Criins Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@criins-rentmeesters.nl

I: www.criins-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN
DRIEHOEKWEG 3, HAAREN
GEMEENTE HAAREN

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld: 20 november 2014

PLANGEGEVENS

Bestemmingsplan	Driehoekweg 3, Haaren
IMRO-idn	NL.IMRO.0788.BP1400HRNdriehP101-VA01
Versie eerste concept	April 2012
Versie voorontwerp	Augustus 2013
Versie ontwerp	Juli 2014
Versie vastgesteld	20 november 2014
1e contactpersoon	M.J.M. Crijns
2e contactpersoon	M.W.A. van den Heuvel

INHOUD

1. INLEIDING 9
1.1 Aanleiding 9
1.2 Doel van het bestemmingsplan 9
1.3 Ligging en begrenzing plangebied 9
1.4 Vigerend bestemmingsplan 10
1.5 Leeswijzer 11

2. PROJECTPROFIEL 12
2.1 Inleiding 12
2.2 Historie 12
2.3 Ruimtelijke structuur 13
2.3.1 Inleiding 13
2.3.2 Geomorfologie en bodem 13
2.3.3 Water 14
2.3.4 Natuur en landschap 15
2.3.5 Bebouwing 16
2.4 Functionele structuur 17
2.4.1 De functionele structuur in zijn omgeving 17
2.4.2 Wegenstructuur 17
2.5 Huidige situatie 18
2.6 Toekomstige situatie 21
2.6.1 Inleiding 21
2.6.2 Verkaveling 21
2.6.3 Bebouwingsvoorschriften 22
2.6.4 Beeldkwaliteit 23
2.6.5 Ontsluiting & parkeren 26

3. BELEIDSKADER 27
3.1 Europees- en Rijksbeleid 27
3.1.1 Natuurbeleidsplan 27
3.1.2 Verdrag van Valletta (Malta) (1992) 27
3.1.3 Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte 27
3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) 28
3.2 Provinciaal beleid 29
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 29
3.2.2 Verordening ruimte 2014 29
3.3 Regionaal beleid 33
3.3.1 Waterbeleid 33
3.4 Gemeentelijk beleid 33
3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Haaren 33
3.4.2 Woonvisie 2011-2015 34

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN 35
4.1 Bedrijven en milieuzonering 35
4.1.1 Agrarische bedrijven 35
4.1.2 Niet-agrarische bedrijven 41
4.2 Bodem 42
4.3 Geluid 45
4.4 Luchtkwaliteit 46
4.5 Externe veiligheid 47
4.5.1 Bedrijven 47
4.5.2 Transport 48
4.5.3 Hoogspanningslijnen 49
4.5.4 Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen) 50
4.6 Watertoets 50
4.6.1 Inleiding 50
4.6.2 Relevant beleid 50
4.6.3 Hydrologisch neutraal bouwen 52
4.6.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie 53
4.6.5 Hydrologisch neutraal bouwen 54
4.6.6 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling 55
4.6.7 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater 56
4.7 Archeologie 56
4.8 Natuur 57
4.8.1 Flora- en faunawet 57
4.8.2 Waarneming.nl 58
4.9 Parkeren 60
4.10 Vormvrije M.E.R.-beoordeling 60
4.10.1 Inleiding 60
4.10.2 Toets 61
4.10.3 Conclusie 61

5. PLANOPZET 62
5.1 Feitelijke planopzet 62
5.2 Juridische planopzet 62
5.3 Bestemmingen 62
5.4 Planvorm 62
5.5 Verbeelding 63
5.6 Planregels 63
5.6.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels 63
5.6.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 63
5.6.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels 64
5.6.4 Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels 64

6. UITVOERINGSPARAGRAAF/PROCEDURE 65
6.1 Economische uitvoerbaarheid en grexwet 65
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 65

6.3 Inspraakprocedure 65
6.4 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro 65
6.5 Zienswijzen 66
6.6 Procedure 66

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer van onderhavig herontwikkelingstraject, de heer J. van Alphen, is voornemens de intensieve veehouderijactiviteiten binnen het plangebied te beëindigen. Hierbij wordt circa 3.000 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een woningbouwlocatie ontwikkeld. Voorliggend bestemmingplan maakt de ontwikkeling van de woningen aan de Driehoekweg 3 in Haaren planologisch-juridisch mogelijk.

1.2 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan betreft de sanering van de intensieve veehouderij aan Driehoekweg 3 in de gemeente Haaren. Hierbij wordt in totaal circa 3.000 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Het bouwvlak ten behoeve van de intensieve veehouderij komt te vervallen. Hiermee samenhangend wordt de bestaande bedrijfswoning gesplitst en omgezet in een tweetal burgerwoningen. Tevens wordt ten westen van de bestaande bedrijfswoning een tweetal vrijstaande woningen opgericht met gebruikmaking van door de gemeente beschikbaar gestelde bouwtitels. Daarnaast wordt achter de percelen aan de Driehoekweg 1, 5, 7 en 9 een woonbestemming opgenomen voor de mogelijkheid tot uitbreiding van de bestaande percelen, waarbij de achterlijn van de bouwkavels van de nieuw op te richten woningen als basis dient.

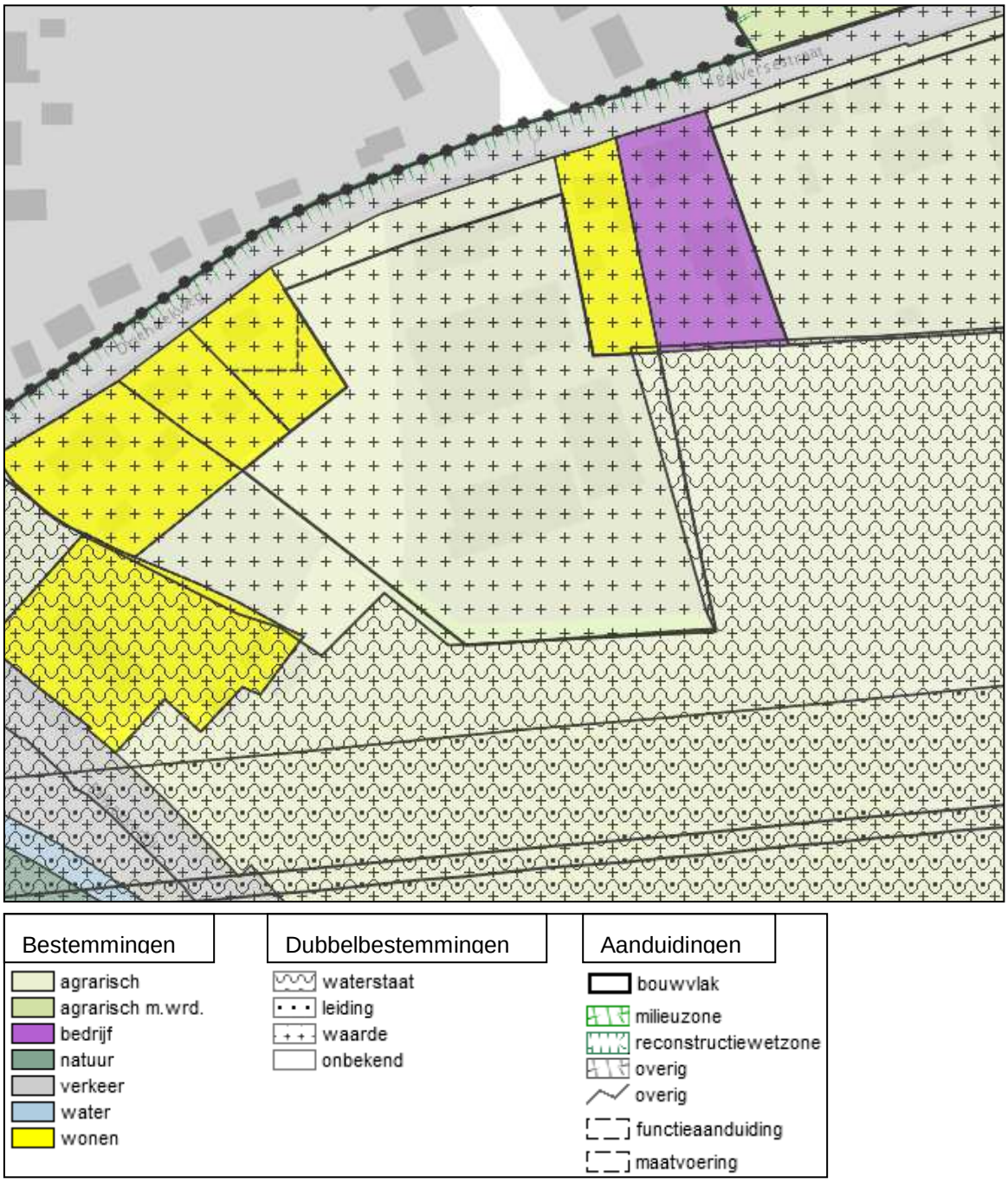
1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Haaren, ten zuidoosten van de kern Haaren in het gehucht Eind aan de Driehoekweg. Het plangebied omvat gedeeltelijk (enkel het agrarisch bouwblok) het kadastrale perceel Haaren, sectie D, nummer 1903. Tevens worden de kadastrale percelen Haaren, sectie D, nummers 1902, 1999, 2001 en 2111 vergroot. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 14.346 m².

Figuur 1: Locatieoverzicht plangebied en omgeving

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied aan de Driehoekweg te Haaren is het bestemmingsplan "Buitengebied Haaren” van de gemeente Haaren het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 9 juli 2009. Naar aanleiding van het op 9 juli 2009 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied Haaren” heeft Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 11 augustus 2011 een aanwijzingsbesluit genomen. De Raad van State heeft hierover op 7 september 2011 uitspraak gedaan. Op deze datum heeft de Raad van State ook uitspraak gedaan over het bestemmingsplan “Buitengebied Haaren”. Deze uitspraak heeft geen gevolgen gehad voor het plangebied. Navolgend is een uitsnede uit het bestemmingsplan “Buitengebied Haaren” weergegeven. Binnen het plangebied is een agrarisch bouwvlak gelegen.



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting is een gebiedsbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten van rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid verwoord die betrekking hebben op de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft het gevoerde onderzoek naar de relevante (milieu)planologische aspecten weer. In hoofdstuk 5 volgt de planopzet en in hoofdstuk 6 komt ten slotte het overleg, de inspraak en de te volgen juridische procedure aan de orde.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Inleiding

Om een goed beeld te krijgen van het plangebied worden achtereenvolgens de historie, de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van de omgeving van het plangebied beschreven. Deze aspecten zijn van invloed geweest op hoe het plangebied zich door de jaren heen ontwikkeld heeft en wat de huidige situatie binnen het plangebied is. Vervolgens wordt specifieker ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de toekomstige situatie van het plangebied.

2.2 Historie

Figuur 3: Historische kaarten van het plangebied

De kern Haaren is ontstaan op de hoge dekzandrug nabij het beekdal van de Ruybosche Waterloop en heeft zich als lintdorp ontwikkeld. Voor het ontstaan van Haaren zijn eerst de nederzettingen Kerkeind en Belveren (Eind) gevestigd. De oudste vermelding van de kern Haaren in schriftelijke bronnen dateert van het jaar 1147, als in een akte de kerk van Haaren een dochterkerk van Moergestel wordt genoemd. Het buurtschap Belveren (Eind) kende de grootste bevolkingsgroei doordat de katholieken de St. Lambertuskerk in Kerkeind op last van de gereformeerde overheid moesten verlaten. Deze vertrokken naar Belveren (Eind) omdat hier een

nieuwe kerk gebouwd werd. In een latere tijd bestaat Haaren, behalve uit de kom en de buurtschappen Kerkeind en Belveren (Eind) uit verschillende buurtschappen. Al deze buurtschappen hebben overwegend een langgerekt patroon: ze liggen evenwijdig aan verschillende beekjes, zoals de Raamse Loop, de Kempenloop, de Ruybosche Waterloop, het Elsbroeks Waterloopje en de Essche Stroom, als uitloper van de Leij. Aan de noordoostkant van Haaren ligt het beekdal van de Oude Leij. Van oorsprong was de bevolking voor bijna 100% agrarisch, maar hedendaags is nog maar een klein gedeelte direct of indirect werkzaam in de landbouw. De bedrijvigheid is verschoven naar gespecialiseerde firma’s in staalconstructies, transport, grondonderzoek en bronering, stallenbouw, aannemerij, automobielen, verhuur van landbouwmachines (loonbedrijven) en elektrotechniek.

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Inleiding

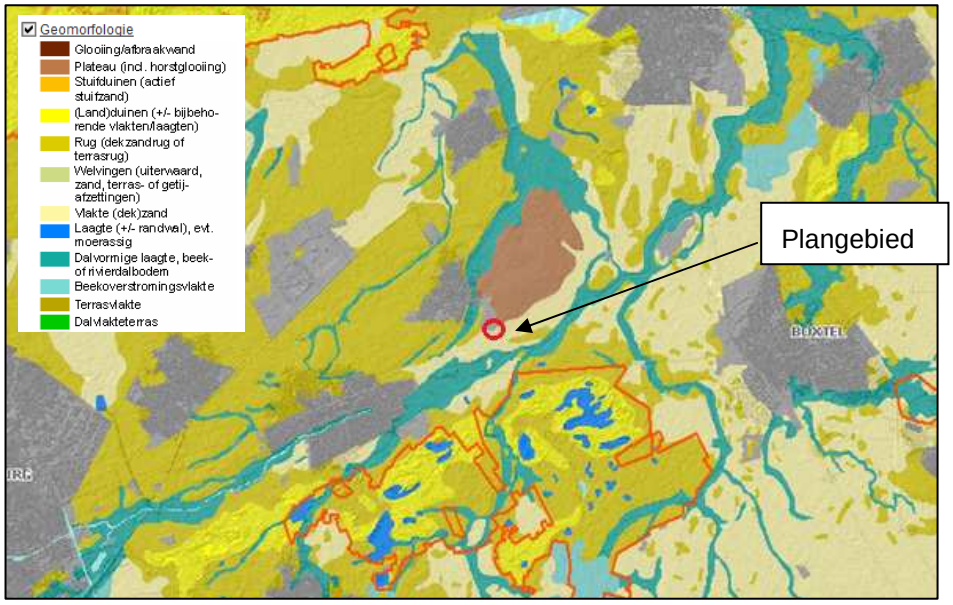
De ruimtelijke structuur wordt gevormd door de bodemopbouw, de geomorfologie, het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden. Deze laag wordt ook wel de ondergrond genoemd. De ondergrond is bepalend voor de ruimtelijke ontwikkelingen in een gebied. In navolgende subparagrafen wordt een beschrijving gegeven van de opbouw van het plangebied welke heeft geleid tot de huidige ruimtelijke structuur. Hierbij is gekozen voor een integrale beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit.

