

Vastgestelde partiële herziening bestemmingsplan "Hoenderstraat 10 te Helvoirt"

Gemeente Haaren

Vastgestelde partiële herziening bestemmingsplan "Hoenderstraat 10 te Helvoirt"

Gemeente Haaren

Projectnummer:	20101407
Datum:	27 oktober 2011
Initiatiefnemer:	De heer M. Van de Pas
Projectteam MILON bv:	Teun van de Camp, Wilfred van der Velden (projectleiders), David Wintraecken (jurist), Kees de Graauw (teamleider)

Inhoudsopgave

1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
2. Beschrijving van het plan	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Bestaande situatie	9
2.3 Planbeschrijving	10
3. Beleidskader	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4. Onderzoeken	20
4.1 Archeologie	20
4.2 Ecologie	22
4.3 Geluid	23
4.4 Bodem	23
4.5 Water	24
4.6 Lucht	25
4.7 Geur	26
4.8 Externe veiligheid	26
4.9 Bedrijven en milieuzonering	28
4.10 Kabels en leidingen	29
4.11 Verkeer en parkeren	29
4.12 Conclusie onderzoeken	29
5. Motivering van het plan	30
5.1 Uitgangspunten	30
5.2 Landschappelijke inpassing	31
6. Economische haalbaarheid	33
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7.1 Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel	34
7.2 Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant	34

7.3 Zienswijze bestemmingsplan	34
8. Juridische aspecten.....	37
8.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	37
8.2 Systematiek van de regels	37

Bijlagen

- I Regels Bestemmingsplan herziening Hoenderstraat 10 te Helvoirt
- II Verbeelding, Bestemmingsplan herziening Hoenderstraat 10 te Helvoirt, Bragis, 10-06-2011
- III Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, verkennend booronderzoek, Hoenderstraat 10 te Helvoirt, Synthegra bv, S100170, 04-07-2011
- IV Natuuronderzoek bouw schuur op landgoed Het Hoendernest, Eelerwoude Zuid, 552.1, 13-09-2010
- V Verkennend bodemonderzoek aan de Hoenderstraat 10 te Helvoirt, MILON bv, 20101574, 19 juli 2010
- VI Watertoets Hoenderstraat 10 te Helvoirt, MILON bv, 20101572, 6 juli 2010
- VII Landgoed Hoendernest, landschappelijke inpassing onderhoudsschuur, Eelerwoude Zuid, 552.1, 15-06-2011
- VIII Reactie voorontwerp partiële herziening bestemmingsplan 'Hoenderstraat 10 te Helvoirt', Waterschap de Dommel, Z6484/U4404, 22-03-2011
- IX Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Partiële herziening Hoenderstraat 10 te Helvoirt', Provincie Noord-Brabant, C2015523/2741012, 23-05-2011
- X Zienswijze, ARAG namens familie Ockels, R01/2011053278/mhoo, 24 augustus 2011

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In het kader van het voornemen van de heer M.A.M.M. Van de Pas (Hoenderstraat 10 te Helvoirt) (initiatiefnemer) voor het oprichten van een schuur op het perceel aan de Hoenderstraat 10 te Helvoirt is een principeverzoek bij de gemeente Haaren ingediend. Het bouwplan past echter niet binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Haaren. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Haaren op 9 juli 2009 gewijzigd vastgesteld. Vanaf 25 januari 2010 is het bestemmingsplan "Buitengebied" grotendeels in werking getreden.

De gemeente Haaren heeft in haar brief van 1 december 2009 met kenmerk UIT2009/6147/RO uitgesproken, onder voorwaarden, in principe medewerking te verlenen aan het voornemen om de schuur te bouwen.

Er dient, voordat er een bouwvergunning kan worden afgegeven voor het bouwplan, onder andere een herziening van het bestemmingsplan te worden opgesteld alsmede een aantal onderzoeken te worden uitgevoerd. Deze onderzoeken dienen onder andere om de milieuhygiënische aanvaardbaarheid en landschappelijke inpassing aan te tonen.

Ten behoeve van een voorspoedige voortgang van de planologische inpassing heeft de initiatiefnemer, MILON bv verzocht om voor de voorgenomen plannen de herziening van het bestemmingsplan uit te werken. Het voorliggende bestemmingsplan is de basis voor de te volgen ruimtelijke procedure.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom aan de Hoenderstraat 10 in de (deel)gemeente Helvoirt (zie afbeelding 1.2.a en de inzet). Het plangebied is ook bekend als landgoed Het Hoendernest.

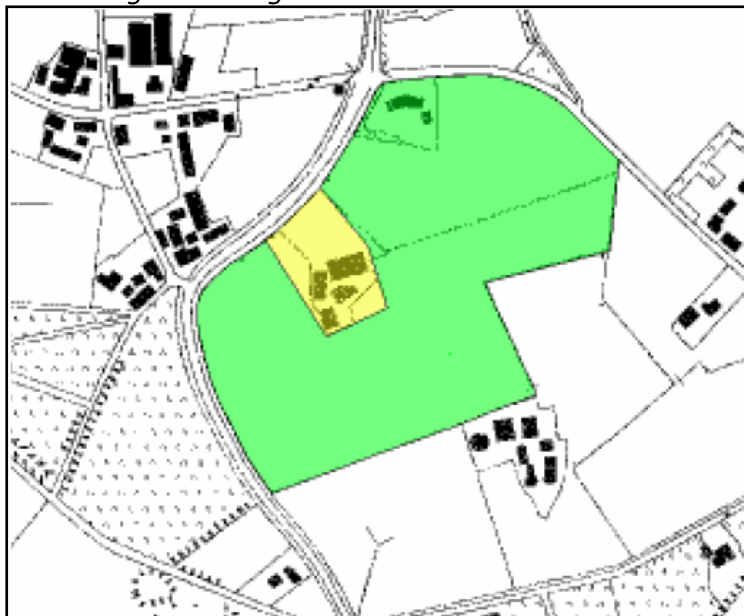
Het plangebied grenst direct aan de T-splitsing met de Nieuwkuijkseweg. Ten noorden van het plangebied liggen in een bosachtig gebied met name vrijstaande huizen.

*Afbeelding 1.2.a:omgevingskaart met ligging plangebied binnen Helvoirt
Inzet: luchtfoto met rood omljnd het plangebied*



Ten westen ligt met name agrarische bebouwing en ten zuiden ligt aan de Nieuwkuijkseweg 17 een paardenhouderij. Deze paardenhouderij is geheel omsloten door het landgoed van de initiatiefnemer. Ter verduidelijking geeft afbeelding 1.2.b de eigendomssituatie van Het Hoendernest weer. Het gele deel betreft de paardenhouderij.

Afbeelding 1.2.b: eigendomssituatie Het Hoendernest



Bron: Eelerwoude

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Voor de planlocatie is het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Haaren van toepassing. Het perceel direct ten oosten van de woning van de initiatiefnemer heeft binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" echter de bestemming "Agrarisch met waarden – landschapswaarden 2". Hierbinnen is geen bebouwing toegestaan. Het betreffende perceel biedt echter mogelijkheden om een schuur op een goede manier in te passen. Derhalve heeft de gemeente Haaren besloten in principe haar medewerking te verlenen aan het bouwplan. Voor een nadere uitwerking van relevante aspecten uit het vigerende bestemmingsplan wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en het toekomstige plan. Het vigerende beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische aspecten zoals geluidshinder, bodemonderzoek en waterhuishouding, wordt verwezen naar hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat in op de motivering van het toekomstige plan. Hoofdstuk 6 voorziet in een uiteenzetting van de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 7 tenslotte behandelt de juridische aspecten van de te doorlopen ruimtelijke procedure. De regels en de verbeelding van het bestemmingsplan bevinden zich in bijlage I en II.

2. Beschrijving van het plan

2.1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan "Hoenderstraat 10 te Helvoirt" geeft een juridische regeling voor de gewenste plannen van de initiatiefnemer. Het bestemmingsplan heeft alleen betrekking op de gewenste ontwikkelingen op het landgoed gelegen aan de Hoenderstraat 10. Het bestemmingsplan "Buitengebied" blijft, voor het overige gebied, ongewijzigd van kracht.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen die aanleiding zijn voor het nieuwe bestemmingsplan. Eerst wordt de bestaande situatie beschreven, gevolgd door een beschrijving van de voorgenomen plannen.

