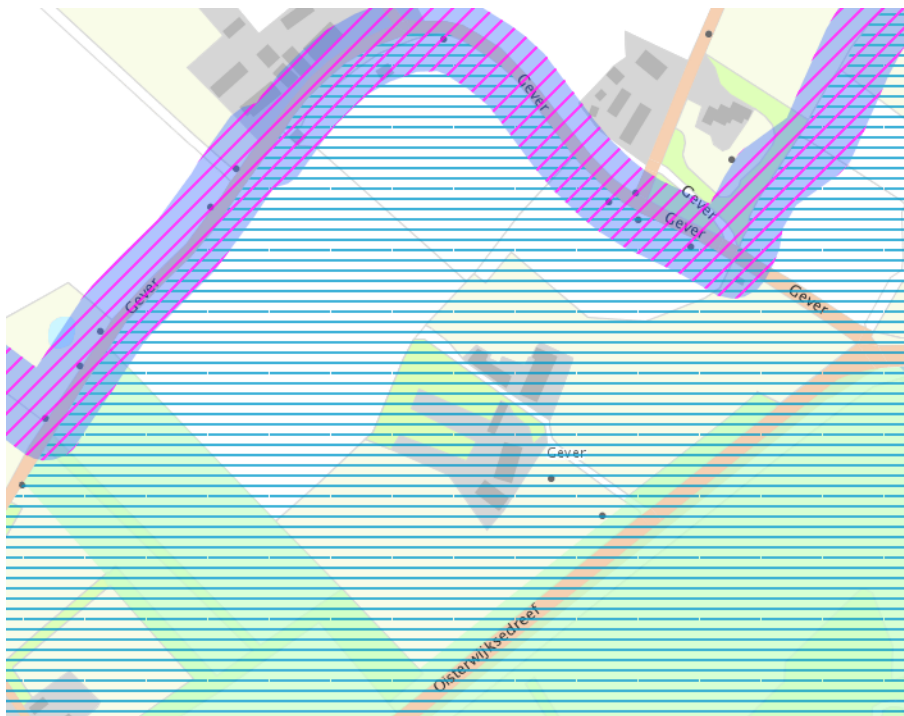
de verordening is gekozen voor een systeem waarbij ruimte wordt geboden voor een afweging op gemeentelijk niveau. Dit betekent dat de provincie vooral kijkt naar de wijze waarop de achterliggende provinciale ruimtelijke belangen zijn behartigd.

Themakaarten

Bij de verordening ruimte zijn een aantal themakaarten opgenomen, die op perceelniveau provinciale ambities bevatten.

- Stedelijke ontwikkeling
- Ontwikkeling intensieve veehouderij
- Overige agrarische ontwikkeling en windturbines
- Water
- Natuur en landschap
- Cultuurhistorie
- Niet agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

De projectlocatie is gesitueerd in een extensiveringsgebied, waarbinnen in principe geen ruimte wordt geboden aan een stedelijke ontwikkeling. Het is begrensd als agrarisch gebied waarbinnen teeltondersteunende kassen zijn toegestaan. Op het gebied van natuur en landschap zijn een aantal doelstellingen voor de projectlocatie geformuleerd.



Uitsnede themakaart "natuur en landschap".

De projectlocatie ligt binnen een attentiegebied van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) en de Ruijsbossche Waterloop is aangeduid als voor behoud en herstel van het watersysteem in de vorm van een ecologische verbindingszone.

Binnen een attentiegebied EHS mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden, die negatief effect op de waterhuishouding hebben van de hierbinnen gelegen ecologische

hoofdstructuur. Waterschap De Dommel zal voorliggend bestemmingsplan ook in dat kader beoordelen. Er zijn voorwaarden verbonden aan:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het buiten een agrarisch bouwblok aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.

Kwaliteitsverbetering Landschap

Het verruimen van de bouwmogelijkheden, in afwijking van het vigerend bestemmingsplan, wordt beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. In Artikel 11.1 van de Verordening Ruimte zijn de regels opgenomen, die van toepassing zijn op dergelijke ontwikkelingen.

