

Bestemmingsplan Haaren, Haarendael 2016

TOELICHTING

NL.IMRO.0788.BP16HRNHAARENDAEL-VA01

Status: Vastgesteld

Datum: 26 mei 2016

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING	5
1.2 PLANGEBIED	6
1.3 GELDENDE BESTEMMINGSPLAN	6
1.4 LEESWIJZER.....	7
HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	8
2.1 INLEIDING.....	8
2.2 HISTORIE	8
2.3 BESTAANDE BEBOUWING EN TERREIN	9
2.4 ONTWIKKELING VAN DE TERREININDELING.....	10
2.5 WAARDERING HISTORISCHE KWALITEIT	10
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADERS.....	12
3.1 INLEIDING.....	12
3.2 NATIONAAL BELEID	12
3.3 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID.....	15
3.4 GEMEENTELIJK BELEID.....	17
HOOFDSTUK 4 PLANBESCHRIJVING.....	20
4.1 INLEIDING.....	20
4.2 RUIMTELIJKE VISIE.....	20
4.3 INITIATIEF HAARENDAEL ACADEMY	23
4.4 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	28
HOOFDSTUK 5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN.....	31
5.1 INLEIDING.....	31
5.2 FLORA EN FAUNA.....	32
5.3 ARCHEOLOGISCHE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN.....	34
5.4 WATER	36
5.5 GELUID	37
5.6 LUCHTKWALITEIT	41
5.7 EXTERNE VEILIGHEID	45
5.8 BODEM EN ASBEST	47
5.9 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	51
5.10 GEURHINDER	54
5.11 MER-BEOORDELING	60
5.12 VERKEER EN PARKEREN	60
HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELS.....	63
6.1 INLEIDING.....	63
6.2 PLANREGELS.....	63
6.3 SYSTEMATIEK PER BESTEMMING.....	65
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	67
7.1 UITVOERBAARHEID	67
HOOFDSTUK 8 INSPRAAK EN VOOROVERLEG	68
8.1 INLEIDING.....	68
8.2 INSPRAAK EN VOOROVERLEG	68
8.3 VERVOLG PROCEDURE.....	68

Bijlagen (separaat)

- Natuurtoets Landgoed Haarendael (d.d. 26 januari 2016)
- Milieuonderzoeken Landgoed Haarendael (d.d. 19 januari 2016)
- Onderzoek verkeersparagraaf Haarendael (d.d. 4 januari 2016)
- Nota van zienswijzen (d.d. 20 april 2016)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Haaren, Haarendael 2016 is de beoogde herontwikkeling van het landgoed Haarendael naar een duurzaam terrein voor onderwijsdoeleinden. Deze herontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Vanaf de oplevering in 1839 tot 1967 is het landgoed in gebruik geweest als Grootseminarie voor de opleiding tot priester. Na de sluiting van de priesteropleiding in 1967 is het gebied eigendom geworden van de zorginstelling Haarendael (tegenwoordig Cello). De functie wijzigde daarbij in een woon- en werklocatie voor mensen met een verstandelijke beperking. Al geruime tijd voldoen het terrein en de gebouwen niet meer aan de hedendaagse eisen en wensen voor een goed functionerende zorgverlening. Cello heeft daarom besloten elders huisvesting te realiseren en Haarendael te verlaten. De gebouwen en het terrein staan sindsdien te koop.

Om herbestemming van het terrein mogelijk te maken is in 2009 tussen Cello en de gemeente Haaren een intentieovereenkomst gesloten. Vanuit de gemeenschappelijke intentie respectvol om te gaan met dit cultureel erfgoed hebben de gemeente Haaren en Cello in 2011 een structuurvisie voor Haarendael opgesteld die op 12 juni 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. In deze structuurvisie zijn de ruimtelijke en programmatische spelregels vastgelegd voor de herontwikkeling van het terrein.

Na afloop van de intentieovereenkomst met Cello heeft de gemeenteraad op 3 juni 2013 een voorkeursrecht gevestigd voor de aankoop van de gronden van het landgoed op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Reden voor de vestiging van het voorkeursrecht is om als gemeente de regie over de ruimtelijke ontwikkeling van het landgoed te kunnen blijven voeren met als doel het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden. In 2014 is de gemeente gestart met een openbare biedprocedure waarin meerdere partijen de mogelijkheid is geboden om een voorstel te doen voor de mogelijke herontwikkeling van het terrein binnen de randvoorwaarden van de structuurvisie. Na beoordeling van de ingediende voorstellen is aan de bieder van Platform Haarendael de hoogste score toegekend. Dit platform beoogt het landgoed te herontwikkelen tot een 'waardengericht topinstituut' voor hoger onderwijs onder de naam "Haarendael Academy". Deze beoogde ontwikkeling past niet binnen de huidige nadere bestemming 'zorginstelling'. Vandaar dat een nieuw bestemmingsplan is opgesteld.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Haaren, ten noorden van de kern Haaren. Ten noorden van het gebied ligt de rijksweg N65, ten zuiden ligt de Vogelzang met de bebouwde kom van Haaren en ten oosten en westen liggen agrarische gronden. Het plangebied is kadastraal bekend als: gemeente Haaren, HRN2A 2611.

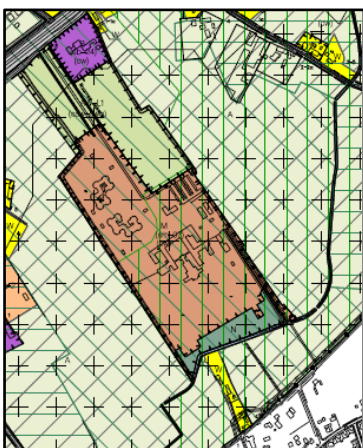
Op de afbeelding is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden momenteel de bestemmingsplannen “Buitengebied Haaren, correctieve herziening” en ‘Buitengebied Haaren, herziening 2014’ (zie voor uitsneden onderstaande afbeeldingen). Deze bestemmingsplannen zijn op 11 september 2014 vastgesteld door de raad en op 16 februari 2015 in werking getreden.



Bestemmingsplannen Buitengebied Haaren, correctieve herziening en herziening 2014

Aan de locatie Haarendael zijn in deze bestemmingsplannen de volgende bestemmingen toegekend: 'Maatschappelijk', met als nadere bestemming 'zorginstelling', 'Agrarisch met Waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1' en 'Agrarisch met Waarden – Landschapswaarden 1'. Voorts geldt voor het gebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en voor een deel van het gebied de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.

De realisatie van een onderwijsinstelling met de bijbehorende voorzieningen past niet binnen deze bestemmingen. Vandaar dat een nieuw bestemmingsplan is opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in en rondom het plangebied. In hoofdstuk 3 is een samenvatting opgenomen van de relevante beleidsmatige kaders op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De beoogde toekomstige situatie in het plangebied is beschreven in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 worden de planologische relevante aspecten uitgebreid toegelicht. In hoofdstuk 6 is nader ingegaan op de juridische systematiek van de planregels. Vervolgens komt in het volgende hoofdstuk de economische haalbaarheid van het plan aan bod, gevolgd door een beschrijving van de te volgen procedure voor het bestemmingsplan in hoofdstuk 8.

Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

De bestaande situatie is uitgebreid beschreven in de Structuurvisie Landgoed Haarendael die in 2012 door Kuiper Compagnons is opgesteld en op 7 juni 2012 door de raad is vastgesteld. Onderstaand is een samenvatting hiervan gegeven.

2.2 Historie

Grootseminarie

Haarendael is in 1839 gereed gekomen als Grootseminarie voor het bisdom Den Bosch. Elk bisdom diende een eigen priesteropleiding te hebben. De priesteropleiding vond plaats in een internaat en bestond uit twee delen. Het eerste gedeelte - het Kleinseminarie – betrof een gymnasiale vorming van zes jaar. Het Grootseminarie sloot daar met zes studiejaren op aan. De bouw van Haarendael werd noodzakelijk toen het Grootseminarie Herlaer in Sint Michielsgestel te klein was geworden. Gekozen werd voor de wat afgezonderd en landelijk gelegen locatie nabij het dorp Haaren. Samen met Cromvoirt, Helvoirt en Udenhout vormt dit dorp een strook oud bewoonde cultuurgrond. De oude cultuurgronden hadden voornamelijk een agrarische bestemming, maar ook waren aanzienlijke oppervlakten in gebruik als buitenplaats of voor andere niet-agrarische functies.

De tekeningen voor de bouw van het nieuwe Grootseminarie te Haaren met de U-vormige opzet van het hoofdgebouw dateren uit omstreeks 1835. Op 30 juni 1836 werd de eerste steen gelegd en in juli 1839 betraden de eerste theologanten het nieuwe seminarie. Op 5 augustus 1840 is de kapel ingewijd, een plechtigheid die als de officiële opening van het seminarie wordt beschouwd. Haarendael heeft vervolgens bijna 125 jaar als Grootseminarie gefunctioneerd tot 1967, alleen onderbroken door de Duitse bezetting in de oorlogsjaren.

Oorlogsjaren

In de periode 1941-1943 is het complex door de Duitse bezetters gebruikt als gijzelaarskamp. Een gedenkplaats bij de ingang van de kerk en een klein museum herinneren aan deze periode. Aan het eind van de oorlog heeft het gebouw gefunctioneerd als hoofdkwartier van de Canadese troepen.

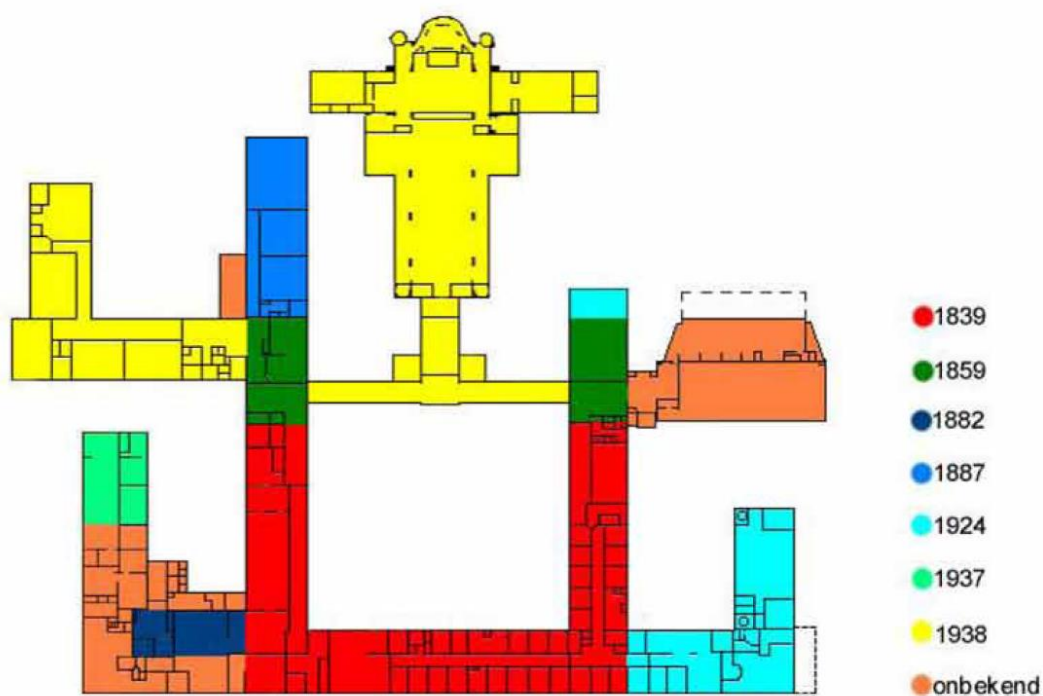
Zorginstelling

In 1967 is Haarendael door de voorloper van de zorginstelling Cello in gebruik genomen als woonoord voor mensen met een verstandelijke en veelal ook lichamelijke beperking. In combinatie hiermee zijn er uiteenlopende voorzieningen voor dagbesteding en recreatie gerealiseerd, evenals huisvesting voor een aantal facilitaire diensten. Rond 1984 zijn er nieuwe woon- en zorgpaviljoens toegevoegd in de voortuinen van het vroegere seminarie. In

de oude seminariegebouwen heeft de functieverandering een aantal verbouwingen en plattegrondwijzigingen tot gevolg gehad. De hoofdstructuur en de gevels van deze historische gebouwen zijn daarbij evenwel grotendeels behouden. Omdat het terrein en de gebouwen niet meer voldoen aan de hedendaagse eisen en wensen voor een goed functionerende zorgverlening, heeft Cello heeft besloten elders huisvesting te realiseren en Haarendael te verlaten.

2.3 Bestaande bebouwing en terrein

Het grote U-vormige hoofdgebouw uit 1839 vormt het oudste deel van het complex. Het is in Empire stijl ontworpen en bestaat uit een imposant frontdeel met hoofdingang en twee zijvleugels. Het gebouw kent allure maar heeft tevens een sobere en enigszins strenge uitstraling. Ook de interieurs van het hoofdgebouw waren reeds in opzet sober en eenvoudig. De begane grond en met name de refter laten echter de status van het seminarie zien. De voormalige bibliotheek met twee open entresol verdiepingen maken het interieur uniek. In de loop der jaren zijn uitbreidingen aan het hoofdgebouw gerealiseerd. Geleidelijk is een hierdoor een gebouwenstelsel ontstaan dat een aantal hoven omsluit.



Historische ontwikkeling hoofdgebouw en kapel (bron: afstudeerverslag Claudia Umlauf)

In de dertiger jaren van de 20e eeuw is het seminarie onder leiding van de Delftse hoogleraar en architect Granpré Molière uitgebreid. Ter vervanging van de oorspronkelijke kapel uit 1840 die is afgebrand, is een veel grotere, als kruiskerk uitgevoerde kapel gerealiseerd. Deze nieuwe kapel uit 1937 getuigt van de glorie van het Grootseminarie. Het interieur van de kerk is fraai gedetailleerd en de akoestiek wordt geprezen. De hoog oprijzende vieringstoren is op grote afstand te zien en is beeldbepalend voor complex en landgoed. De kerk is via een

poortgebouw en gangen verbonden met het oude U-vormige hoofdgebouw. Daardoor ontstond een interne rondgang om de binnenhof.

2.4 Ontwikkeling van de terreinindeling

Aan de hand van verschillende edities van de topografische kaart is in de structuurvisie een beeld gereconstrueerd van de ontwikkeling van de terreinindeling. Hieruit blijkt dat zich vanaf het midden van de 19de eeuw aanzienlijke veranderingen in de aanleg hebben voorgedaan. De enige constanten zijn de oprijlaan en de begrenzing van het terrein. De inrichting van het voorgebied verschuift geleidelijk van een meer romantische, parkachtige opzet met sierlijk gebogen paden en een moestuin rond 1870 naar een meer rationele opzet een eeuw later. Aan de achterzijde is vanaf 1870 het stelsel van brevierlaantjes te zien, oorspronkelijk gebogen laantjes, later strakke paden. Het voorgebied is aanvankelijk dicht begroeid en wordt later open van inrichting, terwijl het gebied achter het hoofdgebouw juist een omgekeerde ontwikkeling doormaakt.



Waarderingskaart historische kwaliteit (uit: structuurvisie Landgoed Haarendael)

2.5 Waardering historische kwaliteit

Op basis van de hiervoor beschreven historische ontwikkeling is in overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed bijgaande waardering van de historische kwaliteit bepaald. Daarbij is een onderscheid gemaakt in vier categorieën.

Hoge historische kwaliteit

Het betreft hier de elementen die het meest in de oorspronkelijke staat bewaard zijn gebleven, te weten: de omkadering van het landgoed, de toegangspoort, de oprijlaan, het meest oorspronkelijke deel van het hoofdgebouw uit 1839 en de kapel. Voor deze elementen is behoud het uitgangspunt.

Positieve historische kwaliteit

Hieronder vallen het brevierpark aan de zuidzijde van het complex, een uit circa 1882 daterend bouwgedeelte in de oostelijke uitbreiding van het hoofdgebouw en de bibliotheek in de westelijke uitbreiding van het hoofdgebouw. Voor deze elementen met een hoge historische authenticiteit is behoud wenselijk.

Indifferente historische kwaliteit

Onderdelen zoals de voortuinen aan weerszijden van de oprijlaan, het gebied aan de voorzijde van het hoofdgebouw en de zijflanken van het oorspronkelijke hoofdgebouw zijn in de loop van de tijd zodanig gewijzigd dat sprake van een indifferente historische kwaliteit. In deze delen zijn aanpassingen mogelijk, mits zorgvuldig afgestemd op de bestaande kwaliteiten.

Negatieve historische kwaliteit

Hieronder vallen de huidige bebouwing aan weerszijden van de oprijlaan en het hier gelegen parkeerterrein. Deze zijn zodanig van opzet dat plaatselijk sprake is van verstoring van de historische hoofdstructuur. Een zorgvuldige herontwikkeling op deze locaties met respect voor de historische hoofdstructuur, komt de helderheid en samenhang van het landgoed ten goede.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

Het nationale en provinciale beleid stelt kaders waaraan het gemeentelijk beleid dient te voldoen. Het gemeentelijke beleid schept vervolgens de kaders waar ruimtelijke ontwikkelingen aan behoren te voldoen.

3.2 Nationaal beleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk de ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040.

Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR drie Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Voor de locatie Haarendael gaat het hoofdzakelijk om een ander gebruik van de bestaande bebouwing in het plangebied. Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringsgebied). Wel moet rekening worden gehouden met de status van een deel van de bebouwing en het terrein als Rijksmonument (zie verder onder 2.2.2). Ook dient de nieuwe ontwikkeling getoetst te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie onder 2.2.3).

3.2.2 *Rijksmonument (1971, 2001)*

In 1971 krijgt het oudste gedeelte van het Grootseminarie wettelijke bescherming op basis van de Monumentenwet 1961. In 2001 wordt deze bescherming uitgebreid op basis van de Monumentenwet 1988. Het gaat hierbij om het oudste gedeelte van het Grootseminarie (uit 1835-1839), de kerk met atrium en bijgebouwen, het poortgebouw bij de kerk en de poort/ingangspartij vooraan aan de Rijksweg. Ook de oostelijk van deze poort gelegen bisschoppelijke villa 'Huize Gerra' is een rijksmonument. Voor restauratie en voor veranderingen is een vergunning noodzakelijk op grond van de Monumentenwet 1988. De

bevoegdheid tot het verlenen van de monumentenvergunningen ligt bij de gemeente Haaren, die daarover advies moet inwinnen bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.