2.3.2 Geomorfologie en bodem

De omgeving van de gemeente Haaren wordt gekenmerkt door beken en beekdalen en de daartussen gelegen hogere dekzanden. Het plangebied is gelegen op de dekzandrug tussen Tilburg en ’s-Hertogenbosch waarbij de hoogte boven NAP in noordoostelijke richting afneemt.

De waterlopen hebben een belangrijke rol gespeeld in de nederzettingsgeschiedenis. Niet alleen hielden zij het gebied bewoonbaar door het afvoeren van overtollig hemelwater. Zij voorzagen de eerste bewoners in deze streken ook van drinkwater en van vis. Langs de waterlopen lagen de vruchtbare gronden waardoor hier ook de eerste nederzettingen ontstonden.

Op navolgende kaart is duidelijk te zien dat het plangebied ingeklemd ligt tussen verschillende beken. De bebouwing ligt op een dekzandrug en daarmee wat hoger en droger ten opzichte van de omgeving. Ten zuiden van het plangebied is het beekdal van de Essche Stroom gelegen.

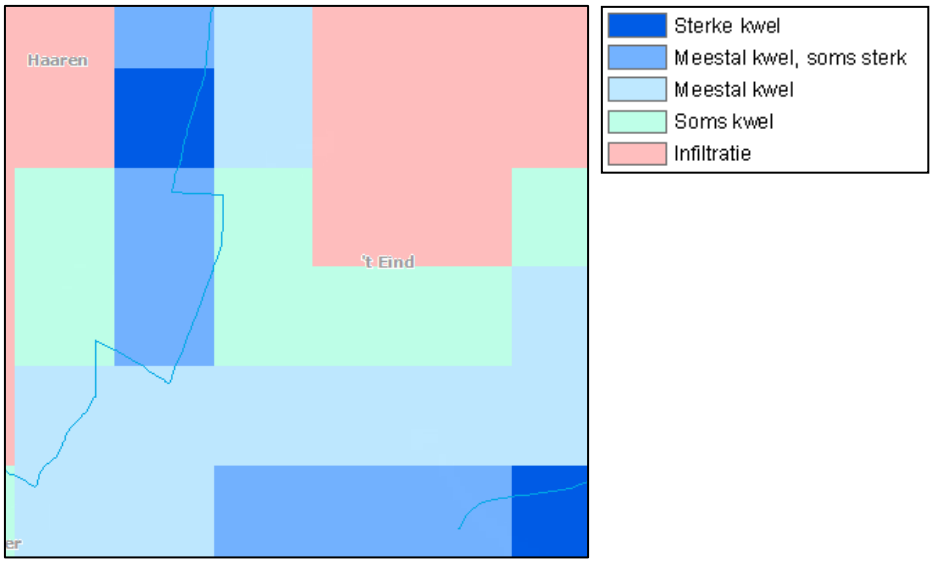


Figuur 4: Bodemkaart ter plaatse van het plangebied en de omgeving

2.3.3 Water

De gemeente Haaren is gelegen in het meest noordelijk gelegen stroomgebied van het Waterschap de Dommel, namelijk het gebied Beneden Dommel en Zandleij. Dit gebied kent een natuurlijke afwatering via een aantal laaglandbeekstelsels. Voeding van de beken vindt plaats door grondwater, regenwater, afstromend oppervlaktewater en lokale kwel. Voor het plangebied zijn het beekdal van de Essche Stroom en zijn bovenlopen van belang.

Het plangebied is gelegen in het beekdal van de Essche Stroom aan de rand van een complex met hoge akkers, namelijk de Belverse Akkers. In deze akkers infiltreert het water en komt als lokale kwel in de beekdalen o.a. aan de achterzijde van het plangebied aan de Driehoekweg aan de oppervlakte. Het watersysteem is een samenhangend geheel van grond- en oppervlaktewater. De watersysteembenadering stelt dit systeem centraal bij de locatieafweging van verschillende functies. Deze benadering verdeelt een watersysteem in drie gebieden: infiltratiegebieden, intermediaire gebieden en kwelgebieden. Het plangebied is gelegen in een intermediair gebied.

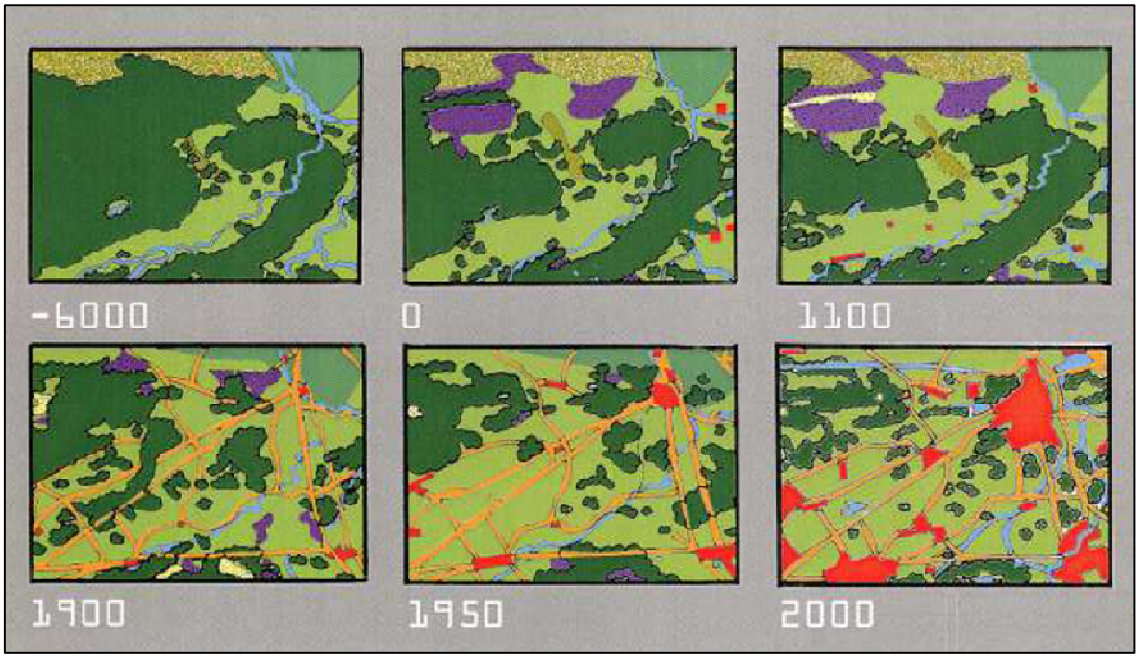


Figuur 5: Kwel en infiltratie plangebied en omgeving

Infiltratiegebieden zijn de relatief hooggelegen en doorlatende zandgronden. Ze vormen het voedingsgebied voor de kwel die in de laaggelegen kwelgebieden uittreedt. Richting het zuiden, naar het beekdal, neemt de kwel toe en komt sterke kwel voor. Deze kwel vormt tevens de voeding van de Essche Stroom. Het plangebied ligt tegen de beekflank en heeft daarmee een intermediair karakter.

2.3.4 Natuur en landschap

De landschappelijke structuur wordt met name bepaald door de beekdalen, met name de Essche Stroom. Tussen de beekdalen zijn de hogere gronden gelegen, waarop oorspronkelijk bos en heidegebieden waren gelegen. Navolgend een ontwikkeling van het landschap in het gebied tussen Oisterwijk en Vught.



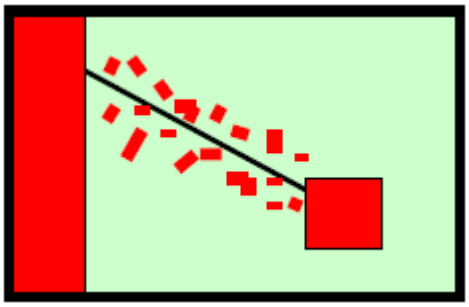
Figuur 6: Ontwikkeling landschap omgeving Oisterwijk - Vught

Thans zijn deze gronden voor een belangrijk deel ontgonnen met enkel nog grote bos- en heiderestanten in ‘Het Groene Woud’ ten zuiden en in de ‘Loonse en Drunense Duinen’ ten noorden van het plangebied. De landbouwontginningen zijn vooral te vinden op dekzandplateaus zoals de Belverse Akkers.

Op de overgangen tussen de beekdalen en de hogere gronden zijn de woonkernen (dorpen, gehuchten en bebouwingslinten) met omliggende oude akkerlanden gelegen. Ook Haaren/Eind vormt hierop geen uitzondering. De lokale kwel (een van de brongebieden van de Essche Stroom) heeft er voor gezorgd dat de eerste boeren zich hier gevestigd hebben. Er is thans nog steeds sprake van een kleinschalig karakter in het beekdal.

2.3.5 Bebouwing

Het plangebied is gelegen aan de rand van het gehucht Eind. Het gehucht Eind behoort tot de kern Haaren, waaraan het vastgegroeid is. In de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling zijn allerlei soorten kernranden geanalyseerd en getypeerd. De manier waarop het gehucht Eind hoort bij de kern Haaren valt te typeren als een satelietkernrand. Navolgende figuur geeft een schematische weergave en een luchtfoto van de situatie ter plaatse.



Figuur 7: Typering kernrand ter plaatse van het plangebied

Satelliet Kernrand

Kenmerken: Deze kernrand is veel terug te vinden bij kransakkerdorpen. Kern en gehucht worden onderling verbonden door lintbebouwing. De karakteristiek van dit lint is vergelijkbaar met de lintkernrand, met dit verschil dat de bebouwingsdichtheid eerst afloopt en daarna weer oploopt omdat er twee ‘polen’ zijn.

Voorstelbare ontwikkeling: de ontwikkelingsmogelijkheden zijn vergelijkbaar met die van de lintkernrand. In verband met een relatief grotere dichtheid is richting polen ruimtelijk en functioneel meer mogelijk dan in het midden van het lint, waar de relatie met het achterliggende open landschap nog aanwezig is.
(Bron: Ruimtelijke Typologieën, BiO-beleid Provincie Noord-Brabant)

Het is van oorsprong een agrarisch buurtschap. In de huidige situatie heeft het gehucht een verstedelijkt karakter gekregen. In de huidige situatie zijn de agrarische bedrijven in het gehucht, op het bedrijf van de initiatiefnemer na, gestopt. Hierdoor is de uitstraling en functie van het gehucht Eind wezenlijk veranderd.

2.4 Functionele structuur

De functionele structuur van de gemeente Haaren bestaat uit het gebruik van de ruimte voor wonen, werken, landbouw, natuur en recreatie. De infrastructuur maakt ook onderdeel uit van deze functionele structuur. In het ruimtelijke beleid wordt de infrastructuur steeds belangrijker.

2.4.1 De functionele structuur in zijn omgeving

Het plangebied aan Driehoekweg 3 is gesitueerd in het beekdallandschap ten zuiden van kern Haaren in gehucht Eind. Op de locatie is thans een intensieve veehouderij gelegen tussen de burgerwoningen. Het bedrijf heeft door zijn ligging aan de rand van de kern in het stedelijk gebied geen uitbreidingsmogelijkheden meer. In de huidige situatie heeft het veehouderijbedrijf een grote invloed op het stedelijk gebied van Haaren en met name Eind. Een veehouderijbedrijf binnen het stedelijk gebied is niet gewenst en past functioneel gezien ook niet op deze locatie.

2.4.2 Wegenstructuur

Het netwerk van wegen is onderverdeeld in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen.

Stroomwegen (autosnelwegen en de autowegen) zijn bedoeld voor een continue, ongestoorde verkeersafwikkeling met een relatief hoge snelheid. De gemeente Haaren is ontsloten op het snelwegennet via de N65 welke de steden Tilburg en ‘s-Hertogenbosch verbindt. Deze weg loopt aan de noordwestzijde van de kern Haaren.

De gebiedsontsluitingswegen zorgen voor de uitwisseling van verkeer tussen de kernen onderling. Belangrijke gebiedsontsluitingswegen in de omgeving van het plangebied betreffende de N624 welke de directe verbinding vormt met de kern Oisterwijk en de kern Boxtel. Tevens de Driehoekweg/Belversestraat richting Esch en de Haarensedijk welke het lint vormt richting Haaren. De rest van het wegenstelsel is erftoegangsweg.

De Driehoekweg ter plaatse van het plangebied maakt onderdeel uit van de gebiedsontsluitingsweg richting Esch in het oosten en sluit aan op de doorgaande wegenstructuur.

Op navolgende pagina de Driehoekweg aan de voorzijde van het plangebied.

Figuur 8: Zicht op de Driehoekweg in westelijke (r) een oostelijke (l) richting

2.5 Huidige situatie

In de omgeving van het plangebied is de bebouwing vrij divers en oogt stedelijk. Het is thans nog enigszins te onderscheiden dat het plangebied gelegen is in een gehucht/lint met een van oudsher agrarische functie. Deze agrarische functie is vrijwel verdwenen, maar is nog af te lezen aan enkele langgevelboerderijen die thans nog aanwezig zijn. Sommige van deze langgevelboerderijen in Eind zijn aangeduid als gemeentelijke of Rijksmonumenten. Navolgend twee voorbeelden van langgevelboerderijen in gehucht Eind.