In feite wordt ten behoeve van de gewenste ontwikkeling geen nieuwe woonbestemming gerealiseerd. Het bestaande bouwblok wordt verplaatst en het toegestane bouwvolume wordt vergroot. In artikel 11.1.5 is opgenomen dat in het geval van vergroting van een bouwvolume, het bestemmingsplan een verantwoording moet bevatten van een goede landschappelijke inpassing, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.2 in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Artikel 2.2 bevat de regels in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap: Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, moet een verantwoording bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

In ruil voor het verruimen van de bouwmogelijkheden, in afwijking van het bestemmingsplan, wordt een gedeelte van de EVZ Ruijsbossche Waterloop gerealiseerd. Deze EVZ is opgenomen op de verbeelding van de verordening themakaart natuur.

In overleg met Waterschap de Dommel is een alternatief tracé van de EVZ geschetst. In de bijlage van deze toelichting is opgenomen hoe aan deze vereiste kwaliteitsverbetering wordt voldaan. Het bestemmingsplan moet voldoen aan de regels, zoals opgenomen in artikel 4.4, die van toepassing zijn op de bescherming van attentiegebieden EHS.

3.3.3 Conclusie provinciaal beleid

Verplaatsing van het bouwblok en verruiming van toegestane bouwvolume in ruil voor het realiseren van een (gedeelte van) EVZ Ruijsbossche waterloop sluit aan op provinciale beleidslijnen. Het bestemmingsplan moet voldoen aan de regels, zoals opgenomen in artikel 4.4, die van toepassing zijn op de bescherming van attentiegebieden EHS.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Plus

De Structuurvisie Plus is opgesteld om richting te geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen die in het buitengebied van de gemeente Haaren spelen. Het is een strategisch document waarin gestreefd wordt naar een versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit.

3.4.2 Toekomstvisie gemeente Haaren 2022

Op 12 mei 2011 heeft de raad de Toekomstvisie gemeente Haaren 2022 vastgesteld. De gemeente Haaren profileert zich als een levendige groene en zelfbewuste gemeente. Behoud en versterking van het groene buitengebied is hierin als pijler opgenomen.

In de toekomstvisie wordt speciale aandacht besteed aan het buitengebied. Eén van de kenmerken van de gemeente Haaren is namelijk het omvangrijke buitengebied. Hierin is een aantal grote natuurgebieden te vinden, zoals de Loonse en Drunense Duinen, Brokkenbroek, Hoornmanken Tiend, Leemkuilen, Helvoirtse Broek, Nemerlaer en de Essche stroom. Ook zijn er in het buitengebied belangrijke cultuurhistorische complexen te vinden, zoals de Belse Akkers (een open akkercomplex) en historische complexen zoals Haarendael, Assisie en Sancta Monica.

Daarnaast is landbouw een belangrijke pijler in het buitengebied. Er zijn verschillende typen landbouwbedrijven, waarbij het accent ligt op de graasdier- en hokdierhouderij. In de afgelopen jaren is daarnaast het aantal tuinbouwbedrijven, met name de boomkwekerijen, gestegen. Naast de agrarische bedrijven en burgerwoningen bevinden zich ook enkele niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Dit zijn bijvoorbeeld een groot grondwerk- en sloopbedrijf, een composteringsbedrijf en een aantal transportbedrijven. De bereikbaarheid van deze bedrijven is niet optimaal en transportbewegingen zorgen voor hinder voor omwonenden. Het buitengebied wordt doorsneden door infrastructuur zoals de N65, en twee spoorlijnen.

Onderhavig initiatief past binnen die uitgangspunten. Met de investering in de EVZ voorziet het plan in een investering in het buitengebied van Haaren, maar tevens wordt de bestaande landbouwkundige structuur behouden.