Rijksmonumenten Grootseminarie

1. Poort
2. oudste gedeelte Grootseminarie
3. Kapel

Cultuurhistorische verkenning voormalig Grootseminarie Haarendael te Haaren (2002)

In 2002 heeft de toenmalige 'Rijksdienst voor de Monumentenzorg' op verzoek van Cello in een zogenoemde 'Cultuurhistorische Verkenning' onderzoek verricht naar het voormalige Grootseminarie en advies uitgebracht over de mogelijkheden en beperkingen bij herbestemming. Uitgangspunt daarbij is het behoud van essentiële cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de Rijksdienst een positieve bijdrage leveren aan ideeën voor het op rendabele wijze laten voortbestaan van het complex. Voor het terrein als geheel noemt de Verkenning met name de beslotenheid ten opzichte van de omgeving (als gevolg van de aanwezige begrenzing) en het contrast met het omliggende landschap als te beschermen waarde. Bepleit wordt om de omgeving van Haarendael open te houden.

Wat betreft de bebouwing dienen de volgende elementen gehandhaafd te blijven:

- het oorspronkelijk U-vorming seminariegebouw (1837-1839) (symmetrie, architectuur);
- de binnenhof met het groene sobere karakter;
- de kapel met narthex, (zowel interieur als exterieur).

Te handhaven elementen in het park zijn volgens de verkenning:

- het poortgebouw;
- de oprijlaan;
- het stelsel Brevierlaantjes;
- de Lourdesgrot.

Als mogelijke of wenselijke wijzigingen bij de voormalige seminariegebouwen worden genoemd:

- het verwijderen van een drietal aanbouswels (waaronder de Blauwe Engel);
- een herschikking van de uitbreidingen na 1839 (loskoppelen of nieuwbouw);
- versterking van de kwaliteit van het oorspronkelijke U-vormig gebouw, onder meer door de rondgang en de hoofdentree te herstellen.

Voor het park zijn volgens de Cultuurhistorische Verkenning aanpassingen denkbaar in de situering van open en meer gesloten (dichter begroeide) parkgedeeltes. Wenselijke wijzigingen zijn het herstel van de continuïteit van de oprijlaan en het meer bij het park betrekken van het parkeerterrein en de daarbij gelegen bebouwing.

Ankerpunten voor vernieuwing

In aanvulling op de ruimtelijke verkenning zijn bij de totstandkoming van de structuurvisie Landgoed Haarendael twee gebouwdelen in de uitbreidingen aan weerszijden van het oorspronkelijke van het hoofdgebouw als waardevolle elementen toegevoegd. Het betreft de karakteristieke bibliotheek in de westelijke uitbreiding en het uit 1882 daterende gebouwdeel dat onderdeel is van de oostelijke uitbreiding. Bij nieuwe ontwikkelingen aan weerszijden van het oorspronkelijke hoofdgebouw is het wenselijk deze gebouwdelen in te passen als 'ankerpunten' die een verbinding leggen tussen historie en eigentijdse vernieuwing.

Huidig beleid

De Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed is nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van de structuurvisie. In het huidige beleid is er - meer dan voorheen - aandacht voor een ontwikkelingsgerichte benadering. Om de cultuurhistorische waarden van het voormalige Grootseminarie te kunnen behouden is het nodig levenskrachtige functies te vinden die het landgoed in de toekomst economisch en programmatisch kunnen dragen. Ontwikkeling staat daarbij ten dienste van behoud. Belangrijk aandachtspunt bij de herbestemming is voor de Rijksdienst ook dat de samenhang en de totaalsfeer van het landgoed behouden blijven.

3.2.3 *Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, lid 2 ladder voor duurzame verstedelijking (2012)*

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Deze ladder bestaat uit de volgende drie treden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio 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.

3.2.4 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in paragraaf 4.4 getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 *Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (2010), partiële herziening 2014 (2014)*

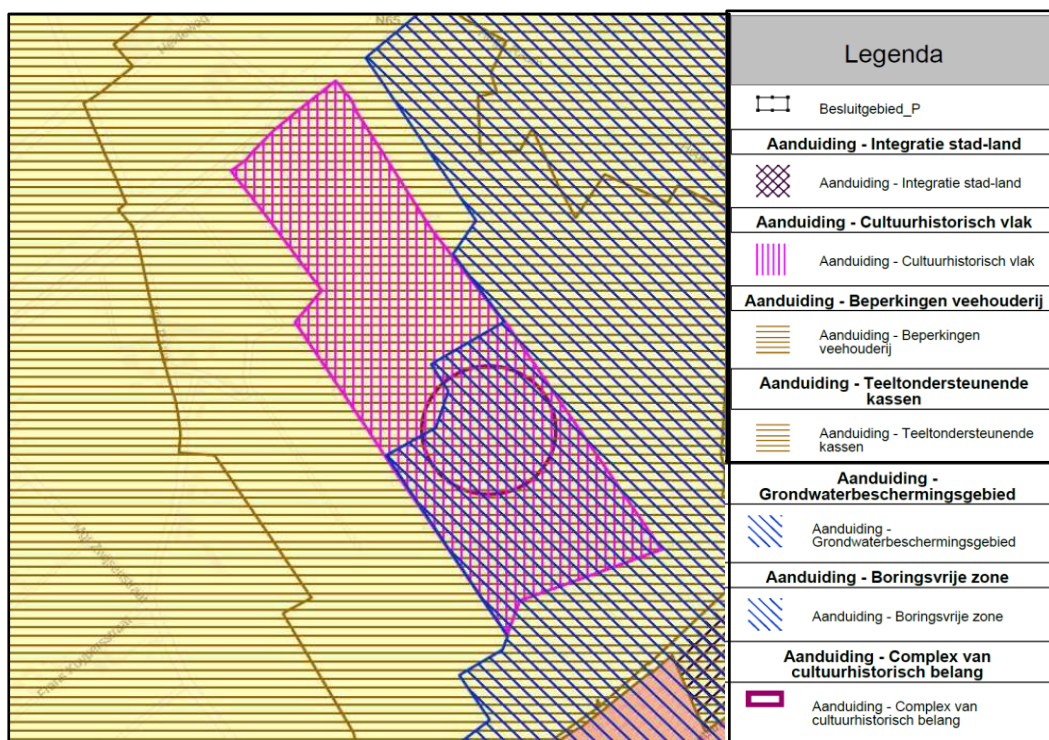
Centrale beleidslijn van de provincie is de keuze voor samenwerken aan kwaliteit, waarbij het versterken van de landschappelijke kwaliteit een belangrijk onderdeel is. Het dorp Haaren en het buitengebied van de gemeente vallen binnen het 'Groene Woud' tussen de drie grote steden Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. In de driehoek tussen deze steden 'zet de provincie in op de ontwikkeling van Nationaal Landschap Het Groene Woud, dat goed bereikbaar is vanuit die genoemde steden. De doorontwikkeling van Het Groene Woud is gericht op een sterke natuurkern met daar omheen een aantrekkelijk landschap dooraderd met natuur, cultuurhistorische waarden en een verscheidenheid aan recreatieve mogelijkheden en agrarische functies.'

'Het platteland vervult een belangrijke rol voor recreatie, toerisme en kleinschalige zorg economie. Daarnaast is de kwaliteit van het landelijk gebied steeds belangrijker voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat van Noord-Brabant. In het landelijk gebied verliezen grootschalige complexen als kloosters en instituten hun functie waardoor er veel gebouwen vrijkomen, met vaak een hoge (cultuurhistorische) waarde en unieke ligging. Door passende functies in deze complexen mogelijk te maken kunnen deze behouden en ontwikkeld worden.'

Het landgoed Haarendael behoort tot het zogenaamde gemengd landelijk gebied van de structuurvisie, waar multifunctioneel gebruik uitgangspunt is.

3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (2014)

Op 19 maart 2014 is de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. In de verordening staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de hiervoor genoemde provinciale structuurvisie. De verordening is één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.



Uitsnede provinciale verordening ruimte (2014)

Boringsvrije zone en Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied ligt binnen de aanduidingen 'grondwaterbeschermingsgebied' en 'boringsvrije zone'. Een bestemmingsplan ter plaatse van deze aanduiding strekt mede tot het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hieraan wordt invulling gegeven door middel van een omgevingsvergunningstelsel voor activiteiten in de bodem die de beschermende kleilaag kunnen doorboren. In de regels van dit bestemmingsplan is inhoudelijke bescherming opgenomen voor deze zone. De regels van de Provinciale Milieuverordening (PMV) zijn van toepassing op dergelijke activiteiten.

Cultuurhistorisch vlak en Complex van historisch belang

Het gehele plangebied ligt binnen de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak' en voor het hoofdgebouw met de kapel is de aanduiding 'complex van historisch belang' opgenomen. In de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk – Uit te werken' is in het bestemmingsplan voor het gehele plangebied bepaald dat de aanwezige cultuurhistorische waarden moeten worden behouden en hersteld. Voor de instandhouding van de bestaande

monumentale bebouwing in het plangebied is verder de aanduiding 'cultuurhistorie' opgenomen. Hiermee wordt de bescherming van de aanwezige waarden veiliggesteld.

3.3.3 *Overeenkomst GS (16 december 2003)*

In 2003 heeft het college van Gedeputeerde Staten besloten om in het kader van de vermaatschappelijking van de zorg een onderzoek naar de toekomst van Haarendael met voorrang en als pilot uit te voeren. Een provinciale projectgroep heeft in overleg met Cello en het gemeentebestuur de mogelijkheden onderzocht. De tussen partijen bereikte overeenstemming is door GS vastgelegd in een besluit. GS stemden in met 'een herbestemming van het complex Haarendael, mits dit een nuttige bestemming betreft en bijdraagt tot behoud van het rijksmonument Haarendael; mocht deze nuttige bestemming (mede) betrekking hebben op de woonfunctie, dan stelt - naast het eventuele gemeentelijke aandeel - de provincie het restant contingent hiervoor beschikbaar'.

In het verlengde hiervan is in 2008 tussen de gemeente en de provincie het volgende afgesproken in de overeenkomst 'inzake de realisering van de woningbouwopgave van de gemeente en de financiering van de ontwikkeling van het 'Helvoirts Broek': 'woningen die gerealiseerd worden in het kader van de herstructurering van de in de gemeente gelegen zorgcomplexen Haarendael en Assisië mogen extra worden gebouwd ten opzichte van de vastgestelde geplande capaciteit.

3.3.4 *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de verordening en de met de provincie gemaakte afspraken.

3.4 **Gemeentelijk beleid**

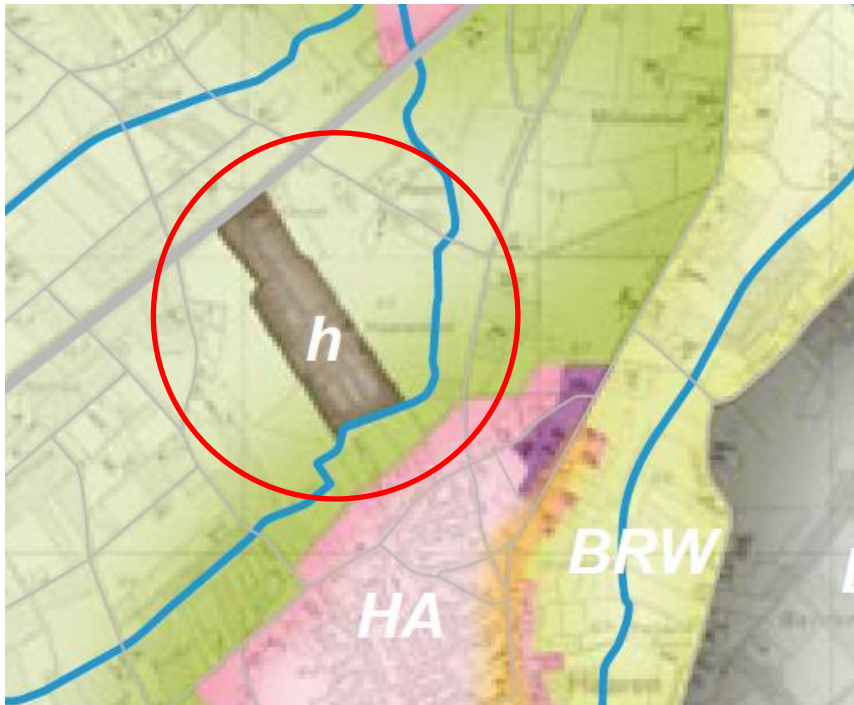
3.4.1 *Structuurvisie gemeente Haaren, 2015*

De Structuurvisie Haaren betreft een actualisatie van de Structuurvisie Plus uit 2004. De actualisatie heeft plaatsgevonden als gevolg van het in werking treden van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 en diverse wijzigingen van beleid. De Structuurvisie Haaren vormt de ruimtelijke vertaling van de gemeentelijke koers die in 2011 is vastgelegd in de 'Toekomstvisie Haaren 2022: een levendige, groene en zelfbewuste gemeente'. Op 22 januari 2015 is de structuurvisie vastgesteld door de gemeenteraad.

In deel A is de visie uitgewerkt in ruimtelijk-functionele thema's die de inrichting van de ruimte bepalen. De gemeente voert regie op de volgende thema's:

- wonen en woonomgeving;
- werken en economie;
- welzijn en voorzieningen;
- omgevingskwaliteit;
- mobiliteit.

Het thema omgevingskwaliteit richt zich op de kernwaarden van de landschappen en dorpen in de gemeente. Hiertoe behoren ook de bijzondere complexen met cultuurhistorische waarden, zoals Landgoed Haarendael. De gemeente ziet het als een basisverantwoordelijkheid om deze waarden te behouden en waar mogelijk zichtbaarder te maken.



Uitsnede structuurvisiekaart

In deel B is het uitvoeringskader van de visie opgenomen, waartoe o.a. het project Landgoed Haarendael behoort. Aan het landgoed is daarbij de omgevingskwaliteit 'groen/rood landschapselement' toegekend. Om het landgoed te behouden is er ruimte voor ontwikkeling die is gebonden aan de volgende voorwaarden:

- het cultuurhistorisch waardevolle ensemble van het hoofdgebouw en kapel, met bijbehorende poort en oprijlaan, vormen het zwaartepunt van het landgoed, overige (toe te voegen) bebouwing is daaraan ondergeschikt;
- het landgoed blijft zich als een duidelijke enclave in het landschap presenteren; de heldere omkadering van houtwal en aarden wal blijft bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen behouden en wordt waar nodig versterkt;
- het landgoed is ontworpen als een samenhangende eenheid. Op het landgoed is een breed palet aan functies mogelijk, zoals wonen, zorg, onderwijs en bedrijvigheid. Van belang is dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een zodanige (combinatie van) functie(s) omvat, dat het landgoed niet verbrokkelt. Het realiseren van functies met één overkoepelend thema kan hiertoe een middel zijn.

3.4.2 *Structuurvisie Landgoed Haarendael (2012)*

In de structuurvisie Landgoed Haarendael zijn de uitgangspunten opgenomen voor de herontwikkeling van het gehele landgoed. De structuurvisie vormt daarmee het belangrijkste kader voor de nieuwe bestemming van het gebied. In de hoofdstukken 2 en 4 wordt daarom uitgebreid ingegaan op de inhoud en conclusies van deze structuurvisie.

3.4.3 *Conclusie*

De voorgenomen herontwikkeling van het landgoed als onderwijscampus met behoud van de cultuurhistorische waarden van Haarendael, zoals beschreven in de Structuurvisie Landgoed Haarendael, past goed binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de beoogde ontwikkeling van het plangebied en de directe omgeving. Er wordt ingegaan op de landschappelijke, functionele en cultuur-historische kenmerken van het gebied. Ook wordt de door Platform Haarendael beoogde ontwikkeling van het landgoed als onderwijscampus beschreven.

4.2 Ruimtelijke visie

In de structuurvisie Landgoed Haarendael (2012) is in hoofdstuk 5 de ruimtelijke visie op de toekomstige ontwikkeling van het landgoed vastgelegd. Hieronder zijn de hoofdpunten van deze visie opgenomen. Deze beschrijving geldt als uitgangspunt en kader voor de nieuwe invulling van het gebied.

4.2.1 *Historische en landschappelijke context is leidend*

De kracht van het landgoed Haarendael ligt in de ruimtelijke structuur en de samenhang tussen het hoofdgebouw en haar omgeving als herkenbare enclave in het kleinschalige open beeklandschap. De robuuste omkadering zorgt voor de samenhang en herkenbaarheid en versterkt de beslotenheid en het naar binnen gerichte karakter van het oude seminarie. De onderlinge samenhang op het landgoed komt tot stand door het ensemble van poort, oprijlaan, voorhof en hoofdgebouw - kapel. Dit ensemble vormt de drager voor kleinere ingrepen en bouwplannen die later kunnen worden gerealiseerd. In de toekomst blijft het ensemble van hoofdgebouw en kapel het zwaartepunt van het landgoed, de overige gebouwen zijn daaraan ondergeschikt.

4.2.2 *Functies voor de toekomst*

Bij de herbestemming zijn nieuwe, levenskrachtige functies nodig die het landgoed in de toekomst kunnen gaan dragen, zowel programmatisch als economisch. Een breed palet aan functies is denkbaar op het gebied van wonen, zorg, educatie, dienstverlening, bedrijvigheid, horeca en recreatie. Gezien de omvang van het complex is een combinatie van bij elkaar passende of elkaar versterkende functies zeer wel mogelijk. Belangrijk aandachtspunt bij de herbestemming is dat het landgoed als samenhangende eenheid behouden blijft en er geen verbrokkeling plaatsvindt. Een overkoepelend en samenbindend thema kan een goed middel zijn om de samenhangende totaalsfeer te behouden; bijvoorbeeld 'landgoed van bezinning', 'kennislandgoed' of 'zorglandgoed'.

4.2.3 Uitwerking dragende onderdelen visie (zie ook figuur met verbeelding structuurvisie)

Omkadering

Door de heldere omkadering, bestaande uit de begroeide aarden omwalling en de houtwal, vormt het landgoed een duidelijk afgebakende enclave in het landschap. Het contrast met het omliggende landschap is een te beschermen kwaliteit. De omkadering dient behouden te blijven en kan plaatselijk nog worden versterkt door aanvulling van de boombeplanting bij het huidige parkeerterrein. Aan de oostzijde, ter hoogte van de Voorhof, dient het bestaande uitzicht naar open landschap te worden gehandhaafd.



