

**ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
'BUITENGEBIED, HERZIENING
GOMMELSESTRAAT 3, BIEZENMORTEL'
GEMEENTE HAAREN**

TOELICHTING

IDENTIFICATIENUMMER: NL.IMRO.0788.BP16BGGOMMELSESTR3-OW01

Crijns Rentmeesters bv

E. Cadée

februari 2017

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Doel van het bestemmingsplan	7
1.4 Vigerend bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Huidige situatie	9
2.1.1 Inleiding	9
2.1.2 Gommelsestraat 3	9
2.1.3 Gommelsestraat ong.	10
2.2 Toekomstige situatie	11
2.2.1 Inleiding	11
2.2.2 Toekomstige situatie	11
2.2.3 Beeldkwaliteit	11
2.2.4 Landschappelijke inpassing	13
2.2.5 Ontsluiting en parkeren	15
3. BELEIDSKADER	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	18
3.2 Provinciaal beleid	18
3.2.1 Transitie van stad en platteland	18
3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	19
3.2.3 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	19
3.3 Gemeentelijk beleid	25
3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren'	25
3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening'	26
3.3.3 Structuurvisie Haaren	26
3.3.4 Bebouwingsconcentratie	30
3.3.5 Woonvisie 2011-2015	31
4. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	33
4.1 Water	33
4.1.1 Inleiding	33
4.1.2 Relevant beleid waterschap De Dommel	33
4.1.3 Hemelwaterafvoer in huidige situatie	36
4.1.4 Benodigde compensatie	36
4.1.5 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	37
4.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	38
4.1.7 Vuilwater	38
4.2 Natuur	38
4.2.1 Natura 2000	38
4.2.2 Flora- en fauna wet	39
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	40
4.3.1 Cultuurhistorie	40
4.3.2 Archeologie	41

4.4	Agrarische bedrijvigheid	43
4.4.1	Inleiding	43
4.4.2	Woon- en verblijfklimaat	47
4.4.3	Belangenafweging	48
4.5	Niet-agrarische bedrijvigheid	49
4.5.1	Inleiding	49
4.5.2	Niet-agrarische bedrijvigheid in omgeving	49
4.6	Geluid	50
4.7	Luchtkwaliteit	51
4.8	Bodemkwaliteit	52
4.9	Externe veiligheid	53
4.9.1	Inleiding	53
4.9.2	Bedrijven	53
4.9.3	Transport	54
4.9.4	Hoogspanningsleidingen	54
4.9.5	Ondergrondse leidingen	54
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	55
4.10.1	Kader	55
4.10.2	Onderzoek	55
4.10.3	Conclusie	55
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	57
5.1	Inleiding	57
5.2	Algemene toelichting verbeelding	57
5.3	Algemene toelichting regels	57
5.4	Toelichting bestemming	58
5.4.1	Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1	58
5.4.2	Wonen	58
5.4.3	Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone	58
6.	UITVOERBAARHEID	59
6.1	Economische uitvoerbaarheid	59
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
7.	OVERLEG, INSPRAAK, ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	61
7.1	Inpraak	61
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	61
7.3	Vooroverleg	61
7.4	Zienswijzen	61
7.5	Procedure	61

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: Quickscan flora en fauna

Bijlage 2: Archeologisch onderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Gommelsestraat 3, Biezenmortel' is opgesteld in opdracht van de heer M.L.W.M. van Groenendaal, hierna initiatiefnemer genoemd. Initiatiefnemer is eigenaar van de locaties Gommelsestraat 3 en de naastgelegen locatie Gommelsestraat ong. te Biezenmortel. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' is op de locatie Gommelsestraat 3 een bouwvlak ten behoeve van de intensieve veehouderij aanwezig. Op de locatie worden sinds 2006 echter geen dieren meer gehouden. Initiatiefnemer beoogt aan de locatie Gommelsestraat 3 een woonbestemming toe te kennen, waarbij de voormalige stallen worden gesloopt en ingezet ten behoeve van het vergroten van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. Daarnaast beoogt initiatiefnemer op de naastgelegen locatie Gommelsestraat ong. één woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' te realiseren, welke middels een wijzigingsbevoegdheid mogelijk kan worden gemaakt.

Om de beoogde ontwikkelingen daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplan-procedure doorlopen te worden. Hiervoor dient initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Gommelsestraat 3, Biezenmortel' bestaat uit regels, een verbeelding, een toelichting en separate bijlagen. Onderhavige toelichting dient als ruimtelijke onderbouwing bij de te volgen procedure en toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Gommelsestraat, ten westen van de kern Biezenmortel, gemeente Haaren. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van de ligging van het plangebied weer.



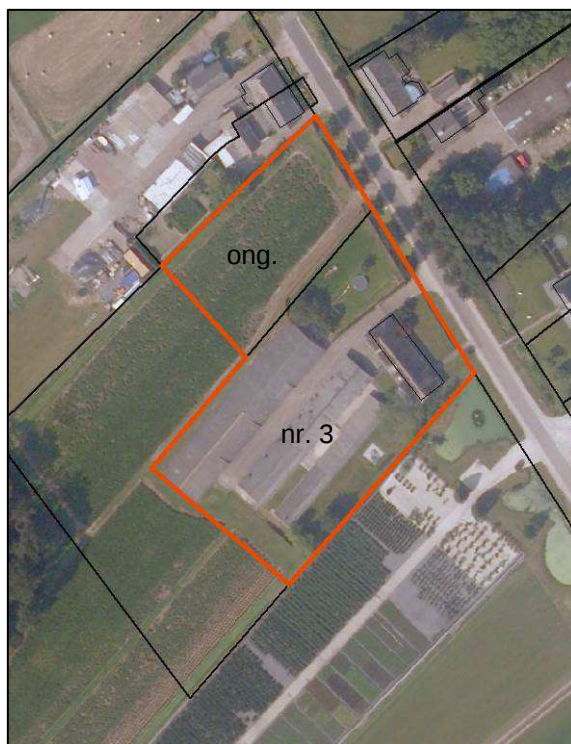
Figuur 1: Luchtfoto ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als Haaren, sectie G, nummer 936 (gedeeltelijk) en 935. In navolgende figuur zijn de betreffende percelen aangeduid.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van 6.455 m². Navolgende figuur geeft de begrenzing van het plangebied weer.



Figuur 3: Begrenzing plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Gommelsestraat 3, Biezenmortel' heeft de herontwikkeling van de locaties Gommelsestraat 3 en Gommelsestraat ong. te Biezenmortel en het opstellen van een eenduidige en uniforme planologisch-juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan de Gommelsestraat 3 en ong. te Biezenmortel is het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' van de gemeente Haaren het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 9 juli 2009 en is onherroepelijk sinds 7 september 2011. Sinds 16 februari 2015 gelden hierbij de aanpassingen in de regels op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening'.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1' met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone', de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwetsbare soorten' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Ter plaatse van de locatie Gommelsestraat 3 zijn tevens een bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' gelegen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 5 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de procedure behandeld.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Inleiding

In navolgende subparagrafen wordt per locatie binnen het plangebied de huidige situatie toegelicht.

2.1.2 Gommelsestraat 3

De locatie Gommelsestraat 3 te Biezenmortel betreft een intensieve veehouderijlocatie. De locatie betreft het kadastrale perceel bekend als Haaren, sectie G, nummer 935. Het perceel heeft een oppervlakte van 4.559 m². Op basis van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse een bouwvlak ten behoeve van de intensieve veehouderij aanwezig met een oppervlakte van 3.972 m². Op de locatie is, na een gedeeltelijke intrekking van de vergunning op 22 augustus 2006, navolgende vergunning aanwezig.

5074 RA, Gommelsestraat 3, BIEZENMORTEL

Beschikingsdatum: 22-08-2006
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen										
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s) (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.8		bedrijf	0,60	595	357	54	26	4641
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.9		bedrijf	8,30	48	398	32	13	1339,20
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.5		bedrijf	4,20	115	483	38	30	2150,50
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2		bedrijf	5,50	1	6	1	0	18,70
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1		bedrijf		3	15	5	0	115
Totalen						764	1259	130	69	8264,40
										73

Sluit venster

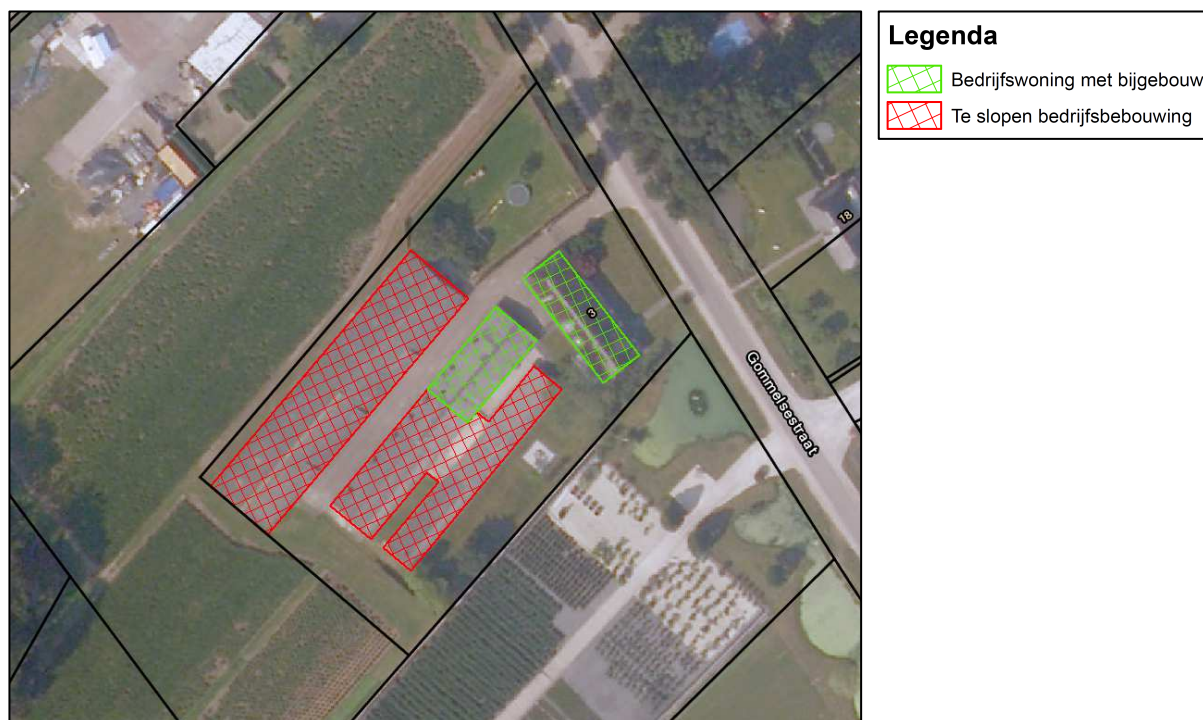
Figuur 4: Vergunning Gommelsestraat 3 (bron: BVB)

Op de locatie zijn een bedrijfswoning met daarbij bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij met een oppervlakte van circa 1.600 m² aanwezig. Navolgende figuur geeft een impressie van de huidige bebouwing op de locatie Gommelsestraat 3 te Biezenmortel.