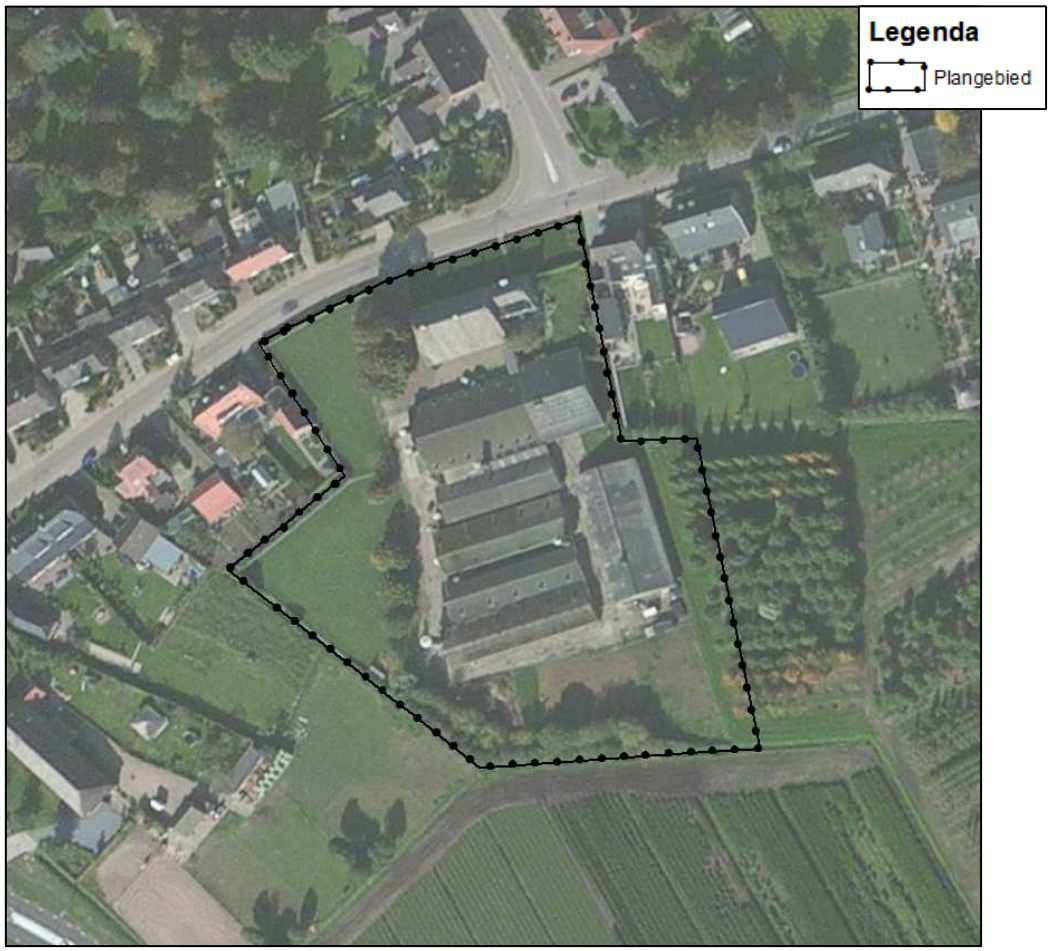
Figuur 9: Langgevelboerderij in Eind: Belversedijk 2

Figuur 10: Langgevelboerderijen in Eind: gemeentelijk monument Belversedijk 1

Navolgend enkele voorbeelden van de overige bebouwing in de nabijheid van het plangebied. Deze bebouwing dateert uit een latere, naoorlogse, periode waarin Eind een meer stedelijk karakter kreeg. De ruimte tussen de boerderijen is als het ware opgevuld met meer recentere woningen in verschillende fases. De woningen zijn in het algemeen eenvoudig van vorm, kennen een beperkte beukmaat en zijn naar achteren uitgebouwd. Het betreft in het algemeen smalle diepe kavels.

Figuur 11: Diverse bebouwing in de omgeving van het plangebied

Het plangebied aan Driehoekweg 3 te Haaren is thans in gebruik voor de intensieve veehouderij. De bebouwing binnen het plangebied bestaat uit een langgevelboerderij met daarachter bedrijfsbebouwing (3.000 m² varkensstallen) ten behoeve van de intensieve veehouderij. De bebouwing steekt diep in, in het buitengebied. Op navolgende figuur is een luchtfoto weergegeven van de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 12: Luchtfoto huidige situatie plangebied

De bedrijfswoning bestaat uit een oud staldeel en een aangebouwd woonhuis, waarbij de kap verspringt. In navolgende figuur zijn foto’s weergegeven van de huidige situatie.

Figuur 13: Weergave van huidige situatie binnen het plangebied aan de Driehoekweg. De rechterfoto betreft de locatie voor de beoogde twee woningen

2.6 Toekomstige situatie

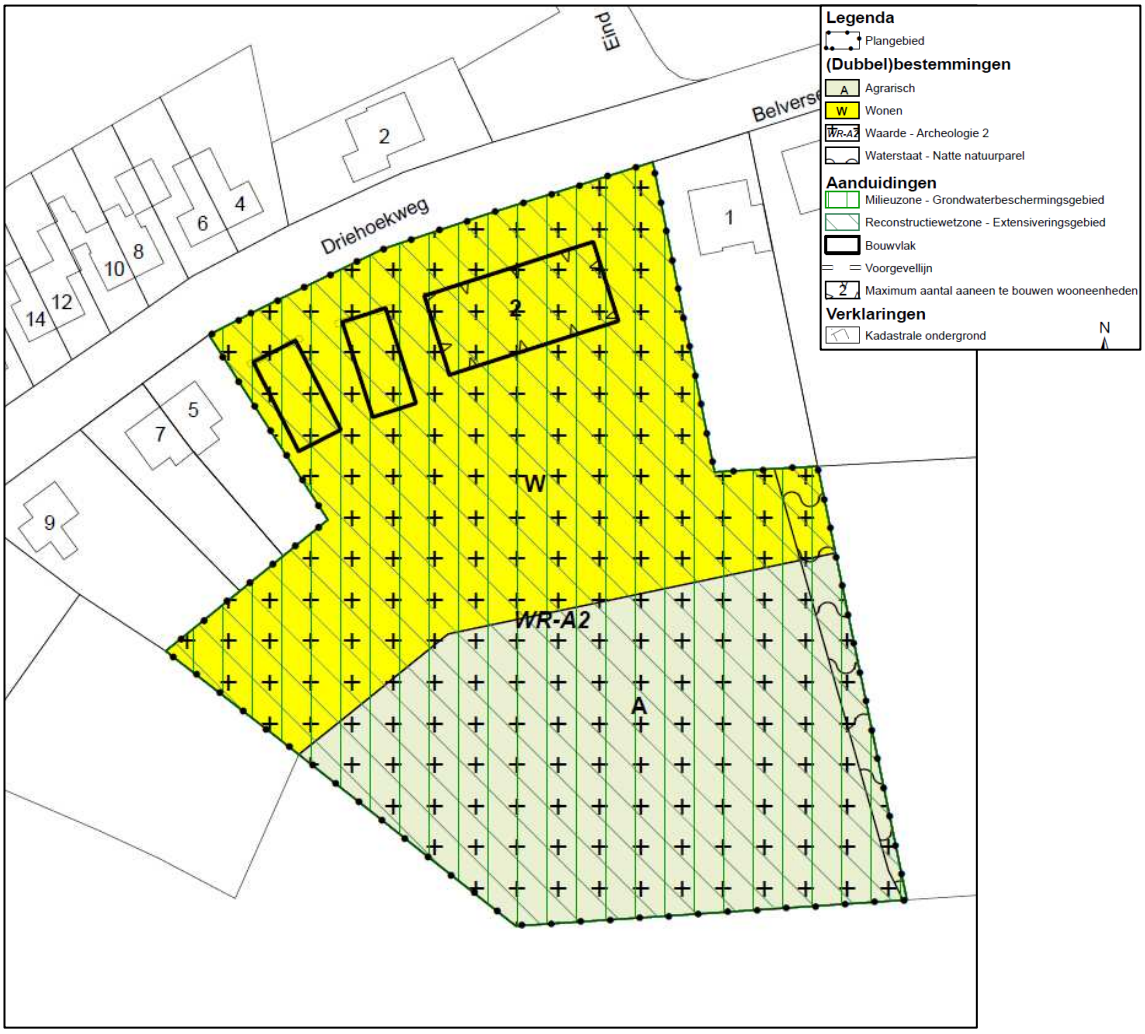
2.6.1 Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling worden de intensieve veehouderijactiviteiten binnen het plangebied beëindigd. Hierbij wordt circa 3.000 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Het bouwvlak voor de intensieve veehouderij komt hiermee te vervallen. In samenhang wordt de bestaande bedrijfswoning gesplitst in twee wooneenheden en worden ten westen van de bedrijfswoning twee vrijstaande woningen opgericht met gebruikmaking van door de gemeente beschikbaar gestelde bouwtitels. Tevens wordt achter de percelen aan Driehoekweg 1, 5, 7 en 9 een woonbestemming opgenomen voor de mogelijkheid tot uitbreiding van de bestaande percelen, waarbij de achterlijn van de bouwkavels van de nieuw op te richten woningen als basis dient. Het plangebied kent daarmee na de beoogde herontwikkeling een woonbestemming met drie bouwvlakken ten behoeve van twee vrijstaande woningen en de thans aanwezige langgevelboerderij. Deze boerderij zal daarmee de aanduiding ‘maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden – 2’ kennen. Aan de overige gronden zal met de beoogde herontwikkeling een agrarische bestemming worden toegekend.

2.6.2 Verkaveling

Met de beoogde herontwikkeling zal aan de thans aanwezige langgevelboerderij een bouwvlak worden toegekend en de aanduiding ‘maximum aaneen te bouwen wooneenheden – 2’. Initiatiefnemer is middels een grondexploitatieovereenkomst met de gemeente de toevoeging van twee bouwkavels met een oppervlakte van minimaal 1.000 m² per bouwkavel overeengekomen. De kavels hebben een frontbreedte van circa 18 meter en zijn circa 70 meter diep. In de overeenkomst is tevens overeengekomen dat de bouwvlakken van de woonbestemmingen aan Driehoekweg 1, 5, 7 en 9 parallel vergroot worden waarbij de achterlijn van de beide nieuwe bouwkavels als basis dient.

Navolgende figuur geeft de beoogde planologische situatie weer. De verbeelding op schaal maakt eveneens onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 14: Beoogde planologische situatie

2.6.3 Bebouwingsvoorschriften

Voor de beoogde nieuwe woningen geldt een aantal basisvoorwaarden:

- De inhoud van de woningen mag niet meer dan 600 m³ bedragen;
- De goothoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 4,5 meter;
- De bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- Van bijgebouwen en overkappingen mag de goothoogte niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter.

Deze voorwaarden zijn eveneens planologisch verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

2.6.4 Beeldkwaliteit

2.6.4.1 Algemeen

De beoogde woningen binnen het plangebied dienen te passen binnen de omgeving. De bebouwing aan Driehoekweg te Haaren heeft een divers karakter. Het betreft vooral naoorlogse woningen die in verschillende fases zijn gerealiseerd. Voor een deel gaat het om twee-ondereen-kap woningen maar veelal om vrijstaande woningen. De bebouwing bestaat uit kleinschalige woonbebouwing op smalle, diepe kavels met vaak een of meerdere, vaak niet onaanzienlijke, bijgebouwen. Plaatselijk is (voormalige) agrarische bebouwing aanwezig. Deze oude boerderijen - zelfs als ze nu hun agrarische functie hebben verloren - verankeren dit bebouwingslint in het verleden en benadrukken daarmee het historische karakter van deze weg.

Het karakter van de zuidzijde van de Driehoekweg wordt beheerst door de dichte bebouwing waardoor het geheel een suburbaan karakter met een dorps karakter heeft. Daarmee onderscheidt de bebouwing van de Belversestraat die ten oosten van de Driehoekweg is gelegen. Aan het noordelijke deel van de Driehoekweg is sprake van een lint als onderdeel van de planmatige woningbouw van de achtergelegen woonwijk. De bebouwing aan de Driehoekweg is over de jaren heen gegroeid. Tot 1960 ging dat langzaam en was de toename van bebouwing vooral gerelateerd aan agrarische activiteiten. Na 1950 wordt de lintbebouwing stapsgewijs verdicht. Deze verdichting wordt aan de zuidzijde van de weg voltooid met de bouw van woonhuizen in zeer diverse types. Dit zeer gevarieerde beeld is een belangrijk kenmerk van de zuidelijke Driehoekweg. Wel betreft het in alle gevallen woningen met één tot twee bouwlagen en een kap, meestal een zadeldak. De toevoeging van twee nieuwe woningen in de bestaande lintbebouwing vergt dat gekeken wordt naar de directe omgeving van de bouwlocatie om daaruit een algemeen beeld te destilleren waarbinnen de nieuwe woningen moeten passen.

Uit de inventarisatie van de bestaande situatie komt naar voren dat het bestaande beeld zeer divers is. Daarmee zijn er meerdere mogelijkheden voor de uitwerking van de nieuwbouw binnen het plangebied. Voor de bouw van de woningen gelden enkele specifieke randvoorwaarden:

- Er dient aandacht besteed te worden aan de situering van de woning in relatie met de naastgelegen woningen en de boerderij;
- De woningen dienen te zijn ontsloten aan een verharde weg;
- Er dient aangesloten te worden op de verkaveling, korrelgrootte, bouwmassa, bouwhoogte, bouwvolume (met een maximum van 600 m³, exclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen) en architectuur van het omliggende gebied en bebouwing;
- De voorgevellijn moet aansluiten bij omliggende bebouwing;
- Ten minste één woning dient haaks op de Driehoekweg gesitueerd te worden;
- De architectonische uitwerking van het gebouw wordt afhankelijk van de omliggende bebouwing bepaald;
- Voor de bebouwing van het hoofdgebouw dient een afstand van minimaal 3 meter vanaf de perceelsgrens te worden aangehouden;
- De regels inzake aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten aansluiten op de bestemming ‘Wonen’ van het vigerende bestemmingsplan.

2.6.4.2 Basiskarakteristiek langgevelboerderij

De beoogde splitsing van de aanwezige langgevelboerderij zal gepaard gaan met enkele wijzigingen in de aanzichten van de boerderij en de inrichting van het terrein. Met de beoogde splitsing dient aandacht te worden besteed aan het historische karakter van het bebouwingslint. In de gevels en de inrichting van het voorerf dient de voormalige agrarische functie herkenbaar te blijven. Dakkapellen en aanbouwen in de zijgevels worden daarbij niet wenselijk geacht en het aanbouwen aan de voorgevel wordt niet toegestaan; dit doet afbreuk aan het karakter van de langgevelboerderij in het bebouwingslint. De uiterlijke verschijningsvorm blijft met de beoogde herontwikkeling zo veel als mogelijk behouden. In navolgende figuur is de langgevelboerderij in de huidige situatie weergegeven.

Figuur 15: Te splitsen langgevelboerderij binnen plangebied

2.6.4.3 Basiskarakteristiek nieuwbouw

De nieuwbouw dient zich te voegen naar het bestaande karakter van de bebouwing in de omgeving. De bestaande bebouwing in de omgeving is divers van karakter. Over het algemeen betreft het eenvoudige naoorlogse bebouwing die past binnen de dan geldende bouwkundige praktijk. Dit komt onder andere tot uiting in de gekozen gevelbekleding, korte schoorstenen en een eenvoudige dakafwerking en dakvorm. Het betreft zowel gewone woningen als tot woonhuizen verbouwde voormalige agrarische bedrijfswoningen (boerderijen). Het grootste deel van de bebouwing is suburbaan van karakter. Het overige deel kent een duidelijk ruraal karakter doordat ze in hun materialisering en detaillering verwijzen naar gekende boerderijtypes en andere agrarisch gerelateerde bebouwing.