Verbeelding structuurvisie

1. omkadering
2. poort en laan
3. hoofdgebouw en kapel
4. voortuinen
5. voorhof
6. brevierpark
7. omliggende landerijen
8. zijflanken hoofdgebouw
9. bebouwing voortuinen

Poort en laan

De centrale as van poort, oprijlaan, hoofdgebouw en kapel vormt de ruggengraat van het landgoed. De monumentale oprijlaan met de hoge lindes geeft het landgoed status en allure. De oorspronkelijke functie als centrale toegangslaan dient te worden hersteld, waarbij de continuïteit en gaafheid van de laan over de volle lengte - van Poort tot Voorhof – wordt teruggebracht. De laan leidt naar het Voorhof, de centrale ontvangstruimte van het landgoed. Van daaruit vindt de verspreiding plaats naar de verschillende bestemmingen.

Voorhof

Het Voorhof is het entreegebied aan de representatieve zijde van het landgoed en schakel tussen de Voortuinen en het Brevierpark. Dit is de centrale voorruimte in het hart van het landgoed waar bewoners en bezoekers worden ontvangen. Het is een formele voorruimte met prachtige solitaire monumentale bomen die zorgen voor sfeer. Belangrijkste aandachtspunten bij de nieuwe ontwikkeling zijn:

- herstel van de hoofdentree van het gebouw in de as van de oprijlaan;

- behoud en transformatie van het bestaande Koetshuis en de Hofstede met bijbehorende siertuin;
- situering van de parkeergelegenheid in dit deelgebied aan de westzijde van het hoofdgebouw mits goed landschappelijk ingepast en afgeschermd door hagen.

Voortuinen

De centrale oprijlaan verdeelt de Voortuinen in twee buitenkamers met eigen ruimtelijke karakteristieken. De westelijke buitenkamer heeft een meer besloten karakter doordat deze grotendeels aan een zijde door de wal is omkaderd. Achter de wal grenst deze buitenkamer aan het half besloten boomkwekerijenlandschap. De oostelijke buitenkamer heeft een meer open karakter omsloten door een houtwal met doorzichten op het aangrenzende agrarische open landschap met boerenerven en het beekdal van de Raamse Loop. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van de Voortuinen is het behouden en versterken van de zichtlijnen over de Voortuinen vanuit het hoofdgebouw. De buitenkamers zijn afgestemd op de sfeer van het hoofdgebouw en de nieuw te ontwikkelen bebouwing.

In zowel de oostelijke als in de westelijke Voortuin is binnen de daarvoor aangegeven velden nieuwe bebouwing mogelijk, ondergeschikt aan de hoofdbebouwing van het landgoed. Door een herschikking van de bestaande bebouwing kan het gebied aanzienlijk aan kwaliteit winnen. De velden krijgen een heldere landschappelijke omlijsting, bijvoorbeeld in de vorm van een brede haag. De bebouwing past in de sfeer van het landgoed en is qua hoogte en massaopbouw ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

Hoofdgebouw en Kapel

Het ensemble van hoofdgebouw en kapel vormt ook in de toekomst het hart van het landgoed. De andere gebouwen zijn daaraan ondergeschikt. Het oorspronkelijke U-vormige seminariegebouw en de kapel, beide rijksmonument, vormen de beschermde kern van het erfgoed en moeten behouden blijven. Bij de gebouwen daaromheen zijn er mogelijkheden voor herontwikkeling en vernieuwing, eventueel door nieuwbouw binnen de bestaande bebouwingscontouren. Buiten de historische kern zijn er twee te handhaven gebouwen als 'ankerpunten' voor vernieuwing, waaronder de bibliotheek.

Een reeks van bestaande en nieuwe - geheel of gedeeltelijk omsloten - hoven typeert verder het hoofdgebouw. Centraal ligt de pandhof, de binnentuin midden in het vierkant van het oude hoofdgebouw en de kapel. De pandhof vormt als het hart van het oude seminarie een plek voor nu en later, geïnspireerd op de oude kloosterhof.

Brevierpark

Het Brevierpark nodigt uit tot bezinning en contact. Het is een lommerrijk park geheel omsloten door de oude grondwal, begroeid met bos. Hierdoor ontstaat een intieme rusttuin

met stilteplekken voor verdieping, ruimte om te bidden en te mediteren met devotiebeelden van Maria en andere heiligen en de Lourdesgrot. In het Brevierpark bepalen de historische Brevierlaantjes de ruimtelijke indeling van het park. Deze lanen worden samen met het bijbehorende circuit van wandelpaden en zichten behouden en versterkt. De historische verbindingslaan naar het dorp, die tegenwoordig in het Brevierpark ligt, wordt in ere hersteld. De ruimte die ontstaat tussen deze historische eikenlaan en de grondwal biedt ruimte om een langgerekt parkeerterrein zorgvuldig in te passen in het groen. In het Brevierpark is ruimte voor natuurontwikkeling.

4.3 Initiatief Haarendael Academy

De gemeente heeft in 2014 via een openbare biedprocedure partijen de mogelijkheid geboden een plan in te dienen voor een herontwikkeling van het Landgoed Haarendael met als uitgangspunt de ruimtelijke visie uit de structuurvisie. Platform Haarendael heeft met het plan Haarendael Academy de bieding gewonnen. Om dit plan mogelijk te maken is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld. Onderstaand worden de belangrijkste uitgangspunten van het initiatief nader toegelicht.

4.3.1 Doel en onderwijsconcept Haarendael Academy

Doel van Platform Haarendael is het creëren van een inspirerende leeromgeving, waarbij het complex van het voormalig Grootseminarie Haarendael en directe omgeving wordt herontwikkeld tot een topinstituut met ondersteunende faciliteiten. Leidend principe is daarbij de zogenaamde eco-economie en het 'Nature Based Learning', met als voornaamste uitgangspunten:

- Uitgaan van het belang van de natuur voor de economie.
- Natuur niet alleen meer zien als nuttig bruikbaar product.
- Uitgaan van diversiteit en symbiose.
- Het economische proces zien als een circulair systeem, waarin economie, milieuwetenschappen, design en systeemdenken geïntegreerd zijn.

De kern bij dit onderwijsconcept wordt gevormd door verbinding. Bij het kennisinstituut Haarendael Academy staat het volgende centraal:

- Studenten laten kennismaken met de eenvoud en grootsheid van de natuur en de wereld.
- Stimuleren van persoonlijk leiderschap van studenten door zelfreflectie: het bewust zijn van het eigen referentiekader, overtuigingen en waarden.
- Het bieden van een groene ondernemende omgeving, waar studenten kunnen leren van de natuur en de vraagstukken die in het onderwijs aan bod komen direct in de praktijk kunnen brengen. Hiermee worden leerervaringen opgedaan voor vraagstukken die in de verdere arbeidscarrière volgen.
- De verbinding tussen mensen onderling en tussen mens en natuur levert andere innovaties op dan bij het huidige dualistisch wereldbeeld.

Dit onderwijsconcept vereist een andere locatiekeuze dan bij de meer reguliere opleidingen: in plaats van scheiding van ruimtelijke functies staat de wisselwerking tussen stad en platteland centraal. Het Landgoed Haarendael is als locatie uitermate geschikt voor een dergelijk onderwijsconcept, doordat het onderwijs in de bestaande gebouwen direct kan worden gerelateerd aan de toepassing op de landerijen in de directe omgeving. De natuurlijke omgeving van Haarendael daagt de student uit om op zoek te gaan zijn eigen innerlijke natuur. Persoonlijke groei is bij het toekomstige topinstituut in continue wisselwerking met de processen in de natuurlijke omgeving. Er wordt in leertrajecten steeds met de natuur meegewerkt: colleges in de buitenruimte, het hergebruiken van reststromen van groenbeheer, het verbouwen van eigen voedsel, mediteren in het park, energieneutraal wonen. Tijdens de verblijfsperiode van een student is de omgeving het instrument om invulling te geven aan de persoonlijke ontwikkeling. Iedere student kan op deze manier zijn eigen verhaal schrijven, individueel en collectief door de natuur in en om hem/haar heen te onderzoeken en ontdekken. De lesstof blijft niet beperkt tot de boeken.

Onderdeel van het onderwijsconcept is verder de oprichting van twee nieuwe duurzame bedrijven als onderdeel van Haarendael Academy (beide gelegen buiten het plangebied):

- de 'Student Farm Haarendael' op de agrarische gronden aan de noordoostzijde van het complex. De bedoeling is op deze gronden een zelfstandig biologisch-dynamisch tuinbouwbedrijf te starten waar studenten mede verantwoordelijk worden voor de exploitatie. Dit agrarische bedrijf gericht op cyclische processen (zoveel mogelijk gebaseerd op de principes van permacultuur) en focus op gezonde voedselproductie vormt een terugkerend thema voor diverse studierichtingen. Het biedt een tastbare business case voor o.m. technologische, ecologische, maatschappelijke en economische wetenschappelijke vraagstukken. Tenslotte heeft de Farm een productieve functie: de groente en het fruit die hier geproduceerd worden, vinden hun afzet via het studentenrestaurant Haarendael (en andere studentencampussen in omringende steden). Haarendael als merk is kansrijk in de vermarketing van het geproduceerde voedsel.
- de 'Boomkwekerij van de Toekomst' op een perceel aan de noordwestzijde van het complex, landschappelijk verweven met de groenstructuur van Haarendael. Dit wordt een innovatief centrum met focus op de nieuwste duurzame teeltontwikkelingen en onderzoekscentrum van biobased toepassingen in de kwekerijsector. De kwekerij is door duurzame toepassingen geheel zelfvoorzienend (o.a. eigen energieopwekking en waterzuivering- en recycling). Het bedrijf is verbonden met het opleidingsaanbod binnen Haarendael Academy en biedt een leer- en werkplek voor studenten.

Het concept Haarendael Academy gaat daarmee uit van een sterke betrokkenheid van studenten, ondernemers en inwoners bij het gebruik en de beleving van het cultuurhistorisch

waardevolle landgoed en het omringend landschap. De kwaliteit hiervan staat in rechtstreekse wisselwerking met de kwaliteit van onderwijs en persoonlijke ontwikkeling. Dat vraagt om een gedeelde verantwoordelijkheid voor het behoud en de ontwikkeling van de gronden en gebouwen. Dit vraagt ook om een innovatieve benadering: beheer van het complex is geen doel op zich en resultante van een beheerplan, maar een middel om gebruikers en inwoners te betrekken. Door samenwerking van instellingen en bedrijven - op en buiten het terrein - worden de circulaire en duurzame principes geborgd.

4.3.2 Opleidingsrichtingen en -vormen

Bovenstaand is het concept 'Nature Based Learning' beschreven. Bij de vertaling hiervan naar mogelijke opleidingsrichtingen en -vormen, gaat het in de eerste plaats over de vraag hoe studenten eco-economische competenties leren ontwikkelen. Centraal in 'Nature Based Learning' staat het ontwikkelen van een 'open mind' (open in denken in debat en dialoog), 'open will' (open voor actie) en 'open heart' ((aan)voelen) waarin natuurlijke principes, boerenwijsheid en de natuur als leerbron dienen. De onderwijsvorm van 'learning community' sluit hierbij het beste aan. Volgens lector Innovatie & Ontwikkeling van de HAS Evert-Jan Ulrich is er dan sprake van 'connected learning'. Het leren vindt plaats binnen overzichtelijke, gedurende een half jaar 'verbonden', groepen van vijftig personen bestaande uit ongeveer vijf docenten en 45 studenten. Deze community levert een maatschappelijke bijdrage via allerlei soorten projecten. Hierbij wordt gewerkt vanuit gelijkwaardigheid, tussen docent en student, maar ook tussen bedrijf en school. Belangrijk is daarbij dat alle kennis wordt gedeeld, wat vraagt om openheid en onderling vertrouwen. Talentgericht leren staat voorop.

Deze onderwijsvorm is toepasbaar op een brede diversiteit aan opleidingsrichtingen. Dit biedt kansen voor een bredere interdisciplinaire invulling. Het gaat dan per definitie om het overstijgen van het eigen vakgebied om de wereldproblemen van vandaag en morgen op een meer integrale manier te benaderen. Daarnaast biedt het complex en de natuurlijke omgeving ook kansen voor specifieke onderwijskundige invulling, zoals technologische studierichtingen. De verbinding met het gebied is te vinden in het creëren van duurzame innovaties en toepassingen op het gebied van greentech. Haarendael en omgeving sluit ook aan bij het onderwijsveld op het gebied van de agri-food sector. De ontwikkelingen binnen de gehele keten, van primaire agrarische sector, verwerkings- en bewerkingsindustrie tot distributie en retailsector, vragen om vernieuwingen op educatief vlak. Dat vraagt om een samenwerking tussen bedrijfsleven, overheid en onderwijs waar Haarendael als fysieke plek op inspeelt (zie ook de ambitie van AgriFood Capital in paragraaf 4.3.3).

De educatieve invulling van het onderwijsconcept bestaat uit bachelor- en masteropleidingen (of deel daarvan), een University College, een InterUniversity Institute, een WorldUniversity, onderzoeksinstituut, BusinessSchool. Gezien de relatie van het instituut met verbonden activiteiten, zoals de Student Farm en Boomkwekerij van de Toekomst, is het belangrijk om

daarnaast continuïteit in te bouwen, in de vorm van bijvoorbeeld summerschools. Een combinatie van verschillende studierichtingen en onderwijsvormen biedt de beste garantie voor het realiseren van kruisbestuiving (cross-overs), samenwerking (co-creatie) en dus: interdisciplinair leren. Vanuit verschillende kennisinstellingen is er interesse om aan te sluiten bij Haarendael Academy.

4.3.3 *AgriFood Capital*

Door Platform Haarendael zijn intensieve gesprekken gevoerd met diverse Brabantse instellingen op het gebied van AgriFood, m.n. HAS Hogeschool in Den Bosch en samenwerkingsverband AgriFoodCapital. De mogelijkheden die Haarendael Academy biedt, sluiten naadloos aan bij hun ontwikkelopgaven. Haarendael Academy draagt op de volgende wijze bij aan de ambities van AgriFoodCapital.

Een excellente arbeidsmarkt

Ondernemers, onderwijsinstellingen en overheden in Noord Oost Brabant maken zich samen sterk voor een evenwichtige arbeidsmarkt met goede toekomstperspectieven. Uit gesprekken met de HAS en AgriFoodCapital is gebleken dat er behoefte is aan twee nieuwe masters op het gebied van AgriFood. HAS Hogeschool heeft de ambitie om de master 'International Business & AgriFood' te ontwikkelen. Daarnaast wil HAS Hogeschool in samenwerking met AgriFood Capital de master 'Food Marketing en Retail' aanbieden. De ontwikkeling van beide masters wil HAS Hogeschool mogelijk met partners in het hoger onderwijs gaan vormgeven. Voor beide masters geldt dat Haarendael Academy een zeer geschikte locatie is.

Sterke bedrijvigheid

Haarendael Academy verlaat de traditionele scheiding tussen bedrijfsleven aan de ene kant en onderwijs aan de andere kant. De eerder beschreven Student Farm en Boomkwekerij van de Toekomst zijn voorbeelden van (startende) innovatieve groene ondernemers. In samenwerking met de HAS wordt tevens gedacht aan de ontwikkeling van een studentbedrijf 'Groene Ruimte'. De HAS heeft het concept studentbedrijf reeds in samenwerking met Natuurmonumenten ontwikkelt in de vorm van een Studentbedrijf 'Natuurgebieden' voor innovatieve beheerbenadering van natuurgebieden. Het complex Haarendael kan een soortgelijke functie als Studentbedrijf 'Landgoederen / cultuurhistorie' vervullen voor de opleidingen van de HAS in de Groene ruimte.

Ook voor andere groene (grondgebonden) bedrijven biedt Haarendael Academy een broedplaats functie. Deze functie wordt zodanig opgezet dat het complementair is aan de AgriFood Campus die momenteel in den Bosch wordt opgezet (een project van AgriFood Capital, HAS Hogeschool, ZLTO, Avans Hogeschool en Gemeente 's-Hertogenbosch). Waar de AgriFood Campus zich positioneert als 'engineering campus', profileert de campus op en rondom Haarendael zich als 'groen laboratorium'.

Naast de functie van broedplaats wil Haarendael ook de fysieke plek zijn waar de ontmoeting plaatsvindt. Haarendael Academy biedt met haar kapel een unieke ruimte voor seminars, lezingen, exposities, workshops en trainingen op het gebied van duurzame agri food vraagstukken.

Betekenisvolle innovaties

AgriFood heeft de ambitie om oplossingen te bieden voor maatschappelijke vraagstukken op het gebied van duurzaamheid, voeding en gezondheid. Open innovatie staat daarbij centraal. Dat vraagt in eerste instantie om een open houding bij toekomstige professionals in de agrifood sector. In samenwerking met de HAS zal op Haarendael Academy een bewustwordingstraject worden opgezet. HAS Hogeschool wil vanaf 2016 aan groepen studenten (jaarrond ca 2000 studenten per jaar) een cursusweek gericht op talentontwikkeling aanbieden op Haarendael.

Goed woon-, werk- en leefklimaat

Een duurzame leefomgeving staat bij deze doelstelling centraal. Het zoeken naar nieuwe innovatieve oplossingen als tegenhanger van gangbare (intensieve) foodketens. Het stimuleren van dier-, mens- en omgevingsvriendelijk boeren heeft daarbij de aandacht van AgriFoodCapital. Alle bovengenoemde functies (van innovatieve bedrijven tot vernieuwend onderwijsaanbod) laten zien dat Haarendael Academy een motor zal vormen in deze beweging.

4.3.4 Verduurzamings- en innovatieagenda provincie Noord Brabant

Bovengenoemde 4 ambities vullen ook de verduurzamings- en innovatieagenda van de provincie Noord Brabant in. De provincie wil als motor van de Nederlandse economie de succesvolle 'Brabantse formule' verder verankeren en uitbouwen. Brabant staat namelijk bekend om de intensieve samenwerking tussen ondernemers, onderwijsinstellingen en overheden in nationale en internationale netwerken met als doel om innovatief ondernemerschap te stimuleren. Deze samenwerking maakt Brabant één van Europa's topregio's voor innovatie en kennis en resulteert in een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor investeerders. Haarendael Academy speelt hierop in en vormt de plek waar het 'Brabantse model' en internationale omgeving elkaar ontmoeten en versterken.