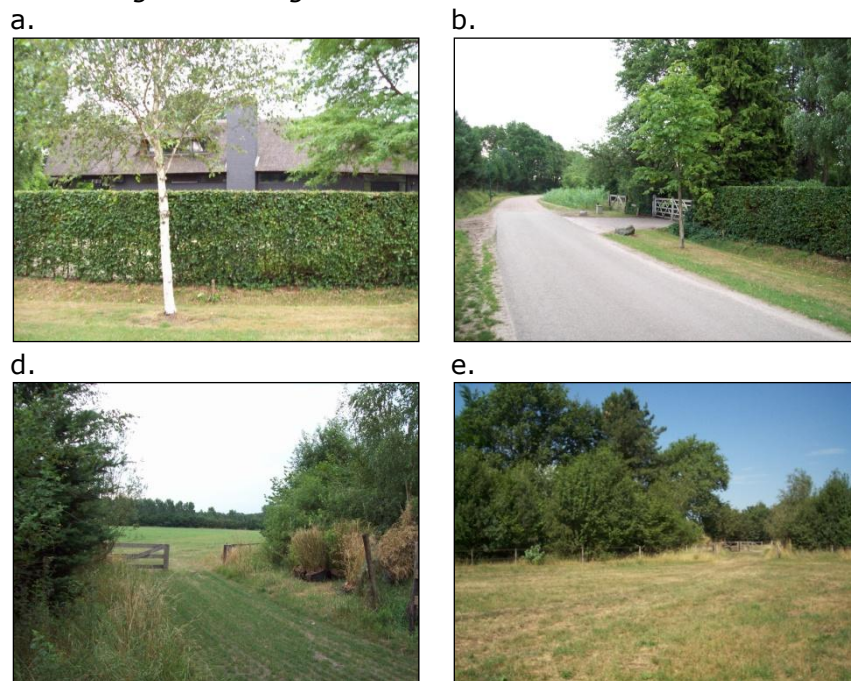
2.2 Bestaande situatie

De initiatiefnemer is eigenaar van landgoed Het Hoendernest aan de Hoenderstraat 10 in het buitengebied van Helvoirt. De 12 hectare grond rondom het woonhuis heeft de kwalificatie van landgoed in het kader van de natuurschoonwet 1928. Destijds zijn de gronden, die onderdeel van het landgoed zijn, op een passende wijze ingericht met graslanden, bosjes en singels. De initiatiefnemer zet zich actief in voor de instandhouding en het behoud van het landgoed. De gronden die behoren bij landgoed Het Hoendernest worden daarom op passende wijze beheerd.

Voor het onderhoud wordt gebruik gemaakt van diverse machines en begrazen onder andere paarden en schapen de weiden. Om het behoud en de bescherming van het landgoed te kunnen garanderen, dienen deze machines en dieren gestald te worden. Nu nog worden deze buiten het landgoed gestald. Dit is echter een onhoudbare en onwenselijke situatie.

De locatie is momenteel in gebruik ten behoeve van een woning met tuin en grasland. Afbeelding 2.1 toont een aantal foto's van de huidige situatie.

Afbeelding 2.1: huidige situatie Hoenderstraat 10



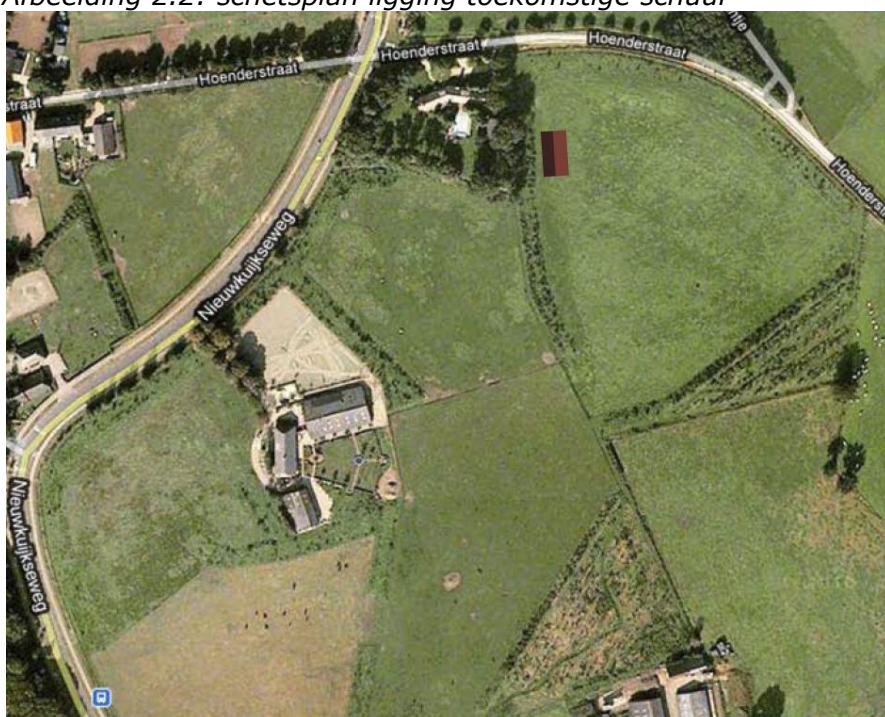
De foto's a. b. tonen respectievelijk de bestaande woning en de poort naar het grasland waar de schuur zal worden gerealiseerd. Foto c. toont het pad met een tweede hek naar het grasland en foto d. toont de plaats waar de schuur zal worden gebouwd. Het geheel toont een goed onderhouden locatie.

2.3 Planbeschrijving

De initiatiefnemer heeft de wens ten oosten van zijn bestaande woning, grenzend aan het huidige bouwblok, een schuur op te richten met een oppervlakte van 300 m². Met de bouw van deze schuur binnen de grenzen van het landgoed kunnen de paarden en schapen volgens de huidige welzijnseisen worden gestald en worden voer en machines binnen opgeslagen / gestald. Deze oppervlakte is enerzijds noodzakelijk om schapen en paarden volgens de huidige welzijnseisen te kunnen stallen. Anderzijds om verrommeling van het buitengebied tegen te gaan door zoveel mogelijk het voer en machines binnen op te slaan.

Om deze schuur te realiseren dient een herziening plaats te vinden van het bestemmingsplan waarbij een bouwblok wordt gecreëerd waarbinnen de schuur kan worden gebouwd. Tevens zal de bestaande singel tussen de woning en de schuur wordt opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Daarnaast zal een groot deel van het bouwblok direct achter de paardenhouderij gelegen, vervallen. Het deel van het bouwblok waarin de paardenhouderij is gelegen, blijft uiteraard bestaan.

Afbeelding 2.2: schetsplan ligging toekomstige schuur



Bron: Eelerwoude

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk is relevant beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau voor het plangebied opgenomen.

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het rijksbeleid op het gebied van de ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Nota Ruimte. De nota is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer goedgekeurd. In de nota heeft het Ministerie van VROM de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020 vastgelegd. De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze uit te voeren en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

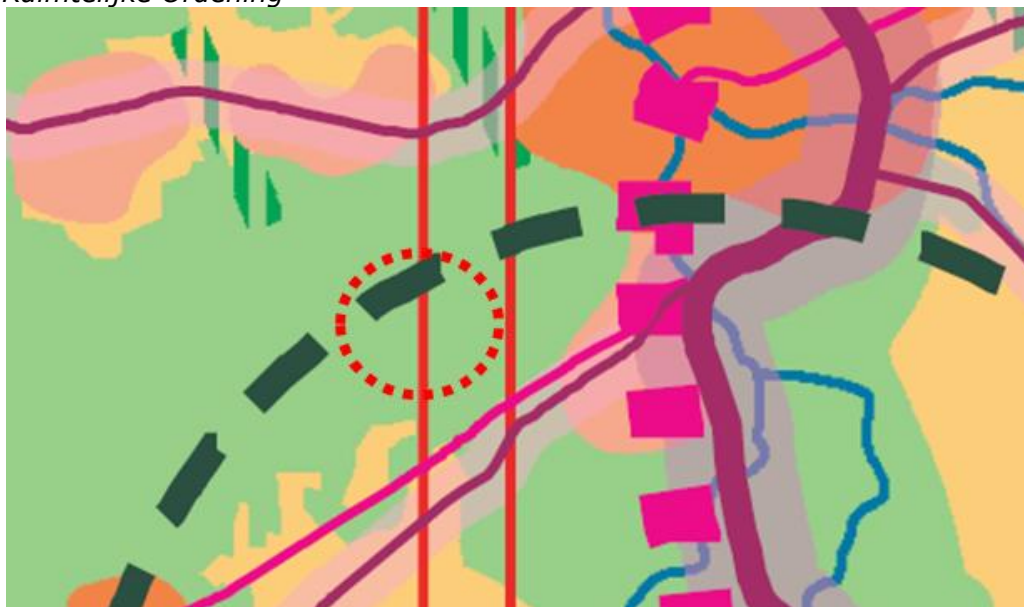
Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De Structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen

De Structuurvisie gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten

Het plangebied 'Hoenderstraat 10' behoort tot een robuust water- en natuursysteem. Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming

en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur. Tevens is het plangebied gelegen in het provinciale landschap het Groene Woud. De ontwikkeling 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. Tot slot sluit het plan gebied aan op twee kennisclusters van Noord-Brabant. De provincie is voornemens om deze kennisclusters verder te ontwikkelen. Een en ander is onderstaande afbeelding uitgewerkt.

Afbeelding 3.1: locatie Hoenderstraat 10 (binnen rode stippellijn) in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening



Verordening Ruimte

De provincie Noord-Brabant heeft op 8 maart 2011 de Verordening Ruimte vastgesteld. Hierin zijn de doelstellingen van de provincie opgenomen. Gemeenten dienen het beleid hierop af te stemmen. Daarnaast zal verantwoording van nieuwe (bestemmings)plannen ten aanzien van dit ruimtelijke beleid dienen te worden afgelegd. De provincie heeft aangegeven grote waarde te hechten aan het behouden en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteit en het zorgvuldig gebruiken van de ruimte. Voor het landschap geldt tevens dat er gestreefd wordt naar een kwaliteitverbetering.

Ruimtelijke kwaliteit: behouden en ontwikkelen

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. Van oudsher heeft de provincie een rol in de bescherming van ruimtelijke waarden en kenmerken. Naast bescherming wil de provincie ook ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden van wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten. Voortdurend past de gebruiker het landschap aan zijn wensen aan. Deze continue ontwikkeling

is inherent aan een levend landschap. Dat geldt zowel voor het stedelijke landschap als voor het agrarische cultuurlandschap alsook voor het natuurlijke landschap. Gebiedskenmerken en bijbehorende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag 'waar' en 'hoe' de nieuwe ruimte wordt aangesneden. Ruimtelijke kwaliteit houdt in dat ruimtevragers rekening houden met de gebiedskenmerken en waarden. Een ruimtelijke ontwikkeling moet ook passen bij de aard, schaal en functie van haar omgeving.

Onder een kwaliteitsverbetering van het landschap worden begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.

De kwaliteitsverbetering van het landschap moet op het moment van vaststelling van het planologische besluit (bestemmingsplan, wijzigingsplan of omgevingsvergunning) van de gemeente zijn zeker gesteld. Ook moet duidelijk zijn dat er inderdaad sprake is van versterking van de landschapskwaliteiten. Dit kan bijvoorbeeld ook blijken uit een verwijzing naar afspraken op regionaal niveau, een door de gemeente vastgesteld of erkend landschapsplan of uit een advies van onafhankelijke landschapsdeskundigen over de voorgestelde ingreep. In principe gaat de provincie er daarbij van uit dat de investering fysiek gerealiseerd wordt in het landschap van de betrokken projectlocatie en/of de projectomgeving. Als het niet mogelijk is een fysieke kwaliteitsverbetering te realiseren, is fondsvorming in een landschapsfonds (op lokaal of regionaal niveau) een optie. De gemeente kan daartoe een zogenaamd landschapsfonds instellen. De door de gemeente vereiste financiële bijdrage wordt dan gestort in het (gemeentelijk) fonds dat vervolgens ingezet wordt voor een project ten behoeve van kwaliteitsverbetering in het buitengebied. Ook kan de gemeente bezien of het wenselijk is om te komen tot een regionaal landschapsfonds. Gemeenten zijn daarmee vrij om al dan niet te kiezen voor lokale of regionale fondsvorming. De mogelijkheid van storting van een financiële bijdrage in een landschapsfonds heeft uitdrukkelijk niet onze voorkeur. Bij het doel van de kwaliteitsverbetering in het landschap staat de daadwerkelijke fysieke kwaliteitswinst voorop. Daarmee is ook de juridische grondslag van deze ruimtelijke kwaliteitswinst aangegeven.

De ontwikkeling aan de Hoenderstraat in Helvoirt past binnen het beleid van de provincie. Door het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' (met de mogelijkheid tot het oprichten van een bouwblok) naar 'natuur' (met een instandhouding van de huidige natuurlijke waarden) wordt een kwaliteitsverbetering geleverd. In de bijlage 'Landgoed Hoendernest, landschappelijke inpassing onderhoudsschuur' wordt nader ingegaan om de natuurwaarden die binnen het plan in stand worden gehouden en verbeterd. De gemeente en de initiatiefnemer van dit plan zullen een overeenkomst tekenen waarin is opgenomen dat het beheer, onderhoud en ontwikkeling van het landgoed zijn gewaarborgd, en dat de aspecten op het gebied van ruimte en kwaliteit worden uitgevoerd zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals het leggen van nieuwe bestemmingen met bouwmooglijk-

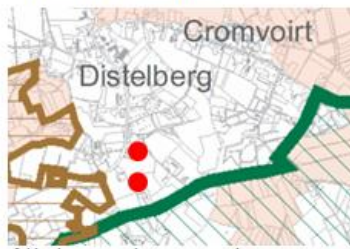
heden (nieuwvestiging), niet gewenst zijn. Er is voldoende ruimte voor hergebruik op bestaande, vrijkomende locaties, bijvoorbeeld door herstructurering van stedelijk gebied. Maar ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik. Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied wil de provincie voorts dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Zorgvuldig omgaan met de ruimte in Noord-Brabant heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Dat betekent dat initiatieven in eerste instantie een plek krijgen binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hiervoor geen mogelijkheden zijn of de geplande ontwikkeling hier niet inpasbaar is, wordt gezocht naar de best mogelijke plek in het buitengebied om nieuwe ruimte aan te snijden. Naast de afweging van zorgvuldig ruimtegebruik zet de provincie ook in op sanering van ongewenste functies in het buitengebied, bijvoorbeeld glastuinbouwbedrijven in kwetsbare gebieden of intensieve veehouderijen rondom de natuur en stedelijke gebieden.

In het plan aan de Hoenderstraat 10 bestaat het voornemen om een schuur van 300 m² toe te voegen aan een bestaand weiland. Hiervoor wordt een bestemming agrarisch gewijzigd naar de bestemming wonen. De schuur dient voor de opslag van goederen en voor de stalling van dieren die gebruik maken van het betreffende landschap. De schuur heeft dus een functie voor het genoemde weiland. De schuur sluit aan op een bestaande houtwal tussen de bestaande bestemming wonen en het huidige weiland. De schuur wordt tevens op een natuurlijke wijze aan het weiland toegevoegd, ondermeer door de toevoeging van enkele bomen wordt de schuur mooi ingepast in het bestaande landschap.

Hoenderstraat 10 op de provinciale kaart

In onderstaande figuur is voor de locatie aan de Hoenderstraat 10 (rode stippen) weergegeven hoe de provincie deze kenmerkt in de kaartbeelden van de Verordening Ruimte. In het vervolg wordt omschreven wat de kenmerken van het gebied inhouden en hoe men hiermee dient om te gaan om de kwaliteiten van het landschap te behouden.