De basiskarakteristiek van de nieuwe woningen dient te refereren aan het suburbane type. Bij voorkeur wordt één woning haaks op de Driehoekweg gesitueerd en één woning evenwijdig aan de Driehoekweg. De basiskarakteristiek van de nieuwe woningen is te omschrijven als: rechthoekig grondplan, met een vrijstaand teruggelegen bijgebouw en gedekt met een zadeldak. Een lessenaarsdak wordt niet wenselijk geacht. Dit betekent niet dat er geen platte daken mogen worden toegepast voor de bijgebouwen. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan

het hoofdvolume en bij voorkeur onder een doorlopen dakvlak te vallen. Uitbouwen van het hoofdvolume zijn in beperkte mate toegestaan zolang het geen zichtgevel betreft. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak.

Het is belangrijk om nieuwbouwwoningen conform de eisen van de tijd te bouwen. Dit geldt ook voor de vormgeving en de materiaalkeuze. Het straatbeeld kent diverse woningtypes die een weerslag zijn van de dan geldende bouwstijl. De nieuwe woningen mogen dan ook eigentijds zijn waarmee het bouwtijdstip afleesbaar is. Het toepassen van een eigentijdse uitwerking met moderne elementen en materialen bij de woningen is dan ook zeker niet uitgesloten.

De nieuwbouw dient te worden uitgevoerd met natuurlijke materialen zoals baksteen, hout, zink en riet. Gebruik gemaakt dient te worden van een ingetogen, natuurlijke kleurenschema. Uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, erkers, veranda's, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totaalvolume van het nieuwe gebouw. In navolgende figuur zijn passende vrijstaande woningen weergegeven die als referentievoorbeelden voor de op te richten woningen kunnen dienen.

Figuur 16: Referentiebeelden beoogde woningen

In navolgende figuur is een impressie weergegeven van het plangebied in de beoogde situatie, waarbij zowel de huidige langgevelboerderij is weergegeven als de beoogde nieuwe woningen.

Figuur 17: Impressie beoogde situatie na herontwikkeling

2.6.5 Ontsluiting & parkeren

De beoogde woningen zullen worden ontsloten op de Driehoekweg. Bij de inrichting van de toekomstige bebouwing dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Bij de beoogde woningen zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plangebied biedt voor de benodigde parkeerplaatsen voldoende ruimte.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Natuurbeleidsplan

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. 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 Habitatrichtlijnen 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. In paragraaf 4.8 wordt verder ingegaan op de natura 2000-gebieden en de waarnemingen in de omgeving van het plangebied.

Het dichtstbij gelegen Vogel- of Habitatrichtlijngebied betreft het Habitatrichtlijngebied ‘Kampina & Oisterwijkse Vennen’. Dit Habitatrichtlijngebied is gelegen op een afstand van circa 1 kilometer ten zuiden van het plangebied. Ingevolge artikel 19f van de Natuurbeschermingswet dient te worden beoordeeld of een project of andere handelingen significante gevolgen kan hebben voor gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Habitat- en Vogelrichtlijn. De herontwikkeling van de locatie Driehoekweg zal zonder meer een positieve invloed hebben op het Habitatrichtlijngebied. De intensieve veehouderijactiviteiten met een aanzienlijke ammoniakemissie worden immers gesaneerd.

3.1.2 Verdrag van Valletta (Malta) (1992)

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Doel van het verdrag van Valletta (beter bekend als het verdrag van Malta) is de bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het gemeenschappelijk geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Het verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd. In paragraaf 4.7 wordt verder ingegaan op de mogelijke aanwezigheid van cultuurhistorische of archeologische waarden binnen het plangebied.

3.1.3 Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

Op 13 maart 2012 is 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 opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden 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.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuw ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (‘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.

De herontwikkeling betreft de sanering van een intensieve veehouderij in samenhang met de splitsing van een bestaande langgevelboerderij en de oprichting van een tweetal nieuwe woningen met gebruikmaking van de door de gemeente beschikbaar gesteld woningbouwcontingent. De beoogde herontwikkeling heeft door de kleinschaligheid geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Enkel de programmering voor de woningbouw is decentraal geregeld.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het kabinet kiest ervoor de normering uit het Barro zoveel mogelijk direct te laten doorwerken op het niveau van de lokale besluitvorming. In het voorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro) is, naar aanleiding van het Raad van State-advies over Besluit algemene regels Ruimtelijke ordening (Barro), eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling.

In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit de titels 2.6 (Defensie), 2.7 (Hoofdwegen en hoofdspoorwegen) en 2.9 (Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen) waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening heeft geen invloed op de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied. De herontwikkeling betreft een kleinschalige particuliere herontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de Interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:
- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- 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 geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelingen 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 bovenstaande doelen te realiseren.

Provinciale Staten (PS) hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing 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 anderen 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.

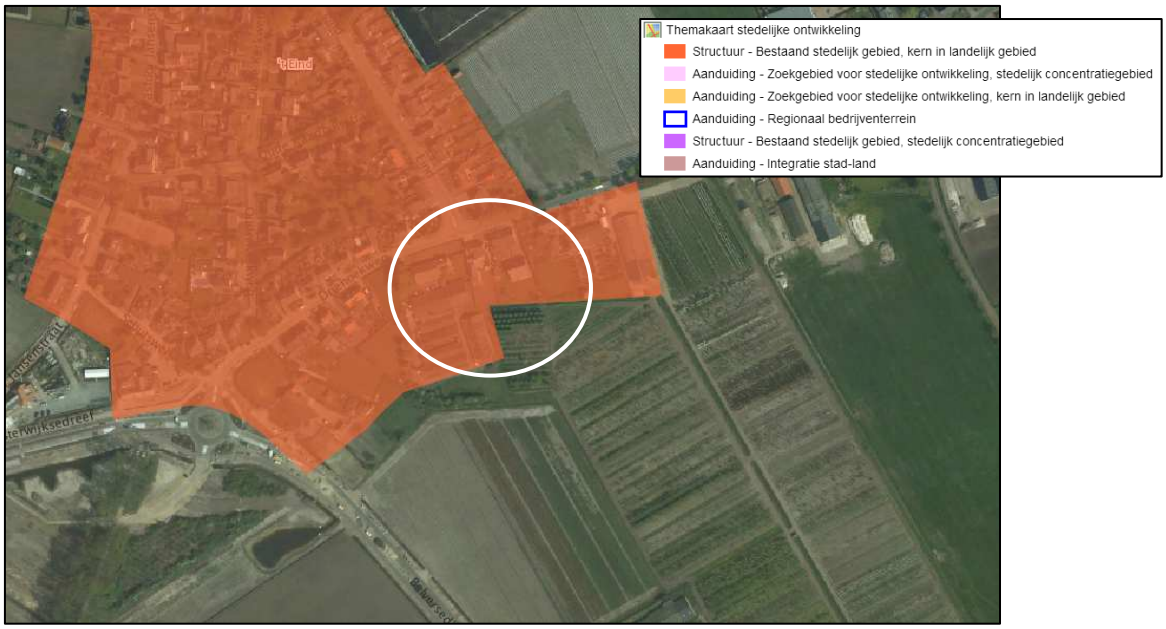
3.2.2 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening is op 19 maart 2014 in

werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

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



Figuur 18: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte ’stedelijke ontwikkeling’

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangewezen als gelegen binnen ‘Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied’. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Sanering van de intensieve veehouderij betreft een passende ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.

Figuur 19: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte ‘agrarische ontwikkeling en windturbines’

Het plangebied kent in de Verordening ruimte de aanduiding ‘Rechtstreeks werkende regel voor sanerings- en verplaatsingslocatie VIV’. Artikel 35 van de Verordening ruimte bepaalt dat ter plaatse van deze aanduiding geen bebouwing mag worden opgericht ten behoeve van een veehouderij in het geval de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderij (VIV) is toegepast. Ter plaatse van het plangebied is de VIV toegepast. Initiatiefnemer is dan ook niet voornemens ter plaatse nog bebouwing ten behoeve van de veehouderij op te richten. Derhalve is herontwikkeling van het plangebied naar woningbouw passend binnen deze aanduiding.

Figuur 20: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte ‘natuur en landschap’

Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangewezen als gelegen binnen de ‘Groenblauwe mantel’ of de ‘Ecologische hoofdstructuur’. Het plangebied grenst in het zuiden aan het ‘Attentiegebied ecologische hoofdstructuur’.

Figuur 21: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte ‘Cultuurhistorie’

Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangewezen als gelegen binnen een ‘Aardkundig waardevol’ gebied of ‘Cultuurhistorisch vlak’.

Figuur 22: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte ‘Water’

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen een ‘Boringsvrije zone’. Een ‘boringsvrije zone’ is volgens de provincie een “gebied rondom een waterwingebied waar zich tussen het maaiveld en het watervoerende pakket waaraan het grondwater wordt onttrokken, een aaneengesloten slechts doorlaatbare laag bevindt”. Met de beoogde

herontwikkeling wordt aandacht besteed aan het behoud van de beschermde kleilaag in de bodem. In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

De herontwikkeling binnen het plangebied is passend binnen de kaders van de Verordening ruimte 2014. Woningbouw mag plaatsvinden binnen het bestaand stedelijk gebied. In een bestaand stedelijk gebied wordt een intensieve veehouderij gesaneerd, waar omschakeling plaatsvindt in het primaat wonen.

3.3 Regionaal beleid

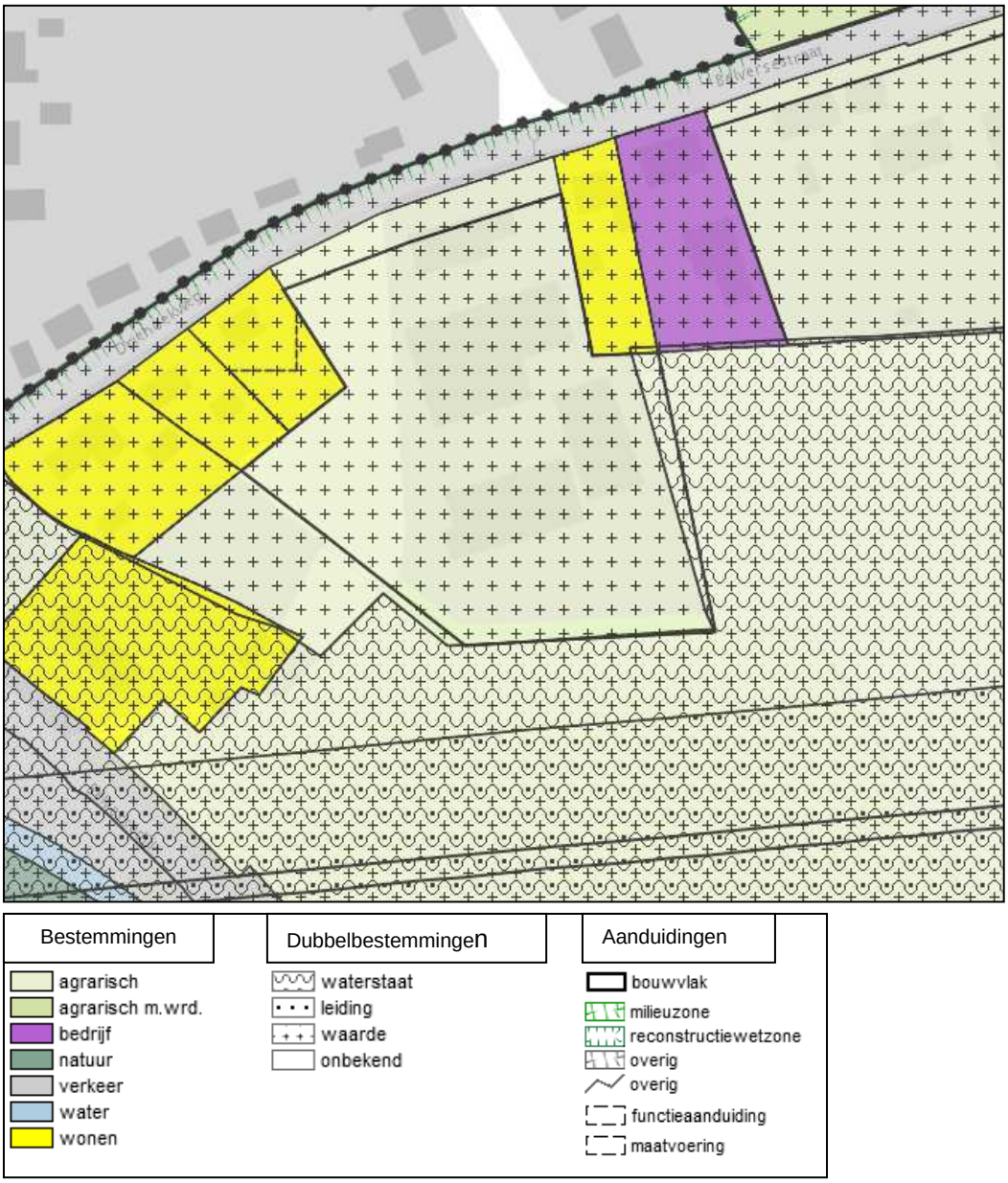
3.3.1 Waterbeleid

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Het waterschap streeft naar realisatie van een bepaald basisniveau van de waterhuishoudkundige situatie voor het gehele beheergebied. Dit basisniveau biedt voldoende waarborgen voor algemeen gebruik van het water(systeem) voor zowel menselijke doeleinden als evenwichtig functionerende ecosystemen. In voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met het beleid van Waterschap De Dommel. Door toepassing van passende hydrologische maatregelen sluit het plan aan op de doelstellingen van het waterschap. De wijze waarop in het plangebied met het aspect water is omgegaan, staat beschreven in paragraaf 4.6. (Water).

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Haaren

Het plangebied heeft de bestemming ‘Agrarisch’ met een bouwvlak ten behoeve van de intensieve veehouderij en bijbehorende bedrijfswoning. De intensieve veehouderijlocatie grenst direct aan de bebouwde kom van de kern Haaren, gehucht Eind, en is tevens gelegen in het beekdal van de Essche Stroom. Ter plaatse komt een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ en voor een deel een dubbelbestemming ‘Waterstaat – Natte Natuurparel’ voor. Deze bestemmingen worden overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. De bedrijfswoning betreft een langgevelboerderij. In het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaren’ bestaat binnen de bestemming ‘Wonen’ reeds een ontheffingsmogelijkheid, artikel 25.3.1, om een langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Deze splitsing wordt in onderhavig plan direct mogelijk gemaakt.



Figuur 23: Uitsnede vigerend bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied

3.4.2 Woonvisie 2011-2015

Het plan is getoetst aan de gemeentelijke Woonvisie 2011-2015 ‘Jouw kruiwagen naar mooi wonen’ (juli 2011). Een langgevelboerderij wordt als cultuurhistorisch waardevol beschouwd. Het splitsen van de huidige boerderij in twee woningen past binnen de geformuleerde uitgangspunten. Het plan voorziet in de sloop van 3.000 m² aan bedrijfsgebouwen en het in de bebouwde kom beëindigen van een intensieve varkenshouderij. In ruil daarvoor worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd. De milieuwinst en een betere ruimtelijke kwaliteit, rechtvaardigen het verlenen van medewerking aan de bouw van twee woningen in de dure prijsklasse.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

4.1.1 Agrarische bedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. In het kader van de herontwikkeling van het plangebied is een aantal aspecten van belang:

- Huidige geurbelasting van intensieve veehouderij binnen het plangebied op de kern Haaren;
- De ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven door toevoeging van geurgevoelige objecten binnen het plangebied.