De initiatiefnemers ontwikkelen Haarendael Academy als een zelfstandig instituut met eigen identiteit. Haarendael heeft de potentie om uit te groeien tot dé ontmoetingsplek van alle partijen die de duurzame transitie omarmen. Voor partijen die zien dat de globalisering van de agrifood keten geen eindstation is, maar tevens startsein blijkt te zijn van een nieuwe beweging waar innovatie, netwerken en diversificatie centraal staat. Dat brengt ook een nieuwe interesse voor en behoefte aan verbindingen en coalities met zich mee. Brabant speelt

hierin een bijzondere rol. De regio heeft met zijn coöperatieve cultuur grote kansen om de slag naar een echte duurzame voedselvoorziening te maken. Haarendael levert een constructieve bijdrage in die zoektocht. Haarendael als 'huis' waar oud en jong, wijsheid en creativiteit, internationaal en lokaal, specialistisch en holistisch elkaar ontmoeten.

4.3.5 Vertaling onderwijsconcept naar bebouwing Landgoed Haarendael

De cultuurhistorisch waardevolle gebouwen van Haarendael bieden unieke mogelijkheden om de verschillende onderwijsfuncties onder te brengen. Het centrale gebouw wordt het centrum van de campus en biedt plaats aan college- c.q. leslokalen, praktijkruimten en vergader- en werkplekken voor personeel. Ook ondersteunende voorzieningen zoals een bibliotheek, auditorium en restaurant/refter krijgen hier een plek. Het binnenplein tussen hoofdgebouw en kapel heeft de intimiteit van een ontmoetingsplek met ruimte voor culturele activiteiten en heeft de potentie om hét kloppend hart te vormen voor Haarendael Academy.

De huisvesting voor studenten en tijdelijke (hotel) huisvesting voor executive programma's en visiting professoren, kunnen worden gesitueerd op het voorterrein (de voormalige woonpaviljoens van Cello) of in nieuw te realiseren gebouwen. Door architectenbureau EGM is in opdracht van Platform Haarendael een globale visie opgesteld. Het daarin opgenomen vlekkenplan moet nog nader worden uitgewerkt en ingevuld. Daarom is in dit bestemmingsplan gekozen voor een uit te werken bestemming voor de onderwijscampus.

Als eindbeeld ziet Platform Haarendael het landgoed als een bruisende community op een centrale locatie in Brabantstad (zowel Tilburg als Den Bosch liggen op slechts 11 kilometer van de locatie).

4.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling van het landgoed tot een onderwijscampus is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige benutting nagestreefd van de beschikbare ruimte voor verschillende functies. De vraag is of het in dit geval ook gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De eerste bebouwing op het landgoed Haarendael dateert al uit 1839, het terrein is lange tijd in gebruik geweest als Grootseminarie voor de opleiding tot priester. Gelet op deze historie als Grootseminarie keert met de campus de oorspronkelijke onderwijsfunctie terug op het landgoed. Het nieuwe bestemmingsplan Haaren, Haarendael 2016 maakt een functiewijziging mogelijk binnen de bestemming maatschappelijke doeleinden: van “zorginstelling” naar “onderwijscampus”. Binnen het plangebied is geen uitbreiding toegestaan van het ruimtebeslag. De bebouwingsoppervlakte van het monumentale hoofdgebouw is vastgelegd door middel van strakke bebouwingsvlakken. Bij de voormalige woonpaviljoens zijn bebouwingsvlakken opgenomen die in combinatie met een bebouwingspercentage geen uitbreiding toestaan van het bebouwd oppervlak. Indien er bij een functiewijziging geen sprake is van een toename van

het ruimtebeslag, dan is de lijn van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Volledigheidshalve merken we nog het volgende op over de actuele regionale behoefte aan een onderwijscampus en de vraag of aan deze behoefte voldaan kan worden binnen bestaand stedelijk gebied.

Trede 1: voorzien in een actuele regionale behoefte

In de vorige paragraaf is uitgebreid het onderwijsconcept beschreven dat Platform Haarendael voor ogen heeft voor het landgoed. De bedoeling is specifieke studierichtingen te introduceren, waarbij de theorie van het onderwijs ook direct in de praktijk kan worden gebracht op de landerijen in de directe omgeving. Het is verder ook de bedoeling dat studenten (een deel van) de onderwijsperiode intern op het instituut verblijven. Door studenten dicht bij de natuur en de dagelijkse praktijk te brengen worden zij zich meer bewust van de wisselwerking tussen natuur en economie. Doel is daarbij o.a. studenten op te leiden die zich richten op meer duurzame vormen van landbouw. Daartoe dient ook de oprichting van bedrijven, als de Student Farm en Boomkwekerij van de Toekomst. Het concept Haarendael Academy gaat uit van een sterke betrokkenheid van studenten, ondernemers en inwoners bij het gebruik en de beleving van het cultuurhistorisch waardevolle landgoed en het omringend landschap. Haarendael is verder gelegen in het werkgebied van AgriFood Capital; een samenwerkingsverband van overheden (waaronder de gemeente Haaren), onderwijsinstellingen en ondernemers. De onderwijscampus op Haarendael sluit aan bij de ambitie van AgriFood Capital om Noord-Oost Brabant tot topregio op het gebied van agrifood te maken, waarin onderwijs, bedrijfsleven en overheden op een nieuwe manier samenwerken. In de lijn van deze ambitie wordt door de hoger en universitair onderwijssector en bedrijfsleven in de Agri&Food sector gewerkt aan een aanvulling op het huidige onderwijslandschap in dit domein. In dit verband worden voorbereidingen getroffen om kennis en onderwijs vanuit een privaat perspectief verder te versterken op het vlak van business- en ondernemerschapseducatie. De herontwikkeling van landgoed Haarendael biedt unieke kansen voor de vestiging van een executive business school die mede invulling geeft aan het realiseren van een Agri&Food instituut, zoals beschreven door Platform Haarendael. Haarendael Academy biedt met haar kapel een unieke ruimte voor seminars, lezingen, exposities, workshops en trainingen op het gebied van duurzame AgriFood vraagstukken. De onderwijscampus op Haarendael sluit daarmee aan op de Agenda van Brabant, waarin de provincie Noord-Brabant heeft aangegeven campusontwikkelingen rondom thema's als agrifood voor te staan.

Dit alles maakt dat het onderwijsconcept van de verbinding met de natuur, de aangeboden studierichtingen en specifieke leertrajecten én de combinatie met de congresfaciliteiten aanvullend en afwijkend zijn op hetgeen elders in de regio wordt aangeboden.

Trede 2: benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins

In trede 2 dient te worden onderzocht in hoeverre in het specifieke onderwijsconcept voor het Landgoed Haarendael kan worden voorzien elders binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio. Bij de onderwijscampus gaat het om benutting van bestaande gebouwen en gronden die door herstructurering en transformatie geschikt worden gemaakt voor de nieuwe functie, waarbij geen uitbreiding plaatsvindt van het ruimtebeslag. De beoogde onderwijscampus vraagt juist om een niet stedelijke locatie. Het concept gaat uit van een groene leeromgeving: onderwijs in combinatie met voedselproductie, groenbeheer, duurzaam voedsel (catering) en groene evenementen. Binnen het concept is tevens sprake van nauwe relatie met agrarische ondernemers in het gebied (b.v. boomkwekerij, melkveehouderij, paardenhouderij etc.) in de vorm van groen praktijkonderwijs. Dit is een combinatie die elders in de regio – in stedelijk gebied – niet gevonden wordt. Door het vestigen van een onderwijscampus op het landgoed Haarendael wordt het juist mogelijk om aan een bestaand monumentaal gebouw dat een uniek ensemble vormt met zijn directe landelijke omgeving een nieuwe toekomstbestendige functie te geven. Zodoende kan ook het behoud van het landgoed als Rijksmonument veilig worden gesteld.

Trede 3: passende ontsluiting door verschillende middelen van vervoer

Het landgoed is goed bereikbaar voor de auto door de ligging nabij de N65 (zie ook paragraaf 5.12). De campus ligt centraal in de regio, met omliggende steden als Den Bosch en Tilburg op zo'n 11 kilometer afstand. Dit is nog een afstand die ook per fiets te overbruggen is. Het is verder de bedoeling om via een rechtstreekse buslijn met Tilburg en Den Bosch CS (en overige campussen) te zorgen voor een snelle OV-verbinding. Daarmee biedt de locatie voldoende mogelijkheden voor een passende ontsluiting.

Hoofdstuk 5 Planologisch relevante uitvoeringsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende planologische relevante aspecten behandeld. In artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht is daarover het volgende opgenomen: ‘bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen’. Dit geldt ook voor het opstellen van een (ontwerp-)bestemmingsplan. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Voor de beoogde ontwikkeling tot onderwijscampus heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens komen aan de orde:

- flora en fauna;
- archeologie en cultuurhistorie;
- water;
- geluid;
- luchtkwaliteit.
- externe veiligheid;
- bodem en asbest;
- bedrijven en milieuhinder;
- geurhinder;
- MER-beoordeling;
- verkeer en parkeren.

Toetsing m.e.r.-plicht

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie omstandigheden die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het bestemmingsplan getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is of waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt, m.u.v. de boringsvrije zone. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel aan het Besluit m.e.r. getoetst.

5.2 Flora en fauna

Bureau Waardenburg heeft op basis van een oriënterend veldonderzoek (d.d. 22 januari 2016) en bronnenonderzoek de nieuwe ontwikkeling beoordeeld in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Hieronder zijn de conclusies van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage d.d. 26 januari 2016 is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.2.1 *Natuurbeschermingswet 1998*

Binnen een afstand van enkele kilometers ligt Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. Beoordeeld is wat de mogelijke effecten zijn van de wijziging van de bestemming op de habitattypen en de soorten van Bijlage II van de Habitatrichtlijn.

Habitattypen

Effecten op beschermde habitattypen kunnen alleen optreden binnen de begrenzing van het Natura 2000-gebied, tenzij sprake is van externe werking. Het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' ligt op enkele kilometers afstand van het plangebied. Ten behoeve van de ontwikkeling vinden sowieso geen werkzaamheden plaats binnen het Natura 2000-gebied. Er zal evenmin sprake zijn van relevante emissie van schadelijke stoffen naar lucht, water en/of bodem of van verandering in grond- en oppervlaktewateren. Verslechtering van de kwaliteit van natuurlijke habitats in het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' als gevolg van voorziene werkzaamheden in het plangebied is daarom uitgesloten.

Soorten van Bijlage II van de Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijnsoorten waarvoor het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' is aangewezen, hebben geen binding met het plangebied. De werkzaamheden kunnen dus geen effect hebben op deze soorten. Verslechtering van de kwaliteit van natuurlijke habitats van deze soorten in het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' als gevolg van enige ontwikkeling in het plangebied is daarom ook uitgesloten.

5.2.2 *Flora- en faunawet*

Op basis van het veldonderzoek en bronnenonderzoek zijn in de natuurtoets de volgende conclusies getrokken voor de effecten op het gebied van de flora- en faunawet:

- Het plangebied bestaat uit een landgoed met oude bomen en (monumentale) bebouwing. Voor strikt(er) beschermde soorten binnen de soortgroepen ongewervelden, amfibieën en vissen is geen geschikt leefgebied (bijvoorbeeld open water/voortplantingswater) in het plangebied aangetroffen.
- In het plangebied zijn geen strikt beschermde soorten planten aangetroffen. Op de gebouwen zijn geen beschermde muurplanten aangetroffen. Voor de overige strikt

beschermde planten is geen geschikt biotoop aanwezig. Op grond hiervan is beoordeeld dat het plangebied geen betekenis heeft voor strikt beschermde soorten planten.

- Het landgoed ligt langs de drukke N65 en rondom het landgoed liggen intensief gebruikte landbouwgronden die een barrière vormen voor de reptielen uit de Loonse en Drunense Duinen. Gezien de verspreidingsgegevens en het omliggende landschap kan het voorkomen van de levendbarende hagedis en de hazelworm op het landgoed worden uitgesloten.
- Het landgoed (gebouwen en beplanting) heeft naar inschatting diverse gebruiksfuncties voor vleermuizen. Voor een effectbeoordeling is nader onderzoek nodig. Aanbevolen wordt tijdig te starten met een inventarisatie omdat waarnemingen van vleermuizen voornamelijk in de periode mei- september te verkrijgen zijn, als ze actief zijn. Op basis van de inventarisatiegegevens kunnen de effecten van de voorgenomen ingrepen vervolgens worden bepaald.
- De beplanting op het landgoed vormt mogelijk broedhabitat voor boommarter, eekhoorn en vogels met een jaarrond beschermd nest. De inventarisatie naar het voorkomen van (vaste verblijfplaatsen van) de boommarter, rode eekhoorn, middelste bonte specht, ransuil, buizerd en sperwer kan (gedeeltelijk) worden gecombineerd met het onderzoek naar vleermuizen.
- Verstoring van broedende vogels en soorten met een jaarrond beschermd nest als gevolg van voorgenomen ingrepen dient te worden voorkomen. Hiervoor kan geen ontheffing worden verkregen. Werkzaamheden die verstoring kunnen zijn voor (broedende) vogels, kunnen het beste worden uitgevoerd buiten het broedseizoen, dus in de periode augustus- februari.

5.2.3 Conclusie

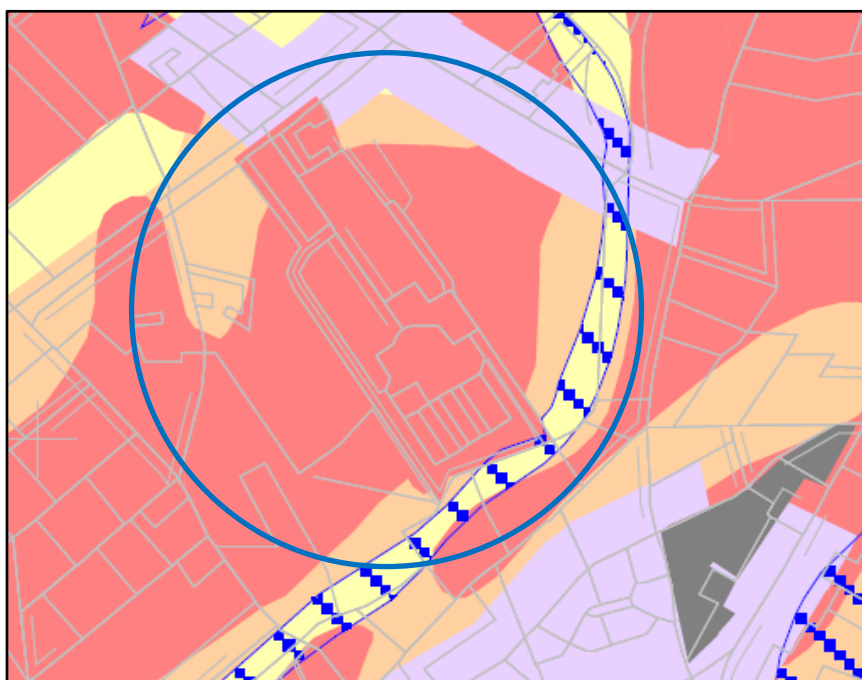
Negatieve effecten op Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' ten gevolge van welke ontwikkeling in het plangebied dan ook - renovatie, sloop, kap van bomen, nieuwbouw - is uitgesloten.

Op basis van de beschikbare informatie kan voor vleermuizen, boommarter, rode eekhoorn, middelste bonte specht, sperwer, buizerd en ransuil geen specifieke uitspraak gedaan worden over mogelijke gevolgen ten aanzien van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Niet uitgesloten kan worden dat deze soorten op het landgoed voorkomen, ook zijn de details van de voorgenomen ingrepen nog niet bekend. Aanbevolen wordt komend seizoen nader onderzoek uit te voeren. In de uitwerkingsregels is opgenomen dat voorafgaand aan de ontwikkeling een onderzoek naar genoemde soorten moet plaatsvinden.

5.3 Archeologische en cultuurhistorische waarden

5.3.1 Archeologie

In Europees verband is het 'Verdrag van Malta' opgesteld dat uitgangspunt is voor het archeologisch beleid op nationaal niveau. Doel van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verantwoordelijk voor de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Om invulling te geven aan deze gemeentelijk zorgtaak heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke verwachtingenkaart op te stellen. Verder moeten gemeenten een archeologieparagraaf opnemen in bestemmingsplannen en de archeologische waarden en verwachtingen aangeven op de verbeelding en ze beschermen middels regels.



Uitsnede beleidsadvieskaart archeologie gemeente Haaren (2011)

Beoordeling

Uit de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Haaren (2011) blijkt dat de locatie Haarendael in zijn geheel is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Om deze potentiële archeologische waarden te beschermen is in de planregels een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' voor het gehele plangebied opgenomen. Belangrijk uitgangspunt bij het bestemmingsplan is de handhaving en herbestemming van de bestaande bebouwing in het gebied. Dit geldt in ieder geval voor de bebouwing die behoort tot het rijksmonument die ook via de monumentenwet beschermd is. Voor eventuele nieuwbouw, waarbij de bestaande oppervlakte van de gebouwen wordt vergroot of ruimtelijk gewijzigd, kan

alleen een omgevingsvergunning worden verleend mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad;
- de middels archeologisch onderzoek vastgestelde archeologische waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving;
- vooraf archeologisch advies is ingewonnen.

In de uitwerkingsregels van de bestemming 'Maatschappelijk – Uit te werken' is verder opgenomen dat bij het opstellen van een uitwerkingsplan eerst een archeologisch (bureau)onderzoek moet worden verricht om de potentiële archeologische waarden in het gebied beter in beeld te brengen.

5.3.2 *Cultuurhistorie*

Voor de cultuurhistorie van het gebied en de bebouwing wordt verwezen naar de Structuurvisie Landgoed Haarendael (2012) die het belangrijkste uitgangspunt en kader vormt voor de nieuwe bestemming van het gebied. In de hoofdstukken 2 en 4 is daarom al uitgebreid ingegaan op de inhoud en conclusies van deze structuurvisie, ook ten aanzien van de historie van het plangebied. Om het cultuurhistorisch belang van het landgoed Haarendael als geheel juridisch zeker te stellen zijn in artikel 3 (Maatschappelijk – Uit te werken) vier bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de cultuurhistorische waarden van het landgoed:

- in de bestemmingsomschrijving lid 3.1 onder c zijn de gronden van het landgoed bestemd voor "het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden";
- in de bestemmingsomschrijving lid 3.1 onder d zijn de gronden bestemd voor "ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie' tevens voor de instandhouding en bescherming van de bestaande gebouwen";
- in de uitwerkingsregels is in lid 3.2.4 onder a opgenomen dat bij de uitwerking de ruimtelijke visie in acht dient te worden genomen, zoals beschreven in hoofdstuk 5 van de Structuurvisie Landgoed Haarendael;
- in de uitwerkingsregels is in lid 3.2.4 onder b opgenomen dat de beoogde nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage dient te leveren aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex.