Figuur 5: Impressie bedrijfsgebouwen Gommelsestraat 3

Navolgende figuur geeft een luchtfoto weer waarop de bebouwing op de locatie is aangeduid.



Figuur 6: Luchtfoto met bebouwing aangeduid

Op de locatie Gommelsestraat 3 worden sinds 2006 geen dieren meer gehouden. De sloop van de stallen kan dan ook niet ingezet worden in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte.

2.1.3 Gommelsestraat ong.

De locatie Gommelsestraat ong. te Biezenmortel betreft een agrarische locatie. De locatie betreft het kadastrale perceel bekend als Haaren, sectie G, nummer 936 (gedeeltelijk). Het perceel heeft een oppervlakte van 1.896 m². De locatie is thans in gebruik ten behoeve gewassenteelt. Navolgende figuur geeft een impressie van de locatie Gommelsestraat ong. te Biezenmortel.



Figuur 7: Impressie Gommelsestraat ong.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Inleiding

In navolgende subparagrafen wordt de toekomstige situatie binnen het plangebied toegelicht.

2.2.2 Toekomstige situatie

2.2.2.1 Gommelsestraat 3

De locatie Gommelsestraat 3 zal worden herontwikkeld van intensieve veehouderijlocatie naar woonlocatie. De huidige bedrijfswoning, een karakteristieke langgevelboerderij, zal in gebruik worden genomen als burgerwoning. De thans aanwezig bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt. De sloop van deze bedrijfsgebouwen zal deels worden ingezet ten behoeve van de realisatie van maximaal 200 m² bijgebouwen bij de woning, in afwijking van de reguliere 100 m² bijgebouwen. Van de 1.600 m² aanwezige bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij, zal 400 m² worden ingezet ten behoeve van de extra 100 m² bebouwing (25% van de te slopen bebouwing mag teruggebouwd worden tot een maximum van 200 m²).

2.2.2.2 Gommelsestraat ong.

Aan de locatie Gommelsestraat ong. wordt een wijzigingsbevoegdheid toegekend ten behoeve van de herontwikkeling van de agrarische locatie naar woonlocatie ten behoeve van de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning. In de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Gommelsestraat 3, Biezenmortel' is als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat initiatiefnemer een bouwtitel Ruimte voor Ruimte dient aan te leveren. De Ruimte voor Ruimte woning heeft een inhoud van maximaal 1.000 m³ met daarbij maximaal 100 m² bijgebouwen.

2.2.3 Beeldkwaliteit

De woning aan de Gommelsestraat 3 blijft in zijn huidige verschijningsvorm behouden. Navolgend is een foto van de huidige verschijningsvorm van deze woning weergegeven.



Figuur 8: Huidige verschijningsvorm woning Gommelsestraat 3

De uitstraling van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning dient te passen binnen de omgeving. Navolgende figuur geeft een impressie van de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 9: Bebouwing in directe omgeving plangebied

Gelet op de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied en de reeds bestaande bedrijfswoning binnen het plangebied dient de Ruimte voor Ruimte woning te refereren aan generieke landelijke bebouwingstypen, al dan niet met een eigentijds accent. De basiskarakteristiek van de nieuwe woningen is te omschrijven als: rechthoekig grondplan met eventuele uitbouwen en gedekt met een zadeldak welke afgewolfd mag zijn. De bijgebouwen zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn van de woning. Bijgebouwen mogen niet voorzien worden van een plat dak. Aanbouwen dienen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn te worden opgericht. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en vallen of onder een doorlopend dakvlak of krijgen een eigen steekkap. Dakkapellen zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak. In haar materialisering en detaillering dient de nieuwe woning te verwijzen naar gekende boerderijtypes en andere landelijke bebouwing.

De woning dient te voldoen aan navolgend beeldkwaliteitseisen:

- rechthoekige plattegrond met mogelijke uitbouwen;
- parallel, met de lengteas evenwijdig, aan de weg gesitueerd;
- zadeldak (mogelijk afgewolfd);
- dakbedekking van rode of blauw gesmoorde gebakken pannen, riet, zink, al dan niet in combinatie;
- dakkapellen en dakramen mogelijk zolang ondergeschikt;
- gevels overwegend in baksteen, hout of glas;

- kleur baksteen: natuurtint (rood, bruin, zand);
- asymmetrisch gevelbeeld met variatie in gevelopeningen;
- kozijnen en deuren van hout;
- indien van toepassing luiken in donkere uitvoering van hout en witte kozijnen;
- felle kleuren zijn uitgesloten.

Voor de nieuw op te richten woning gelden daarnaast, op basis van de bestemmingsplanregels, de volgende voorwaarden:

- De inhoud van de woning mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen.
- De goothoogte van de woning mag maximaal 4 meter bedragen en de bouwhoogte mag maximaal 9 meter bedragen.

Navolgend figuur geeft een sfeerimpressie van stijlen van woningen die zouden passen in het plangebied.



Figuur 10: Sfeerimpressie passende woningen

2.2.4 Landschappelijke inpassing

De Ruimte voor Ruimte woning dient landschappelijk te worden ingepast. Het Haarens Kwaliteitsmenu (zie paragraaf 3.3.3) biedt hiervoor handvaten. Het plangebied is gelegen in 'de Groene Kamers'; een halfopen landschap met groene kamers, die worden gevormd door de laanbeplantingen langs de wegen. Het casco van de groene kamers wordt gevormd door wegen met tweezijdige laanbeplanting. Binnen het casco is sprake van een verfijning met landschapselementen als houtwallen, bospercelen, boomteeltpercelen en erven met beplanting. Bebouwing is geclusterd per perceel met wisselende groene erfinrichting (open erven, hagen en heggen, bosschages en bomen).

Nieuwe ontwikkelingen dienen per groene kamer landschappelijk ingepast te worden met landschapselementen als bomenlanen, houtwallen, heggen en boomteeltpercelen. Ter plaatse van het plangebied zijn reeds een groot aantal landschapselementen aanwezig die voorzien in een landschappelijke inpassing van het plangebied. Navolgende figuur geeft een impressie van de reeds bestaande landschapselementen.



Figuur 11: Impressie bestaande landschapselementen plangebied

In het kader van de beoogde herontwikkeling zal, waar nodig, voorzien worden in een extra landschappelijke inpassing van de het plangebied zodat de reeds aanwezige groene kamers versterkt worden in hun aanwezigheid. Navolgende figuur geeft een impressie van de toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied na herontwikkeling en na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.



Figuur 12: Toekomstige situatie plangebied na herontwikkeling

In het kader van de ontwikkeling wordt, naast de reeds aanwezige beplanting, voorzien in:

- de aanplant van leibomen aan de voorzijde van de Ruimte voor Ruimte woning. Voor de aanplant van de leibomen dient gekozen te worden voor inheemse soorten zoals de gewone beuk (*Fagus sylvatica*), haagbeuk (*Carpinus betulus*), leilinde (*Tilia vulgaris 'Pallida'*) etc.
- een versterking van de reeds aanwezige hagenstructuur. Voor de nieuw aan te planten haagdelen binnen het plangebied zal de gewone beuk (*Fagus sylvatica*) worden toegepast.

Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van onderhavig bestemmingsplan is de landschappelijke inpassing geborgd. Tevens is op de verbeelding de aanduiding 'landschappelijke inpassing' ter plaatse van het gehele plangebied opgenomen.

2.2.5 Ontsluiting en parkeren

De Ruimte voor Ruimte woning zal worden ontsloten op de Gommelsestraat. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Bij de zowel de woning aan Gommelsestraat 3 als de Ruimte voor Ruimte woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

De beoogde herontwikkeling betreft de wijziging van een agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming, waarbij tevens aan de naastgelegen locatie Gommelsestraat ong. een wijzigingsbevoegdheid wordt toegekend voor de herontwikkeling van de locatie naar een woonlocatie ten behoeve van de oprichting van één woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Deze regeling is verankerd in de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Deze decentralisering is passend binnen de doelstellingen zoals gesteld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

1. Trede 1 bepaalt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het stedelijk gebied. Dit kan door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.
3. In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitlegggebied (in potentie) multimodaal ontsloten is of kan worden. Wanneer blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (m.a.w. zorgen voor optimale inpassing en bereikbaarheid).

In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012) is aangegeven dat toepassing van de ladder niet nodig is bij ruimtelijke plannen welke bebouwing reduceren of verplaatsen. De beoogde ontwikkeling heeft de sloop van 1.600 m² bedrijfsgebouwen welke in gebruik zijn geweest ten behoeve van de intensieve veehouderij tot gevolg. Tevens blijkt op basis van jurisprudentie dat de bouw van één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Transitie van stad en platteland

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

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

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling sluit hierop aan.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening wordt hierna besproken.

3.2.3 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

3.2.3.1 Inleiding

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.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) in werking getreden.

3.2.3.2 Aanduiding in Verordening ruimte 2014

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte 2014.