3.4.3 Beeldkwaliteitsplan buitengebied gemeente Haaren

Het beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in welke eisen gesteld worden aan de veranderingen in het buitengebied. Het gaat hierbij zowel om de bebouwing zelf als de relatie tussen de bebouwing, de omgeving en de bijbehorende erfinrichting. Onder liggend ontwikkelingsplan past binnen het beeldkwaliteitsplan van de gemeente. Er is net als in het beeldkwaliteitsplan van de gemeente rekening gehouden met:

- de landschappelijke ruimtelijke kwaliteiten;
- wegprofielen en wegbeplanting;
- bebouwingsstructuren van wegen, gehuchten en bijzondere objecten, de inpassing van dorpsranden;
- de relatie tussen bebouwing en omgeving;
- de situering van bebouwing op de kavel, maatvoering en nokrichting;

- erfinrichting; samenhang bebouwing, beplanting, verharding en verlichting.

3.4.4 Welstandsnota gemeente Haaren

Op het ontwerp van de nieuwe woning is de welstandsnota van de gemeente Haaren van toepassing. Hierin staan de richtlijnen ten aanzien van de ruimtelijke en architectonische kwaliteiten beschreven. Bij de beoordeling van de vereiste omgevingsvergunning voor de woning zal deze worden getoetst aan de welstandsnota.

3.4.5 Boomteeltvisie Haaren

De gemeente Haaren heeft een gebied aangewezen waarbinnen de doorgroei van de boomteeltbedrijven mogelijk is. Dit is het boomteeltontwikkelingsgebied ten oosten van Biezenmortel, ten zuiden van Helvoirt en ten westen van Haaren. Het gehele gebied hiertussen is aangewezen als boomteeltontwikkelingsgebied.

De ontwikkelmogelijkheden voor boomteelt worden door de voorgenomen ontwikkelingen op de projectlocatie niet ingeperkt. Er zal worden geïnvesteerd in nieuwe natuur nabij de Ecologische verbindingszone. De overige gronden behouden een agrarische bestemming en een vorm die agrarisch gebruik mogelijk blijft houden. Deze gronden dienen behouden te blijven voor de boomteelt.

3.5 Conclusie

Uit de voorgaande beleidsanalyse blijkt dat het project geen beleidsdoelstellingen van het Rijk belemmert. Tevens sluit het project aan bij de provinciale en gemeentelijke doelstellingen.

4

WAARDENTOETS

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt geanalyseerd wat de (basis)waarden zijn, die in en rondom de projectlocatie aanwezig zijn. Hierbij gaat het om natuurwaarden, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, archeologische waarden en een watertoets. Tot slot wordt in de conclusie opgesomd wat het effect van medewerking aan dit project is op deze basiswaarden.

4.2 Flora en fauna

In het kader van natuurwetgeving is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden die in het onderzoeksgebied aanwezig zijn. Hiermee kan worden voorkomen dat in strijd met de geldende natuurwetgeving gehandeld zal worden. De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Door Eelerwoude is een Quicksan Flora en Fauna uitgevoerd, die als bijlage is opgenomen. Om aan de zorgplicht te kunnen voldoen, moet voor de start van de uitvoeringswerkzaamheden een nader onderzoek worden uitgevoerd naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en jaarrondsoorten (vogels) in de te slopen bebouwing. Op andere (mogelijk) aanwezige beschermde soorten worden met de sloop geen negatieve effecten verwacht.

4.3 Landschappelijke en cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden worden met ingang van 1 januari 2012 meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Artikel 3.1.6, tweede lid onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormt hiervoor de wettelijke basis. In het kader van de modernisering van de Monumentenzorg krijgt de ruimtelijke ordening zo een uitgesproken rol met betrekking tot het in stand houden van cultuurhistorische waarden.

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de projectlocatie en directe omgeving worden door de voorgenomen ontwikkeling niet aangetast. In bijgevoegd ontwikkelingsplan is opgenomen hoe de cultuurhistorische waarden van het terrein zijn gebruikt als inspiratiebron voor de toekomstige inrichting. Met de investering in de EVZ en het behoud van de functionele agrarische gronden worden de landschappelijke

waarden ter plaatse behouden dan wel versterkt. De wens om het bouwblok te verplaatsen en een nieuwe woning met een omvang van 4000 m³ te realiseren is positief beoordeeld door de gemeente.

4.4 Archeologische waarden

Het gehele terrein heeft in het bestemmingsplan 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. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², 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.

Het onderzoeks- en adviesbureau BAAC bv heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (verkenkende fase) uitgevoerd in het onderzoeksgebied Oisterwijkse dreef 10 te Haaren. Het gehele onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. In deze toelichting wordt volstaan met de conclusie.