4.1.1.1 Huidige situatie

Binnen het plangebied aan Driehoekweg 3 is een intensief veehouderijbedrijf aanwezig. Hierop is navolgende milieuvergunning verleend:

5076 TA, Driehoekweg 3, HAAREN

Beschikkingsdatum: 26-02-2007
RAV-tabelversie: RAV 2006-1

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)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.11.1		bedrijf	0,15	1540	231	70	0	8316	86
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.18		bedrijf	8,30	108	896	72	28	3013,20	17
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.14		bedrijf	4,20	187	785	62	49	3496,90	33
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.8.2		bedrijf	2,20	192	422	46	50	3590,40	34
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.5		bedrijf	5,50	1	6	1	0	18,70	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.4.2		bedrijf	3,50	788	2758	788	34	18124	121
					Totalen	2816	5098	1039	161	36559,20	291

Sluit venster

Figuur 24: Milieuvergunning Driehoekweg 3

Deze intensieve veehouderij is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, zoals aangegeven in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Deze intensieve veehouderij heeft hierdoor een geurdepositie op de kern Haaren. In het kader van de Wgv en de hierop gebaseerde geurverordening van de gemeente Haaren (vastgesteld 26 februari 2008, opgesteld door SRE) geldt voor woonkernen, zoals Haaren een geurnorm van 3 ouE/m³ als maximale geurbelasting. Navolgend is de geurbelasting op de kern Haaren berekend door middel van het programma V-stacks Vergunning.

Volgnr.	BronID	Xcoörd.	Ycoörd.	EP Hoogte	Gem.geb.hoogte	EP Diam.	EP Uittr.snelh.	E-Aanvraag
1	Driehoekweg 3	144 656	400 727	6,0	6,0	0,5	4,00	36.559

Volgnummer	GGLID	X-coördinaat	Y-coördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	150m in bebouwde kom	144 544	400 826	3,0	15,9
3	Y-splitsing Eind/Pastoor J. straat (375m afstand)	144 446	401 038	3,0	3,8

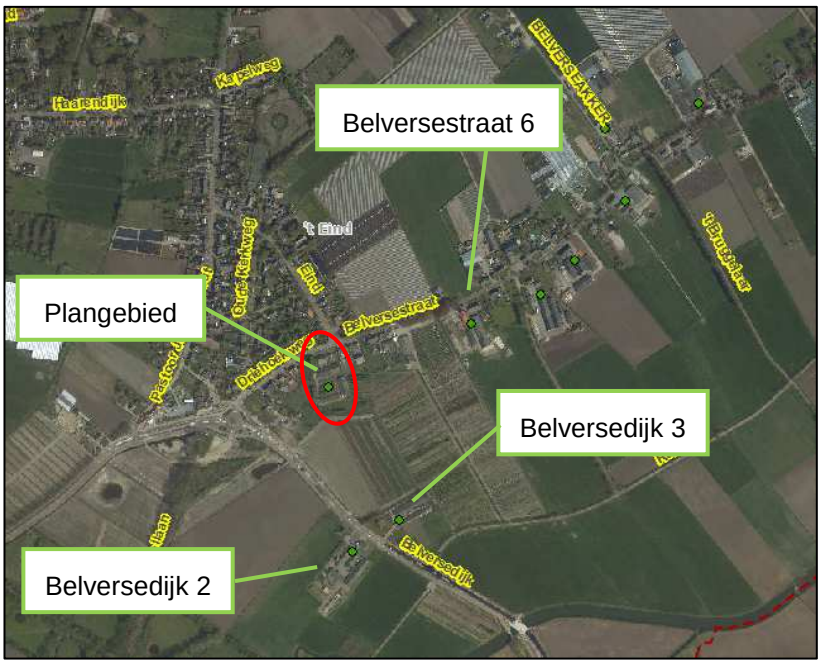
Zoals af te lezen uit de tabel is de geurbelasting van de intensieve veehouderij aan Driehoekweg 3 tot ver binnen de bebouwde kom hinderend. Sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied zal een zeer gunstig effect hebben op het woon- en leefklimaat in de kern Haaren.

4.1.1.2 Omliggende agrarische bedrijven

Naast de binnen het plangebied gelegen intensieve veehouderij Driehoekweg 3, zijn in de omgeving van het plangebied verschillende intensieve veehouderijen gelegen, te weten:

- Belversestraat 6;
- Belversedijk 2;
- Belversedijk 3.

De bedrijven zijn allen gelegen in het buitengebied. In navolgende figuur zijn deze weergegeven:



Figuur 25: Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

Met de herontwikkeling binnen het plangebied worden nieuwe woningen opgericht welke vallen onder de categorie geurgevoelige objecten. De beoogde nieuwe woningen binnen het plangebied mogen geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Tevens moet een goed leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd kunnen worden.

4.1.1.3 Geurhinder

De Wgv vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft, voor dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Binnen de bebouwde kom geldt een maximale geurbelasting van 3,0 ouE/m³ en buiten de bebouwde kom 14,0 ouE/m³. Voor bedrijven waar dieren gehouden

worden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld gelden, volgens artikel 4 van de Wgv, vaste afstanden van 100 meter binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom. Deze normen gelden voor veehouderijen ten opzichte van geurgevoelige objecten. De definitie van een geurgevoelig object zoals opgenomen in de Wgv zoals die op 1 januari 2007 in werking is getreden, luidt als volgt: *‘gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.’*

In de Wgv is in artikel 14 bepaald dat voor een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buitenwerking stellen van de veehouderij, op een kavel die op die datum in gebruik was als veehouderij, vaste afstanden gelden. Deze vaste afstanden tussen de woning en het veehouderijbedrijf bedragen binnen de bebouwde kom 100 meter en buiten de bebouwde kom 50 meter. Blijkens de toelichting is de achtergrond van de wetgever dat een bewuste keuze van een veehouder om zijn bedrijf te saneren en om te zetten in woningbouw geen gevolgen dient te hebben voor het karakter van het gebied en geen belemmering moet opleveren voor de omringende veehouderijen, anders dan daarvoor het geval was.

Belversedijk 2

Op het bedrijf aan Belversedijk 2 worden dieren gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Hieronder is de verleende milieuvergunning (bron: BVB-brabant) weergegeven en hiermee zijn conclusies voor het plangebied geformuleerd.

5076 RC, Belversedijk 2, HAAREN

Beschikkingsdatum: 02-05-2011
RAV-tabelversie: RAV 2010-1

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)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.4.2		bedrijf	7,80	132	1030	0	159	0	20
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100.1		bedrijf	9,50	20	190	0	24	0	2
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	87	339	0	22	0	3
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.4.2		stal 6	0,53	1200	636	857	52	6960	37
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1.1		stal 5	3	480	1440	480	21	11040	73
					Totalen	**1919**	**3635**	**1337**	**278**	**18000**	**135**

Sluit venster

Figuur 26: Milieuvergunning Belversedijk 2

Doordat de nieuwe woningen worden gebouwd op het (voormalige) agrarisch bouwvlak geldt volgens artikel 14 van de Wgv een vaste afstand. Dit (voormalige) agrarisch bouwvlak van de veehouderij aan Driehoekweg 3 is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaren’ en tevens in de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Haaren 2010 buiten de kern en dus buiten de bebouwde kom. Echter kent de Wet geurhinder en veehouderij geen definitie van het begrip ‘bebouwde kom’. In de memorie van toelichting staat hierover het volgende:

“De grens van de bebouwde kom wordt niet bepaald door de Wegenverkeerswetgeving, maar evenals in de ruimtelijke ordening door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende

structuur.” Ook is opgenomen: *“De bebouwde kom kan namelijk worden omschreven als het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijffunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven.”*

Gezien bovenstaande omschrijving is het aannemelijk dat de nieuwe woningen gezien kunnen worden als gelegen binnen de bebouwde kom. Hierdoor geldt een vaste afstand van 100 meter tussen de nieuwe woningen en de veehouderij. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Overigens is de woonbestemming Belversedijk 1 de eerst belemmerende woning voor het bedrijf Belversedijk 2. De herontwikkeling van het plangebied naar een woningbouwlocatie is derhalve in het kader van geurhinder ten opzichte van Belversedijk 2 geen bezwaar.

Belversedijk 3

Ook op het bedrijf aan Belversedijk 3 worden dieren gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Hieronder is de verleende milieuvergunning (bron: BVB-brabant) weergegeven en hiermee zijn conclusies voor het plangebied geformuleerd.

5076 RC, Belversedijk 3, HAAREN

Beschikkingsdatum: 30-03-2011
RAV-tabelversie: RAV 2011-2

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)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.13		bedrijf	0,20	1800	360	82	10	9720	101
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.1		bedrijf	0,60	160	96	15	0	1248	12
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.14		bedrijf	2,90	16	46	7	4	446,40	3
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.11		bedrijf	2,50	48	120	21	13	936	5
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100		bedrijf	8,30	40	332	27	10	1116	6
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.7		bedrijf	1,30	234	304	56	61	3065,40	26
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12.4		bedrijf	0,63	208	131	50	54	977,60	7
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.4.4		bedrijf	0,83	2	2	1	1	5,60	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.4.2		bedrijf	0,53	47	25	34	2	272,60	1
					Totalen	**2555**	**1416**	**293**	**155**	**17787,60**	**161**

Sluit venster

Figuur 27: Milieuvergunning Belversedijk 3

Een vaste afstand van 100 meter dient aangehouden te worden tussen de nieuwe woningen en de veehouderij. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. De herontwikkeling van het plangebied naar een woningbouwlocatie is derhalve in het kader van geurhinder ten opzichte van Belversedijk 3 geen bezwaar.

Belversestraat 6

Op het bedrijf aan Belversestraat 6 worden geen dieren gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Navolgend is de verleende milieuvergunning (bron: BVB-brabant) weergegeven.

5076 PX, Belversestraat 6, HAAREN

Beschikkingsdatum: 16-06-2009
RAV-tabelversie: RAV 2007-1

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)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6.1		bedrijf	9,50	90	855	0	108	0	11
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	87	339	0	22	0	3
					Totalen	**177**	**1194**	**0**	**130**	**0**	**14**

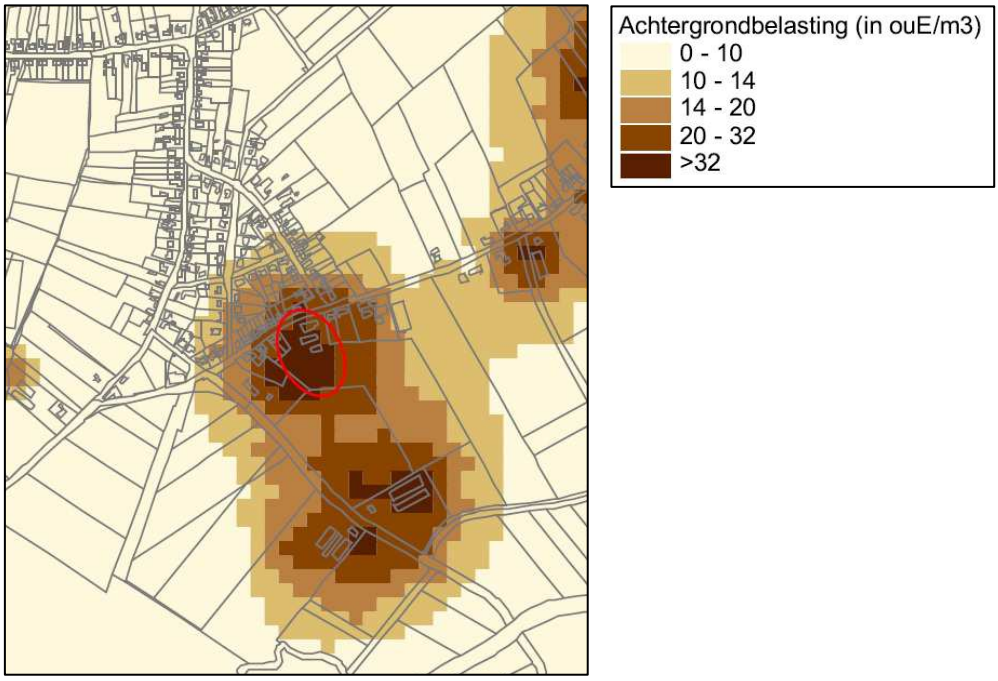
Sluit venster

Figuur 28: Milieuvergunning Belversestraat 6

De beoogde woningen kunnen worden gezien als gelegen binnen de bebouwde kom. Ten opzichte van een veehouderij waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, dient derhalve een vaste afstand te worden aangehouden van 100 meter tot de beoogde woningen. De afstand van het veehouderijbedrijf aan Belversestraat 6 bedraagt meer dan 100 meter tot het plangebied. De herontwikkeling van het plangebied naar een woningbouwlocatie is derhalve in het kader van de Wgv geen bezwaar.

4.1.1.4 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. In de gemeentelijke geurverordening is de achtergrondbelasting binnen de gemeente Haaren in kaart gebracht. Navolgende kaart geeft de achtergrondbelasting in de huidige situatie ten opzichte van het plangebied weer.



Figuur 29: Huidige achtergrondbelasting in de omgeving van het plangebied (Bron: geurverordening gemeente Haaren)

De achtergrondbelasting op het plangebied zoals beoordeeld is erg slecht. In deze berekening is echter geen rekening gehouden met de sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied. Derhalve is de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied niet representatief zoals gesteld in de gemeentelijke geurverordening.