Figuur 13: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 2014 'natuur en landschap'

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangewezen als gelegen in de structuur 'Groenblauwe mantel' met de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'.

3.2.3.3 Regels Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast vraagt de provincie gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimte gebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Tevens wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing.

Artikel 3 is wel van toepassing op de ontwikkeling aan Gommelsestraat 3. De beoogde herontwikkeling van de locatie Gommelsestraat 3 vindt plaats op een bestaande intensieve veehouderijlocatie. Er vindt geen uitbreiding van het bestaande bouwvlak plaats. Ook de oppervlakte aan bebouwing zal als gevolg van de herontwikkeling afnemen. De herontwikkeling voldoet derhalve aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De gemeenteraad van de gemeente Haaren heeft op 21 februari 2013 besloten de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

In de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen:

- Categorie 1 geen/verwaarloosbare impact: geen tegenprestatie in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap nodig.
- Categorie 2 beperkte impact: alleen landschappelijke inpassing nodig op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer (anterieure overeenkomst).
- Categorie 3 aanzienlijke impact: landschappelijke inpassing nodig zoals hierboven onder b aangegeven en een plus bepaald door een berekening van een vorm van forfaitair bedrag gebaseerd op een percentage van de grondwaardeverandering.

De beoogde herontwikkeling van de locatie Gommelsestraat 3 valt gedeeltelijk in categorie 1 en gedeelte in categorie 3. Het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1' in de bestemming 'Wonen' valt tot 1.000 m² in categorie 1, evenals de beoogde oppervlakte aan bijgebouwen van maximaal 200 m² (25% van de te slopen bebouwing mag worden toegevoegd als bijgebouw). Voor zover het bestemmingsvlak groter wordt dan 1.000 m² valt het gedeelte groter dan 1.000 m² in categorie 3.

Navolgend is een berekening van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' weergegeven.

Huidige waarde Gommelsestraat 3				
Bestemming	Waarde/m²	m²	Waarde	Totaal
Agrarisch bouwvlak	€ 25.00	3972	€ 99,300.00	€ 102,235.00
Agrarisch	€ 5.00	587	€ 2,935.00	

<i>Toekomstige waarde Gommelsestraat 3</i>				
Bestemming	Waarde/m²	m²	Waarde	Totaal
Agrarisch	€ 5.00	1952	€ 9,760.00	€ 170,460.00
Wonen tot 1.000 m ²	€ 0.00	1000	€ 0.00	
Wonen > 1.000 m ²	€ 100.00	1607	€ 160,700.00	
<i>Bestemmingswinst</i>				€ 68,225.00
<i>Kwaliteitsverbetering 20% bestemmingsplanwinst</i>				€ 13,645.00

In het kader van de omzetting van de huidige intensieve veehouderijlocatie in een woonlocatie dient een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden van € 13.645,00. Tevens dient 400 m² van de te slopen bedrijfsbebouwing te worden ingezet ten behoeve van de extra 100 m² aan bijgebouwen. Resteert een te slopen oppervlakte aan bebouwing van 1.200 m². De sloop van deze bebouwing vergt een investering van € 30.000,00. Derhalve wordt voldaan aan de benodigde investering de kwaliteitsverbetering van het landschap. Naast de sanering van de intensieve veehouderijlocatie worden beide locaties aan de Gommelsestraat landschappelijk ingepast. Dit is nader uitgewerkt in paragraaf 2.2.4 van onderhavige toelichting.

Artikel 6: Groenblauwe mantel

In artikel 6 zijn regels opgenomen met betrekking tot de structuur 'Groenblauwe mantel'. De 'groenblauwe mantel' vormt het gebied tussen enerzijds het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. De 'groenblauwe mantel' bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie.

Artikel 6.7 bevat regels ten aanzien van 'wonen'. Deze regels zijn van toepassing op de herontwikkeling van de locatie Gommelsestraat 3. Artikel 6.8 bevat regels ten aanzien van 'Ruimte-voor-Ruimte'. Deze regels zijn van toepassing op de herontwikkeling van de locatie Gommelsestraat ong. Navolgend zijn de betreffende regels weergegeven en worden de beoogde ontwikkelingen getoetst aan deze regels.

Artikel 6.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat:
 - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
Niet van toepassing.
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
Niet van toepassing.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
Niet van toepassing.

- b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezig, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.
Niet van toepassing.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
- I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- Niet van toepassing.*
- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.
Niet van toepassing.
4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.
Niet van toepassing.
5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- Onderhavig bestemmingsplan maakt het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk. Als gevolg van de ontwikkeling vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. Tevens wordt in het kader van de beoogde ontwikkeling de overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer de gemeente Haaren en tevens in de regels geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.*
6. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.
Niet van toepassing.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Gommelsestraat 3 voldoet aan de regels van artikel 6.7 van de Verordening ruimte 2014.

Artikel 6.8 Ruimte-voor-ruimte

1. In afwijking van artikel 6.7, eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
De locatie Gommelsestraat ong. is gelegen binnen de groenblauwe mantel in een bebouwingsconcentratie.

2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op passende locatie toe te staan.
3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006, tot het moment dat deze is ingetrokken.
4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
 - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
De landschappelijke inpassing van de Ruimte voor Ruimte woning is nader toegelicht in paragraaf 2.2.4 van onderhavige toelichting en is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer de gemeente Haaren en tevens in de regels geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.
 - b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;
Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat initiatiefnemer een bouwtitel Ruimte voor Ruimte dient aan te leveren.
 - c. er geen sprake is van een (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling.
De ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning in het buitengebied van de kern Biezenmortel betreft geen (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling op de locatie Gommelsestraat ong. voldoet aan de regels van artikel 6.8 van de Verordening ruimte 2014.

Artikel 12 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

In artikel 12 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de attentiegebieden ecologische hoofdstructuur, waarbij het eerste lid van artikel 12 regels stelt ten aanzien van de bescherming van de attentiegebieden ecologische hoofdstructuur. Navolgend zijn de regels uit artikel 12.1 van de Verordening ruimte overgenomen en wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan deze regels.

Artikel 12.1 Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur' geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.
In onderhavige toelichting is gemotiveerd dat het bestemmingsplan geen fysieke ingrepen mogelijk maakt met een negatief effect op de waterhuishouding (zie paragraaf 4.1).
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:
 - a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;
 - b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;
 - c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;

- d. het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
- In het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Gommelsestraat 3, Biezenmortel' is, conform het vigerende bestemmingsplan, aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone' toegekend. In de regels van deze dubbelbestemming zijn de vereiste regels zoals gesteld in dit lid verwerkt.*
3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.
- In de regels van onderhavig bestemmingsplan is in het artikel betreffende de dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone' bepaald dat bij het toepassen van de regels bedoeld in het tweede lid onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur zal worden gehoord.*
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.
- In de regels van onderhavig bestemmingsplan is in het artikel betreffende de dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone' bepaald dat de regels bedoeld in het tweede lid onder a tot en met d, niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.*

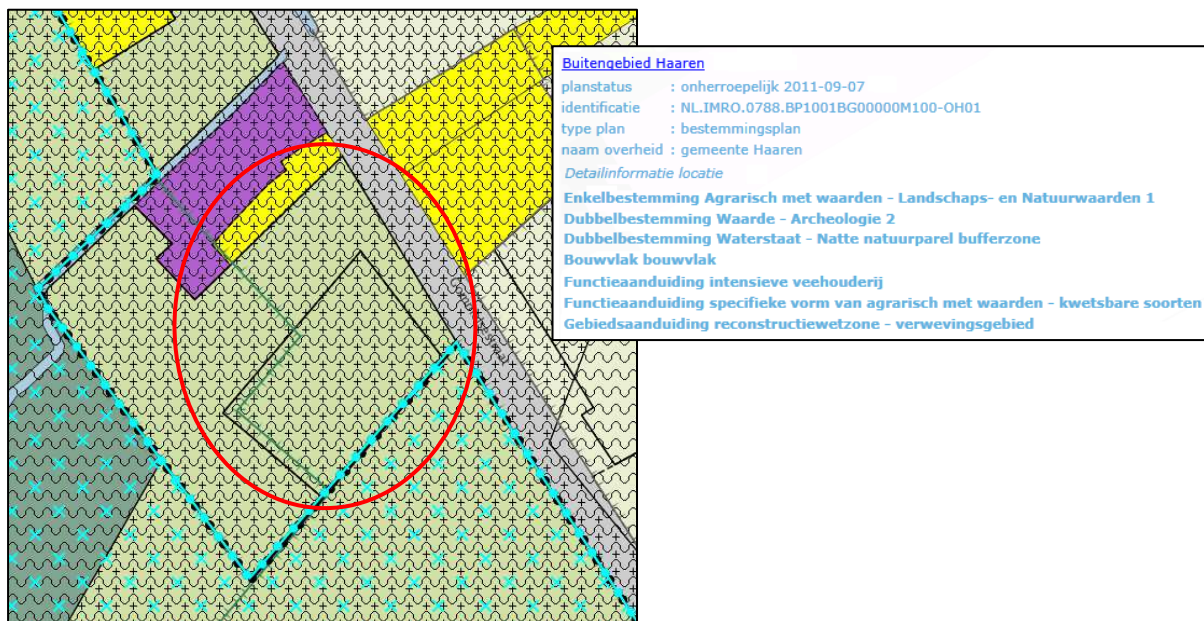
De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied voldoen aan de regels van artikel 12.1 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015).

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren'

Ter plaatse van het plangebied aan de Gommelsestraat 3 en ong. te Biezenmortel is het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' van de gemeente Haaren het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 9 juli 2009 en is onherroepelijk sinds 7 september 2011.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone', de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – kwetsbare soorten' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Ter plaatse van de locatie Gommelsestraat 3 zijn tevens een bouwvlak en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' gelegen. Navolgend is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' weergegeven.