Uit het onderzoek volgen een aantal aanbevelingen. Op basis van het voorliggende onderzoek adviseert BAAC bv om het noordwestelijke en centrale plangebied aan een proefsleuvenonderzoek te onderwerpen ter hoogte van de gronden die tot in de C-horizont verstoord gaan worden. Indien het te verstoren oppervlak van de onverstoorde ondergrond in het noordwestelijke deelgebied aantoonbaar beperkt blijft tot minder dan 100 m² en dit als plangebied met een oppervlakte van minder dan 100 m² mag worden gezien dan wordt geadviseerd het noordwestelijke deelgebied, conform het vigerende beleid, als niet onderzoeksplichtig te beschouwen en vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Uit een vergelijking van het bodemprofiel, de diepte van de C-horizont en het toekomstige dwarsprofiel van de Ruijsbossche Waterloop wordt aangenomen dat een eventuele verstoring van de C-horizont minder dan 100 m² zal bedragen. Op basis van de toekomstige doorsneden. Daarnaast wordt geadviseerd het zuidoostelijke plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bovenstaand advies heeft geleid tot een selectiebesluit. Bevoegd gezag is akkoord met de onderzoeksresultaten en geformuleerd advies. Aanvullend advies is om voor de zone met historische bebouwing een eigen planologische regime op te nemen. Omdat de bebouwing al op minuutkaarten uit 1811 zichtbaar is, is voor deze zone een zwaarder archeologisch regime opgenomen in de vorm van een dubbelbestemming 'waarde-archeologie 1'. Op basis van dit besluit bestaat de noodzaak om voor aanleg van de EVZ en voor start van de bouwwerkzaamheden van de nieuwe woning aanvullend archeologisch onderzoek te verrichten in de vorm van proefsleuvenonderzoek.

4.5 Watertoets

Door Lankelma Geotechniek zuid B.V. is een watertoetsadvies opgesteld voor het project "Nieuwbouw Oisterwijkse dreef 10 te Haaren". Het watertoetsadvies heeft tot doel een

richtinggevend advies op te stellen inzake afkoppelen hemelwater waarmee de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk.

De volledige watertoets is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hier wordt volstaan met de samenvatting conclusies en interpretatie

- Gepland is de herontwikkeling van de locatie. Doordat het verhard oppervlak toeneemt (225 m²) zal, zonder aanvullende maatregelen, de lokale waterhuishouding (gering) worden beïnvloed.
- Er is sprake van een toename van verhard oppervlak welke kleiner is dan 250 m². Door de geringe toename (225 m²) wordt door het waterschap geen bergingseis gesteld.
- Om de kansen voor hydrologisch neutraal ontwikkelen zo optimaal mogelijk te benutten wordt het hemelwater (vertraagd) af te voeren naar aanwezig oppervlaktewater op de onderzoekslocatie. Dit zal worden gerealiseerd door vergroten van de bestaande sloot/greppel langs de inrit van het terrein.
- Geadviseerd wordt in een zo vroeg mogelijk planstadium, in het kader van de watertoets, in overleg te treden met het bevoegd gezag (waterschap en gemeente) omtrent waterhuishouding binnen het plangebied
- In alle gevallen is het noodzaak om alleen met niet-uitloogbare bouwmaterialen te werken, zodat bij het afkoppelen van hemelwater geen verontreinigingen in de bodem of het water terecht kunnen komen.

Als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft waterschap de overweging meegegeven om hemelwater (715 m²) af te voeren naar de nieuw aan te leggen poel en niet af te voeren naar een nog te vergroten greppel langs de inrit. Het water kan daar geborgen worden, geheel of gedeeltelijk infiltreren en vervolgens vertraagd afstromen naar het bestaande watersysteem. Deze afkoppelwijze sluit goed aan bij het natte karakter van het gebied en de ligging in de genoemde attentiezone rondom de aangrenzende natte natuurparel.

De resultaten van de watertoets leveren geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling. Het voorstel van het waterschap tot afvoer van hemelwater wordt in nauw overleg met het waterschap verwerkt in de aan te vragen omgevings- en watervergunning.