Afbeelding 3.2: locatie Hoenderstraat 10 in de Verordening Ruimte

Stedelijke ontwikkeling  Niet van toepassing	Ontwikkeling Intensieve veehouderij  Extensiveringsgebied
Overige agrarische ontwikkeling en windturbines  Niet van toepassing	Water  Niet van toepassing
Natuur en landschap  Groenblauwe mantel	Cultuurhistorie  Niet van toepassing

De locatie is binnen het thema 'intensieve veehouderij' aangeduid als extensiveringsgebied. Met de integrale zonering van de provincie wordt beoogd de intensieve veehouderij zodanig te herstructureren dat de milieubelasting op natuurgebieden afneemt en het aantal stankgehinderden in en rond kernen wordt teruggebracht. Het extensiveringsgebied is een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Ontwikkelingsmogelijkheden in extensiveringsgebieden zijn uitgesloten, in verwevingsgebieden onder voorwaarden toegelaten en in de landbouwontwikkelingsgebieden worden ontwikkelingen gestimuleerd.

De voorgestane ontwikkeling aan de Hoenderstraat 10 hebben geen intensivering van de veehouderij tot gevolg. De schuur die wordt toegevoegd aan het landschap heeft enkel

een functie voor de bestaande activiteiten ter plaatse en heeft geen uitbreidingen tot gevolg.

De locatie is binnen het thema 'natuur en landschap' aangeduid als groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen enerzijds het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. Het kerngebied groenblauw wordt ommanteld met gebieden om de kernen te versterken en te verbinden. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie. Door in de groenblauwe mantel in te zetten op het behoud en ontwikkeling van natuur en water(beheer) wordt bijgedragen aan de bescherming van de waarden in het aanliggende kerngebied groenblauw. De groenblauwe mantel ondersteunt dus het beleid van het kerngebied groenblauw, maar heeft ook eigenstandige betekenis voor water, biodiversiteit en landschap.

Binnen de groenblauwe mantel zijn de zogenaamde beheersgebieden van de ecologische hoofdstructuur opgenomen. Dit zijn de door Gedeputeerde Staten begrensde gebieden in de ecologische hoofdstructuur gericht op agrarisch natuurbeheer. Conform de AMvB Ruimte worden deze gebieden ook begrensd en opgenomen in de Verordening ruimte. In het beheersgebied EHS wordt op agrarische gronden gewerkt aan inrichting en beheer van natuur en landschap en de kwaliteitsverbetering daarvan. Hiervoor worden beheersovereenkomsten gesloten tussen de overheid en de grondgebruikers via de Subsidieregeling natuur- en landschapsbeheer Noord-Brabant.

Met voorgestane ontwikkeling wordt, zoals ook te lezen is in de bijlage 'Landgoed Hoen-derneest, landschappelijke inpassing onderhoudsschuur' een bijdrage geleverd aan de ontwikkeling van de natuur. Dit past dus in het karakter van de groenblauwe mantel.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus

De Structuurvisie Plus is opgesteld om richting te geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen die in het buitengebied van gemeente Haaren spelen. Het is een strategisch document waarin gestreefd wordt naar versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit. Op basis van een analyse van de sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen is bepaald welke elementen dienen te worden behouden, veranderd en vernieuwd.

Beeldkwaliteitplan buitengebied gemeente Haaren

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in welke eisen gesteld worden aan de veranderingen in het buitengebied. Het gaat hierbij zowel om bebouwing zelf als de relatie tussen de bebouwing, de omgeving en de bijbehorende erfinrichting. Beeldkwaliteit heeft betrekking op:

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

Welstandsnota gemeente Haaren

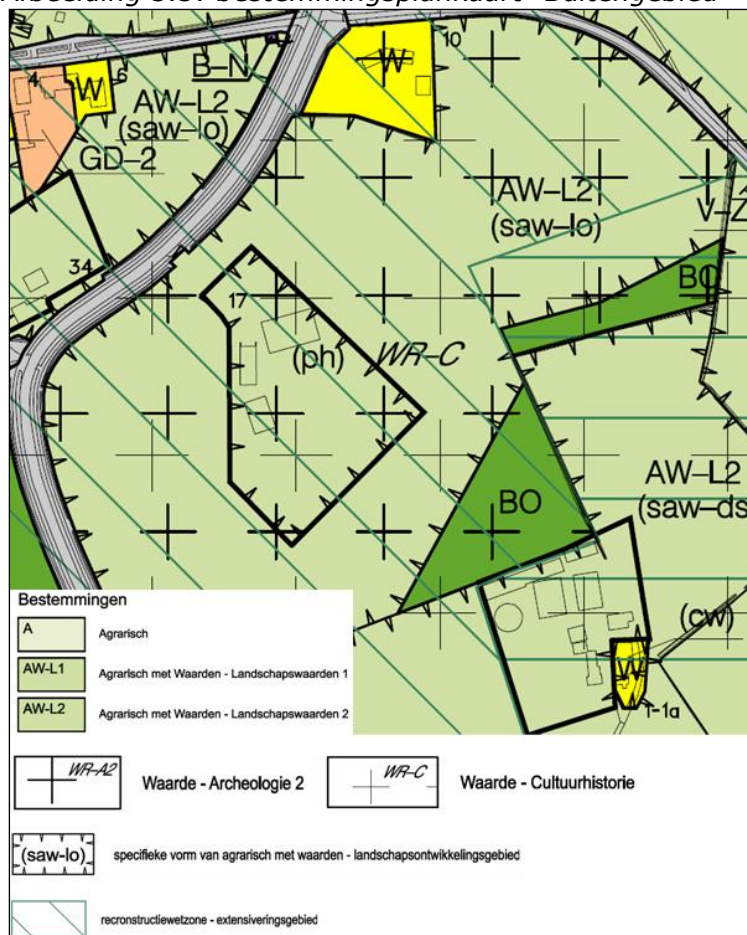
In de welstandsnota komen aspecten aan de orde die zowel niet-ruimtelijk relevant zijn (kleur en materiaalgebruik) als ruimtelijke relevante zaken (hoogte, omvang en situering van gebouwen). Ook de relatie met het beeldkwaliteitplan speelt een rol. Per niveau van welstand worden concrete soorten toetsingscriteria benoemd. Er worden drie niveaus van welstandstoezicht onderscheiden: niveau 3 (lichte toetsing), niveau 2 (reguliere toetsing) en niveau 1 (bijzonder welstandstoezicht, waarbij ook wordt getoetst op detail). De niveaus geven het belang van de bestaande ruimtelijke en architectonische kwaliteiten aan en de politieke wens dat nieuwe bouwplannen daar rekening mee houden. Hierbij is niveau 1 het 'zwaarste' welstandstoezicht.

Bestemmingsplan

In het op 9 juli 2009 vastgestelde bestemmingsplan heeft de locatie Hoenderstraat 10 de bestemming "Wonen". Hierbij is maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Daarnaast past de aangevraagde schuur niet binnen dit bestemmingsvlak. De omliggende gronden hebben de bestemming "Agrarisch met waarden-landschapswaarden 2". Hierbinnen is geen bebouwing toegestaan. Daarnaast heeft de woning inclusief de omliggende gronden de bestemming "Waarde-cultuurhistorie", omdat de locatie een landgoed is op basis van de Natuurschoonwet 1928. Ook hierbinnen is geen extra bebouwing toegestaan.

Voor de volledigheid: op de planlocatie waar de schuur wordt gebouwd, rust de bestemming "Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden 2", de dubbelbestemming "Waarde - Cultuurhistorie", de dubbelbestemming "Waarde - archeologie 2", de gebiedsaanduiding "Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied" en de functieaanduiding "Specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapontwikkelingsgebied".

Afbeelding 3.3: bestemmingsplankaart "Buitengebied"



4. Onderzoeken

Tussen zowel milieubeleid, landschapskwaliteit als ruimtelijke ordening bestaat een duidelijke relatie. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het wel of niet toestaan van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke (milieuhygiënische) aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk komen alle relevante aspecten achtereenvolgens aan de orde.

4.1 Archeologie

Belangrijk bij de afweging of er kan worden ontwikkeld, is het nagaan of in of rondom het plangebied belangrijke archeologische, cultuurhistorische en/of landschappelijke waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet kan worden ontwikkeld, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Om de archeologische waarde van het plangebied in kaart te brengen, is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage III bijgevoegd. Hieronder is de inhoud in grote lijnen weergegeven.

Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de bebouwing zal de bodem waarschijnlijk tot in het archeologische niveau worden verstoord, dat in dit gebied vanaf 50 cm beneden maai-veld verwacht kan worden.