Figuur 14: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren'

De beoogde herontwikkeling van de locaties Gommelsestraat 3 en ong. te Biezenmortel is niet mogelijk op basis van de regels van het vigerende bestemmingsplan.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening'

De gemeenteraad van Haaren heeft op 11 september 2014 het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 16 februari 2015 in werking getreden. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' bevat een aantal aanpassingen ten opzichte van het onherroepelijke bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' en op basis van recente inzichten. De aanpassingen in het bestemmingsplan "Buitengebied Haaren, correctieve herziening" hebben voornamelijk betrekking op de veehouderij. Het plangebied kent geen nadere aanduiding in dit bestemmingsplan.

3.3.3 Structuurvisie Haaren

3.3.3.1 Inleiding

De gemeenteraad van de gemeente Haaren heeft op 22 januari 2015 de Structuurvisie Haaren vastgesteld. De structuurvisie beschrijft de mogelijkheden voor woningbouw, bedrijven, recreatie en toerisme. Ook gaat de visie in op de toekomstperspectieven voor agrarische ontwikkeling, milieu, water, cultuurhistorie en verkeer. De structuurvisie levert geen directe rechten of verboden op, zoals een bestemmingsplan. De visie is gericht op de langere termijn: 2025 - 2030.

De structuurvisie bestaat uit 3 delen:

- A. De visie (weergave van strategieën, keuzes en afwegingskader);
- B. Het uitvoeringskader (Haarens Kwaliteitsmenu en structuurvisiekaart);
- C. De atlas (achtergrond).

In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op deel A en deel B van de structuurvisie.

3.3.3.2 Deel A

In deel A van de structuurvisie zijn de gemeentelijke ambities wat betreft 'omgevingskwaliteit' verwoord. De beoogde ontwikkelingen op de locaties Gommelsestraat 3 en ong. hebben invloed op de omgevingskwaliteit. In de structuurvisie is aangegeven dat kleinschalige initiatieven die bijdragen aan het landschap specifieke aandacht van de gemeente vragen. Dit betreffen onder andere Ruimte voor ruimte woningen en Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Navolgend wordt afzonderlijk ingegaan op deze thema's.

Ruimte voor Ruimte woningen

In de structuurvisie is aangegeven dat de gemeente Haaren de Ruimte voor Ruimte regeling wil toepassen als zich daartoe een initiatief aandient. Door de gemeente Haaren worden in de structuurvisie locatievoorwaarden gesteld aan Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen. Ruimte voor Ruimte woningen kunnen enkel worden gebouwd:

- in een extensiverings- of verwevingsgebied.
het plangebied is op basis van het vigerende bestemmingsplan gelegen in verwevingsgebied.
- in het agrarisch gebied of groenblauwe mantel, met uitzondering van de ecologische hoofdstructuur of een landbouwontwikkelingsgebied.
het plangebied is op basis van de Verordening ruimte 2014 gelegen in de groenblauwe mantel.
- in bebouwingsconcentraties, welke op basis van de volgende criteria kunnen worden onderscheiden:
 - kernrandzone: een overgangszone van bestaand stedelijk gebied, naar landelijk gebied, waar een verzameling hoofdgebouwen op beperkte onderlinge afstand is gelegen en waar een agrarische functie ondergeschikt is of ontbreekt;
 - bebouwingslint: een verzameling hoofdgebouwen in een lijn, waarbij de gebouwen aan weerszijden van een weg zijn gesitueerd op beperkte onderlinge afstand, waarbij het lint historisch is gegroeid en waardevolle doorzichten tussen de hoofdgebouwen aanwezig zijn;
 - bebouwingscluster: hoofdgebouwen rondom één punt geconcentreerd, niet grenzend aan bestaand stedelijk gebied, waarbij het cluster historisch gegroeid is.
In paragraaf 3.3.4 van onderhavige toelichting is gemotiveerd dat het plangebied in een bebouwingscluster gelegen is.
- indien dit geen aanzet tot verstedelijking geeft en de realisatie van een of meerdere woningen recht doet aan de aanwezige omgevingskwaliteiten, zoals benoemd in het Haarens Kwaliteitsmenu. Dit kan bijvoorbeeld de sanering van een bedrijf betreffen of de afronding van een dorpsrand.
De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte in het buitengebied van de kern Biezenmortel geeft geen aanzet tot verstedelijking. De ontwikkeling vindt in samenhang met de herontwikkeling van de intensieve veehouderijlocatie aan Gommelsestraat 3 plaats. Het Haarens Kwaliteitsmenu wordt nader uitgewerkt in navolgende subparagraaf.
- indien de ontwikkelingsruimte van het 'agrarisch ontwikkelingsgebied' niet onevenredig wordt aangetast.
In paragraaf 4.4 is gemotiveerd dat de ontwikkeling geen beperkingen oplevert voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijbedrijven.

Vrijkomende agrarische bebouwing

In de structuurvisie is aangegeven dat circa 60 % van de agrariërs in de gemeente Haaren het agrarische bedrijf voor 2020 beëindigen, een gedeelte daarvan kan of wil zijn agrarische bedrijfsomgeving niet meer aanpassen. Deze trend heeft tot gevolg dat veel bebouwing die in gebruik was voor het agrarische bedrijf in onbruik raakt. Vanuit de strategie 'groen groener maken' wordt gepoogd het buitengebied in samenhang met deze ontwikkeling te ontstemen; mede om oneigenlijk gebruik en verval van resterende bebouwing te voorkomen. Op basis van het functionele beleid is het daarom mogelijk om op VAB-locaties Nieuwe Economische Draggers (NED's) of woonfuncties te vestigen. Door de gemeente worden de volgende voorwaarden gesteld voor de vestiging van NED's of woonfuncties:

- Relatie met voorzieningenniveau in kernen; de vestiging van een NED is een kans als die geen negatief effect heeft op het voorzieningenniveau van de kernen. Slechts als sprake is van een specifieke formule wijken we hiervan af.

De ontwikkeling betreft geen vestiging van een NED, maar van een woonfunctie. De toevoeging van een woonfunctie heeft een positief effect op het draagvlak voor het voorzieningenniveau van de kern Biezenmortel.

- Relatie met bedrijventerreinen; de vestiging van een NED is een kans als die naar aard en omvang in het buitengebied thuishoort. NED's die qua aard en omvang op een bedrijventerrein thuishoren worden geweerd, anders wordt het uitgiftebeleid voor die terreinen ondermijnd.

De ontwikkeling betreft geen vestiging van een NED, maar van een woonfunctie.

- Aard en maat bebouwing; de vestiging van een NED of woonfunctie is een kans als de aard, maat en verschijningsvorm van de bebouwing past in het buitengebied. Daarnaast moet sprake zijn van een kwaliteitsverbetering.

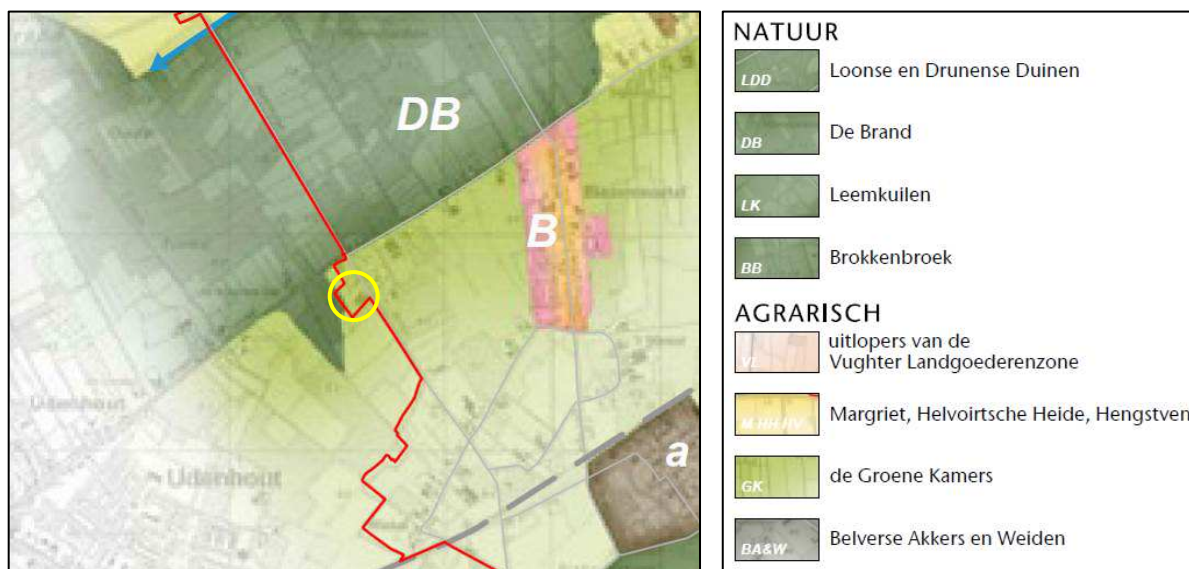
De woonfunctie wordt gevestigd in de huidige bedrijfswoning op de locatie Gommelsestraat 3. Er wordt geen nieuwe hoofdbebouwing opgericht. De vestiging van de woonfunctie heeft een kwaliteitsverbetering tot gevolg in de vorm van de sanering van de bedrijfsgebouwen ter plaatse met een oppervlakte van 1.600 m².

- De mate van verstoring van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrariër die willen schaalvergroten of intensiveren. De vestiging van een NED is in principe overal in het agrarische buitengebied mogelijk. In het agrarisch ontwikkelingsgebied mag de vestiging van een NED niet ten koste gaan van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrariërs die willen schaalvergroten of intensiveren. Vanuit dit oogpunt laten wij geen activiteiten toe die een belemmering voor agrariërs kunnen vormen. Daarnaast zijn ook uitsluitend activiteiten toegestaan die niet veel grond claimen, zodat er voldoende ruimte blijft voor de landbouw. Nieuwe activiteiten moeten zich in dit gebied dus beperken tot het voormalige agrarische bouwvlak.

In paragraaf 4.4 van onderhavige toelichting is gemotiveerd dat de herontwikkeling van intensieve veehouderijlocatie naar woonlocatie geen beperkingen oplevert voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijbedrijven.