4.6 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de waarden beschreven die in en rondom de betreffende projectlocatie aanwezig zijn. Daarbij zijn natuur, landschappelijke en cultuurhistorische, archeologische waarden onderzocht en is een watertoets uitgevoerd.

Uit de inventarisaties blijkt dat zowel de Quicksan Flora en Fauna als het archeologisch onderzoek aanleiding geven tot nader onderzoek. De voorgestelde ontwikkeling heeft geen onevenredig negatieve invloed op de overige beschreven waarden die aan de projectlocatie worden toegekend. Daarvoor mag niet met uitloogbare bouwmaterialen

gewerkt worden, die bij het afkoppelen van hemelwater voor verontreinigingen in de bodem of het water kunnen zorgen.

5

MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

5.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen hebben te maken met milieuaspecten. In dit herzieningsplan wordt ingegaan op geluidshinder, geurhinder, verkeerskundige situatie, luchtkwaliteit, bodem en externe veiligheid. Tot slot wordt in de conclusie opgesomd wat het effect van medewerking aan dit project is op deze aspecten.

5.2 Geluid

In de Wet geluidshinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het bouwblok aan de Oisterwijksedreef zal op meer dan 70 meter vanaf het hart van deze weg worden gerealiseerd. Hierdoor blijft het geluidsgevoelige object buiten de geluidscontouren van de omliggende wegen. Daarnaast wordt er geen aantrekking van extra verkeer naar de projectlocatie verwacht. Vanwege deze redenen wordt een uitgebreid geluidsonderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk geacht.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

De milieubelasting van bedrijven die rondom een milieugevoelig object (zoals een woning) zijn gesitueerd, mag een goed leefklimaat niet onevenredig negatief belemmeren. Tegelijkertijd kan het realiseren van milieuhindergevoelige objecten (zoals een woning) binnen een hinderzone van een bedrijf de bedrijfsvoering van het bedrijf belemmeren.

Op ruim 180 m van het perceel staat een elektriciteitshuisje, welke is bestemd als 'Bedrijf – Nutsvoorziening'. Deze is gelegen op geruime afstand van het bouwblok en ligt buiten het projectgebied. In de directe nabijheid van het plangebied zijn verder geen voorzieningen of bedrijven aanwezig die een belemmering vormen voor het verplaatsen van het bouwblok, de realisatie van de woning en de natuurontwikkelingen aan de Oisterwijksedreef 10 te Haaren.

5.4 Luchtkwaliteit

Het wettelijk kader met betrekking tot de luchtkwaliteit is sinds 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en in de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). In titel 5.2 van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geregeld. In dit programma staat onder ander beschreven wanneer en hoe overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen moet worden aangepakt. In het programma wordt rekening gehouden met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen die binnen het programma passen, hoeven niet meer te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit.

Het realiseren van een woning met een grotere omvang zal niet tot gevolg hebben dat de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechterd. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom achterwege gelaten.

5.5 Bodem

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Wanneer door wijziging van een bestemmingsplan het gebruik van een locatie wordt gewijzigd, moet uit een onderzoek blijken dat de bodemkwaliteit geen belemmering oplevert voor het toekomstig gebruik.

Lankelma Geotechniek Zuid B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de projectlocatie aan de Oisterwijksedreef 10 te Haaren. Dit onderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Doel van het verkennend bodemonderzoek was het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er vanuit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen zijn ten aanzien van de geplande nieuwbouw.