5.3.3 *Conclusie*

Voor het gehele plangebied is in de bestemmingsregeling de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen en is in de uitwerkingsregels een nader archeologisch onderzoek verplicht gesteld. Daarmee zijn de potentieel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate beschermd. Bij de nieuwe bestemming vormt de cultuurhistorie van het gebied en van de bestaande bebouwing verder het belangrijkste uitgangspunt. In de planregels is daartoe in artikel 3 (Maatschappelijk - Uit te werken) een aantal bepalingen opgenomen. Daarmee wordt

bij de nieuwe bestemming in voldoende mate rekening gehouden met de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

5.4 Water

5.4.1 Beleidskaders

De laatste jaren wordt in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij zijn naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk van belang. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden (ook vastgelegd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro). Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is.

Beleid Waterschap De Dommel

Het beleid van het waterschap De Dommel is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Op 1 maart 2015 is de nieuwe keur in werking getreden. In beginsel is het verboden om zonder vergunning neerslag af te voeren naar een oppervlaktewaterlichaam in geval van toename van het verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak. Dit verbod is o.a. niet van toepassing, indien de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² bedraagt.

5.4.2 Beoordeling en conclusie

Belangrijk uitgangspunt bij het bestemmingsplan is de handhaving en herbestemming van de bestaande bebouwing in het gebied. Dit is ook vertaald in de planregels en de verbeelding, bijvoorbeeld door het opnemen van bebouwingsvlakken. In de uitwerkingsregels voor de bestemming 'Maatschappelijk – Uit te werken' is verder opgenomen dat het verhard

oppervlakte in het gebied maximaal met 2000 m² mag toenemen. Verder dient voorafgaand aan de ontwikkeling in een vroegtijdig stadium overleg te worden gevoerd met het waterschap om bijvoorbeeld te kijken welke mogelijkheden er zijn voor afkoppeling van de bestaande bebouwing en verharding. Daarmee is in voldoende mate rekening gehouden met het belang van de waterhuishouding bij de toekomstige inrichting van het gebied.

5.5 Geluid

5.5.1 Geluidzones wegverkeerslawaaï

Op basis van geluidzones wordt bepaald welke wegen moeten worden betrokken bij het bepalen van de geluidbelasting op de mogelijk te realiseren nieuwe wooneenheden of onderwijsvoorzieningen. De omvang van de geluidzone van een weg staat beschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) en hangt af van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (zie onderstaande tabel). Een weg heeft geen geluidzone wanneer de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt of is gelegen binnen een woonerf.

Het plangebied ligt binnen de zones van de Rijksweg N65 en de Raamse Akkers. Bij de Raamse Akkers gaat om de eigen oprijlaan van het landgoed. De Roever omgevingsadvies heeft voor het bestemmingsplan een aantal milieuonderzoeken uitgevoerd, waaronder het onderzoek naar wegverkeerslawaaï (zie verder ook separate bijlage). Onderstaand zijn de conclusies weergegeven.

Tabel Geluidzones, artikel 74 Wgh		
Aantal rijstroken	GELUIDZONE*	
	stedelijk gebied	buitenstedelijk gebied
1 of 2	200 meter	250 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
5 of meer	350 meter	600 meter

* het betreft de breedte van de zone aan weerszijden van de weg, gemeten vanaf de buitenste rijstrook en aan het uiteinde van een weg

Voorkeursgrenswaarde en hoogst toelaatbare geluidbelasting

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting en de hoogst toelaatbare geluidbelasting staan beschreven in artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh). De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB (artikel 82 lid 1 Wgh). Mocht niet aan deze grenswaarde kunnen worden voldaan, dan kan eventueel ontheffing worden verkregen voor een hogere waarde (artikel 83 Wgh). De hoogst toelaatbare geluidbelasting per situatie is weergegeven in de onderstaande tabel.

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom. De hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege een zoneringsplichtige weg bedraagt 53 dB. Dit geldt voor zowel de woningen als de onderwijsgebouwen.

Tabel Hoogst toelaatbare geluidbelasting, artikel 83 Wgh		
Ligging object	Situatie*	Waarde
Stedelijk gebied	voorkeursgrenswaarde	48 dB
	nieuwe woning	63 dB
	vervangende nieuwbouw	68 dB
Buitenstedelijk gebied	Voorkeursgrenswaarde	48 dB
	nieuwe woning	53 dB
	agrarische bedrijfswoning	58 dB
	vervangende nieuwbouw buiten bebouwde kom	58 dB
	vervangende nieuwbouw bebouwde kom binnen zone auto(snel)weg	63 dB

* in de tabel zijn alleen de waarden opgenomen behorend bij bestaande wegen, bij nieuwe wegen gelden andere waarden.

Aftrek conform artikel 110g Wet geluidhinder

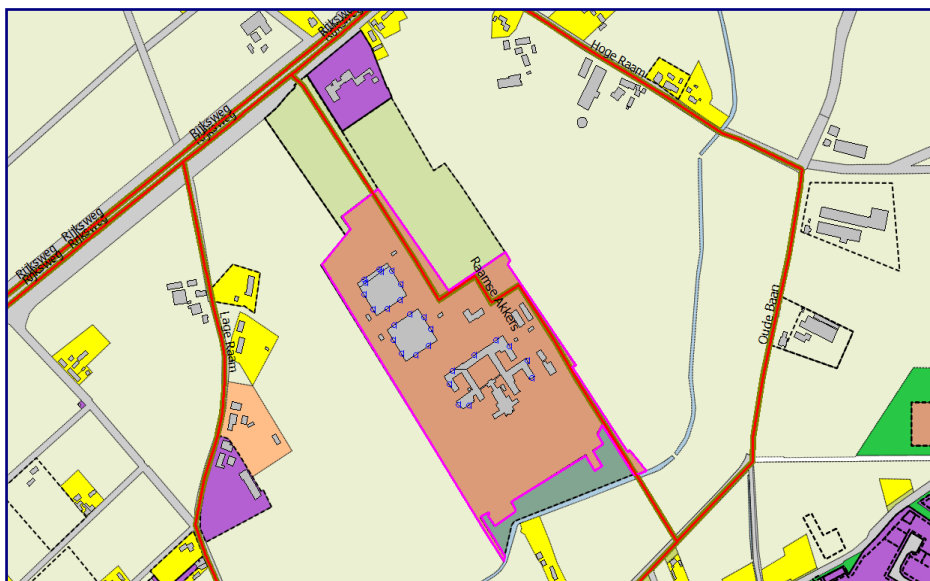
Bij geluidberekeningen op de gevels van woningen mag rekening gehouden worden met het stiller worden van het wegverkeer. Van de berekende geluidbelasting wordt hiertoe een waarde afgetrokken. Die waarde is afhankelijk van de snelheid van het verkeer en wordt bepaald aan de hand van artikel 110g van de Wet geluidhinder, en het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012, artikel 3.4:

- Maximaal toegestane snelheid kleiner dan 70 km/u: aftrek 5 dB;
- Maximaal toegestane snelheid 70 km/u of meer:
 - bij een geluidbelasting van 57 dB: aftrek 4 dB;
 - bij een geluidbelasting van 56 dB: aftrek 3 dB;
 - overige situaties: aftrek 2 dB.

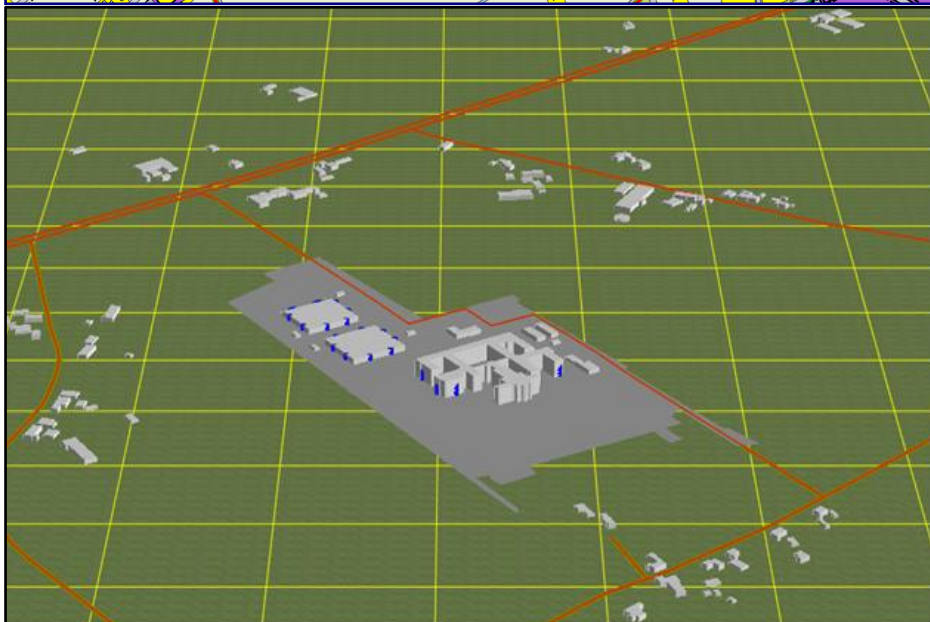
De aftrek voor de Rijksweg bedraagt 2 dB. Voor de Raamse Akkers bedraagt de aftrek 5 dB. In het rekenmodel is de aftrek door middel van een groepsreductie meegenomen.

Rekenmethode en gegevensbronnen

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het softwarepakket Geomilieu (versie 3.11, module RMW 2012). De gegevens van de Rijksweg zijn afkomstig van het geluidsregister van Rijkswaterstaat, waarbij is gerekend met geluidsproductieplafonds. Voor de Raamse Akkers is uitgegaan van een etmaalintensiteit van 654 voertuigbewegingen (worst-case aanname uit het verkeerskundig onderzoek). De rekenpunten zijn per gevel aangebracht, op die locaties en hoogten waar zich ook gevoelige gebieden kunnen bevinden.



Grafische
weergave
rekenmodel
Haarendael

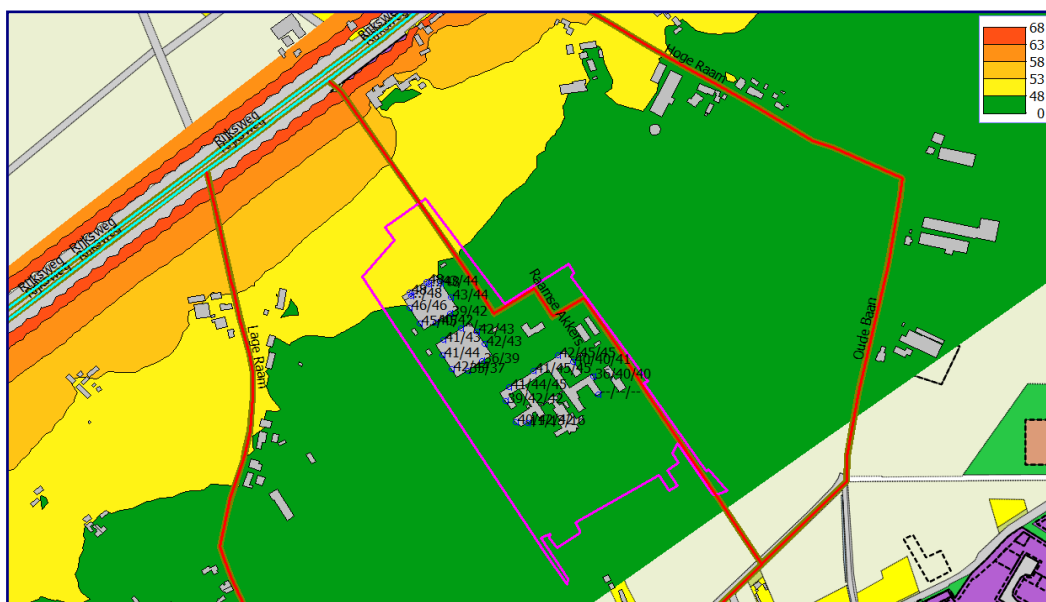


De overige invoergegevens (bodemgebieden en gebouwen) zijn afgelezen uit topografische gegevens van het Kadaster, bestemmingsplankaarten en uit de beschikbare bronnen via internet, waaronder Google Earth en PDOK.

Op de bijgaande afbeeldingen is het rekenmodel grafisch weergegeven, inclusief 3d-weergaven. De woonblokken hebben alleen verblijfsruimten op de begane grond en de eerste etage. Voor deze woonblokken is uitgegaan van een rekenhoogte van 1,5 meter en 4,5 meter. Aan de voorzijde van het voorste woonblok wordt geen etage gerealiseerd. Het hoofdgebouw heeft 3 etages. Uitgegaan is van een rekenhoogte van 1,5 meter, 5,5 meter en 9,5 meter.

Geluidbelasting Rijksweg N65

Op de onderstaande afbeelding zijn de berekende geluidbelastingen voor de rijksweg N65 weergegeven.



Geluidbelastingen L_{den} (incl. aftrek art. 110g Wgh) Rijksweg

Ter plaatse van geen enkel gebouw vindt bij de Rijksweg een overschrijding plaats van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidbelasting op het woonblok dat het dichtst bij de Rijksweg ligt bedraagt 47,6 dB.

Geluidbelasting Raamse Akkers

Op onderstaande afbeelding zijn de berekende geluidbelastingen voor de Raamse Akkers weergegeven. Ter plaatse van geen enkel gebouw vindt bij de Raamse Akkers een overschrijding plaats van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De hoogste geluidbelasting bedraagt 34 dB.



Geluidbelastingen L_{den} (incl. aftrek art. 110g Wgh) Raamse Akkers

5.5.2 Conclusie

Ter plaatse van alle geluidgevoelige objecten wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan. Er hoeft geen hogere waardenprocedure te worden gevolgd. Wegverkeerslawaaï vormt geen knelpunt voor de ruimtelijke ontwikkelingen.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Beleidskader

Het wettelijk kader voor luchtkwaliteit is vastgelegd in titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm). Hierin is bepaald dat een project moet voldoen aan de grenswaarden, zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Daarnaast zijn bij titel 5.2 van de Wet milieubeheer de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 en het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) van belang.

5.6.2 Grenswaarden Wet milieubeheer

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden voor de concentratie van luchtverontreinigende stoffen opgenomen. Voor dit project zijn de emissies van stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang. De concentratie van de overige luchtverontreinigende stoffen (PM_{2,5}, zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood) in de buitenlucht is van nature zo laag dat voor deze stoffen geen overschrijding van de grenswaarden wordt verwacht. Voor deze stoffen kan zeker worden voldaan aan de grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. De verspreiding van zwaveldioxide, koolmonoxide, benzeen en lood is daarom niet onderzocht.

Voor de toegestane concentraties NO₂ en PM₁₀ gelden de volgende grenswaarden:

- voor NO₂ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie (geldig vanaf 2015);
- voor PM₁₀ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³ als jaargemiddelde concentratie (geldig vanaf 2011) en 50 µg/m³ als 24-uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat de 24-uurgemiddelde concentratie maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden (geldig vanaf 2011).

5.6.3 *Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007*

De uitvoering van een onderzoek naar de luchtkwaliteit moet voldoen aan de eisen die zijn vastgelegd in de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. Voor dit project zijn de volgende onderdelen uit deze Regeling van belang.

Blootstellingscriterium

De luchtkwaliteit wordt beoordeeld op plaatsen waar sprake is van significante blootstelling van mensen. Hierbij is de periode, in vergelijking met de middelingstijd van de betreffende grenswaarde (jaargemiddelde, 24-uurgemiddelde of uurgemiddelde) van belang. Op plaatsen waar sprake is van een langdurige blootstelling van mensen wordt getoetst aan de jaargemiddelde grenswaarde. Dit is bijvoorbeeld het geval bij woningen. Op plaatsen waar sprake is van een kortdurende blootstelling van mensen wordt getoetst aan de uurgemiddelde grenswaarde. Dit is bijvoorbeeld het geval bij stations en parkeerterreinen.

Correctiefactoren

Voor PM₁₀ mag op grond van de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007' voor de jaargemiddelde concentratie voor het aandeel zeezout worden gecorrigeerd, wanneer sprake is van een overschrijding van de grenswaarden. Deze correctie is afhankelijk van de gemeente waarin het project zich bevindt. Voor de gemeente Haaren bedraagt de correctiefactor voor de concentratie van PM₁₀ 2 µg/m³ en de correctiefactor voor het aantal overschrijdingsdagen 2 dagen.

5.6.4 *Besluit niet in betekenende mate bijdragen*

Op basis van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) kan worden beoordeeld of een project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze projecten hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Projecten met een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde worden als NIBM beschouwd. Voor de stoffen NO₂ en PM₁₀ is dit het geval bij een toename van maximaal 1,2 µg/m³. Met berekeningen moet worden aangetoond dat deze maximale toename niet wordt bereikt.

Hiertoe is gebruik gemaakt van de NIBM-tool versie 2015. De NIBM tool is ontwikkeld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil. Uit het verkeerskundig onderzoek blijkt dat het aantal voertuigbewegingen in de beoogde situatie maximaal 654 bedraagt (worst-case). Wij gaan uit van een aandeel van 5% door het vrachtverkeer (worst-case aanname). De rekenresultaten zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			654
Aandeel vrachtverkeer			5.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		1.03
	PM ₁₀ in µg/m ³		0.15
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1.2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Het ruimtelijk plan draagt daarmee niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving. Er is geen sprake van een knelpunt.