3.3.3.3 Deel B

In deel B van de structuurvisie wordt ingegaan op de drie verschillende groepen instrumenten die de gemeente Haaren hanteert om aan de beleidsuitgangspunten invulling te geven. In de structuurvisie wordt aan één van de procesinstrumenten invulling gegeven door het ontwikkelen van het Haarens Kwaliteitsmenu. Onderdeel van deel B is tevens de structuurvisiekaart. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de structuurvisiekaart weer waarbij het plangebied is aangeduid.



Figuur 15: Uitsnede structuurvisiekaart

Het plangebied is op basis van de structuurvisiekaart gelegen in 'de Groene Kamers', tegen 'De Brand', tegen de gemeentegrens. In het Haarens Kwaliteitsmenu is het volgende opgenomen over 'de Groene Kamers':

Tussen de hiervoor beschreven gebieden ligt centraal in de gemeente Haaren het gebied dat in deze structuurvisie is aangeduid als De Groene Kamers. Dit gebied valt grotendeels samen met het boomteeltontwikkelingsgebied, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. De voor het landschap beeldbepalende boomteeltsector krijgt hier ruimere mogelijkheden dan elders in de gemeente. Kenmerkend voor het uitgestrekte gebied is de kleinschalige openheid ofwel het halfopen landschap met groene kamers. Deze groene kamers worden gevormd door de laanbeplantingen langs de wegen in dit deel van het buitengebied. Ze bieden een ruimtelijk casco, waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden ingepast.

Het gebied 'de Groene Kamers' biedt mogelijkheden voor ontwikkelingen. De omzetting van een intensieve veehouderijlocatie in een woonlocatie en de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning is dan ook een passende ontwikkeling op basis van het Haarens Kwaliteitsmenu. In paragraaf 2.2.4 is de landschappelijke inpassing van de locaties nader uitgewerkt, waarbij het Haarens Kwaliteitsmenu als handvat is gehanteerd.

Betreffende 'De Brand' is het volgende opgenomen:

Alhoewel de natuurgebieden Loonse en Drunense Duinen, Het Brokkenbroek, De Leemkuilen en De Brand zeer verschillend zijn, zijn ze in de Structuurvisiekaart met een eenduidige kleur aangegeven. Het betreft bosrijke gebieden waar al dan niet met een beschermde status in het kader van de Natura 2000-gebieden, natuurontwikkeling en -behoud voorop staan.

De Brand:

- Nat bosgebied met kwelafhankelijke natuurwaarden bestaande uit alluviale bossen, moeras en vennen, onderdeel van de ecologische hoofdstructuur;
- Kenmerkende strookvormige verkaveling met historische groen- en laanstructuren;
- Ontwikkelingen enkel gericht op de versterking van de ecologische waarden en het behoud van de strookvormige verkaveling waarbij de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied niet mogen worden aangetast

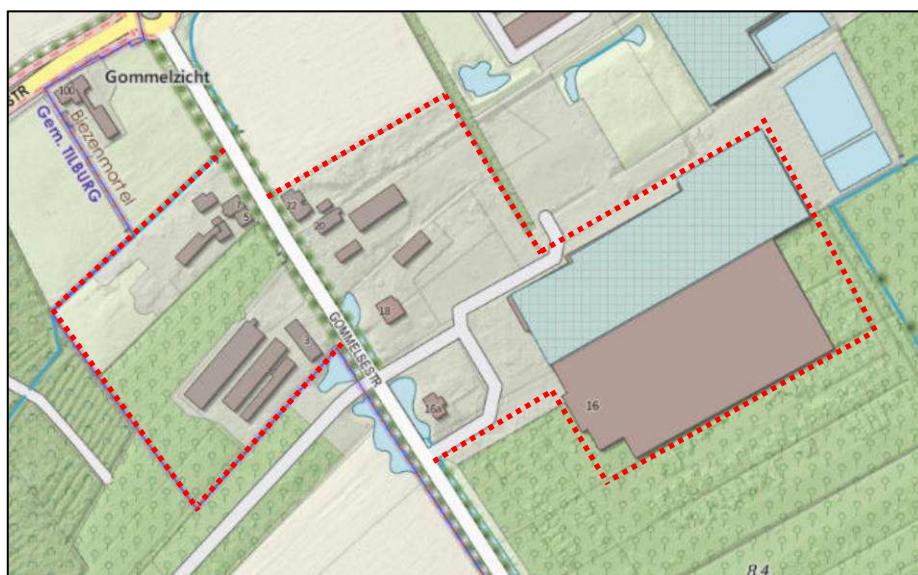
De omzetting van een intensieve veehouderijlocatie in een woonlocatie in samenhang met de toekenning van een wijzigingsbevoegdheid aan de naastgelegen locatie Gommelsestraat ong. ten behoeve van de oprichting van één woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' in de nabijheid van natuurgebied 'De Brand' is een passende ontwikkeling op basis van het Haarens Kwaliteitsmenu.

3.3.4 Bebouwingsconcentratie

De gemeente Haaren beschikt niet over een gebiedsvisie waarin bebouwingsconcentraties zijn vastgelegd. In onderhavige paragraaf is derhalve gemotiveerd dat het plangebied gelegen is in een bebouwingsconcentratie.

In de Verordening Ruimte worden kernrandzones, bebouwingslinten en bebouwingsclusters geschaard onder de definitie van een bebouwingsconcentratie. In onderhavige situatie is sprake van een bebouwingscluster; vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied.

Voor de directe omgeving van het plangebied zijn de contouren van de bestaande bebouwing geïnventariseerd. Navolgende figuur geeft deze contour weer.



Figuur 16: Contouren bebouwing directe omgeving plangebied

De locaties Gommelsestraat 3 t/m 7 en 16 t/m 22 vormen een vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied. Deze bebouwing bestaat uit woningen (5, 20 en 22), niet-agrarische bedrijvigheid (7), en agrarische bouwvlakken bij behorende grootschalige bebouwing (3, 16, 16a en 18). Er is derhalve sprake van een menging van functies welke een ruimtelijk ensemble vormen. Rondom het ensemble zijn agrarische gronden gelegen, welke een duidelijk afbakening van het cluster vormen. Geconcludeerd kan worden dat de omgeving van het plangebied gedefinieerd kan worden als een bebouwingscluster en het plangebied derhalve in een bebouwingsconcentratie gelegen is.

3.3.5 Woonvisie 2011-2015

De gemeente Haaren heeft in 2011 de 'Woonvisie 2011 – 2015' vastgesteld. Deze woonvisie is opgesteld om vraag en aanbod op de woningmarkt, ook in de toekomst, zo optimaal mogelijk op elkaar af te stemmen. Om doelen te bereiken wordt de focus in het woonbeleid gelegd op 'onderscheidend vermogen'.

De gemeente Haaren staat voor 'groen wonen'. Hiertoe worden in de woonvisie vier bouwstenen gegeven: contrastrijk, flexibiliteit, continuïteit en differentiatie. Een dorps karakter draagt bij aan de woonkwaliteit van de gemeente. De gemeente Haaren streeft bij de bouw van koopwoningen naar grondgebonden woningen. Gestreefd wordt naar de bouw van 542 woningen in de periode 2011 – 2015.

Ruimte voor Ruimte woningen komen niet ten laste van het woningbouwprogramma, maar mogen 'extra' worden gebouwd. In de 'Woonvisie 2011 – 2015' is aangegeven dat de gemeente Haaren medewerking verleent aan verzoeken die voldoen aan de provinciale regeling, gelet op de milieuwinst en een betere ruimtelijke kwaliteit. De om te zetten bedrijfswoning in een burgerwoning komt tevens niet ten laste van het woningbouwprogramma. De herontwikkeling van de locaties Gommelsestraat 3 en ong. passen dan ook binnen de kaders van de 'Woonvisie 2011 – 2015'.

4. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

4.1.2 Relevant beleid waterschap De Dommel

4.1.2.1 Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering vastgesteld de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015', de beleidsregels voor Waterkering, Waterkwantiteit (inclusief hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater), de beleidsregel Agrarische beregening uit grondwater bij schaarste, de beleidsregel Actualiseren grondwatervergunningen, het model bedrijfswaterplan en de passende beoordeling beregeningsbeleid. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

4.1.2.2 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden zijn er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op de kaart 'Beschermd gebied keur' weer.



Figuur 17: Uitsnede kaart 'Beschermd gebieden keur'

Het plangebied is gelegen in een attentiegebied. Voor attentiegebieden geldt voor zowel het grondwater- als het oppervlaktewatersysteem een strikt beschermingsbeleid conform het provinciaal beleid (Provinciaal Waterplan). Dit betekent dat alle ingrepen in dergelijke gebieden in beginsel vergunningplichtig blijven, met daaraan gekoppeld een terughoudend en stringent vergunningen-beleid. Uitzonderingen zijn ingrepen die een dermate beperkt en tijdelijk effect hebben dat deze geen bedreiging vormen voor het beoogde doel van het standstill-beleid, niet op zichzelf en ook niet cumulatief.

Het plangebied is op basis van de Verordening ruimte 2014 in een 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur' gelegen. Op basis van deze verordening is het niet toegestaan dat het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Gommelsestraat 3, Biezenmortel' bestemmingen aanwijst of regels stelt die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur. Aan het plangebied is derhalve de dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone' toegekend. In de regels van deze dubbelbestemming zijn regels gesteld welke een negatief effect op de waterhuishouding binnen het plangebied voorkomen. Middels het toekennen van deze dubbelbestemming aan het plangebied is geborgd dat de beoogde ontwikkelingen geen bedreiging vormen voor het beoogde doel van het standstill-beleid.

4.1.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2010-2015 'Krachtig water'

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

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

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

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

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en 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 verbindingzones 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.

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.

Mooi water

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

4.1.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Onderhavig bestemmingsplan heeft een afname van verhard oppervlak tot gevolg. In het kader van de herontwikkeling vindt sloop van 1.600 m² bedrijfsbebouwing plaats. Op de locatie Gommelsestraat 3 zal een bijgebouw van 200 m² worden opgericht. Op de locatie Gommelsestraat ong. zal een Ruimte voor Ruimte woning met een oppervlakte van maximaal circa 200 m² en een bijgebouw met een oppervlakte van 100 m² worden opgericht. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.1.3 Hemelwaterafvoer in huidige situatie

In de huidige situatie zijn binnen het plangebied een bedrijfswoning met daarbij bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij met een oppervlakte van circa 1.600 m² aanwezig. Circa 95% van het hemelwater dat valt op deze stallen wordt afgevoerd naar een sloot, gelegen naast de inrit aan de Gommelsestraat. De overige 5% loopt de tuin (gazon) in.