5.6 Externe Veiligheid

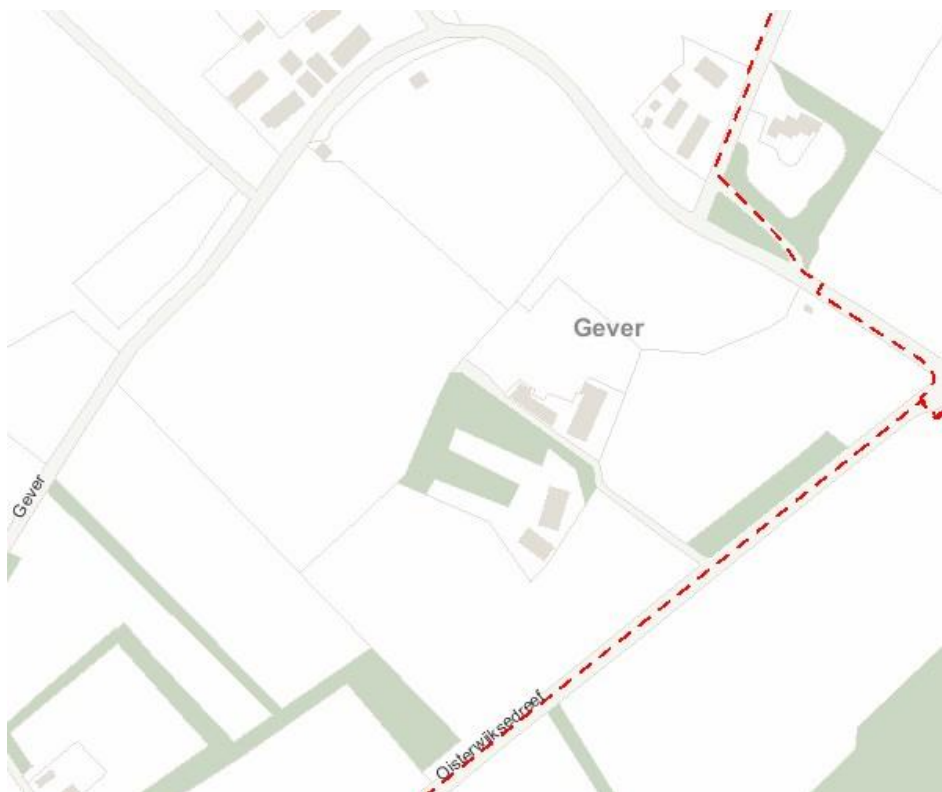
Externe Veiligheid gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Externe veiligheid kan op twee manieren ingedeeld worden:

- Transportrisico behandelt de externe veiligheid langs transportassen waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, zoals spoorlijnen, buisleidingen en snelwegen.
- Risico bij inrichtingen gaat over externe veiligheid rond bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt, bijvoorbeeld tankstations met LPG-verkoop.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) verplicht gemeenten om afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Hierdoor wordt het aantal personen in de omgeving van een risicovol bedrijf beperkt. Er wordt daarbij gebruik gemaakt van een kansberekening.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is vanaf 1 januari 2011 het toetsingskader bij planontwikkeling in de nabijheid van hogedrukaardgasleidingen en overige leidingen met gevaarlijke stoffen. De afweging van de externe veiligheidssituatie van buisleidingen heeft grondslag in de Wet Milieubeheer (Wm) en in de Wro.

Uit de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat binnen of in de nabije omgeving van de projectlocatie een aardgasleiding van de Nederlandse Gasunie ligt. Deze leiding ligt op ruime afstand van de te realiseren woning. Wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de woning leidt niet tot een onevenredige verhoging van het plaatsgebonden risico (PR) en/of het groepsrisico (GR). Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling geen belemmeringen ondervindt op het gebied van externe veiligheid.



Figuur 5.1 Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant met gasleiding en nieuwbouwlocatie

5.7 Conclusie

Op basis van de toetsing van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan de hand van de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten, zoals hiervoor beschreven, zijn er geen belemmeringen voor het initiatief. Tegelijkertijd heeft het initiatief geen negatieve milieutechnische invloed op de directe omgeving.

6

PLANOPZET

6.1 Inleiding

In deze paragraaf worden de bestemmingsregels nader toegelicht. Voor de onderscheiden hoofdfuncties zijn afzonderlijke bestemmingsregels opgesteld die zijn gebaseerd op de overwegingen die in de voorafgaande hoofdstukken zijn verwoord. De in de regels opgenomen bestemmingsregels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Bepaalde regels hebben geen betrekking meer op het voorgenomen gebruik, deze kunnen dan ook buiten beschouwing worden genomen of zijn inmiddels al verwijderd.

6.2 Opzet van de regels

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er zijn een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2008) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2008). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden, voor zover van toepassing, gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend.