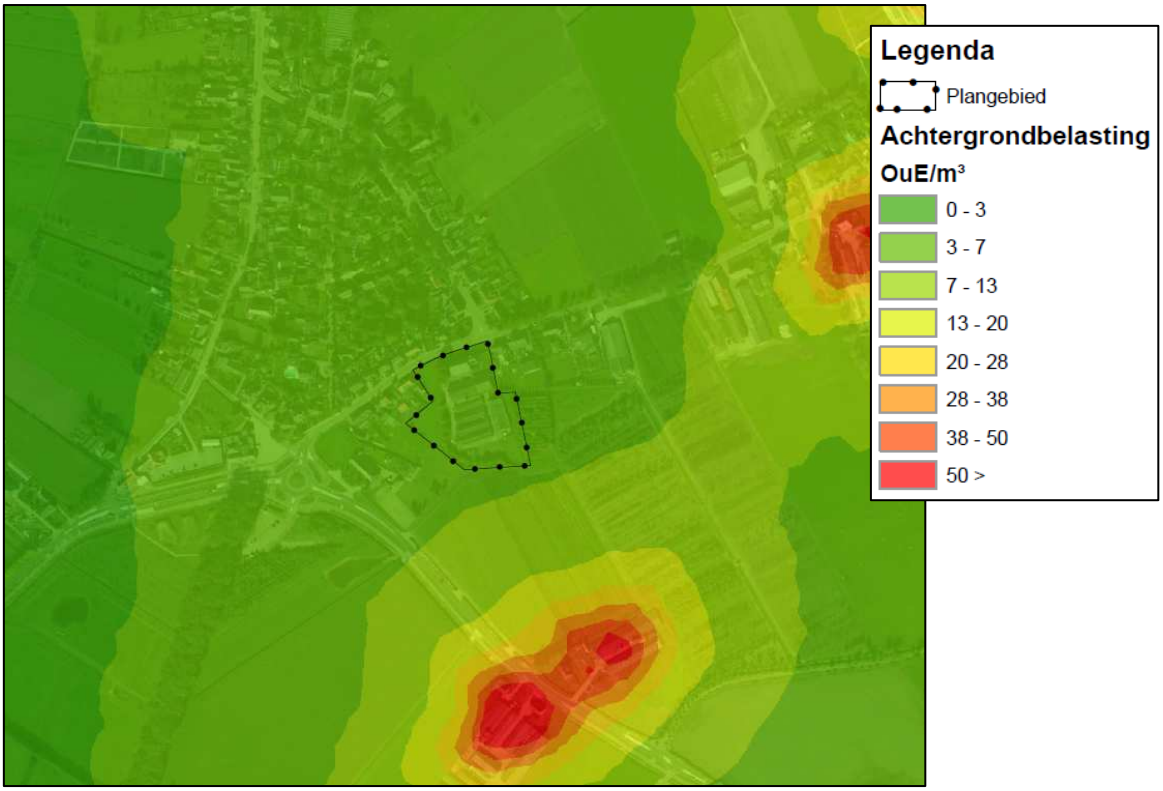
Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is met behulp van het programma V-stacks Gebied een nieuwe berekening van de achtergrondbelasting uitgevoerd. Voor de berekening van de achtergrondbelasting dienen alle veehouderijen in een straal van 2 kilometer te worden meegenomen. Derhalve zijn voor de volledigheid alle veehouderijen in de gemeente Haaren en Oisterwijk ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks Gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant. De resultaten van de geurhinderberekening van de achtergrondbelasting zijn navolgend weergegeven.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m3]
1001	144609	400741	4.505
1002	144601	400685	4.851
1003	144664	400635	5.997
1004	144689	400772	4.61
1005	144718	400718	5.378
1006	144734	400640	6.578

Figuur 30: Achtergrondbelasting in de omgeving van het plangebied

Uit de berekening blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied na sanering van de intensieve veehouderij 4,5 tot 6,6 oue/m³ bedraagt. In de ‘Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij’ is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting van 4,5 – 6,6 oue/m³ sprake van een ‘goed’ woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat het leefklimaat ter plaatse van het plangebied van een acceptabel niveau is. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

Na sanering van de intensieve veehouderij aan Driehoekweg 3 binnen het plangebied zal de situatie aanzienlijk verbeteren. In navolgende figuur is de achtergrondbelasting binnen het plangebied en de omgeving na de sanering in kaart gebracht.



Figuur 31: Achtergrondbelasting in de omgeving van het plangebied na sanering intensieve veehouderij Driehoekweg 3

4.1.1.5 Conclusie agrarische bedrijven

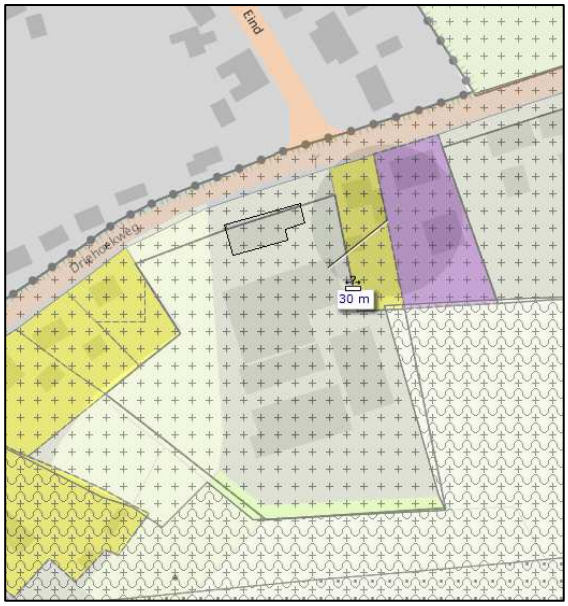
Het saneren van de intensieve veehouderij aan Driehoekweg 3 in samenhang met splitsing van de bedrijfswoning ter plaatse en de oprichting van twee burgerwoningen binnen het plangebied heeft geen belemmerende werking op de voortgang en ontwikkeling van de omliggende veehouderijen. Verder blijkt na sanering van de intensieve veehouderij binnen het plangebied ter plaatse sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat en een sterke verbetering van het woon- en leefklimaat voor een deel van de kern Haaren.

4.1.2 Niet-agrarische bedrijven

In de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzoneringen’ is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over milieukenmerken van typen bedrijven met daaraan gekoppeld richtafstanden waarmee bij nieuwe ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In de bedrijvenlijst wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. Het plangebied aan de Driehoekweg kan getypeerd worden als ‘gemengd gebied’. Het kan in dergelijk gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

Ten oosten van het plangebied, aan Belversestraat 2, is een afbouw/aannemersbedrijf gelegen. Deze valt in milieucategorie 2. Bij een milieucategorie 2 dient in een gemengd gebied een richtafstand van 30 meter te worden gehanteerd ten opzichte van een gevoelige locatie. De dichtstbijzijnde nieuwe woning is de nieuwe woning in de te splitsen bedrijfswoning. De nieuwe woning komt in het westelijke deel van deze bedrijfswoning en ligt op een grotere afstand dan 30 meter vanaf de bedrijfsbestemming aan Belversestraat 2. Daarbij is geluid voor het afbouw/ aannemingsbedrijf het bepalende milieuaspect voor de afstand van 30 meter. Echter is tussen het plangebied en de bedrijfsbestemming reeds een woonbestemming gelegen waardoor de ontwikkelingen binnen het plangebied niet (extra) belemmerend zijn voor de bedrijfsbestemming aan Belversestraat 2. Navolgend is deze afstand van 30 meter op kaart weergegeven.



Figuur 32: Contour van 30 meter vanaf de bedrijfsbestemming tot aan de te splitsen bedrijfswoning

4.2 Bodem

Om de kwaliteit van de bodem met het oog op het gebruik ervan vast te stellen is door de Provincie Noord-Brabant op 27 april 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport d.d. 27 april 2012 met rapportnummer 2000-0039-B-O is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting bijgevoegd. De conclusie van het onderzoek is hierna weergegeven.

5 Conclusie

Toetsing hypothese	De hypothese ‘onverdachte locatie’ voor het onverdachte terreindeel wordt verworpen. In grond zijn achtergrondwaarde-overschrijdingen voor enkele onderzochte parameters aangetoond. In het grondwater zijn streefwaarde-overschrijdingen voor enkele zware metalen aangetoond. De hypothese ‘verdachte locatie’ voor de werkplaats en werktuigenopslag wordt verworpen. In zowel de grond als in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan oliecomponenten aangetoond. De hypothese ‘verdachte locatie’ voor de stallen met drijfmestputten wordt bevestigd. In het grondwater zijn verhoogde gehalten aan macro-parameters aangetoond. De hypothese ‘verdachte locatie’ met betrekking tot asbest op en in de bodem wordt verworpen. In de grond zijn geen verhoogde gehalten aan asbest aangetoond.
Conclusie onderzoek	Tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden is gebleken dat de bodem puinhoudend is. Voor het overige zijn tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen. *Onverdacht terreindeel* In de bovengrond zijn plaatselijk achtergrondwaarde-overschrijdingen voor lood en PAK aangetoond. Voor het overige zijn in de grond geen verhoogde gehalten aan de onderzochte stoffen aangetoond. In het grondwater is in eerste instantie een tussenwaarde-overschrijding voor barium aangetoond. Na herbemonstering is barium niet meer in verhoogde gehalten aangetoond. Daarnaast zijn maximaal streefwaarde-overschrijdingen voor enkele zware metalen aangetoond. *Werkplaats en werktuigenopslag* Analytisch zijn in de grond en in het grondwater geen verhoogde gehalten aan oliecomponenten aangetoond. *Stallen met drijfmestputten* In het grondwater zijn streefwaarde-overschrijdingen voor barium en cadmium aangetoond. De overige genormeerde stoffen zijn niet in verhoogde gehalten aangetoond. Het grondwater is tevens geanalyseerd op een aantal macroparameters. Macroparameters zijn niet genormeerd in de Wet bodembescherming (Wbb). De gemeten gehalten aan macroparameters zijn vergelijkbaar met de gemeten gehalten op andere agrarische percelen.
Vervolg conclusie onderzoek	*Asbest (rondom stallen)* Op de varkensstallen en op de werkplaats / werktuigenloods is een dakbedekking met asbestverdachte golfplaten aanwezig. Visueel zijn op en in de bodem geen asbestverdachte materialen waargenomen. Analytisch zijn in de grond geen verhoogde gehalten aan asbest aangetoond.

	Er zijn op basis van dit onderzoek milieuhygiënisch geen belemmeringen aanwezig voor de grondtransactie. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. De nulsituatie op de locatie is vastgelegd.

(Bron: Verkennend bodemonderzoek, Provincie Noord-Brabant, d.d. 27 april 2012)

Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek is door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. d.d. mei 2013 een nader asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Deze rapportage met projectnummer 262280 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen van het uitgevoerde onderzoek weergegeven.

Conclusies

In opdracht van de Provincie Noord-Brabant is door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. in mei 2013 een nader asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van een braakliggend perceel gelegen aan de Driehoekweg 3 te Haaren. Het onderzoek is alleen verricht ter plaatse van de locaties waar meer dan 19 mg/kg d.s. aan asbest is aangetoond.

Op het maaiveld en in de opgegraven grond is geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen.

Analytisch is in de bovengrond ter plaatse van RE2, RE4 en RE5 geen asbest geconstateerd in de fijne fractie (<16 mm.). Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en dus ook geen sprake van onaanvaardbaar risico. Verdere acties zijn niet noodzakelijk.

De gemeten concentraties zijn lager dan de tijdens het verkennend onderzoek gemeten concentraties. Dit komt voort uit het feit dat de verontreiniging alleen wordt veroorzaakt door materiaal in de fractie >16 mm. Doordat tijdens een verkennend onderzoek een relatief klein volume grond wordt geïnspecteerd leidt dit tot een overschatting. De resultaten uit voorliggend onderzoek worden als representatief geacht.

Aanbevelingen

De resultaten geven vanuit de Wet bodembescherming geen aanleiding tot het uitvoeren van sanerende maatregelen. De uiteindelijke beslissing hiertoe is aan het bevoegd gezag.

Men dient erop bedacht te zijn dat verontreiniging met asbest in de bodem door menselijk handelen is veroorzaakt en dus zeer heterogeen in de bodem kan voorkomen. Hierdoor valt het nooit uit te sluiten dat in het gebied stortgaten met asbesthoudend materiaal aanwezig kunnen zijn, ondanks de zorgvuldigheid en intensiviteit van het onderzoek.

Voornoemde conclusies zijn gebaseerd op de zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten van dit onderzoek en is alleen van toepassing op de onderzochte terreindelen.

(Bron: Nader asbestonderzoek Driehoekweg 3 Haaren, Oranjewoud B.V. d.d. 31 mei 2013)

4.3 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitsel verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en zo niet met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over het plangebied, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in het buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Om de nieuwe situatie binnen het plangebied exact te kunnen beoordelen heeft Tritium Advies BV op 3 augustus 2012 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport d.d. 3 augustus 2012 met rapportnummer 1202/007/RV is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting bijgevoegd. De conclusie van het onderzoek is hierna weergegeven.

Samenvatting en conclusie

In opdracht van Crijns Rentmeesters is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de locatie Driehoekweg 3 te Haaren. Op de locatie wordt een intensieve veehouderij gesaneerd. De huidige bedrijfswoning zal hierbij worden gesplitst. Het westelijke deel van deze langgevelboerderij dient hierdoor als nieuwe woning te worden beschouwd. Tevens worden ten westen van de bedrijfswoning twee nieuwe vrijstaande woningen opgericht.

Voor de wegen Belversestraat, Eind, Oisterwijksedreef en Belversedijk geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Voor de Driehoekweg geldt dat de geluidbelasting op de gevel de voorkeursgrenswaarde wel overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze maatregel overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Derhalve wordt voor de Driehoekweg onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

De door splitsing nieuw ontstane woning (woning 3) dient volgens het Bouwbesluit 2012 te worden gezien als verbouw in plaats van nieuwbouw. Hierdoor moet er met betrekking tot het aspect bescherming tegen geluid van buiten worden uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.

Aangezien er ten tijde van de bouw van onderhavige boerderij geen eisen werden gesteld aan de geluidwering van de gevels is een aanvullend akoestisch onderzoek hier (formeel) niet aan de orde.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op een aantal gevels van de twee nieuwe vrijstaande woningen (woning 1 en 2) hoger is dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woningen beschikken over een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte.

Ondanks dat er voor de door splitsing nieuw ontstane woning formeel geen eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering, wordt rekening houdend met de hoogte van de geluidbelasting alsnog geadviseerd om geluidwerende materialen en maatregelen toe te passen zodat een binnenniveau van 33 dB is gewaarborgd.

(Bron: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Tritium BV, d.d. 3 augustus 2012)

4.4 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 Luchtkwaliteit (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.