4.1.4 Benodigde compensatie

Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Om een globale inschatting te maken van de benodigde compensatie als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt deze methode toegepast. Het verharde oppervlak zal met hooguit 500 m² toenemen. De benodigde compensatie bedraagt derhalve 30 m³ (500 * 0.06).

De kaart 'Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015' geeft vervolgens aan of voor een specifieke situatie met minder compensatie volstaan kan worden. Dat is in onderhavig geval niet van toepassing.

4.1.5 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 60-80 cm-mv. Navolgend figuur geeft de GHG binnen het plangebied weer.



Figuur 18: GHG

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft een hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand (zEZ 23). Navolgend figuur geeft een uitsnede van de bodemkaart weer.



Figuur 19: Bodemkundige hoofdeenheiten

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen circa NAP +8,5 meter en NAP +14 meter.

Het schone hemelwater dat valt op de nieuw opgerichte bebouwing en verharding wordt via (dak)goten en regenpijpen afgevoerd naar een (infiltratie)transportriool. Dit (infiltratie)transportriool dient boven de GHG te worden aangelegd. Vanuit dit (infiltratie)transportriool kan het water worden afgevoerd naar een infiltratievoorziening of naar de sloot aan de voorzijde van het plangebied. Initiatiefnemer kan hier bij uitvoering een keuze in maken. Gezien de ligging van het plangebied in een attentiegebied natte natuurparel/EHS is het wenselijk om het hemelwater zoveel mogelijk op eigen terrein vast te houden door bijvoorbeeld hemelwater in de tuin te laten infiltreren.

In de huidige situatie wordt het hemelwater van circa 1.520 m² bebouwing afgevoerd richting de sloot aan de voorzijde van het plangebied. Deze heeft derhalve voldoende capaciteit om als infiltratievoorziening te dienen. Gezien de afname van bebouwing kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling een positief effect op de waterhuishouding heeft.

4.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.1.7 Vuilwater

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

4.2 Natuur

4.2.1 Natura 2000

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 Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het dichtstbijzijnde Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft de 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 220 meter ten noorden van het plangebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van het Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' weer.



Figuur 20: Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'

De Loonse en Drunense Duinen zijn onderdeel van een dekzandrug ten zuidoosten van Waalwijk met een van de grootste levende stuifzanden in Europa. Aan de zuidzijde gaat dit droge en voedselarme gebied via een fraaie gradient over naar De Brand, een laaggelegen, nat en voedselrijk beekdal met moerasbegroeiingen en bossen. Enkele kilometers verderop liggen De Leemkuilen, een complex van tichelgaten met begroeiingen van zwak gebufferd water. De Brand en De Leemkuilen zijn rijk aan amfibieën, waaronder Kamsalamander en Boomkikker. Een opmerkelijk fenomeen in het stuifzandgebied van de Loonse en Drunense Duinen zijn de vele opgestoven heuvels met eikenstrubben, fortén genaamd. De eiken zijn veelal meer dan 150 jaar oud en vormen fraaie voorbeelden van het habitatype Oude eikenbossen.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt een intensieve veehouderijlocatie gesaneerd. Hiermee vermindert de ammoniakdepositie op het Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. Het gebruik van het plangebied wordt, ondanks de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning, in de nieuwe situatie minder intensief dan in het huidige gebruik. De beoogde herontwikkeling zal derhalve een positieve invloed hebben op de te beschermen natuurwaarden in het Natura 2000-gebied.

4.2.2 Flora- en fauna wet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Door Bureau Meervelt is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage betreffende deze quickscan d.d. 9 november 2015 met projectnummer 15-069 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen uit de rapportage weergegeven.

4.1 Conclusies gebiedsbescherming

- Het plangebied ligt op korte afstand van het Natura 2000 gebied Loonse en Drunense Duinen (ca. 300 meter). Door de aard van de ingreep (sloop stallen en bouw van een woonhuis) en de afstand van 300 meter tussen het plangebied en het Natura 2000 gebied is een (significant negatief) effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de aangewezen soorten en typen uit te sluiten. Het aanvragen van een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet nodig.
- Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het afwegingskader van de Verordening Ruimte ten aanzien van EHS is niet van toepassing.

4.2 Conclusies soortbescherming

- Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van beschermde soorten uit tabel 1 Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van artikel 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen.
- Het plangebied kan deel uitmaken van het leefgebied van enkele beschermde soorten uit Flora- en faunawet tabel 3 (broedvogels). Voor andere soorten geldt dat er geen overlap is in ruimte en/of tijd tussen leefgebied en de werkzaamheden of dat geen aantasting plaatsvindt van de ecologische functionaliteit. Voor deze soorten is geen extra aandacht nodig. Soorten waarvoor wel extra aandacht of maatregelen nodig zijn, worden in de tabel hieronder weergegeven. Indien met de hierin genoemde maatregelen wordt gehouden, is nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag niet nodig.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorie

4.3.1.1 Ontstaansgeschiedenis

De kern Biezenmortel is ontstaan uit twee agrarische gehuchten, te weten: Winkelsche Hoek en 't Winkel. In 1910 stichtten paters ten noorden van deze gehuchten een school, een klooster en een kerk. Door deze ontwikkeling groeiden de gehuchten naar elkaar toe en ontstond de kern Biezenmortel.

Het plangebied is ten noordwesten van het vroegere gehucht Winkelsche Hoek gelegen. De huidige Groenstraat-Biezenmortelsestraat, ten noorden van het plangebied, vormde de verbindingsweg tussen de kernen Udenhout en Helvoirt. Aan deze weg was in de periode rond 1900 op frequente schaal bebouwing aanwezig. Ter plaatse van het plangebied was in die periode geen bebouwing aanwezig. Aan de overzijde was wel sprake van bebouwing. Navolgende figuur geeft een historische kaart uit de periode 1900-1919 weer waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 21: Historische kaart 1900-1919

4.3.1.2 Cultuurhistorische waarden

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is op basis van deze kaart gelegen in regio Meierij en tevens in cultuurhistorisch landschap Loonse en Drunense Duinen. Aan het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden toegekend.

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van de regio Meierij zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.

Het cultuurhistorisch landschap van de Loonse en Drunense Duinen is Brabants grootste stuifzandgebied. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt bezien liggen de waarden in de elementen en structuren uit verschillende perioden, die tezamen een beeld geven van de geschiedenis van bewoning en gebruik van dit bijzondere gebied en de strijd die geleverd moest worden tegen de natuurlijke krachten, die dorpen en akkers bedreigden. Ook de Loonse en Drunense Duinen is een in aardkundig en ecologisch opzicht buitengewoon belangrijk gebied.

4.3.2 Archeologie

4.3.2.1 Verdrag van Valletta

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.

4.3.2.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.3.2.3 Archeologiebeleid Haaren

De gemeente Haaren heeft geen eigen archeologiebeleid vastgesteld, maar de archeologische waardering gebaseerd op de provinciale waardenkaart. Navolgend is een uitsnede van de provinciale waardenkaart weergegeven.



Figuur 22: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een indicatieve archeologische waarde met een hoge trefkans. Derhalve is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O), Bureauonderzoek, oppervlaktekartering en karterend booronderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 6 januari 2016 met projectcode 15-195 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage zijn navolgende weergegeven.

Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied een hoge verwachting voor tijdelijke kampementen uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum en voor resten van nederzettingen en begraafplaatsen uit het neolithicum, de bronstijd, de ijzertijd, de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen. De verwachting voor resten van specifiek aan water gebonden activiteiten is gezien de ligging buiten de dalvormige laagte, laag. In verband met de ligging op vrij grote afstand van historische bebouwing, geldt hooguit een middelhoge verwachting voor resten van bebouwing uit de late middeleeuwen. Uit deze periode kunnen tevens resten van perceelsgrenzen e.d. aanwezig zijn.

Om het archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied vijftien boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer. Uit het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt oorspronkelijk binnen veertig centimeter beneden het maaiveld de C-horizont begon binnen het plangebied. De oorspronkelijke dekzandbodem is echter overal binnen het plangebied, volledig verloren gegaan. Binnen de bebouwde delen van het plangebied is de bodem tot minimaal een halve meter in de C-horizont verstoord. Dit maakt het onwaarschijnlijk dat binnen deze delen van het plangebied nog behoudenswaardige archeologische sporen aanwezig zullen zijn.

Op boorpunten met een relatief geringe bodemverstoring is nageboord met een megaboer waarbij het opgeboorde materiaal is gezeefd. Dit heeft geen archeologische indicatoren opgeleverd. Ook een oppervlaktekartering op het perceel aan de noordwestkant van het plangebied waarop rododendrons worden geteeld, heeft geen relevante archeologische indicatoren opgeleverd.

Gezien de diepe verstoring van de bodem en het ontbreken van archeologische indicatoren, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Vanwege de resultaten van het booronderzoek, die aantonen dat de natuurlijke ondergrond in het plangebied vergraven is, kan de gemeente Haaren zich vinden in het advies van ArcheoPro dat geen archeologisch vervolgonderzoek nodig is. Het plangebied kan daarom worden vrijgegeven voor verdere ontwikkelingen.

4.4 Agrarische bedrijvigheid

4.4.1 Inleiding

4.4.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

4.4.1.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) geldt binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden) dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen.

Een aanvraag om een milieuvergunning van een veehouderij wordt getoetst aan in de wet vastgelegde standaardwaarden voor geurbelasting of aan standaardwaarden voor vaste afstanden dan wel aan de waarden welke vastgelegd zijn in een gemeentelijke verordening. De in de Wet geurhinder en veehouderij gestelde normen voor de voorgrondbelasting betreffen dan ook alleen wettelijke normen voor de milieuvergunningverlening, niet voor de ruimtelijke ordening.

