



Haaren
Helvoirt
Esch
Biezenmortel

gemeente
Haaren

Besluit van de raad



Raadsvergadering	: 21 december 2017
Registratienummer	: 1015
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Herziening Gommelsestraat 3, Biezenmortel

De raad van de gemeente Haaren;
in zijn vergadering van 21 december 2017;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 november 2017;
gelet op de behandeling in het raadsplein van 7 december 2017;
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.

B E S L U I T :

1. De Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening Gommelsestraat 3, Biezenmortel' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Herziening Gommelsestraat 3, Biezenmortel' met als kenmerk NL.IMRO.0788.BP16BGGOMMELSESTR3-OW01 gewijzigd analoog en digitaal vast te stellen als versie NL.IMRO.0788.BP16BGGOMMELSESTR3-VA01, waarmee het omzetten van de agrarische bestemming naar een woonbestemming mogelijk wordt gemaakt en waarbij:

In de toelichting bij paragraaf 2.2.3 de volgende doorwaarde wordt toegevoegd over de situering.: 'De woning dient aan de zijde van Gommelsestraat 3 te worden opgericht. In de regels is verankerd dat de woning op een afstand van tenminste 8 meter van de grens van de wijzigingsbevoegdheid wordt opgericht en dat het bijgebouw aan deze zijde wordt gerealiseerd. Hiermee ontstaat er ruime afstand, tenminste 13 meter (5 meter voor het pad en 8 meter tot de woning) tussen de woning aan Gommelsestraat 5 en de te realiseren Ruimte voor Ruimte woning.'

en deze te plaatsen juist boven de zin die begint met "Navolgend figuur geeft een sfeerimpressie...".

*In de toelichting figuur 13 wordt vervangen door een figuur zoals aangegeven in **bijlage 1**.*

*In de toelichting paragraaf 3.2.3.3, onder het kopje 'Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit' de tekst luidt, zoals is aangegeven in de **bijlage 2** van dit amendement*

*In de regels (zie bijlagen) lid 3.7.2. onder d. wordt gewijzigd en is opgenomen dat:
d. de afstand van het hoofdgebouw tot de grens van de wijzigingsbevoegdheid aan de zijde van Gommelsestraat 5 niet minder mag bedragen dan 8 meter en aan de zijde van Gommelsestraat 3 niet minder mag bedragen dan 3 meter;*

*Bijlage 1 van de regels wordt vervangen door **bijlage 3** van dit amendement.*

3. Voor het onder 2 genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhalen van de kosten anderszins verzekerd is.

De raad van de gemeente Haaren,



Eric Dammingh
Griffier



Jeannette Zwijnenburg-van der Vliet
voorzitter



Legenda

Landschappelijke inpassing

-  Nieuwe bomen
-  Bestaande bomen
-  Hagen

(Indicatieve) bebouwing en bestemming

-  Bedrijfswoning met bijgebouw
-  Indicatie Ruimte voor Ruimte woning met bijgebouw
-  Agrarisch
-  Wonen

Figuur 13: Toekomstige situatie plangebied na herontwikkeling

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 26 oktober 2017 besloten de regeling 'Afspraken voor uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van landschap (2 december 2015)' in samenhang met de lokale bijlage 'specifieke voorwaarden 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 in categorie 2. Het betreft immers een wijziging van de bestemming agrarisch bedrijf in een bestemming wonen waarbij het bestemmingsvlak wonen is verkleind tot minder dan 5000 m², overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en minder dan 500 m² voormalige bedrijfsbebouwing resteert. Voor de locatie is dan ook enkel een landschappelijke inpassing op basis van een landschapsplan benodigd.

De sloop van de overtollige bebouwing (1.200 m²) en de sloop van de erfverharding leidt al tot een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. De locatie is in de huidige situatie al voor een belangrijk deel voorzien van een passende landschappelijke inpassing in de vorm van hagen en landschapsbomen. De bestaande hagen en landschapsbomen blijven behouden en vormen de basis van de nieuwe landschappelijke inrichting. Zowel de bestaande woning als de nieuwe bouwkegel worden aan 3 zijden omzoomd door knip- en scheerhagen. Het karakteristieke, met hagen en bomen omzoomde, weiland tussen de bestaande en de nieuwe woning, blijft eveneens behouden en is in het landschappelijke ontwerp ingepast. Tussen de op te richten Ruimte voor Ruimte woning en Gommelsestraat 5 wordt een zandpad met een breedte van 5 meter ter ontsluiting van het achtergelegen agrarisch perceel gerealiseerd. Hiermee blijft ook het zicht op het achtergelegen landschap behouden. Dit ontsluitingspad wordt aan beide zijden begeleid met hagen, wat bijdraagt aan de versterking van de aanwezige groene kamers in de omgeving. Na realisatie van het landschapsplan zijn binnen het plangebied knip- en scheerhagen met een lengte van 323 meter aanwezig. Daarnaast zijn er 26 landschapsbomen aanwezig. De landschappelijke inpassing is in een landschapsplan uitgewerkt. Dit landschapsplan is in paragraaf 2.2.4. uitgewerkt. De uitvoering van het landschapsplan is geborgd in de planregels en in de anterieure overeenkomst. Ook de sloop van de overtollige bebouwing is zowel in de planregels als in een anterieure overeenkomst geborgd.

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.



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. Tussen de op te richten Ruimte voor Ruimte woning en Gommelsestraat 5 wordt een pad met een breedte van 5 meter ter ontsluiting van het achtergelegen agrarisch perceel behouden. Hiermee blijft ook zicht op het achtergelegen landschap behouden. Dit ontsluitingspad wordt begeleid met hagen, wat bijdraagt aan de versterking van de aanwezige groene kamers in de omgeving.

Navolgende figuur geeft een impressie van de toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied en de omgeving na herontwikkeling en na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.



Legenda

Landschappelijke inpassing

-  Nieuwe bomen
-  Bestaande bomen
-  Hagen

(Indicatieve) bebouwing en bestemming

-  Bedrijfswoning met bijgebouw
-  Indicatie Ruimte voor Ruimte woning met bijgebouw
-  Agrarisch
-  Wonen

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.