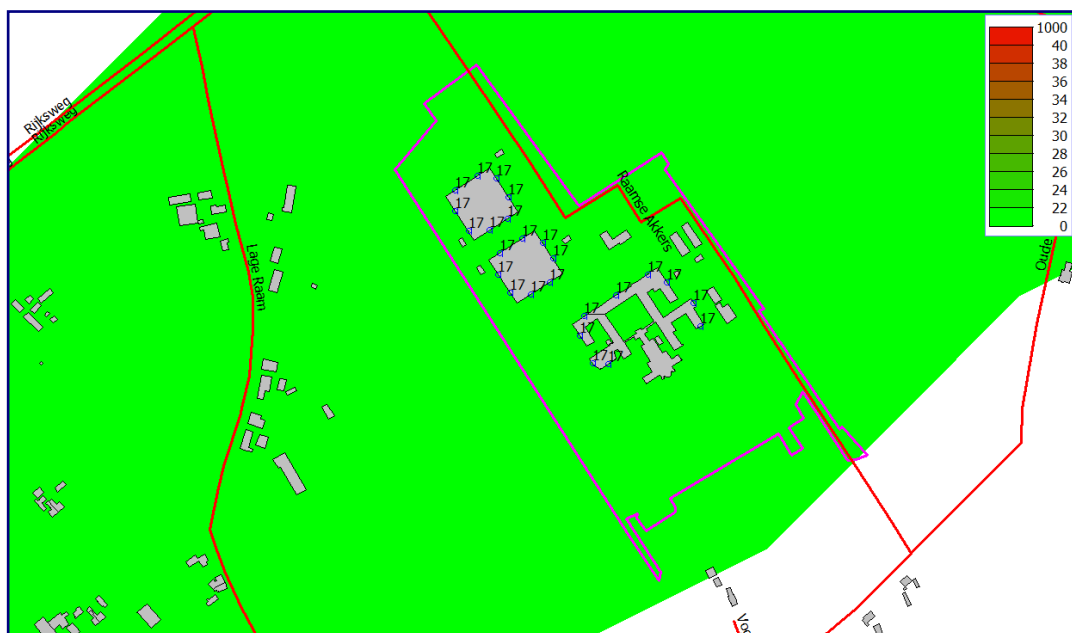
5.6.5 Berekening luchtkwaliteit plangebied

Naast de berekening van de bijdrage door het plan zelf is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied berekend, aangezien er sprake is van significante blootstelling van mensen. Hierbij zijn met name de omliggende wegen van belang. Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het softwarepakket Geomilieu (versie 3.11, module STACKS). De gegevens van de Rijksweg zijn afkomstig van het geluidsregister van Rijkswaterstaat. Voor de Raamse Akkers is uitgegaan van een etmaalintensiteit van 654 voertuigbewegingen (worst-case aanname uit het verkeerskundig onderzoek). De overige invoergegevens (bodemgebieden en gebouwen) zijn afgelezen uit topografische gegevens van het Kadaster, bestemmingsplankaarten en uit de beschikbare bronnen via internet, waaronder Google Earth en PDOK.

Op de afbeelding in paragraaf 5.5.1 is het rekenmodel grafisch weergegeven, inclusief 3d-weergaven.

Rekenresultaten luchtkwaliteit

Op onderstaande afbeeldingen zijn de berekende waarden voor NO₂ en voor PM₁₀ weergegeven.



Rekenresultaten NO_2

Toetsing

De grenswaarde voor NO_2 van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde concentratie wordt op geen enkele plaats overschreden.



Rekenresultaten PM_{10}

Ook de grenswaarde voor PM_{10} van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde concentratie wordt op geen enkele plaats overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen bedraagt op zijn hoogst 11, de grenswaarde van 35 dagen wordt niet overschreden.

5.6.6 Conclusie

Uit de NIBM-tool blijkt dat de bijdrage van de beoogde situatie aan de verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving van de inrichting niet in betekenende mate (NIBM) is. Daarom hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Daarnaast blijkt uit de berekeningen dat ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de in de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden voor de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen knelpunt voor de ruimtelijke ontwikkelingen.

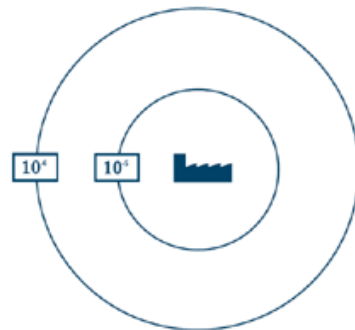
5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Beleidskader

Voor inrichtingen vormt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het wettelijk kader. Voor transportroutes (weg, spoor en water) geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), terwijl voor buisleidingen vormt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing is. In deze beleidskaders staan twee begrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats nabij een risicobron verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt 10^{-6} per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Het plaatsgebonden risico wordt door middel van risicocontouren op een kaart weergegeven.

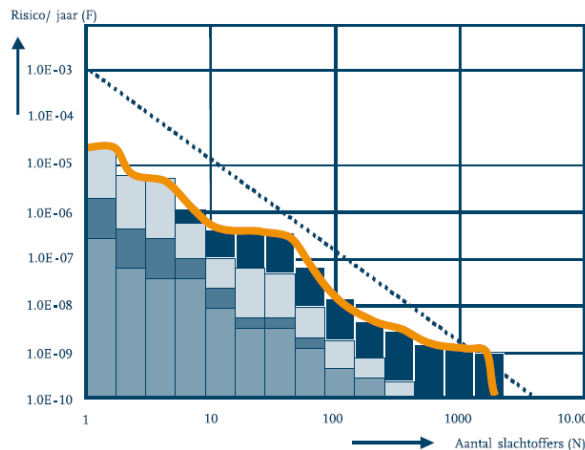


Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is de kans dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een risicobron in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicobron. Het invloedsgebied wordt gevormd door de 1%-letaliteitsgrens van de risicobron; de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden.

Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute:

- voor tien of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan $1/10^4$, oftewel een kans van één op tienduizend per jaar;
- voor honderd of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^6$, oftewel één op een miljoen per jaar;
- voor duizend of meer dodelijke slachtoffers is deze kans $1/10^8$.
- het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek, waarbij het aantal slachtoffers wordt uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een groep slachtoffer wordt (f/N-curve).



5.7.2 Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen

Het Basisnet geeft de verhouding aan tussen ruimtelijke ordening en de risico's van het vervoer gevaarlijke stoffen over rijkswegen, spoorwegen en hoofdvaarwegen. Zo wordt beschreven welke ruimtelijke ontwikkelingen wel en niet zijn toegestaan in het gebied tot 200 meter vanaf de risicobron. Het Basisnet heeft als doel duidelijkheid te bieden over de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken (risicoplaafond). Die maximaal toelaatbare risico's worden met de bijbehorende risicozones voor alle relevante trajecten in tabellen vastgelegd. In het Basisnet wordt gesproken over het platbrandaandachtsgebied: het gebied tot 30 meter van het traject waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Inventarisatie risicobronnen

Op basis van gegevens van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) en de vigerende bestemmingsplannen zijn de risicobronnen geïnterviewd. De risicobronnen zijn weergegeven op bijgaande afbeelding.

5.7.3 Inrichtingen

Met behulp van de database van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) zijn de gegevens van de inrichtingen waarbij activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden opgezocht, zie onderstaande tabel.

Inrichting	Risicobron	Omvang	Afstand PR (meter)	Afstand GR* (meter)	Gemeten afstand (meter)
Propaantank Berktweg 5	Propaantank	18.000 m ³	20	165	1.150
Propaantank Köppenstraat 4	Propaantank	13.000 m ³	15	165	1.650
Perchloorethyleen Achterstraat 55	Opslag Perchloorethyleen	max 1.200 m ³	0	25	2.000
LPG-tankstation Rijksweg 15	Vulpunt		45	150	1.900
	Reservoir	20 m ³	25	150	
	Afleverinstallatie		15	0	
LPG-tankstation Rijksweg 24	Vulpunt		110	150	2.500
	Reservoir	20 m ³	25	150	
	Afleverinstallatie		15	0	

** invloedsgebied voor de berekening van het groepsrisico*

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van elk van de inrichtingen met activiteiten met gevaarlijke stoffen.

5.7.4 Transportroutes

Wegen, spoor- en waterwegen

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen wegen, spoorwegen of waterwegen die relevant zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

Op een afstand van circa 1.800 meter van het plangebied ligt een buisleiding van de Rotterdam-Rijn Pijpleidingmaatschappij. Met behulp van de database van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) zijn de gegevens van de buisleiding opgezocht, zie onderstaande tabel.

Leiding	Diameter (inch)	Druk (bar)	Afstand PR (meter)	Afstand GR* (meter)	Gemeten afstand (meter)
10406	24,00	62,00	25	310	1.800

** invloedsgebied voor de berekening van het groepsrisico*

Er is wat betreft het plaatsgebonden risico of het groepsrisico door buisleidingen geen sprake van een knelpunt voor het transport van gevaarlijke stoffen.

5.7.5 Conclusie

Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van alle risicobronnen in de omgeving. Externe veiligheid vormt geen knelpunt voor de ruimtelijke ontwikkelingen.

5.8 Bodem en asbest

5.8.1 Inleiding

De Roever Omgevingsadvies heeft de mogelijke knelpunten ten gevolge van de bodemkwaliteit in beeld te brengen (zie ook separate bijlage). Hiervoor is een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. De bodem ter plaatse bestaat uit de formatie van Bostel. De bovengrond tot ca. 0,6 m-mv is bewerkt en/of beworteld. Het maaiveld bevindt zich op ca. 8,5

m + NAP. De grondwatertap ter plaatse is VII met een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand van 0,9 m-mv en een Gemiddeld Laagste Grondwaterstand van 2,5 m-mv. De bodem kan gekarakteriseerd worden als een hoge zwarte enkeerdgrond en bestaat uit lemig fijn zand.

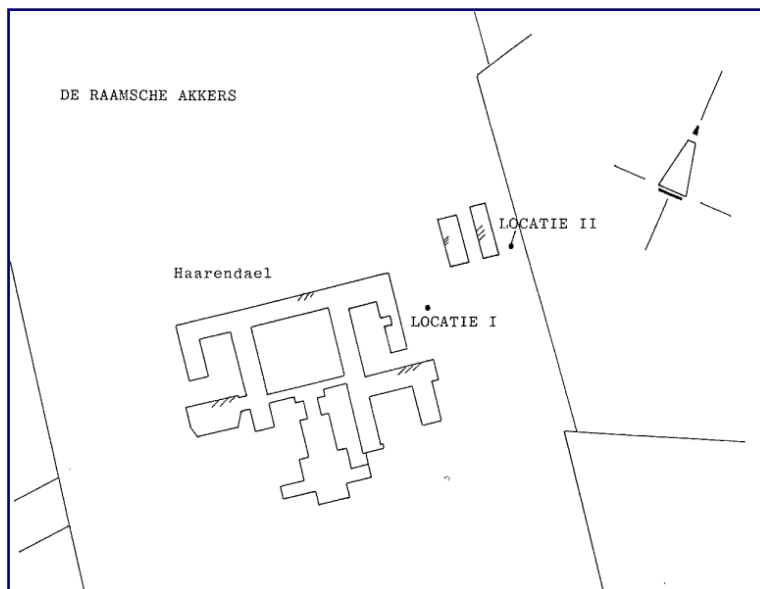
5.8.2 Historie

De bebouwing op het landgoed stamt uit 1839 en werd destijds gesticht als Grootseminarie voor het bisdom Den Bosch. In de periode 1941-1943 is het complex in bezit geweest bij de Duitsers die het o.a. als gevangenis gebruikten. Sinds 1967 is het in gebruik als woonoord voor mensen met een verstandelijke beperking. Rond 1984 zijn nieuwe woon- en zorgpaviljoens toegevoegd.

Op het perceel zijn de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd.

Nulsituatie bodemonderzoek (Inpijn Blokpoel, opdracht nummer MB-2377 d.d. 7-9 1998)

Bij dit onderzoek is de bodemkwaliteit vastgelegd ter plaatse van 3 HBO-tanks, verdeeld over 2 locaties (zie bijgaande figuur). Het onderzoek is uitgevoerd volgens het destijds gangbare 'protocol nulsituatieonderzoek Besluit opslaan in ondergrondse tanks'. Bij dit onderzoek werden bij het vulpunt en de ontluchting van tank B (ten oosten van het hoofdgebouw) sterk verhoogde gehalten aan minerale olie aangetroffen. Bij tank C (nabij de oostelijke perceelsgrens ter hoogte van het hoofdgebouw) werd in het grondwater een sterk verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen.



Nader bodemonderzoek (Inpijn-Blokpoel, opdracht nummer MB-2377-A d.d. 18-6-2002)

Bij dit onderzoek is de omvang van de eerder aangetroffen verontreinigingen in beeld gebracht. Voor beide verontreinigingen is vastgesteld dat de verontreinigingen beperkt van omvang zijn. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en daarom

is er ook geen saneringsplicht vanuit de Wet Bodembescherming. In het rapport wordt geadviseerd om de tanks te laten verwijderen en de verontreinigde grond af te graven.

In de omgeving zijn nog op de volgende locaties bodemonderzoeken uitgevoerd (zie voor een meer uitgebreide beschrijving de separate bijlage 'Milieuonderzoeken Landgoed Haarendael', De Roever, 19 januari 2016, onder F. Bodem):

- Lage Raam ong., 1, t/m 5
- Rijksweg 1 en 1A;
- Gezelstraat 2.

Voor al deze locaties geldt dat de bodembedreigende activiteiten vrij kleinschalig zijn en dat ze op enige afstand van het terrein van het landgoed Haarendael liggen. Het is daarom niet waarschijnlijk dat ze de bodemkwaliteit op de locatie negatief beïnvloed hebben.

Bij vergelijking van de luchtfoto's van 2005 en 2014 zijn verder geen verschillen waarneembaar die wijzen op ophogingen, ontgravingen, slootdempingen, bouw- of sloopactiviteiten e.d. op het terrein van het landgoed.

5.8.3 *Asbest*

Uit de Asbestinventarisatie van Inpijn-Blokpoel (opdrachtnummer AS-0251 d.d. 21-8-2002) blijkt dat op diverse plekken in de bebouwing asbesthoudend materiaal is aangetroffen. Voor de toepassingen in bestaande bebouwing levert dit geen bodemrisico op. Wanneer echter asbest gebruikt is in de aanlegfase kan niet uitgesloten worden dat reststukjes van verwerkt asbest bewust of onbewust in de bodem onder en rond de bebouwing terecht zijn gekomen. In de paviljoens is asbest aangetroffen en deze zijn gebouwd in de tijd dat toepassen van asbest niet ongevoel was. Verder blijkt ook dat o.a. bij de opslag van de technische dienst zwerfasbest opgeslagen. De paviljoens en de opslag van de technische dienst zijn verdacht voor bodemverontreiniging met asbest.

5.8.4 *Milieudossiers*

Bij de gemeente Haaren zijn geen milieuvergunningen of meldingen bekend. Er kon alleen een rapportage van het milieutoezicht uit 1998 overlegd worden. Hieruit blijkt dat bij het vulpunt van de ondergrondse 6.000 liter tank visueel verontreiniging aanwezig is. Met betrekking tot de bodemaspecten zijn de volgende zaken uit het inspectierapport te herleiden (tussen haakjes staan aanvullende conclusies die niet in het inspectierapport staan):

- de overige verwarmingsinstallaties zijn gasgestookt. (Verwacht mag worden dat niet meer (ondergrondse) brandstoftanks aanwezig zijn op het terrein);
- in de kelder van het hoofdgebouw staan oliegestookte CV-ketels;

- bij het zwembad vindt opslag van chloor en zoutzuur plaats. (Uit het overzicht van ruimtes en functies blijkt dat het zwembad zich in de buurt van ruimte 1.007 in het hoofdgebouw heeft bevonden);
- in de 'opbergkast buiten' is 10 liter chloor opgeslagen. (De locatie hiervan is onbekend);
- bij de technische dienst is 12 liter chloor opgeslagen.
- als afvalstoffen komen o.a. afgewerkte olie en verf- en lijmresten vrij. (Het is onduidelijk waar deze opgeslagen worden).

5.8.5 Conclusie

Uit het vooronderzoek is niet gebleken dat grondwerkzaamheden zoals ophogingen en slootdempingen hebben plaatsgevonden die de bodemkwaliteit beïnvloeden kunnen hebben. Ook de bodembedreigende activiteiten in de omgeving geven geen aanleiding om een verontreiniging op het terrein van Haarendael te verwachten. De bodemkwaliteit verdient speciale aandacht vanwege de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied. Uit de oude onderzoeken bij de ondergrondse brandstoftanks is gebleken dat een sterke verontreiniging met beperkte omvang aanwezig is in de grond en het grondwater. Hieronder is aangegeven welke bedreigingen voor de bodemkwaliteit aanwezig zijn op het terrein:

- ondergrondse tanks: Bij de voorgaande onderzoeken zijn verontreinigingen van de grond en het grondwater vastgesteld. Geadviseerd wordt om de huidige situatie van de verontreiniging vast te leggen om zo vast te stellen of maatregelen nodig zijn, mede gezien de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied.
- stookinstallatie voor HBO: voor zo ver bekend zijn de ondergrondse brandstofleidingen nooit gekeurd. De bodem ter plaatse van de leidingen en de stookinstallatie is verdacht voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging.
- technische dienst: verdacht van de aanwezigheid van asbest en chloor. Mogelijk zijn ook verf- en olieproducten gebruikt.
- woonpaviljoens: hierin is asbest aangetroffen. Gezien de periode waarin deze zijn gebouwd kan niet uitgesloten worden dat asbest is verwerkt tijdens de bouw en dat resten van asbesthoudend materiaal in de bodem terecht zijn gekomen. Geadviseerd wordt om na een eventuele sloop van de paviljoens de bodem te onderzoeken op de aanwezigheid van asbest.
- zwembad: nabij het zwembad vond opslag van chloor plaats.
- op onbekende plaatsen op het terrein vond opslag van chloor en bodembedreigende afvalstoffen plaats. Om dit met een bodemonderzoek te achterhalen zou een onevenredig duur onderzoek opleveren. Geadviseerd wordt om rekening te houden met een beperkt restrisico op bodemverontreiniging omdat enkele locaties met bodembedreigende activiteiten niet te lokaliseren zijn.

Op basis van de verzamelde informatie blijkt dat rekening moet worden gehouden met plaatselijke bodemverontreinigingen, maar naar verwachting zijn deze niet dermate

omvangrijk dat de realisatie van het plan daardoor gevaar loopt. In de uitwerkingsregels voor de bestemming 'Maatschappelijk - uit te werken' is opgenomen dat eerst een nader bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om de mogelijk (beperkte) verontreinigingen in beeld te brengen bij nieuwe ontwikkelingen.