4.4.1.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

4.4.1.4 Geurverordening

De Wgv biedt middels artikel 6 de mogelijkheid aan gemeenten om bij verordening, binnen gestelde marges, afwijkende normen vast te stellen. Op 21 januari 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Haaren de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Haaren 2010' vastgesteld. Op basis van deze verordening gelden voor een drietal invloedsgebieden en ten aanzien van de bebouwde kom van de gemeente Haaren andere normen dan wel andere afstanden dan vastgelegd in de Wgv. Het plangebied is niet in een dergelijk invloedsgebied gelegen dan wel in de bebouwde kom. Voor het plangebied zijn derhalve de normen en afstanden zoals bepaald in de Wgv van toepassing.

4.4.1.5 Veehouderijen in omgeving plangebied

Navolgende figuur geeft een overzicht van de veehouderij in de omgeving van het plangebied.



Figuur 23: Veehouderijen in omgeving plangebied

Navolgend zijn de vergunning van de veehouderijbedrijven in de omgeving weergegeven.

5071 PC, Groenstraat 133, UDENHOUT

Beschikingsdatum: 29-01-2013

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

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)	D1.1.14.2		bedrijf	0,04	540	22	25	0	2970	26
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.10.2		bedrijf	0,23	1344	309	61	0	7392	65
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.11		bedrijf	2,50	231	578	100	60	4504,50	24
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.7		bedrijf	1,30	250	325	60	65	3275	28
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.11		bedrijf	0,21	280	59	67	73	3668	32
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.2		bedrijf	1,70	1	2	1	0	16,10	0
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.2		bedrijf	1,70	1	2	1	0	16,10	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9.2		bedrijf	1,10	20	22	14	1	322	2
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.14.2		bedrijf	0,18	240	43	171	10	3864	24
Totalen						2907	1362	500	209	26027,70	201

Sluit venster

Figuur 24: Vergunning Groenstraat 133 (bron: BVB)

5074 RK, Groenstraat 102, BIEZENMORTEL

Beschikingsdatum: 01-12-1999
RAV-tabelversie: Tabel 1999-2

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)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	2	10	0	3	0	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.4.1		bedrijf	2,50	30	75	30	1	690	5
Totalen						32	85	30	4	690	5

Sluit venster

Figuur 25: Vergunning Groenstraat 102 (bron: BVB)

5074 PD, Biezenmortelsestraat 8, BIEZENMORTEL

Beschikingsdatum: 01-01-1993
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	18	70	0	5	0	1
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	250	175	83	13	1950	0
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	A5.2		bedrijf	8,10	57	462	57	9	2029,20	10
Totalen						325	707	140	27	3979,20	11

Sluit venster

Figuur 26: Vergunning Biezenmortelsestraat 8 (bron: BVB)

5074 PD, Biezenmortelsestraat 2, BIEZENMORTEL

Beschikingsdatum: 17-05-2009
RAV-tabelversie: RAV 2005-1

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)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	15	75	0	22	0	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.6.2.1		bedrijf	1,40	0	0	0	0	0	0
Totalen						15	75	0	22	0	0

Sluit venster

Figuur 27: Vergunning Biezenmortelsestraat 2 (bron: BVB)

De huidige vergunning voor de locatie Biezenmortelsestraat 2 zoals opgenomen in het BVB is niet volledig. Het bedrijf beschikt over een vergunning Wet milieubeheer verleend op 19 juli 2005. Een gedeelte van deze vergunning is van rechtswege vervallen. Er resteert thans een vergunning voor 15 paarden, 168 vleesvarkens, 10 katten en 114 honden. De vleesvarkens worden echter niet binnen de inrichting gehouden. Er is al langer geen sprake van een varkenshouderij en het bedrijf heeft ook niet de intentie om varkens te gaan houden.

5074 PC, Gommelsestraat 12, BIEZENMORTEL

Beschikingsdatum: 01-01-1994
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.8		bedrijf	0,60	320	192	29	14	2496	24
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.9		bedrijf	8,30	33	274	22	9	920,70	5
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.5		bedrijf	4,20	88	370	29	23	1645,60	15
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2		bedrijf	5,50	2	11	1	1	37,40	0
Totalen						443	847	81	47	5099,70	44

Sluit venster

Figuur 28: Vergunning Gommelsestraat 12 (bron: BVB)

Op de vergunning voor de Gommelsestraat 12 zoals opgenomen in het BVB ontbreken 21 opfokzeugen.

Ter plaatse van het plangebied is de volgende vergunning aanwezig:

5074 RA, Gommelsestraat 3, BIEZENMORTEL

Beschikingsdatum: 22-08-2006
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

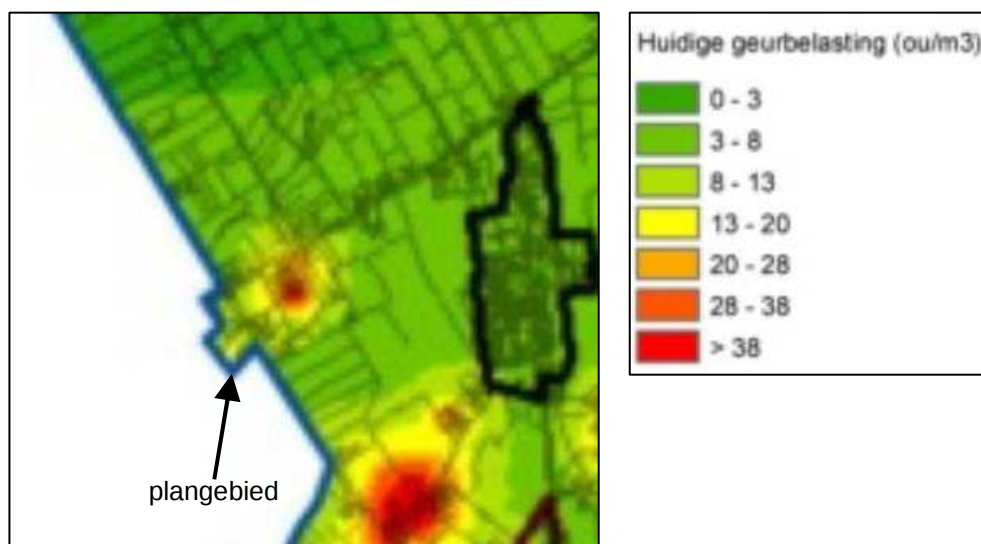
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.8		bedrijf	0,60	595	357	54	26	4641	44
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.9		bedrijf	8,30	48	398	32	13	1339,20	8
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.5		bedrijf	4,20	115	483	38	30	2150,50	20
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2		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	D3.2.1		bedrijf		3	15	5	0	115	1
Totalen						764	1259	130	69	8264,40	73

Sluit venster

Figuur 29: Vergunning Gommelsestraat 3 (bron: BVB)

4.4.2 Woon- en verblijfklimaat

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en verblijfklimaat op een locatie. Navolgend is een uitsnede van de kaart betreffende de achtergrondbelasting, welke onderdeel uitmaakt van de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Haaren 2010', weergegeven.



Figuur 30: Uitsnede kaart achtergrondbelasting

Ter plaatse van het plangebied is thans sprake van een achtergrondbelasting van 8 – 20 oue/m³. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een dergelijke achtergrondbelasting sprake is van een percentage geurgehinderden van 10% - 20%. Ook is bepaald dat bij een percentage geurgehinderden van 10% - 20% sprake is van een 'redelijk goed' tot 'matig' woon- en leefklimaat. Als gevolg van de beoogde herontwikkelingen zal het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied alleen maar verbeteren. Ter plaatse van het plangebied is conform het BVB een vergunning met een geuremissie van 8264,40 oue/m³ aanwezig. Deze geuremissie is meegenomen in de berekening van de huidige achtergrondbelasting. Als gevolg van de herontwikkeling komt deze geuremissie te vervallen en zal de achtergrondbelasting derhalve afnemen. Gelet op de contouren in de omgeving van het plangebied zal dan sprake zijn van een geurbelasting van maximaal 13 oue/m³, wat betekent dat sprake zal zijn van minstens een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.4.3 Belangenafweging

Herontwikkeling van het plangebied aan de Gommelsestraat 3 en ong. te Biezenmortel naar een burgerwoning en een Ruimte voor Ruimte woning mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren.

Op grond van de Wet geurhinder krijgt de bedrijfswoning aan Gommelsestraat 3 dezelfde bescherming als ware de woning nog onderdeel van de intensieve veehouderij zou zijn. Met de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning ontstaan derhalve geen (verdergaande) belemmeringen voor (intensieve) veehouderijbedrijven in de omgeving.

Rondom de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zijn thans een drietal woonbestemmingen gelegen. Door de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning ontstaan derhalve geen (verdergaande) belemmeringen voor (intensieve) veehouderijbedrijven in de omgeving dan reeds het geval is.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied vormt geen belemmering voor omliggende bedrijven.

4.5 Niet-agrarische bedrijvigheid

4.5.1 Inleiding

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen/handhaven van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. In het gemengd gebied gaat het om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

De omgeving van het plangebied betreft, gezien de bestaande menging van functies op korte afstand van elkaar, een gemengd gebied.

4.5.2 Niet-agrarische bedrijvigheid in omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende niet-agrarische bedrijven aanwezig. Op basis van de VNG-publicatie is voor de omliggende niet-agrarische bedrijven nagegaan met welke richtafstanden rekening gehouden dient te worden. In dit overzicht is uitgegaan van bedrijven en milieuzonering Editie 2009.

Adres	Omschrijving	SBI code	Cat.	Grootste richtafstand	Werkelijke afstand	Deelconclusie
Biezenmortelsestraat 1	Restaurant	561	1	10 meter	150 meter	Geen beperking
Biezenmortelsestraat 2	Honden- en kattenpension	9609	3.2	100 meter	175 meter	Geen beperking
Gommelsestraat 7	Loonbedrijf	016	3.1	50 meter	15 meter	Beperking

Als gevolg van de herontwikkeling wordt binnen de aan te houden richtafstand van het loonbedrijf aan Gommelsestraat 7 een wijzigingsbevoegdheid voor de oprichting Ruimte voor Ruimte woning toegekend. Om te bepalen of desondanks sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning, is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd.