Volgens de IKAW geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. Op de cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant heeft het plangebied ook een hoge archeologische waarde. Het plangebied ligt in een golvende dekzandvlakte waar enkeerdgronden zijn ontwikkeld met daaronder eventueel een podzolgrond. Op grond van de ouderdom van het dekzand kunnen in het plangebied vindplaatsen aanwezig zijn vanaf het laat-paleolithicum tot en met de nieuwe tijd.

Op grond van het bureauonderzoek is voor het plangebied een gespecificeerde verwachting opgesteld, waarvan de essentie is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 4.1: archeologische verwachting per periode

Periode	Verwachting	Verwachte kenmerken vindplaats	Diepteligging sporen
laat-paleolithicum – mesolithicum	hoog	Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen	Onder het plaggendek, in de podzolbodem
neolithicum – vroege middeleeuwen	hoog	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	Onder het plaggendek, in de podzolbodem
late middeleeuwen – nieuwe tijd	laag	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	vanaf maaiveld

De natuurlijke ondergrond waarin nog geen bodemvorming heeft plaatsgevonden (C-horizont) bestaat uit goed gesorteerd, goed afgerond dekzand behorend tot het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Boxtel. Deze C-horizont is in het plangebied aangetroffen vanaf een diepte van 45-110 cm beneden het maaiveld. In het plangebied is de bodem in het zuidelijke deel (boring 2 en 3) vanwege een bovengrond van meer dan 50 cm dik geclassificeerd als een hoge zwarte enkeerdgrond. Onder de enkeerdgrond is geen podzolgrond aangetroffen. In het noordelijke deel (boring 1 en 4) is de bovengrond 35-45 cm dik. Aangenomen wordt dat deze bovengrond net als in het zuidelijke deel is opgebracht door middel van plagen. Daarom is de bodem in het noordelijke deel van het plangebied geclassificeerd als een laarpodzolgrond. In boring 4 is onder het plaggendek een podzolgrond aangetroffen.

De natuurlijke veldpodzolgrond onder het plaggendek is alleen in boring 4 intact aangetroffen. Aangenomen wordt dat in de rest van het plangebied de veldpodzolgrond is verstoord door ploegwerkzaamheden en samen met eventuele vuursteenvindplaatsen, die voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen bestaan, is opgenomen in het bovenliggende plaggendek. Omdat eventuele vuursteenvindplaatsen hierdoor niet meer in situ liggen kan de verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum naar laag worden bijgesteld.

Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk nog intact. Tijdens het booronderzoek is een plaggendek (enkeerdgrond dan wel laarpodzolgrond) aangetroffen met deels nog een podzolgrond. Onder het plaggendek kunnen eventuele sporen nog intact zijn. Daarom kan de hoge verwachting om archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de vroege-middeleeuwen aan te treffen gehandhaafd blijven. De mogelijke greppel uit boring 2 en de baksteenresten in boring 3 zouden een indicator kunnen zijn voor een eventuele vindplaats uit de late middeleeuwen tot de nieuwe tijd. Daarom kan de lage verwachting voor het aan treffen van resten uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd voor het plangebied bijgesteld worden naar middelhoog.

Op grond van de resultaten van het onderzoek en de richtlijnen van de provincie Noord-Brabant voor enkeerdgronden, wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek, wanneer de graafwerkzaamheden dieper reiken dan 35 cm beneden maaiveld en groter zijn dan 100 m². Het proefsleuvenonderzoek dient te voldoen aan een vooraf opgesteld en door de bevoegde overheid (gemeente Haaren) goed gekeurd Programma van Eisen (PvE).

4.2 Ecologie

In het kader van de Flora en Faunawet is een quick scan uitgevoerd op de planlocatie. Dergelijk onderzoek maakt inzichtelijk in welke mate de ontwikkelingen de eventueel aanwezige (beschermde) dier- en plantensoorten (negatief) beïnvloeden. Het veldonderzoek werd uitgevoerd op 11 juni 2010 door mevrouw R. Heins van bureau Eelerwoude.

Op basis van deze quickscan wordt geconstateerd dat de planlocatie een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein mogelijk van belang is enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels en vleermuizen.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is daarom niet noodzakelijk.

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli). Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. De planlocatie is mogelijk van belang als foerageergebied voor vleermuizen. Met het huidige en toekomstige gebruik van het terrein is en blijft het terrein geschikt als vleermuisfoerageergebied. Om het terrein geschikt te houden en te maken voor vleermuizen is het wel belangrijk om verstoring door het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te voorkomen. Geadviseerd wordt om eventuele verlichting rond de nieuwe schuur aan te passen op de omliggende natuurwaarden. Zodat voorkomen wordt dat de natuur rond de schuur verlicht wordt. Dit kan door goed plaatsen van verlichting, gebruik van aangepaste armaturen, waardoor onnodige uitstraling wordt voorkomen en goed plaatsen van afschermende beplanting.

Met minimale aanpassingen en voorzieningen kan de onderhoudsschuur een meerwaarde voor de natuur opleveren. Deze maatregelen zijn vanuit de vigerende natuurwetgeving echter niet noodzakelijk, maar worden waar mogelijk wel uitgevoerd. De nieuwe bebouwing in het gebied kan extra mogelijkheden bieden voor fauna. Voor vleermuizen worden verblijfplaatsen gerealiseerd door aan de bovenzijde van de nieuw gemetselde muren de stootvoegen open te houden. Bovendien worden speciale vleermuisdakpannen en/of vleermuiskasten geplaatst. Daarnaast wordt er ruimte gelaten tussen de dakpannen en het dakschot zodat er invliegopeningen worden gecreëerd. Een steenuilen- en/of kerkuilenkast wordt aan de achterzijde van de perceel opgehangen.

Voor de rapportage van het ecologisch onderzoek wordt verwezen naar de bijlage IV.

4.3 Geluid

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie.

Gezien het feit dat de schuur wordt aangemerkt als een niet-geluidgevoelige bestemming, zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de geluidbelasting. Het project is daarom niet in strijd met de Wet geluidhinder en er bestaat geen onderzoeksplicht.

Daarnaast levert het gebruik van de schuur geen geluidoverlast en zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten.

4.4 Bodem

Op het moment dat er grondwerkzaamheden plaatsvinden (afgraven, bouwen, etc.), dient hiertoe een bodemonderzoek plaats te vinden. Met behulp van een dergelijk onderzoek wordt vastgesteld wat de mogelijke belemmeringen en risico's zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Door MILON bv te Schijndel is in juni en juli 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de toekomstige locatie van de schuur met als leidraad het onderzoeksprotocol NEN 5740. Hieronder zijn de onderzoeksresultaten samengevat.

Op basis van het vooronderzoek werd ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom is de locatie conform NEN 5740 onderzocht als 'onverdachte locatie'.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde concentraties aangetroffen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van het grondwater. Analytisch is in het grondwater een licht verhoogde concentratie barium aangetroffen. De overige onderzochte parameters zijn niet in verhoogde concentraties aangetroffen.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de locatie.

Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentratie wordt niet zinvol geacht. De kwaliteit van de grond kan bij afvoer beperkingen opleveren ten aanzien van hergebruik

omdat dan veelal andere normen gelden. Voor het elders toepassen van de grond gelden de regels zoals die zijn vastgelegd in het Besluit bodemkwaliteit.

Voor de rapportage van het bodemonderzoek wordt verwezen naar de bijlage V.

4.5 Water

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De onderzoekslocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Dit waterschap heeft in een beleidsnota de belangrijkste uitgangspunten van de watertoets vastgelegd waarbij hydrologisch neutraal ontwikkelen centraal staat. Om hieraan uitvoering te geven is het "Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen" ontwikkeld, waarbij ondermeer bepaald wordt wat de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen bedraagt.

Op basis van dit toetsinstrumentarium en de huidige en toekomstige situatie zijn de belangrijkste inrichtingsvoorwaarden voor onderhavige locatie de volgende:

- de bergingseis voor een T=10+10%-situatie bedraagt 14 m³ water;
- de bergingseis voor een T=100+10%-situatie bedraagt 19 m³ water;
- de afvoercoëfficiënt van 0,1 m³/uur mag niet overschreden worden.

Hieraan wordt op de volgende manier invulling gegeven.