5.9 Bedrijven en milieuzonering

5.9.1 Beleidskader milieuaspecten bedrijven

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen standaard de volgende vragen:

- is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
- worden omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Om een antwoord te geven op deze vragen heeft de Roever Omgevingsadvies een inventarisatie gemaakt van de milieubelastende en milieugevoelige functies in de omgeving.

Uitwaartse of inwaartse milieuzonering

Ruimtelijke scheiding kan tot stand komen door uitwaartse of inwaartse milieuzonering. Bij uitwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieubelastende functies. In een zone rondom de milieubelastende functies worden woningen geweerd. Bij inwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieugevoelige functies. In een zone rondom de milieugevoelige functies zijn bepaalde milieubelastende functies niet toelaatbaar.

Binnen het plangebied worden zowel milieugevoelige functies (woningen) als milieubelastende functies (hogeschool) toegestaan. Daarom moet zowel uitwaartse als inwaartse milieuzonering onderzocht worden.

Omgevingstype

In de handreiking Bedrijven en milieuzonering worden twee omgevingstypen beschreven:

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook een lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied.

Voor Landgoed Haarendael wordt uitgegaan van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied.

Richtafstanden

Voor alle typen bedrijven zijn in bijlage 1 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering richtafstanden opgenomen. Het betreft de richtafstanden voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

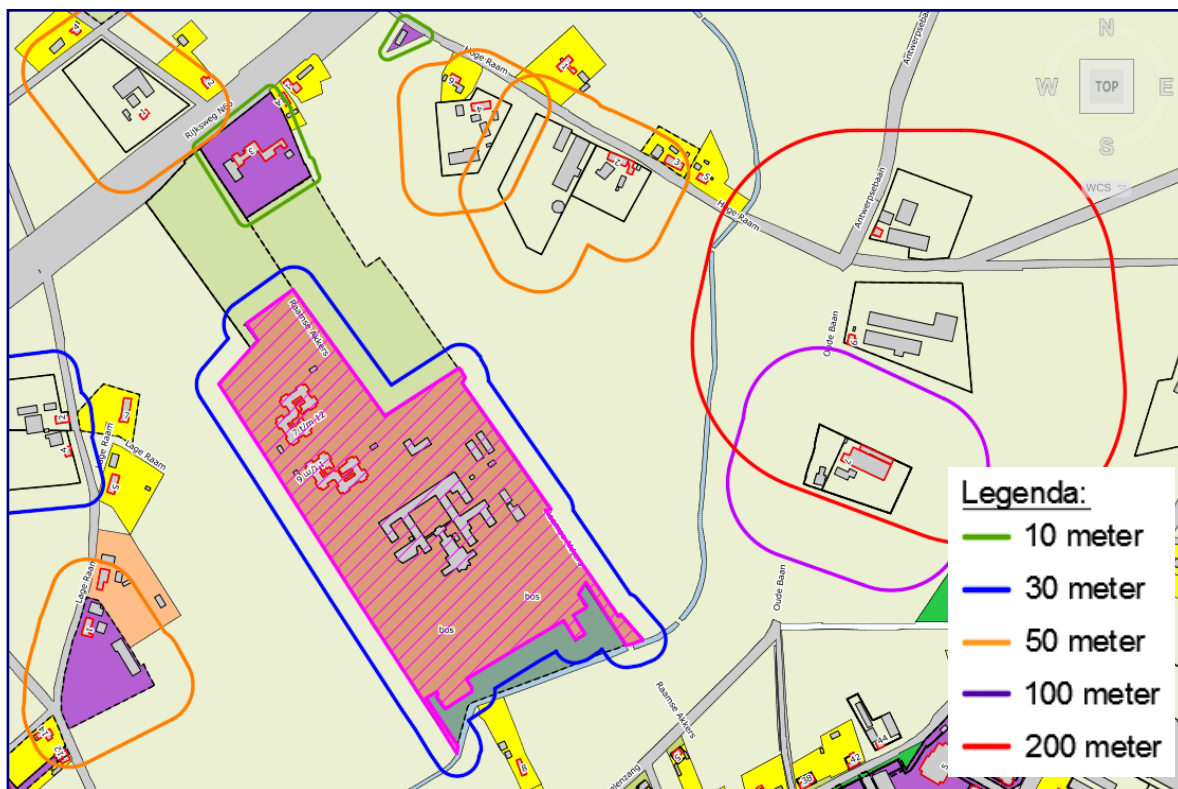
De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Ten opzichte van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstep worden verkleind (behalve voor het aspect gevaar). Dit is toegelicht in de tabel Richtafstanden.

Tabel Richtafstanden		
Milieucategorie	afstand tot rustige woonwijk / buitengebied	afstand tot gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.9.2 Beoordeling

Om antwoord te geven op de onderzoeksvragen is een inventarisatie gemaakt van de bestaande milieubelastende functies in de omgeving van het bouwplan. Uitgaande van deze milieubelastende functies wordt bepaald of de te realiseren milieugevoelige functies (woningen binnen het plangebied) toelaatbaar kunnen zijn. Daarnaast wordt bepaald of de te realiseren milieubelastende functie (hogeschool) toelaatbaar ten aanzien van de bestaande woningen in de omgeving.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede opgenomen van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Haaren. Op de kaart zijn de richtafstanden rondom de milieubelastende functies weergegeven. De richtafstanden zijn nader toegelicht in de tabel 'Milieubelastende functies en categorieën'.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Haaren met richtafstanden

Tabel Milieubelastende functies en categorieën

Inrichting	SBI	Omschrijving	Richtafstand	Werkelijke afstand
Plangebied	8532, 854,855	Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	30 meter	80 meter
Rijksweg 3, 5, 7	74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	10 meter	15 meter
Lage Raam 1	016	Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m²	50 meter	285 meter
Lage Raam 2	011, 012, 13	Tuinbouw	30 meter	200 meter
Gezelstraat 1	0143	Paardenfokkerij	50 meter	280 meter
Hoge Raam 2	0141, 0142	Fokken en houden van rundvee	100 meter	180 meter
Hoge Raam 4	0141, 0142	Fokken en houden van rundvee	100 meter	250 meter
Hoge Raam 8	35	Nutsvoorziening	10 meter	330 meter
Oude Baan 7	0149	Fokken en houden van konijnen	100 meter	300 meter
Oude Baan 9	0149	Fokken en houden van varkens	200 meter	475 meter

5.9.3 Conclusie

Het plangebied ligt buiten de richtafstanden van de milieubelastende functies in de omgeving. Bestaande woningen in de omgeving liggen buiten de richtafstand van het plangebied.

Ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en bestaande woningen in de omgeving is een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ten aanzien van de aspecten geur, stof, geluid en gevaar gegarandeerd. De omliggende bedrijven worden niet in hun belangen geschaad door de voorgestelde planontwikkeling. De gewenste planontwikkeling is daarmee inpasbaar in de omgeving.

5.10 Geurhinder

5.10.1 Beleidskader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieufactoren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

Voor het aspect geur van veehouderijen moet een toets op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) worden uitgevoerd. De geplande geurgevoelige objecten moeten zijn gelegen buiten de wettelijk geldende geur- en afstandscontouren van de aanwezige veehouderijen. Bij de toets moet worden uitgegaan van de omvang van de veestapel volgens de verleende vergunning of ingediende melding. Uit jurisprudentie blijkt dat voor de geurcontouren of aan te houden afstanden in principe moet worden uitgegaan van de randen van het bouwvlak. De rand van het bouwvlak wordt aangehouden omdat de veehouderij in principe het recht heeft om overal binnen het bouwvlak te bouwen. In sommige gevallen kan niet het volledige bouwvlak worden benut, vanwege de ligging ten opzichte van reeds bestaande geurgevoelige objecten. In dergelijke gevallen is uitgegaan van het reëel te benutten bouwvlak.

Een nieuwe ontwikkeling moet buiten de wettelijk geldende geurcontouren van de omliggende veehouderijen liggen, om niet blootgesteld te worden aan te veel geurhinder. Bij veehouderijen met dieren waarvoor afstanden gelden moet de nieuwe ontwikkeling buiten de wettelijk geldende minimale afstand plaatsvinden.

De geurhinder in een gebied wordt behalve door de geurbelasting per veehouderij ook bepaald door de achtergrondbelasting, de geurbelasting ten gevolge van alle veehouderijen samen. Het is aan de gemeente om te beoordelen of de geurbelasting en geurhinder in een specifiek gebied acceptabel zijn.

5.10.2 Wijze van beoordeling

Voorgrondbelasting

Met behulp van verspreidingsmodellen kan de geurbelasting vanuit dierenverblijven op geurgevoelige objecten worden berekend. De geurbelasting van een individuele veehouderij wordt 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom). De standaardnormen uit de Wgv zijn in bijgaande tabel opgenomen.

Tabel Geurnormen volgens de Wet geurhinder en veehouderij		
Ligging geurgevoelig object als aangegeven in bijlage I bij de Meststoffenwet	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Concentratiegebied	3 ouE/m ³	14 ouE/m ³
Geen concentratiegebied	2 ouE/m ³	8 ouE/m ³

** het plangebied ligt in een concentratiegebied.*

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. Het plangebied ligt in een gebied waarvoor de gemeente Haaren in de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Haaren 2010' een aangepaste geurnorm van 6 ouE/m³ heeft vastgesteld.

Afstanden

Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor de gemeente Haaren in de geurverordening een aangepaste afstandseis heeft vastgesteld. Daarom geldt de standaard afstandseis van 50 meter (het plangebied betreft geen bebouwde kom).

Daarnaast moet de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) minimaal 25 meter bedragen tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 50 meter bedragen tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (gevel-gevel afstand). De bedrijfswoning die tot dezelfde veehouderij behoort wordt overigens niet aangemerkt als geurgevoelig object.

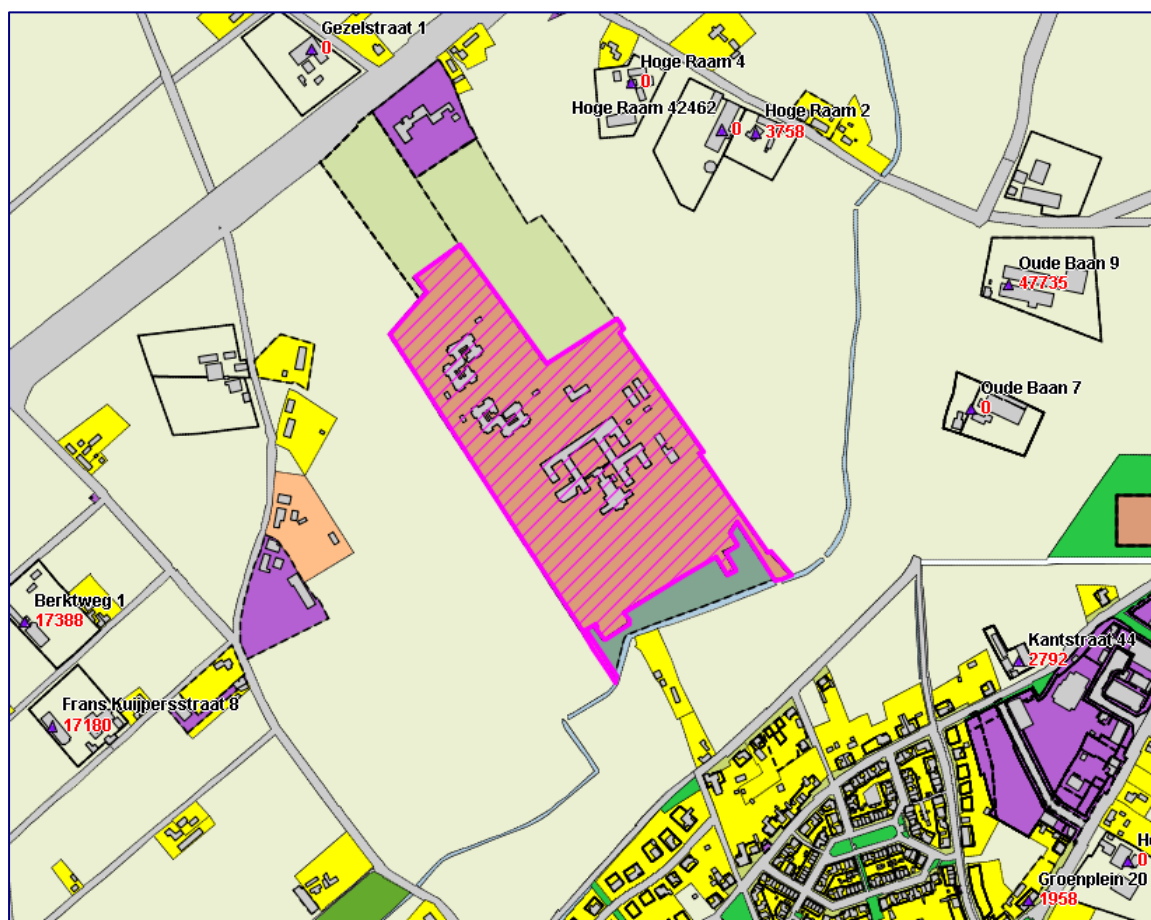
Achtergrondbelasting

De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd.

De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting. De gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit (de mate van geurhinder) die behoort bij een bepaalde achtergrondbelasting acceptabel is en of deze past binnen de doelstellingen voor een gebied.

5.10.3 Veehouderijen omgeving plangebied

In de omgeving van het plangebied liggen enkele veehouderijen die zijn weergegeven op onderstaande afbeelding. Op deze afbeelding zijn ook (in het rood) de totale geuremissies per bedrijf weergegeven.



Veehouderijen in de omgeving

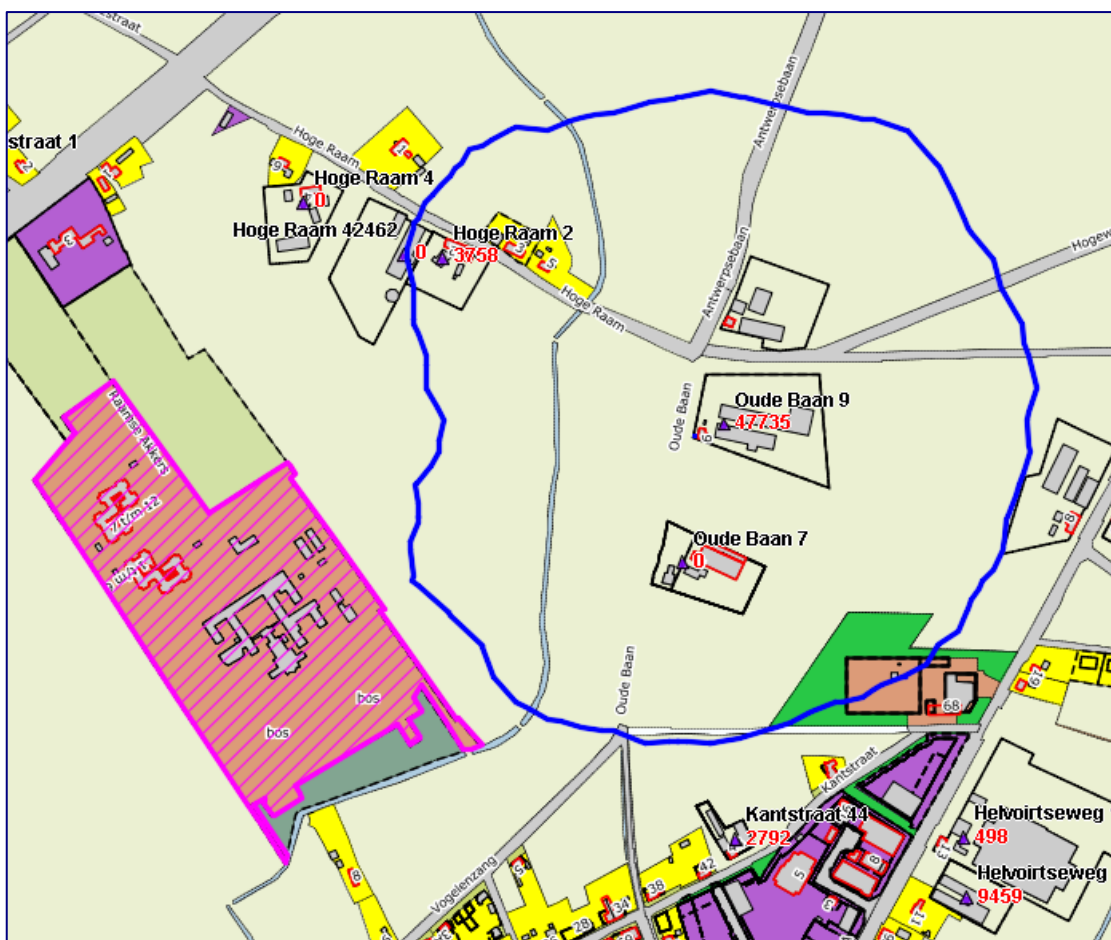
Voorgrondbelasting

Gelet op de geuremissies en de ligging van de veehouderijen ten opzichte van het plangebied is de veehouderij aan de Oude Baan 9 maatgevend voor de beoordeling van de voorgrondbelasting. Voor de veehouderij aan de Oude Baan 9 is op 22 januari 2008 een revisievergunning verleend voor een varkenshouderij. De totale geuremissie bedraagt 47.735 ouE/s. De geurcontouren zijn berekend in een worst-case situatie. In de worst-case situatie wordt uitgegaan van een emissiepunt op de rand van het bouwvlak, zo ver mogelijk in de richting van het plangebied. De parameters die zijn gebruikt voor de worst-case geurberekening zijn weergegeven in onderstaande tabel. Naast de ligging van het emissiepunt is ook voor de overige parameters uitgegaan van een worst-case situatie (parameters behorend bij natuurlijke ventilatie, conform de handleiding bij het verspreidingsmodel V-Stacks Vergunning en de toelichting op de website van Infomil).