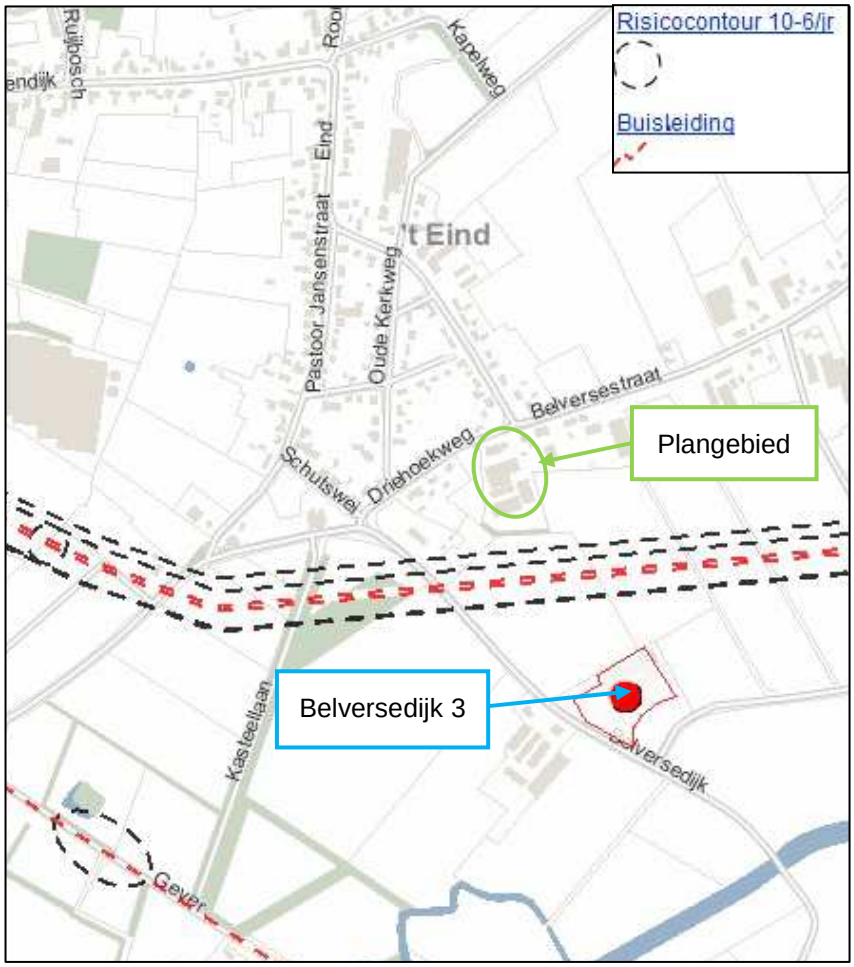
In de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’ wordt aangeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekenende mate’. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw 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 een splitsing van een voormalige bedrijfswoning en de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip ‘niet in betekenende mate’ valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. De sanering van een intensieve veehouderij geeft een sanering van fijnstof in een overwegende woonomgeving.

4.5 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. Deze risico’s worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) voor individuen en kent een duidelijke maat en norm. Het groepsrisico (GR) voor grotere groepen mensen is minder concreet en kent een richtwaarde. 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;
- Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

Navolgend is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven.



Figuur 33: Uitsnede risicokaart Provincie Noord-Brabant

4.5.1 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. Ten zuiden van het

plangebied is enkel aan Belversedijk 3 een bovengrondse propaantank aanwezig met een risicocontour van 15 meter.

4.5.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Haaren is een tweetal spoortracés gelegen. Eén spoortracé betreft de verbinding tussen Tilburg en ’s-Hertogenbosch en is gelegen op een afstand van ruim 4 kilometer tot het plangebied. Ook is de gehele kern Haaren tussen dit spoortracé en het plangebied gelegen. Het tweede spoortracé betreft de verbinding tussen Tilburg en Boxtel en is gelegen op een afstand van 800 meter tot het plangebied. Navolgende figuur betreft de zonering van de afstand tussen de risicobron en de ontvangers. Per afstand van een ontvanger tot een risicobron is een zonering opgesteld.

tabel 1 Zone-indeling spoor- en rijkswegen

Zone	Grootte (vanaf rand van de bron)
I	0 - 30 meter
II	30 - 200 meter
III	200 - 300 meter
IV	> 300 meter

Figuur 34: Zone-indeling externe veiligheid

De afstand van het plangebied tot het spoortracé Tilburg – Boxtel bedraagt 800 meter en valt daarmee in zone IV. Bij zone IV wordt alleen rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. In dit gebied zijn geen functies uitgesloten, bescherming wordt geboden door ‘ramen en deuren te sluiten’. In Bijlage 2 bij de ‘Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Oss’ wordt aangegeven dat zone IV per definitie buiten de 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico. Tevens is de herontwikkeling binnen het plangebied kleinschalig en omvat slechts de toevoeging van 3 woningen. Het groepsrisico neemt als gevolg van deze nieuwe ontwikkeling slechts in geringe mate toe.

Verantwoording groepsrisico

Inleiding

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolge van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico
De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen is in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval
In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze grote afstand van de risicobron wordt daarom niet verder beschouwd.

Mogelijkheid tot zelfredzaamheid
Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwings- en alarmsysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Haaren valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Op termijn zal dit waarschuwingssysteem vervangen worden door NL-alert.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met het Werkdocument verantwoording groepsrisico gemeente Haaren en de daarin gemaakte keuzes.

<u>Vervoer over de weg</u>
Op het grondgebied van de gemeente Haaren is de provincialeweg N65 (Tilburg – Vught) gelegen. Over dit tracé worden gevaarlijke stoffen vervoerd. De afstand van de N65 tot het plangebied bedraagt minimaal 3 kilometer. Tevens is de gehele kern Haaren tussen de N65 en het plangebied gelegen. Dit aspect is hierdoor niet van belang voor het plangebied.

<u>Vervoer over het water</u>
In het noorden grenst de gemeente Haaren aan het “Afwateringskanaal ’s-Hertogenbosch – Drongelen”. Dit kanaal ligt op een afstand van ruim 9 kilometer van het plangebied. Dit aspect is hierdoor niet van belang voor het plangebied.

4.5.3 Hoogspanningslijnen

Op het grondgebied van de gemeente Haaren is geen hoogspanningstracé gelegen. Hierdoor is dit aspect niet van toepassing.

4.5.4 Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen)

Ten zuiden van het plangebied is een tweetal K1-leidingen van de NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij gelegen. Hierbij is aangegeven dat voor de ene leiding de risicocontour is vastgesteld op 30,6 meter vanuit het hart van deze buisleiding en voor de andere leiding op 45,2 meter uit het hart van deze buisleiding. De plek waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd ligt op een afstand van circa 150 meter vanuit het hart van de leidingen. Hierdoor zijn de woningen niet gelegen binnen de risicocontour van beide leidingen.

4.6 Watertoets

4.6.1 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, een waterparagraaf. 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 waterparagraaf moet door de initiatiefnemers worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder. De watertoets kan op verschillende niveaus van de ruimtelijke ordening worden toegepast, bijvoorbeeld op het niveau van locatiekeuze of inrichting c.q. herinrichting van een locatie. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap De Dommel.

4.6.2 Relevant beleid

Het waterbeleid is vastgesteld in diverse beleidsdocumenten. De waterbeheerder in het plangebied is Waterschap De Dommel.

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.

<u>Droge voeten</u>

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 oppervlaktewaterstanden 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.

Beleidsnota Stedelijk Water
De nota is primair bedoeld voor het waterschap zelf en vormt het toetsingskader van het deelbeleid dat eruit voortvloeit. Daartoe is in de nota de visie en rolopvatting op het stedelijke waterbeleid op hoofdlijnen uitgewerkt. Tevens is een uitvoeringsprogramma opgenomen. De visie bestaat uit de beschrijving van de gewenste situatie op de lange termijn die richtinggevend is voor de koers van het waterschap in het stedelijke gebied. In de visie wordt verwoord dat het waterschap streeft naar een duurzaam watersysteem en een duurzaam waterbeheer. Dit betekent dat gestreefd wordt naar:

- het realiseren van zelfvoorzienend, zelf regulerende watersystemen;
- het bereiken van een betere waterkwaliteit en het bereiken van hogere natuurwaarden in watersystemen;
- het minimaliseren van wateroverlast;
- het vergroten van de belevingswaarde van water (landschappelijke betekenis);
- het optimaliseren van de inspanningen voor waterbeheer.

Notitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk
De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat uitgangspunten van beleid, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren binnen de ontwikkeling. Ter ondersteuning hiervan heeft het waterschap een toetsinstrumentarium ontwikkeld, waarmee een plan relatief eenvoudig getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit. Het plangebied is niet gelegen in een Keur- of waterbergingsgebied. Wel zijn ontwikkelingen op de locatie mogelijk van invloed op het naastgelegen gebied dat is aangemerkt als reserveringsgebied waterberging en de op enige afstand gelegen natte natuurparels.

4.6.3 Hydrologisch neutraal bouwen

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.

Hemelwaterafvoer na ontwikkeling
Voor de afvoer van hemelwater bestaan de volgende mogelijkheden, waarbij optie 1 vanuit waterschap De Dommel het meest gewenst is en optie 5 alleen in het uiterste geval en goed gemotiveerd mag worden toegepast:

1. Hergebruik van het water;
2. Direct infiltreren van het water in de bodem;

3. Het bergen van het water in een bergingsvijver met een geknepen afvoer naar oppervlaktewater (hiervoor geldt een norm van 1,67 liter per seconde per hectare);
4. Het afvoeren van het water (bijvoorbeeld door een buis die aangesloten is op een sloot);
5. Het afvoeren van het water door middel van een gescheiden rioolstelsel.

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-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitlogende 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 het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. 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.

4.6.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

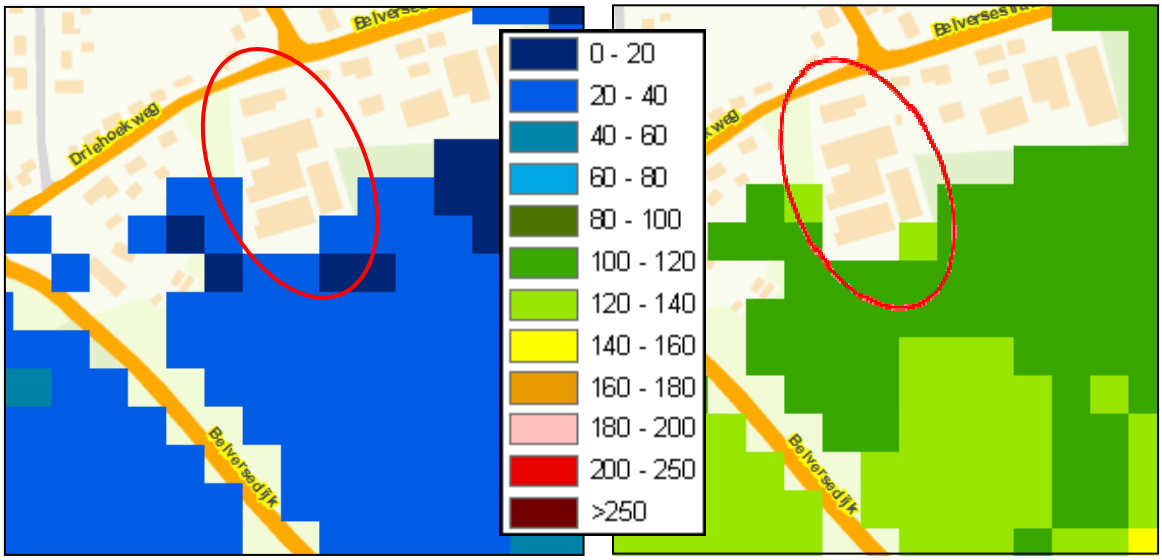
De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 7,5m + NAP. Het plangebied is gelegen op een dekzandrug aan de rand van het plateau van de “Belversche Akkers” in het beekdal van de Oude Leij en de Essche Stroom. De bodem bestaat hier uit eerdgrond. Binnen het plangebied is de bodem te classificeren als hoge zwarte enkeerdgrond (zEZ23). Een dergelijk bodemtype is kenmerkend voor akkerland dat meer dan 500 jaar als zodanig in gebruik is geweest. Dit komt voor het plangebied overeen met de historische gegevens.

Figuur 35: Sloten en greppels grenzend aan het plangebied

In het plangebied is geen watergang aanwezig, wel zijn rondom het plangebied diverse sloten en greppels aanwezig. Op ongeveer 300 meter ten zuiden van het plangebied ligt de Oude Leij

welke parallel gelegen is aan de Essche Stroom die 150 meter zuidelijker gelegen is. Op beide watergangen is de keur van Waterschap De Dommel van toepassing. Deze keur dient in acht genomen te worden met de beoogde herontwikkeling. Herontwikkeling van het plangebied heeft geen directe invloed op betreffende waterloop.

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse bedraagt 20 tot 40 cm beneden maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ter plaatse ligt tussen de 120 en 140 cm beneden maaiveld. De GHG is waarschijnlijk nog verder onder het maaiveld gelegen, omdat ter plaatse van de Driehoekweg de grond hoger gelegen is en plaatselijk ook opgehoogd is.



Figuur 36: GHG en GLG ter plaatse van het plangebied

4.6.5 Hydrologisch neutraal bouwen

Bovenstaande gegevens zijn verwerkt in het plan en de alhier te nemen maatregelen op het gebied van waterbescherming. Uitgangspunt bij de nieuwbouw binnen het plangebied 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.

De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben betrekking op de sanering van een agrarisch bouwvlak met de bijbehorende bedrijfsbebouwing. Hiermee samenhangend wordt de bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning, waarbij deze wordt gesplitst in twee woningen. Tevens worden twee nieuwe woningen uit het gemeentelijk contingent opgericht op kavels met een diepte van 70 meter hebben.

In de huidige situatie is binnen het plangebied een intensieve veehouderij met bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning met bestaand staldeel aanwezig. Deze bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van circa 3.000 m². De bedrijfswoning met bestaand staldeel heeft een oppervlakte van circa 420 m². Met de beoogde herontwikkeling wordt de bedrijfsbebouwing van de intensieve veehouderij gesaneerd. De bedrijfswoning blijft behouden, maar wordt gesplitst in twee woningen.

Hierbij mogen bijgebouwen worden opgericht met een oppervlakte van 100 m² per woning. Verder worden twee nieuwe woningen opgericht welke een oppervlakte krijgen van maximaal 150 m². Hierbij mogen bijgebouwen worden opgericht met een oppervlakte van 100 m². Derhalve neemt het totaal aan verhard oppervlak binnen het plangebied met de beoogde herontwikkeling af. Zowel vanuit Waterschap De Dommel als vanuit de gemeente Haaren is er geen bergingseis, gelet op de afname van verhard oppervlak na herontwikkeling binnen het plangebied.

4.6.6 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

Het eerder genoemde uitgangspunt van hydrologisch neutraal bouwen bij nieuwbouw betekent dat het hemelwater dat valt op daken en verhardingen niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Dit heeft consequenties voor de inrichting van het terrein en maakt bepaalde technische oplossingen noodzakelijk. Het plangebied is gelegen in een zone waar regenwater vooral infiltreert in de bodem.

De gemeente Haaren is voornemens om op korte termijn in dit deel van de Driehoekweg een gescheiden rioolstelsel aan te leggen. Zowel het vuil- als het hemelwater kan hier op worden aangesloten.