Bij de toekomstige schuur komt geen (huishoudelijk) afvalwater vrij. Hemelwater dat op het schuurdak valt, wordt niet afgevoerd naar het rioleringsstelsel en zo niet vermengd met afvalwater. Hiermee wordt onnodige vervuiling tegengegaan.

Als oplossingsrichting voor de bergingseisen is gekozen voor de aanleg van een zakvijver van waaruit het hemelwater tot infiltratie in de bodem komt. Deze zakvijver wordt aan de zijkant, direct nabij de schuur aangelegd en zodanig ingericht dat deze aan de bergingseis van een T=10+10%-situatie (peilstijging 0,4 m) en een T=100+10%-situatie voldoet (peilstijging 0,6 m: volledige vulling). De maximale aanlegdiepte van deze zakvijver wordt bepaald door de GHG van 0,6 m-mv. Hiertoe dient 36 m² aan ruimte gereserveerd te worden.

Gezien de bodemsamenstelling zoals hiervoor beschreven, wordt verwacht dat de bodem voldoende infiltratievermogen heeft en dat de zakvijver binnen 2 of 3 dagen leeg is en beschikbaar is voor de volgende bui.

Om bij calamiteiten of een sterk afnemende infiltratiecapaciteit wateroverlast te voorkomen, wordt de zakvijver voorzien van een overstortvoorziening, die overtollig hemelwater naar de bermsloot aan de zuidzijde van de Hoenderstraat kan leiden.

Verder worden de volgende aspecten in acht genomen:

- het afstromende hemelwater wordt oppervlakkig (bovengronds) naar de zakvijver afgevoerd;
- vervuiling van afstromend hemelwater wordt zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitlogbare bouwmaterialen (uitlogbare bouwmaterialen: koper, lood, zink, bitumen);
- aangezien het hemelwater niet in contact komt met wegen of drukbezochte parkeerterreinen is geen noemenswaardige vervuiling te verwachten en kan het water zonder aanvullende maatregelen geïnfiltreerd en geborgen worden;
- op basis van de milieukundige bodemkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht voor de infiltratie van hemelwater;
- aanbevolen wordt toekomstige gebruikers van de locatie in te lichten over de wijze waarop omgegaan wordt met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling kan worden tegengaan.

Door de aanleg van de infiltratie- en bergingsvoorziening op het terrein wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van het waterschap en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Voor de rapportage van de watertoets wordt verwezen naar de bijlage VI.

4.6 Lucht

Sinds 15 november 2007 geldt een nieuw regime dat het Besluit luchtkwaliteit 2005 vangt. Een belangrijke wijziging betreft de verminderde plicht/noodzaak tot het toetsen van de luchtkwaliteit. Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan de luchtkwaliteit, behoeven niet langer aan de grenswaarden te worden getoetst. Hierbij wordt uitgegaan van de netto toename ten opzichte van de eerdere situatie, waarin bij bestaande inrichtingen uitsluitend de uitbreiding of de wijziging relevant is.

Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het verlenen van toestemming door de EU is het begrip "niet in betekenende mate" gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van toestemming treedt het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

Het project betreft de bouw van een schuur. Het aantal verkeersbewegingen zal derhalve in dezelfde orde van grootte liggen als in de huidige situatie. Op basis hiervan kan met het oog op bovenstaande worden geconcludeerd dat dit project gezien kan worden als niet in betekenende mate bijdragend aan de luchtkwaliteit.

Het project is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteit en derhalve kan een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege blijven.

4.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader als het gaat om geurhinder vanuit dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Daarnaast zijn voor de diercategorieën waarvoor geen geurbelasting kan worden bepaald, vaste afstanden in de Wgv opgenomen. Echter, er is geen sprake van de bouw van een geurgevoelig object waardoor het bouwplan niet in strijd is met de Wet geurhinder en veehouderij en een onderzoek naar het aspect geur achterwege kan blijven.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op situaties waarbij risico's bestaan met betrekking tot gevaarlijke stoffen. Hierdoor kan er gevaar ontstaan voor (groepen van) personen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen. In het kader van de voorgenomen planontwikkeling zijn de mogelijke knelpunten in het kader van externe veiligheid in kaart gebracht.

Inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden

Onderstaande risicobronnen, in de nabijheid van het plangebied, zijn nader beschouwd:

- inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden (inclusief inrichtingen met propaantanks);
- buisleidingen;
- transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Uit de gegevens van de risicokaart en volgens informatie van de gemeente Haaren blijkt dat de volgende, mogelijk relevante inrichtingen op afstand zijn gelegen van het plangebied.

Aan de Rijksweg bevindt zich een tweetal lpg-tankstations. Voor deze inrichtingen geldt (afhankelijk van de doorvoer) een minimum aan te houden afstand van het vulpunt tot (nieuwe) woonbebouwing. Deze zijn echter gelegen op een afstand van circa 2.700 meter ten opzichte van de planlocatie.

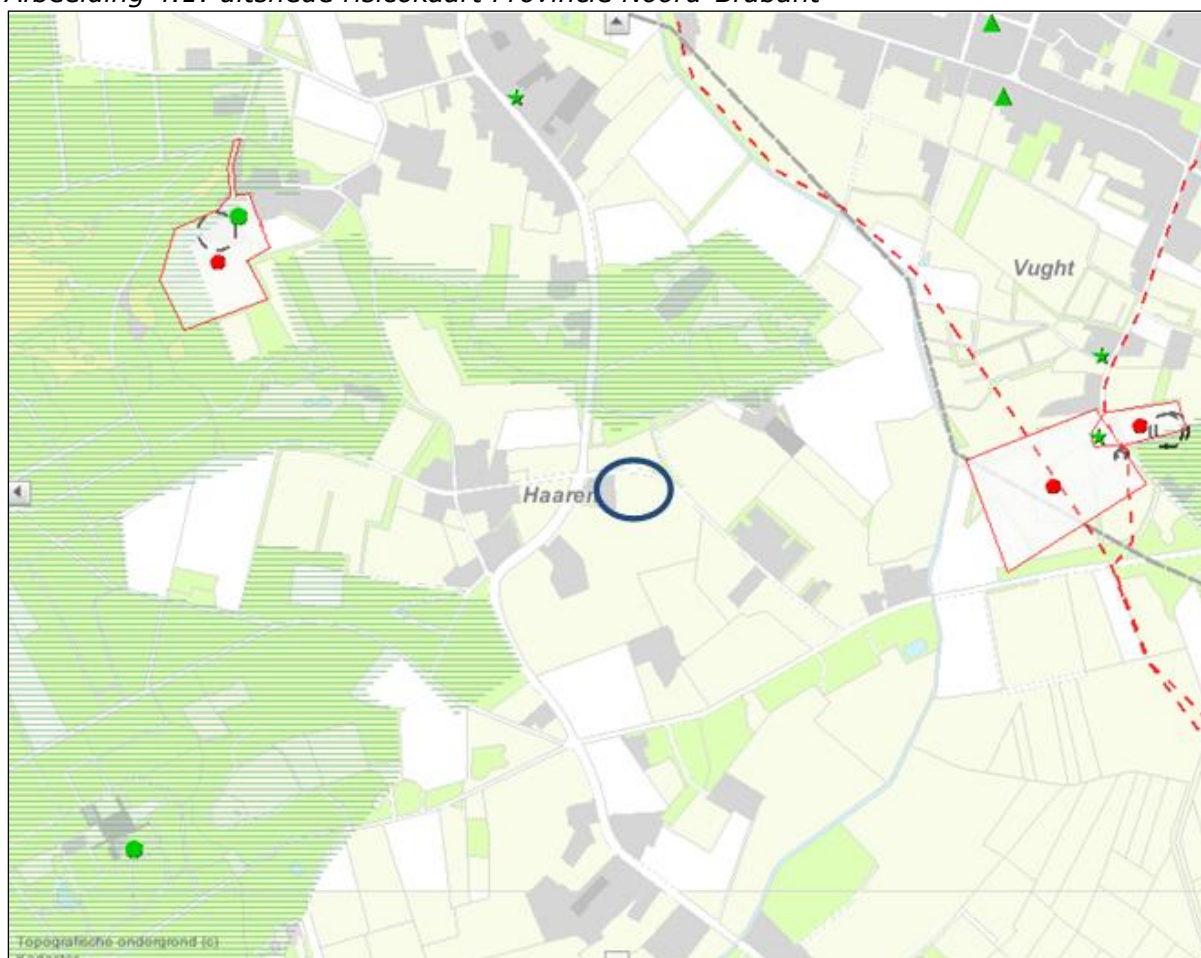
Ten noordwesten van de planlocatie is op circa 840 meter afstand bij recreatiecentrum Duinoord Helvoirt BV een propaantank gelegen.