Tabel Parameters geurberekening Oude Baan 9, worst-case situatie

Emissiepunt	X coördinaat (m)	Y coördinaat (m)	Emissiepunt hoogte (m)	Gebouw hoogte (m)	Emissiepunt diameter (m)	Uittree snelheid (m/s)	Geur emissie (ouE/s)
Rand bouwvlak	143 836	402 903	1,5	1,5	0,50	0,40	47.735

De worst-case geurcontour van 6 ouE/m³ is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Geurcontour Oude Baan 9, worst-case

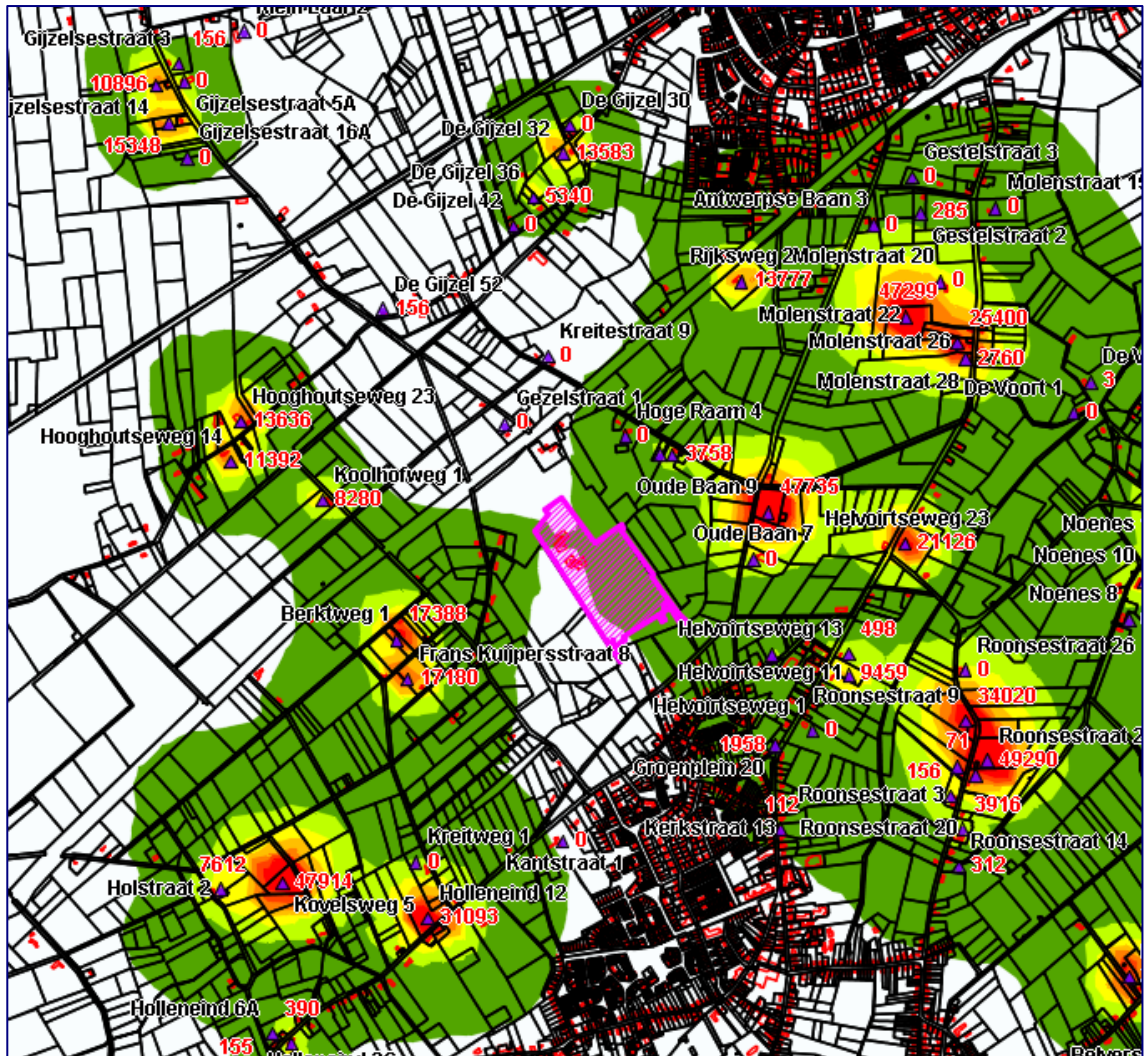
Afstanden

The map shows a residential area with several streets and plots. The central plot is highlighted in pink with diagonal lines and labeled 'bos' (forest). Other plots are colored yellow, orange, and purple. Streets include Gezelstraat 1, Hoge Raam, Oude Baan, Kantstraat, and others. Building numbers and plot numbers are visible throughout the map.

Afstanden, worst-case

Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken. Op basis van veehouderijgegevens uit de

provinciale database Web-BVB zijn de relevante veehouderijen geselecteerd en zijn de totale geuremissie en de overige parameters voor de geurberekeningen bepaald. De achtergrondbelasting is weergegeven op onderstaande afbeelding. De achtergrondbelasting is weergegeven in verschillende klassen van het woon- en verblijfsklimaat.



Achtergrondbelasting

Het plangebied ligt in een gebied met een 'goed' en 'zeer goed' woon- en verblijfsklimaat. De achtergrondbelasting vormt geen knelpunt.

5.10.4 Conclusie

De ruimtelijke ontwikkelingen vinden plaats buiten de vergunde en worst-case geur- en afstandscontouren van de veehouderijen in de omgeving. Er is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Ook op basis van de achtergrondbelasting is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat.

5.11 MER-beoordeling

Op grond van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het verplicht om voor een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied blijft echter ruim onder de drempelwaarden die opgenomen zijn in onderdeel D van het besluit. Bij een stedelijk ontwikkelingsproject is bijvoorbeeld direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit de bouw betreft van 2.000 woningen of een omvang heeft van 100 hectare. Volstaan kan daarom worden met een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling. Bij de ontwikkeling in het plangebied gaat het hoofdzakelijk om een ander gebruik van de bestaande - deels monumentale - bebouwing op het landgoed Haarendael. Voor het bestemmingsplan is o.a. op de aspecten externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, bodem, milieuzonering, water, flora en fauna onderzocht of uitvoering van het bestemmingsplan leidt tot negatieve milieueffecten. Met het uitvoeren van deze milieuonderzoeken is voldaan aan alle wettelijke vereisten. Op geen van deze aspecten blijkt sprake van belangrijke nadelige milieueffecten. Een MER-beoordeling is daarmee niet noodzakelijk.

5.12 Verkeer en parkeren

5.12.1 Ontsluiting

Het landgoed Haarendael wordt momenteel ontsloten door de Rijksweg (parallelweg N65)-Mgr. Zwijssenstraat. Van daaruit kan verkeer de N65 oprijden richting 's-Hertogenbosch of Tilburg. In de huidige situatie is ook een ontsluiting via de N65 mogelijk in noordelijke richting, via de Rijksweg (parallelweg N65)-Hoge Raam. Deze aansluiting zal in het kader van het parallelwegenplan in de toekomst worden losgekoppeld van de N65. Richting Haaren verloopt de ontsluiting via de Raamse Akkers en Vogelenzang, waarna aangesloten wordt op de Kantstraat. Alle wegen, uitgezonderd de N65, zijn erftoegangswegen. Buiten de bebouwde kom met een maximum snelheid van 60 km/uur. Binnen de bebouwde kom met een maximum snelheid van 50 km/uur. De verkeers- en parkeergevolgen van de nieuwe bestemming als onderwijscampus van het landgoed zijn door Exante nader onderzocht (Onderzoek verkeersparagraaf Haarendael d.d. 4 januari 2016, zie separete bijlage).

stedelijkheidsgraad gemeente Haaren:		niet stedelijk														
ligging onderzoeksgebied:		buiten de bebouwde														
functie	aantal	eenheid	kencijfers				verkeers- bewegingen /weekdag	aantal parkeerplaatsen								
			verkeers- generatie	eenheid	parkeren	eenheid		werkdag				zaterdag		zondag		
								ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	middag		
huidig	aanleunwoning en serviceflat - bewoners		207	woning	2,2	woning	0,7	woning	456	73	73	131	145	87	116	102
	aanleunwoning en serviceflat - bezoekers									6	12	50	0	37	62	44
TOTAAL									456	79	85	180	145	124	178	145
toekomst	kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig - bewoners		200	kamers	1,8	kamer	0	kamer	360	0	0	0	0	0	0	0
	kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig - bezoekers								4	8	32	0	24	40	28	
	hogeschool		400	leerlingen	13,4	100 leerlingen	8,9	100 leerlingen	54	36	36	0	0	0	0	0
	evenementenhal/beursgebouw/congresgebouw		2000	m2	2*	parkeerplaats	6,0	100 m2	240	120	120	6	0	0	0	0
TOTAAL									654	160	164	38	0	24	40	28
verschil									+198	-16						

* geen kengetal beschikbaar. Uitgangspunt: elke parkeerplaats wordt per weekdag maximaal 1x bezet. Dit levert 2 verkeersbewegingen per weekdag.

Tabel berekening verkeersbewegingen en benodigde parkeerplaatsen Haarendael

Ten opzichte van de huidige planologische bestemming (zorginstelling) bedraagt de toename ongeveer 200 verkeersbewegingen per weekdag. Voor de spitsuren betekent dit een toename van maximaal 17 auto's per uur. De toename van de intensiteiten leidt op het wegennet daarmee niet tot grote knelpunten wat betreft doorstroming en verkeersveiligheid. In onderstaande figuur is de verkeersafwikkeling voor het ochtend- en avondspitsuur gegeven.



5.12.2 Parkeren

De piekvraag ontstaat tijdens werkdagen in de middag. De parkeervraag is dan ongeveer 165 parkeerplaatsen. De parkeerbalans met de onderbouwing van de verwachte parkeervraag is opgenomen in bijgaande tabel. Het huidige parkeerterrein en verharding rondom de bebouwing maakt het parkeren van ongeveer 145 auto's mogelijk. Voor de realisatie van 20

tot 25 extra parkeerplaatsen kan worden volstaan met 500 tot 600 m² verharding. In de uitwerkingsregels is opgenomen dat bij de nieuwe ontwikkeling voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid volgens de normering, zoals deze is opgenomen in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Haaren (2011).

Hoofdstuk 6 Toelichting op de juridische regels

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is toegelicht op welke manier de gewenste ontwikkeling juridisch is vertaald in het bestemmingsplan. Deze juridische vertaling bindt burgers en overheid. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is aangesloten bij de in de gemeente Haaren gehanteerde bestemmingsplansystematiek.

Het bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, de planregels en een verbeelding. De toelichting fungeert als onderbouwing van het plan en de daarbij behorende bestemmingen en planregels. De planregels vormen de juridische regels voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding geeft de geografische ligging van de bestemmingen en aanduidingen weer. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

6.2 Planregels

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken, te weten: Inleidende regels (hoofdstuk 1), Bestemmingsregels (hoofdstuk 2), Algemene regels (hoofdstuk 3) en Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

6.2.1 *Inleidende regels*

- Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

- Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.2.2 *Bestemmingsregels*

- Bestemmingsomschrijving

Hierbij gaat het om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- Bouwregels

Hierbij zijn voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld: waar met welke maatvoering gebouwd mag worden. Zo nodig wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

- Uitwerkingsregels

Hierin zijn de regels opgenomen waaraan voldaan moet worden bij het uitwerken van een bestemming. Zo nodig wordt verwezen naar bouwvlakken of aanduidingen op de verbeelding.

- Afwijken van de bouw- of gebruiksregels

Hierbij wordt een opsomming gegeven van de bouw- of gebruiksregels waarvan het college bij het verlenen van een omgevingsvergunning kan afwijken. Een afwijkingsbevoegdheid wordt alleen opgenomen als dit noodzakelijk wordt geacht in verband met het gewenste ruimtelijke beleid, bijvoorbeeld als de gemeente vanuit beleidsmatige overwegingen een zekere flexibiliteit in het plan wil houden. De bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Door het opnemen van een vergunningstelsel kunnen specifieke inrichtingsactiviteiten (zoals terreininrichting en uitvoering van werken) aan een omgevingsvergunning worden verbonden. Onder deze inrichtingsactiviteiten vallen niet het bouwen en het gebruik. Dit om te voorkomen dat de grond minder geschikt raakt voor de verwezenlijking van de bestemming danwel om een verwezenlijkte bestemming te handhaven.

6.2.3 *Algemene regels*

- Anti-dubbeltelregel (artikel 5)

Dit artikel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

- Algemene bouwregels (artikel 6)

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Daarnaast zijn regels opgenomen voor het ondergronds bouwen.

- Algemene aanduidingsregels (artikel 7)

In dit artikel is de regeling opgenomen voor de 'milieuzone – boringsvrije zone' ter bescherming van de in het gebied aanwezige kleilaag. De regels ter bescherming van de boringsvrije zone, zoals vermeld in de Provinciale Milieuverordening zijn van toepassing.

- Algemene gebruiksregels (artikel 8)

In dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met het plan. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming.

- Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen o.a. het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

- Overige regels (artikel 10)

Hierin is een regeling opgenomen voor gronden waarvoor een dubbelbestemming geldt. Bij toepassing van de gebruiks-, bebouwings-, afwijkings- en wijzigingsbepalingen van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen dienen de bepalingen van de dubbelbestemming in acht te worden genomen.

6.2.4 *Overgangs- en slotregels*

- Overgangsrecht (artikel 11)

Voor de bestaande bebouwing die afwijkt van de regels van het bestemmingsplan is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregeling opgenomen. Dit geldt ook voor het bestaand gebruik van de bebouwing dat strijdig is met het bestemmingsplan.

- Slotregel (artikel 12)

Hier staat onder welke naam de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6.3 **Systematiek per bestemming**

Dit bestemmingsplan bevat de volgende twee bestemmingen: 'Maatschappelijk – Uit te werken' en 'Waarde – Archeologie'. Deze worden hieronder kort toegelicht.

Maatschappelijk – Uit te werken (artikel 3)

De voor 'Maatschappelijk - Uit te Werken' aangewezen gronden zijn bedoeld voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, in de vorm van een onderwijscampus;
- b. het behoud en herstel van de aanwezige landschaps- en natuurwaarden;
- c. het behoud en herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie' tevens voor de instandhouding en bescherming van de bestaande gebouwen;

en de daarbij behorende voorzieningen, waaronder wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen.

De visie van Platform Haarendael voor de Haarendael Academy is door EGM architecten vertaald in een vlekkenplan. Dit vlekkenplan moet eerst nog verder uitgewerkt worden in een

gedetailleerd bouwplan. Daarom is gewerkt met een uit te werken bestemming. Voordat de nieuwe bestemming kan worden verwezenlijkt, dient eerst een uitwerkingsplan te worden opgesteld en vastgesteld. Daarbij moet aan een aantal uitwerkingsregels worden voldaan, waaronder:

- de randvoorwaarden voor de onderwijscampus: het maximum aantal studenten, m2 aan congresfaciliteiten en onzelfstandige wooneenheden voor studenten;
- de bouwregels voor de gebouwen en overige bouwwerken;
- de overige randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen, waaronder o.a. de structuurvisie Landgoed Haarendael, de parkeernormen uit het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan Haaren en het uitvoeren van nadere onderzoeken op het gebied van archeologie en bodem.

In artikel 3.3 is een voorlopig bouwverbod opgenomen, dat geldt totdat een uitwerkingsplan van kracht wordt. Eventueel kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bouwverbod, indien een bouwplan past in een vastgesteld, maar nog niet in werking getreden uitwerkingsplan, dan wel in een ter inzage gelegd ontwerpuitwerkingsplan (artikel 3.4). Ter bescherming van de monumentale bebouwing is verder een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk opgenomen (artikel 3.5). Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van de niet-bebouwde delen van het landgoed is het vereiste van omgevingsvergunning opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden (artikel 3.6).

Waarde – Archeologie (artikel 4)

Uit de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Haaren blijkt dat de locatie Haarendael in zijn geheel is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Om deze potentiële archeologische waarden te beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' voor het gehele plangebied opgenomen. Voor een nieuwe ontwikkeling kan dan alleen een omgevingsvergunning worden afgegeven, nadat is vastgesteld dat de archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad.

Burgemeester en wethouders kunnen via een wijzigingsbevoegdheid de bestemming 'Waarde - Archeologie' verwijderen, indien voldaan wordt aan een van de volgende voorwaarden:

- met een archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- eventueel aanwezige archeologische waarden zijn behouden door een archeologische opgraving.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Uitvoerbaarheid

De gemeente heeft op 3 juni 2013 de Wet voorkeursrecht gevestigd op alle gronden die behoren tot het Landgoed Haarendael, waaronder het plangebied. De gemeente is voornemens het landgoed in eigendom te verwerven en vervolgens door te verkopen aan de initiatiefnemer van de onderwijscampus, Platform Haarendael. De door de gemeente te maken kosten worden meegenomen in de verkoopprijs, waardoor verzekerd is dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

Conclusie

Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld. Het verhaal van de gemeentelijke kosten is anderszins verzekerd.

Hoofdstuk 8 Inspraak en vooroverleg

8.1 Inleiding

De procedure voor de vaststelling van een bestemmingsplan is door de wetgever geregeld. Waar nodig wordt tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarna wordt de wettelijke procedure voor de vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

8.2 Inspraak en vooroverleg

De structuurvisie Landgoed Haarendael (2012) geldt als belangrijkste uitgangspunt en kader voor de bestemmingswijziging. De voorgenomen ontwikkeling van een onderwijscampus past binnen deze structuurvisie en bij de verdere uitwerking dient de ruimtelijke visie, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de structuurvisie, in acht te worden genomen. Aangezien in 2011 al inspraak heeft plaatsgevonden over de structuurvisie, heeft het college besloten voor het onderhavige bestemmingsplan geen afzonderlijke inspraakprocedure meer te volgen.

De provincie Noord-Brabant, het waterschap de Dommel, de Veiligheidsregio Brabant-Noord en de Rijksdienst voor cultureel erfgoed zijn in kennis gesteld dat het bestemmingsplan wordt voorbereid en zijn in de gelegenheid gesteld een reactie te geven in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. De provincie heeft aangegeven het plan te willen beoordelen als het als ontwerp wordt ingediend. Het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. Zij willen betrokken worden bij de verdere uitwerking ervan. De Veiligheidsregio Brabant-Noord geeft aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen en adviseert bij de uitwerking van de plannen een bluswatervoorziening op het terrein in te richten.

8.3 Vervolg procedure

Het bestemmingsplan doorloopt nog de volgende procedurestappen:

- Ter visie legging ontwerpbestemmingsplan: het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 11 februari 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder de gelegenheid gekregen een zienswijze kenbaar te maken. Er zijn in totaal 5 zienswijzen binnengekomen. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota van Zienswijzen. Deze nota is bijgevoegd als separate bijlage. Naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is het bestemmingsplan aangepast;
- Vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad;
- Ter visie legging vastgesteld bestemmingsplan / beroep Raad van State.