Nieuwe woningen, bijgebouwen en erfverharding

Eventueel kan, in de nieuwe situatie, de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de woningen en bijgebouwen worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Dit is echter niet nodig indien het gescheiden rioolstelsel er is en is derhalve dan een vrije keuze. 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 zal plaats vinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren.

Indien bij de bouw van de woningen 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. Gewaarborgd dient te worden dat ruimte wordt gevonden voor het infiltreren van minimaal 25 m³.

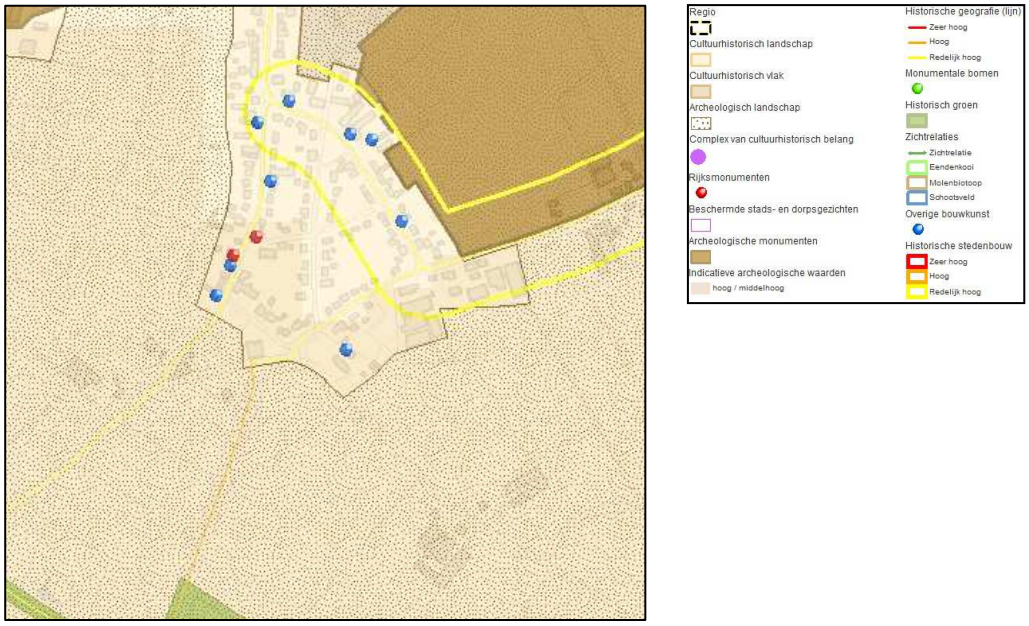
Figuur 37: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden.

4.6.7 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-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitlogende 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 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.

4.7 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt 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. Onderstaand is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart weergegeven.



Figuur 38: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 Noord-Brabant

Het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge tot middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. In het vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaren’ heeft het plangebied de aanduiding ‘Waarde – archeologie 1’ waarbij in de regels is gewaarborgd dat bij de oprichting van gebouwen en bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² een archeologische onderzoek moet worden uitgevoerd. Bij de vergunningaanvraag dient getoetst te worden of archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.8 Natuur

4.8.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het 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.

Het dichtstbijzijnd gelegen Vogel- of Habitatrichtlijngebied betreft het Habitatrichtlijngebied ‘Kampina & Oisterwijkse Vennen’. Dit Habitatrichtlijngebied is gelegen op een afstand van circa 1 kilometer ten zuiden van het plangebied. Ingevolge artikel 19f van de Natuurbeschermingswet dient te worden beoordeeld of een project of andere handelingen significante gevolgen kan hebben voor gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Habitat- en Vogelrichtlijn. De herontwikkeling van het plangebied aan de Driehoekweg zal geen invloed hebben op het Habitatrichtlijngebied. Sanering van de ammoniakemissie en als gevolg daarvan de depositie op het Natura 2000-gebied draagt bij aan de instandhouding van het gebied.

Figuur 39: Ligging Natura 2000-gebied “Kampina & Oisterwijkse Vennen”

4.8.2 Waarneming.nl

Tevens zijn de meest actuele waarnemingen in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd door middel van raadpleging van www.waarneming.nl. De gemeente Haaren is voor de inventarisatie opgedeeld in sub-gebieden. Het plangebied is gelegen in een tweetal sub-gebieden, te weten Setersheike/Ruiting en Haaren (bebouwde kom). Binnen deze gebieden zijn vrijwel geen ‘zeldzame’ soorten waargenomen en helemaal geen ‘zeer zeldzame’ soorten, waardoor gesteld kan worden dat naar aanleiding van de onderzoeksresultaten het gebied geen of weinig actuele natuurwaarden kent.

In navolging op de resultaten van www.waarneming.nl is door Bureau Meervelt, Ecologisch onderzoek en advies, een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan d.d. (definitief) 31 januari 2013, met projectnummer 12-022 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit de quickscan flora en fauna zijn hierna opgenomen.

Conclusies

Conclusies gebiedsbescherming

- Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied op grond van de Natuurbeschermingswet. Negatieve effecten op beschermde gebieden zijn op basis van de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand van het plangebied tot deze gebieden uit te sluiten. Het aanvragen van een Natuurbeschermingswetvergunning is niet nodig.
- Het plangebied ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Verordening ruimte (2012) is voor wat betreft het aspect EHS niet van toepassing.
- Indien bomen in het plangebied geveld moeten worden, dient het verzoek tot vellen onderdeel uit te maken van de op te stellen omgevingsvergunning.

Conclusies soortbescherming

- Op basis van het veldbezoek, de beschikbare gegevens en de locatie en inrichting van het plangebied worden de beschikbare gegevens toereikend geacht om een goede inschatting te maken van de geschiktheid van het plangebied voor beschermde soorten. Nader veldonderzoek wordt aanbevolen naar vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen. Indien hiervoor de tijd ontbreekt dienen mitigerende maatregelen op voorhand genomen te worden om de (potentiële) functionaliteit van het plangebied te behouden.
- Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van beschermde soorten uit tabel I Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van artikel 8 tot en met 12 bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kan eveneens deel uitmaken van het leefgebied van beschermde soorten uit tabel II en III. Voor een aantal soorten geldt dat er geen overlap is in ruimte en of tijd tussen leefgebied en de werkzaamheden of dat er geen aantasting plaatsvindt van de ecologische functionaliteit. Voor deze soorten is geen extra aandacht nodig. De overige soorten worden in de tabel hieronder weergegeven.

Overzicht soortgroepen en soorten waarvoor extra aandacht nodig is.

Soortgroep	Soorten	Maatregel
Vleermuizen	Gewone dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Laatvlieger en Rosse vleermuis	- Nader onderzoek naar de betekenis van het plangebied voor deze soorten **of**; - Mitigeren op voorhand. Voor mitigerende maatregelen voorafgaand en tijdens de sloop en bij nieuwbouw: zie paragraaf 3.3. (van het rapport)
Broedvogels	Alle	- Geen werkzaamheden uitvoeren in de broedtijd (globaal 15/3 – 15/8*) of vooral uitsluiten dat broedgevallen aanwezig zijn. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

- De verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet worden niet overtreden mits de in de tabel genoemde mitigerende maatregelen uitgevoerd worden. Bij het aantreffen van vleermuizen tijdens de sloop dient het werk te worden stilgelegd en dient formeel een ontheffing te worden aangevraagd.
- In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

(Bron: Quickscan Flora en fauna, Bureau Meervelt, d.d. 31 januari 2013)

Voordat de algehele sloop van de stallen heeft plaatsgevonden zijn de stallen onaantrekkelijk gemaakt als verblijfplaats voor vleermuizen, tevens zijn daklijsten verwijderd zodat tocht optreed. Tevens zijn enkele mitigerende maatregelen genomen.

4.9 Parkeren

Parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden door middel van in ieder geval twee parkeerplekken. De woningen zullen worden ontsloten via een inrit rechtstreeks op de Driehoekweg. Als voorbeeld van ontsluiting dienen de bestaande ontsluitingen van de bestaande woningen in de directe omgeving van het plangebied aangehouden te worden. De bestaande inritten zijn van ruime omvang waarop minimaal de twee parkeerplekken gerealiseerd kunnen worden.

4.10 Vormvrije M.E.R.-beoordeling

4.10.1 Inleiding

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.

4.10.2 Toets

Met de beoogde herontwikkeling is sprake van sanering van een intensieve veehouderij waarbij in de plaats een tweetal nieuwe woningen wordt gebouwd en tevens de bestaande bedrijfswoning wordt gesplitst in twee wooneenheden. 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.

4.10.3 Conclusie

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

5. PLANOPZET

5.1 Feitelijke planopzet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe wet zorgt onder meer voor meer eenvoudige regels en snellere procedures. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is bepaald welke procedures gelden en welke rechten en plichten burgers, bedrijven en overheden hebben. De oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) dateert uit 1965 en is sinds die tijd al vele keren gewijzigd, waardoor de wet onoverzichtelijk is geworden. Besluitvormingsprocedures van plannen duurden bovendien lang. Naast een vereenvoudiging van procedures regelt de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de onderlinge vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen en de digitale uitwisseling (DURP). Sinds de invoering van de nieuwe Wro moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt.

Onderhavige toelichting is opgesteld als onderbouwing ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied Driehoekweg naar een woningbouwlocatie.

5.2 Juridische planopzet

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn bestemmingen weergegeven. Aan deze bestemming zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. De toelichting is van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.3 Bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen gehanteerd:

- Agrarisch:
- Wonen:
- Waarde – Archeologie 2
- Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone

5.4 Planvorm

De gehanteerde planvorm voor de beoogde ontwikkeling betreft een bestemmingsplan.

5.5 Verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemming ‘Wonen’ met bijbehorende aanduidingen is aangegeven.

5.6 Planregels

Voor de regels bij het bestemmingsplan ‘Driehoekweg 3, Haaren’ is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de planregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de antidubbeltelbepaling en algemene afwijkingsregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

5.6.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1 Begrippen:
  In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen. De begrippen zijn afkomstig uit de SVBP2012.

- Artikel 2 Wijze van meten:
  In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2012.

5.6.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2012 als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving
2. bouwregels
3. nadere eisen
4. afwijking van de bouwregels
5. specifieke gebruiksregels
6. afwijking van de gebruiksregels
7. wijzigingsbevoegdheid

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning overzichtelijk is.

5.6.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 7 Anti-dubbeltelregel:
  In dit artikel zijn regels opgenomen ten opgenomen ten voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen

- Artikel 8 Algemene bouwregels:
  In artikel 8 wordt ingegaan op het aansluiten van de aanvullende werking van de bouwverordening en wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen.

- Artikel 9 Algemene gebruiksregels

- Artikel 10 Algemene afwijkingsregels
  In dit artikel zijn regels opgenomen voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van onder andere de in de regels opgenomen maten, afmetingen, percentages en grenzen.

- Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

5.6.4 Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

- Artikel 12 Overgangsrecht
  In artikel 12 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

- Artikel 13 Slotregel
  In artikel 8 worden de regels worden aangehaald als: ‘Regels van het bestemmingsplan Driehoekweg’.

6. UITVOERINGSPARAGRAAF/PROCEDURE

6.1 Economische uitvoerbaarheid en grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. Derhalve is met de gemeente Haaren een anterieure overeenkomst gesloten. In deze anterieure overeenkomst is overeengekomen dat de gemeente de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure zal dragen. Tevens omvat de anterieure overeenkomst een planschadeverhaalsovereenkomst waarin is bepaald dat de gemeente de kosten voor eventuele planschade voor haar rekening neemt.

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 onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

6.3 Inspraakprocedure

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. De gemeenteraad van de gemeente Haaren heeft op 28 januari 2004 een inspraakverordening vastgesteld. 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.

Het voorontwerpbestemmingsplan ‘Driehoekweg Haaren’ heeft van 1 augustus tot en met 11 september 2013 voor eenieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden ingezetenen van de gemeente en belanghebbenden schriftelijk of mondeling een inspraakreactie indienen bij het college van burgemeester en wethouders. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

6.4 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform artikel 3.1.1. Bro zijn de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. In het kader van het vooroverleg heeft de provincie gereageerd en aangegeven geen opmerkingen te hebben op onderhavig bestemmingsplan. Het waterschap heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven te willen overleggen met de gemeente Haaren aangaande onderhavig bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze reactie en het gevoerde overleg is de waterparagraaf geactualiseerd. Aangegeven werd namelijk dat vanuit zowel de gemeente als het waterschap geen bergingseis is, gezien de afname van het verhard oppervlak binnen het plangebied. Daarbij is op verzoek van het waterschap het

begrip ‘waterhuishoudkundige voorzieningen’ toegevoegd in de regels bij onderhavig bestemmingsplan.

6.5 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Driehoekweg 3, Haaren’ heeft van 14 augustus 2014 tot en met 24 september 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze inzagetermijn is iedereen in de gelegenheid gesteld een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen. Gedurende deze inzagetermijn zijn geen zienswijzen binnengekomen. Naar aanleiding van een ambtshalve wijziging en een aangenomen amendement daarop, is het bestemmingsplan echter aangepast ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. In artikel 4.2 onder e is in onderhavig gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan vastgelegd dat de totale inhoud van het bestaande boerderijlichaam als maximum geldt. Artikel 4.3.1 is daarmee volledig geschrapt, waarmee 4.3.2 en 4.3.3. zijn vernummerd tot 4.3.1 respectievelijk 4.3.2. Het vaststellingsbesluit met amendement behoren tot onderhavig bestemmingsplan.

6.6 Procedure

Voor de beoogde herontwikkeling dient een bestemmingsplan procedure te worden doorlopen. 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:

- Inspraak: als gevolg van de gemeentelijke inspraakverordening legt de gemeente het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage voor inspraak.
- Overleg: het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken overheden en partijen. In de praktijk wordt dit overleg gevoerd tegelijk met de inspraak.
- Ontwerpbestemmingsplan: de resultaten uit het overleg en indien van toepassing uit de inspraak, worden verwerkt in het bestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.
- Vaststelling/ bekendmaking: binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging wordt het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan dient te geschieden binnen twee weken na de vaststelling hiervan. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan gedurende een termijn van zes weken, welke termijn aanvangt met de dag van bekendmaking, beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan echter uitsluitend door degene die ook een zienswijze tegen het ontwerp heeft ingediend of, tegen onderdelen van het plan die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld, door een ieder.
- Reactieve aanwijzing: de provincie en het Rijk kunnen ook een zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Indien de gemeente bij het vaststellen van het bestemmingsplan geen rekening houdt met deze zienswijze, kunnen zij een zogenaamde reactieve aanwijzing geven, inhoudende dat het onderdeel waarop de aanwijzing betrekking heeft, geen onderdeel blijft uitmaken van het plan.

- Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan: het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen, tenzij er dan een schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het ingestelde beroep.