Ten oosten van de planlocatie zijn bij Camping Mastbos en Campingbedrijf de Vondst propaantanks gelegen op afstanden van respectievelijk circa 750 en 1.000 meter afstand.

Gezien het feit dat de schuur geen gevoelig/relevant object is met betrekking tot externe veiligheid en de grote afstanden van voornoemde inrichtingen ten opzichte van het plangebied is er geen sprake van gevaar met het oog op het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Gesteld kan worden dat de schuur zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten.

Afbeelding 4.1: uitsnede risicokaart Provincie Noord-Brabant



Buisleidingen

Leidingen welke externe veiligheidsrisico's veroorzaken zijn met name hogedruk aardgastransportleidingen. Uit de gegevens van de risicokaart blijkt dat dergelijke buisleidingen niet in de nabijheid van het plangebied zijn gelegen.

In de gemeente Haaren is een zevental aardgastransportleidingen van de Gastransportservice aanwezig. Op basis van de vigerende wetgeving, Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen uit 1984, zijn toetsafstanden van toepassing. Onder de toetsingsafstand wordt verstaan de afstand waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan.

Ten oosten van de locatie loopt een gasleiding van de N.V. Nederlandse Gasunie. Deze, op circa 780 meter afstand gelegen, leiding heeft een maximale werkdruk van 40 bar

Gezien het feit dat de schuur geen gevoelig/relevant object is met betrekking tot externe veiligheid en de grote afstand van deze buisleiding bestaat er geen belemmering met het oog op enig risico in het kader van externe veiligheid.

Transportroutes van gevaarlijke stoffen

De risico's die worden veroorzaakt door het wegtransport hangen met name af van het aantal transporten met gevaarlijke stoffen en de kans op een ongeluk. Met name over de spoorlijnen, de N65 en de Rijksweg A2 vindt transport van (gevaarlijke) stoffen plaats. In de gemeente Haaren zijn N65 en de A2 aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. De A2 heeft geen plaatsgebonden risicocontour en een verwaarloosbaar groepsrisico.

De dichtstbijzijnde rijksweg is de A65 en deze is gelegen op een afstand van circa 2.500 meter ten opzichte van de planlocatie.

Op basis van gegevens en advies van de projectleiding van het Basisnet Spoor wordt voor de veiligheidszone als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over spoor over een drietal relevante baanvakken (Vught – Tilburg; Vught – Boxtel en Tilburg – Boxtel) een afstand van 30 m van het buitenste spoor aangehouden. Binnen deze veiligheidszone mogen geen kwetsbare objecten in- of opgericht worden.

Het dichtstbijzijnde spoor is de lijn Eindhoven-'s-Hertogenbosch en deze is gelegen op een afstand van circa 5.000 meter ten opzichte van de planlocatie.

De dichtstbijzijnde significante watergang is gelegen op een afstand van circa 1.900 meter ten opzichte van de planlocatie.

Gezien het feit dat de schuur geen gevoelig/relevant object is met betrekking tot externe veiligheid en de grote afstanden ten opzichte van (mogelijke) transportroutes van gevaarlijke stoffen, bestaat er geen belemmering met het oog op enig risico in het kader van externe veiligheid.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

De toelaatbaarheid van bebouwing in de nabijheid van bedrijvigheid kan worden bepaald met behulp van de methodiek uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Hierin is een lijst opgenomen waarmee op basis van een aantal factoren (zoals geluid, geur en gevaar) een indicatie is gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen). Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand.

Omdat de schuur geen hindergevoelig object is en ook geen beperkingen oplegt aan mogelijk nabijgelegen bedrijven, kan, ten overvloede, gemeld worden dat tijdens inspectie is gebleken dat er in de directe nabijheid van de planlocatie geen bedrijven zijn gelegen met een (relevante) milieuzonering. Hierdoor bestaat er geen conflict tussen de geplande nieuwbouw en eventueel aanwezige bedrijven.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied lopen geen (hogedruk) buisleidingen (voor gevaarlijke stoffen). Hierop wordt nader ingegaan in de paragraaf over externe veiligheid. Voor de overige kabels en leidingen wordt voorafgaand aan de graaf- en grondwerkzaamheden een KLIC-melding verricht om de exacte ligging hiervan vast te stellen. Eventuele omleggingen en/of aanpassingen van het kabel- en leidingennetwerk worden in overleg met de beheerders uitgevoerd.

4.11 Verkeer en parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van nieuwbouw is onder andere dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein en een veilige verkeersafwikkeling. Mocht de schuur extra verkeer mobiliseren dan zal dit uiterst minimaal zijn. Tevens biedt het plangebied meer dan voldoende ruimte om te parkeren op het eigen terrein. Het perceel wordt op dezelfde wijze ontsloten vanaf Hoenderstraat zoals in de huidige situatie reeds het geval is.

4.12 Conclusie onderzoeken

Gezien het feit dat de schuur kan worden aangemerkt als niet-hindergevoelige object en zelf gezien de functie geen hinder oplevert, kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen bestaan op het gebied van lucht, geur, geluid, externe veiligheid en milieuzonering. Daarnaast hebben de overige onderzoeken uitgewezen dat er geen belemmeringen bestaan met betrekking de realisatie van de schuur. Wel wordt opgemerkt dat het archeologisch onderzoek heeft uitgewezen dat voorafgaand aan grondwerkzaamheden een nader onderzoek dient te worden uitgevoerd.

5. Motivering van het plan

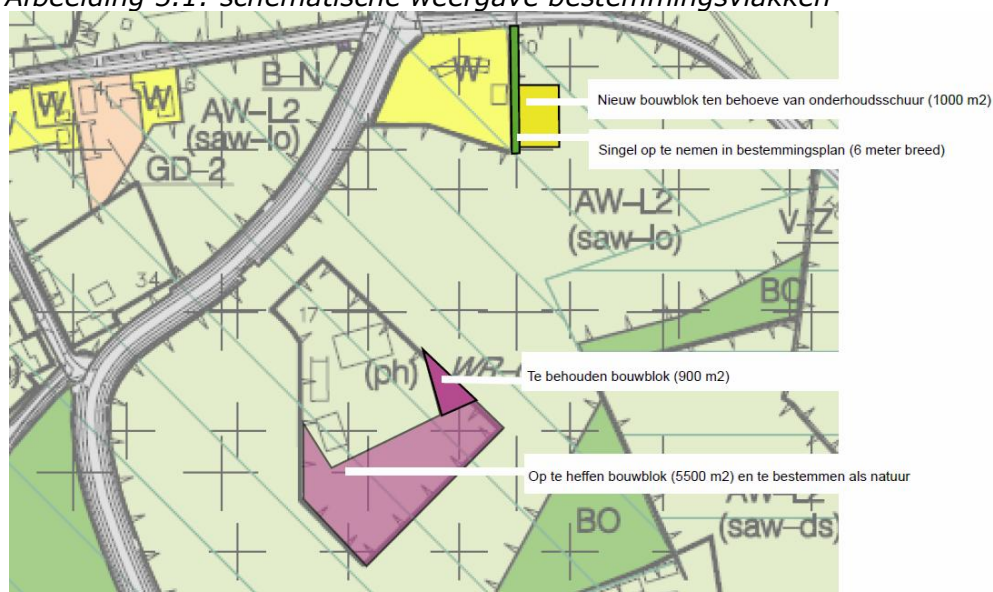
5.1 Uitgangspunten

Het gedeelte van het agrarisch bouwblok dat de initiatiefnemer in eigendom heeft, heeft een oppervlakte van circa 6.400 m². Dit bouwblok wordt middels onderhavig bestemmingsplan grotendeels opgeheven.