De rapportage betreffende dit onderzoek d.d. 21 december 2015 met documentkenmerk 1510/052/RV-01 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de samenvatting en conclusies uit de rapportage weergegeven.

Het in de directe omgeving gelegen bedrijf M. van der Staak betreft een inrichting in Loon- en grondwerk en op beperkte schaal handel in grond, zand en grind.

De geluidemissie als gevolg van de representatieve situatie en als gevolg van indirecte hinder is beoordeeld aan de opgestelde geluideisen. Aan de hand hiervan is bepaald of er in de toekomstige situatie sprake is van een akoestisch verantwoord woon- en leefklimaat ter plaatse van de Ruimte voor Ruimte woning en een goede ruimtelijke ordening.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De beschouwde situatie voldoet aan het BBT principe daar er redelijkerwijs geen maatregelen te treffen zijn.
- Met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de streefwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (LAm_{ax}) kan worden gesteld dat in de dag- en avondperiode wordt voldaan aan de streefwaarde van 70 dB(A) etmaalwaarde. In de (rand van de) nachtperiode is ter plaatse van de noordwestelijke gevel sprake van een overschrijding met maximaal 5 dB. Dit is het gevolg van het wegvrijden van voertuigen en materieel behorende tot de onderzochte inrichting. Het betreft echter omgevingseigen geluiden. Bovendien kan gesteld worden dat er woningen zijn die nog dichterbij de inrichting liggen en waardoor er daar sprake zal zijn van nog hogere piekniveaus. Doelmatige maatregelen in het kader van de BBT zijn niet voorhanden. Uitgaande van de minimale geluidwering (Bouwbesluit) van 20 dB(A) zal het binnenniveau de maximale grenswaarde van 45 dB(A) niet overschrijden. Conform stap 3 mag tot slot in een gemengde omgeving piekgeluid van aan- en afrijdend verkeer worden uitgesloten, waardoor er conform deze stap geen sprake meer is van een overschrijding.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het verkeer van en naar de inrichting kan worden gesteld dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

In onderliggend rapport zijn de geluidniveaus tijdens de representatieve situatie berekend, inzichtelijk gemaakt en tevens getoetst aan de gestelde geluideisen. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van de nieuw geplande woning een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren.

4.6 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en 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 de planlocatie, 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 buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage betreffende dit onderzoek d.d. 17 november 2015 met documentkenmerk 1510/051/RV-01 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de samenvatting en conclusies uit de rapportage weergegeven.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Gommelsestraat, Groenstraat en Biezenmortelsestraat. De doorgaande weg Groenstraat/Biezenmortelsestraat is hierbij als één juridische geluidbron beschouwd.

Voor de beschouwde wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Aangezien er geen hogere waarde procedure hoeft te worden doorlopen, is het uitvoeren een nader onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) niet aan de orde. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnen niveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Aangezien het plan slechts de bouw van één Ruimte voor Ruimte woning en de omzetting van de bedrijfswoning aan Gommelsestraat 3 in een burgerwoning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.8 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. De rapportage betreffende dit onderzoek d.d. 14 januari 2016 met projectnummer B1604 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de samenvatting en conclusies uit de rapportage weergegeven.

Resultaten NEN5740

In de visueel schone bovengrond van de vaste bodem (BG1 en BG2) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (OG1 en OG2) zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van Pb01 zijn gehalten aan koper en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Resultaten NEN5707

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden.

In de geanalyseerde puinmengmonsters mm1 en mm2 is geen asbest aangetroffen. De concentratie bevindt zich beneden de detectielimiet.

In het geanalyseerde grondmengmonster is asbest aangetoond in een gehalte onder de 1 mg/kgd.s.

Conclusie en advies

- Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.
- De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de gestelde hypothesen. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.
- De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem in een gehalte boven de interventiewaarde.
- De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingsplanwijziging.
- De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten;

2. Groepsrisico (GR):

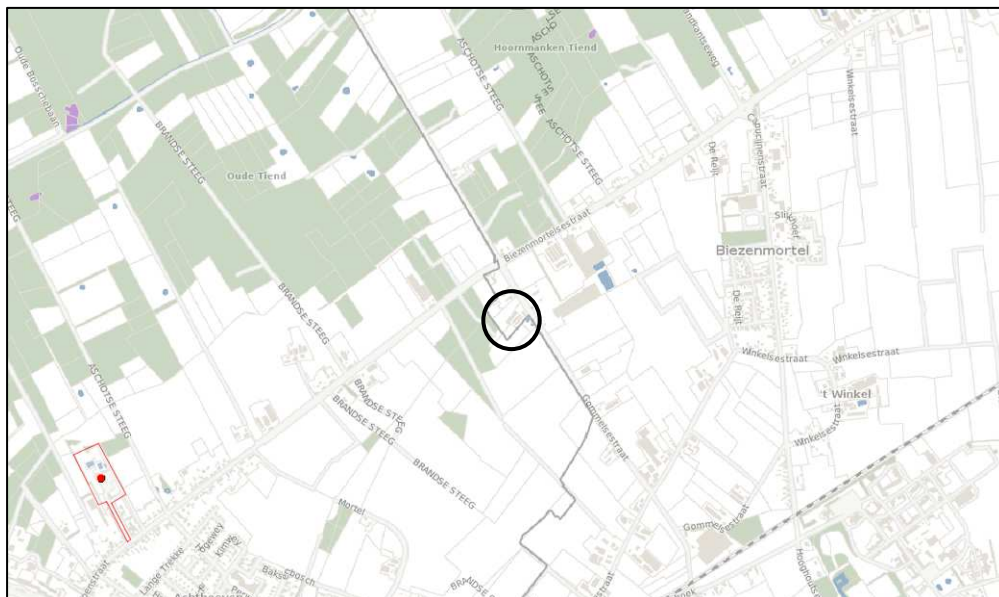
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

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).

4.9.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Binnen een afstand van 1.500 meter zijn geen bedrijven gelegen waarvoor een risicocontour in het kader van de externe veiligheid geldt. Het dichtstbijzijnde risicogebied heeft betrekking op 'Zwembad de Groene Wellen' aan Groenstraat 39 te Udenhout. Navolgend is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant opgenomen waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 31: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

4.9.3 Transport

Vervoer over het spoor

Op een afstand van circa 1.150 meter ten zuiden van het plangebied is het spoortracé tussen Tilburg en Den Bosch gelegen. Het plangebied is buiten het invloedsgebied van dit spoortracé gelegen.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de rijksweg A65/N65 's-Hertogenbosch - Tilburg. Het plan ligt met een afstand van ongeveer 2,5 kilometer ruim buiten het invloedsgebied van deze rijksweg.

Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Haaren vindt geen significant vervoer van gevaarlijke stoffen over het water plaats. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

4.9.4 Hoogspanningsleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen aanwezig. De dichtstbijzijnde hoogspanningsleidingen zijn ten noorden van Tilburg, ter hoogte van de N261, gelegen. Interactie kan dan ook niet plaatsvinden.

4.9.5 Ondergrondse leidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. De dichtstbijzijnde gelegen buisleidingen zijn op een afstand van circa 2.750 meter ten zuiden van het plangebied gelegen en betreffen een tweetal olieleidingen. Het plangebied is buiten het invloedsgebied van deze buisleidingen gelegen.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.10.1 Kader

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

4.10.2 Onderzoek

Met de beoogde herontwikkeling is sprake van de toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning. Dit wordt in het algemeen niet gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit omdat deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied is gelegen. 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 ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is derhalve niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De juridische systematiek van het bestemmingsplan is afgestemd op de ontwikkeling van de geplande ruimtelijke situatie. De mate van gedetailleerdheid van de bestemmingsregelingen en de ruimte die binnen die regelingen wordt geboden voor verdere uitbreiding of ontwikkeling is vooral afhankelijk van de aard van de functie, de planologische inpasbaarheid en de relatie tot andere functies in het plangebied.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

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

5.3 Algemene toelichting regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. afwijken van de bouwregels;
4. specifieke gebruiksregels;
5. afwijken van de gebruiksregels;
6. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
7. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
8. 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 toegekende 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 een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedure regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 regels, waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

5.4 Toelichting bestemming

5.4.1 Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1

De locatie Gommelsestraat ong. en de gronden achter de woonbestemming aan Gommelsestraat 3 zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, het behoud, herstel en ontwikkeling van de bestaande landschapselementen en natuurwaarden, de instandhouding van de voorkomende zandwegen, watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen en voor voorzieningen voor de extensieve openlucht recreatie. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Aan de locatie Gommelsestraat ong. is de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – wijzigingsgebied' toegekend. Ter plaatse van deze aanduiding mag de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en Natuurwaarden' onder voorwaarden worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de oprichting van één vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte.

5.4.2 Wonen

Het plangebied kent twee woonbestemmingen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan met een inhoud van 600 m³, tenzij ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan de inhoud groter was dan 600 m³. Bij de woning aan Gommelsestraat 3 zijn bijgebouwen toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van 200 m². Dit is middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding aangegeven.

5.4.3 Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone

Aan het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone' toegekend. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurparel.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschadekosten. Tussen initiatiefnemer en de gemeente Haaren is derhalve een anterieure overeenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7. OVERLEG, INSPRAAK, ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Inspraak

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

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

7.3 Vooroverleg

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn het kader van onderhavig bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Beide instanties hebben een vooroverlegreactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan. De provincie Noord-Brabant heeft daarbij aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Waterschap De Dommel geeft aan dat er op basis van de Keur 2015 geen directe verplichting voor een hemelwaterberging bestaat, maar dat het wenselijk is om zoveel mogelijk hemelwater op eigen terrein vast te houden. Deze opmerking is verwerkt in paragraaf 4.1.5 van onderhavige toelichting.

7.4 Zienswijzen

PM

7.5 Procedure

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

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;

- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - o Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - o De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

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