Dit herzieningsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het plan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit herzieningsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit planregels en een bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.3 Verantwoording van de regels

1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd voor zover deze begrippen van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

Het onderhavige artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen.

Artikel 3 Agrarisch

De gronden met hoofdzakelijk agrarisch gebruik zijn bestemd met de hoofdbestemming 'Agrarisch'. Ze worden momenteel gebruikt als grasland, maïsakker of boomteeltgrond.

Artikel 4 Natuur

De gronden die ingericht worden ten behoeve van de ecologische verbindingszone en het realiseren van de EVZ Ruijsbossche Waterloop zijn bestemd met de hoofdbestemming 'Natuur'.

Artikel 5 Wonen

Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het wonen in woonhuizen. Eén en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven, ontsluitingspaden en dergelijke. In de bestemmingsregels staan specifieke bouwregels benoemd voor de projectlocatie aan de Oisterwijksedreef 10 te Haaren.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 1

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Een onderbouwing van dit hoogste beschermingsregime is opgenomen in paragraaf 4.4 van deze toelichting.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 2

Ook deze dubbelbestemming is opgenomen voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Artikel 8 Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone

Deze dubbelbestemming is opgenomen voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de 'natte natuurparel'.

3. Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de algemene regels:

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) bouwvlakken van eigenaars verschillen. De regeling is met name van belang met het oog op woningbouw.

Artikel 10 Algemene bouwregels

Met deze regeling wordt onder meer voorkomen dat bestaande situaties die afwijken van de maatvoering ingevolge hoofdstuk 2 van de regels – onbedoeld – geheel of gedeeltelijk onder het overangsrecht van het bestemmingsplan vallen.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels van woningen beschreven.

Artikel 12 Algemene ontheffingsregels

In dit artikel worden de algemene ontheffingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Naast de algemene afwijkingsregels zijn er ook een aantal algemene wijzigingsregels die in dit artikel worden beschreven.

Artikel 14 Algemene procedure regels

Dit artikel bevat een algemene procedure regels met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan en van een ontheffing door Burgemeester en wethouders.

4. Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de regels betreffende overangsrecht en de slotregel.

Artikel 15 Overangsrecht

In de overangsregels zijn de juridische consequenties aangegeven betreffende bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan.

Artikel 16 Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam dit plan kan worden aangehaald.

7

UITVOERBAARHEID

7.1 Inleiding

In dit slothoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan beschreven.

7.2 Ruimtelijke uitvoerbaarheid

In voorgaande hoofdstukken is beschreven hoe voorgenomen project past binnen het van toepassing zijnde overheidsbeleid. Tevens worden geen wezenlijke waarden in de projectgebieden aangetast en heeft het project geen negatieve milieuhygiënische gevolgen of zijn er belemmeringen van milieuhygiënische aard. Het voorgenomen project is daarmee ruimtelijk uitvoerbaar.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.3.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro is het voorontwerp naar verschillende instanties en instellingen toegestuurd, met als doel een eerste reactie te geven op het voorontwerp. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daarnaast gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor eventuele inspraakreactie. In bijlage 6 van deze toelichting is het eindeverslag inspraak en vooroverleg opgenomen.

7.3.2 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan is voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is geen zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan.

7.4 Economische uitvoerbaarheid

Het project betreft een particulier initiatief. Voor de activiteiten die worden uitgevoerd geldt dat de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk is voor de financiering van deze ontwikkelingen.

Het herzieningsplan leidt niet tot kosten voor de gemeente die via een exploitatieplan verhaald zouden moeten worden. Voor de benodigde procedure worden leges geïnd en via een overeenkomst is geregeld dat alle eventuele planschade op de initiatiefnemer wordt verhaald. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd. Het financiële risico van het project ligt bij de initiatiefnemer.

7.5 Conclusie

Zoals uit voorgaande paragrafen blijkt is het voorgenomen project ruimtelijk, maatschappelijk en economisch uitvoerbaar.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Kwaliteitsverbetering Landschap

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Archeologisch onderzoek

Bijlage 4 Flora en fauna onderzoek

Bijlage 5 Watertoets