In ruil daarvoor wordt grenzend aan de woning van initiatiefnemer het bouwblok vergroot met 1.000 m² om de bouw van de onderhoudsschuur mogelijk te maken. De onderhoudsschuur heeft een oppervlakte van 300 m² en wordt van de woning gescheiden door de reeds aanwezige singel. Deze singel heeft een breedte van 6 meter en ligt ook binnen het bestemmingsvlak 'wonen'. Een gedeelte van het bestaande agrarisch bouwblok blijft behouden. Dit gedeelte heeft een oppervlakte van 900 m². De ligging en vorm van dit te behouden bouwblok is gekozen met respect voor het beplantingsplan van landgoed Hoedernest. Eventuele benutting van de bouw mogelijkheden zal namelijk niet tot gevolg hebben dat beplanting verwijderd moet worden. Bebouwing wordt op deze plek van alle kanten aan het zicht onttrokken door de aanwezige singels. De vorm van het te behouden bouwblok sluit bovendien aan op het bouwblok van de paardenhouderij. De bouwblokkoppervlakte in het buitengebied vermindert door deze ontwikkeling met 4.500 m². Er vindt een aanzienlijke indirecte ontstening van het buitengebied plaats. Om uitbreiding van het agrarisch bouwblok van de paardenhouderij in de toekomst te voorkomen, wordt het op te heffen bouwblok bestemd als natuur. De inrichting van het terrein blijft zoals deze nu is, namelijk met een afwisseling van schraal grasland en singels. Op die manier wordt het eenduidige beplantingsplan gerespecteerd.

In afbeelding 5.1 is bovenstaande schematisch weergegeven.

Afbeelding 5.1: schematische weergave bestemmingsvlakken



5.2 Landschappelijke inpassing

In 2002 is het beplantingsplan voor landgoed Het Hoendernest tot uitvoering gebracht. Conform dit beplantingsplan is het gehele terrein destijds aangeplant met singels en kleine bosjes. Voor de inpassing van de schuur wordt aangesloten bij dit beplantingsplan.

De onderhoudsschuur krijgt een oppervlakte van 300 m² en komt direct ten oosten van het huidige bouwblok te staan. Op deze plek heeft in het verleden ook een gebouw gestaan, zoals op de historische kaart te zien is. De onderhoudsschuur komt direct ten oosten van een bestaande singel te staan en de singel blijft behouden. De singels op het landgoed, aan de Hoenderstraat, onttrekken de onderhoudsschuur grotendeels aan het zicht, waarmee een landschappelijke inpassing grotendeels is verzekerd. Omdat rondom de toekomstige locatie van de onderhoudsschuur al singels aanwezig zijn, wordt het gebouw op een natuurlijke manier verankerd in het landschap. Het is niet wenselijk om grote nieuwe beplantingsvakken aan te brengen rondom de nieuwe schuur om deze landschappelijk is te passen. In plaats daarvan worden rondom de nieuwe schuur vijf solitaire zomereiken geplant, die kunnen uitgroeien tot monumentale blikvangers.

De schuur zal een ingetogen en natuurlijke verschijning krijgen. Vooralsnog wordt gedacht aan een hoge beeldkwaliteit door een combinatie van metselwerk, hout en een dakpannendak. De schuur zal op die manier een bijdrage leveren aan de verschijning van het gehele landgoed. Het uiteindelijke ontwerp zal in nauw overleg met de afdeling welstand van de gemeente Haaren worden vastgesteld.

Het achterste gedeelte van het bouwblok van de paardenhouderij met een oppervlakte van 6.400 m² is in bezit van initiatiefnemer. Dit gedeelte van het bouwblok is echter opgenomen in het beplantingsplan voor het gehele landgoed en ook al ingericht met singels en schraal grasland. Het huidige beplantingsplan van het landgoed is gebaseerd op een sterke en uniforme hoofdgedachte. Om het beplantingsplan en de karakteristiek van het landgoed te behouden blijft deze beplanting in de huidige hoedanigheid behouden. Bovendien is de visuele eenheid van het landgoed op die manier gegarandeerd. Het grasland wordt extensief beheerd.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie Noord-Brabant dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied én buiten de ecologische hoofdstructuur en maakt de principes van ontwikkelingsplanologie toepasbaar. De vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering is een provinciaal beleidsregel. De beleidsregel bevat richtlijnen voor beleid, dat door gemeenten nader geconcretiseerd moet worden. De gemeentelijke uitwerking van de regeling heeft tot op heden nog niet plaatsgevonden, waardoor particuliere initiatieven nauwelijks aan de regel kunnen worden getoetst.

In de Verordening Ruimte is opgenomen dat kwaliteitsverbetering altijd maatwerk vereist. Alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie vallen onder de noemer kwaliteitsverbetering. Bij kwaliteitsverbetering van het landschap kan

in het bijzonder worden gedacht aan concrete tegenprestaties gericht op de verbetering van de volgende landschapaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen inclusief archeologie, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontstening.

In de Verordening Ruimte wordt een aantal voorbeelden van tegenprestaties als voorbeeld genoemd, zoals:

1. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
2. het wegnemen van verharding;
3. het slopen van bebouwing;

De ruimtelijke kwaliteit van landgoed Hoendernest is momenteel erg hoog. De beplanting vormt een sterk en eenduidig, groen casco. Ambitie is om dit casco duurzaam in stand te houden. Daarom wordt er slechts zeer beperkt nieuwe beplanting toegevoegd in de nieuwe situatie. Te midden van het groene casco zijn bovendien al poelen en andere landschapselementen aanwezig. Voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering is voor deze ontwikkeling gezocht naar een oplossing op maat. De kwaliteitsverbetering wordt in dit geval bereikt door een afname van de oppervlakte aan bouwblok van 4.500 m². Door af te zien van de bouwrechten op het agrarisch bouwblok wordt een indirecte ontstening van het buitengebied bereikt. De toekomstige kwaliteit van het landgoed krijgt hiermee een grote impuls. Om het groene casco te behouden wordt op de locatie van het te amoveren bouwblok, geen opgaande beplanting toegepast. In plaats daarvan blijft de huidige singelstructuur behouden. Het voormalig bouwblok wordt bestemd als 'natuur' om toekomstige rode ontwikkelingen te voorkomen. De verkleining van het bouwblok en de herbestemming tot natuur heeft een grote waardevermindering van de gronden tot gevolg. Wederzijdse afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

Voor het integrale landschapsplan wordt verwezen naar de bijlage VII.

6. Economische haalbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er voor de uitvoerbaarheid van de toegestane ontwikkeling in dit bestemmingsplan geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De toegelaten ontwikkeling bevindt zich op particulier terrein en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisering van de schuur komen voor rekening van de particuliere initiatiefnemer.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Hiertoe is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Eventuele vergoedingen wegens planschade die uit het plan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Haaren een overeenkomst gesloten.

Om bovenstaande te waarborgen, wordt voor zowel de exploitatie als de eventuele planschade een grondexploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel

Vooroverlegreactie 23 maart 2011

De reactie die is binnengekomen van het Waterschap De Dommel heeft betrekking op de tot de ontwikkeling behorende zakvijver aan de Hoenderstraat 10. Het Waterschap geeft aan dat hiervoor een vergunning op grond van de keur dient te worden aangevraagd.

Omgang in bestemmingsplan

Voor de bestemmingsplanfase heeft deze reactie van het Waterschap geen consequenties. Voor het aanleggen van vijvers van deze omvang hoeft normaliter geen vergunning te worden aangevraagd. Daarnaast is het zo dat het Waterschap de initiatiefnemer wijst op het feit dat bij de aanvraag voor een bouwvergunning de regels van het Waterschap in acht dienen te worden genomen.

7.2 Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant

Vooroverlegreactie 23 mei 2011

De provincie Noord-Brabant wijst initiatiefnemer op het feit dat bij de plantoelichting rekening dient te worden gehouden met het (nieuwe) beleid van de provincie, te weten de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte. Daarnaast is de compensatie van het toevoegen van verharding aan het buitengebied onvoldoende uitgewerkt in de plantoelichting het inrichtingsplan. Tevens geeft de provincie aan dat hetgeen in de toelichting en het inrichtingsplan is verwoord juridisch dient te worden verankerd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Alle aspecten zijn hangen samen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.

Omgang in bestemmingsplan

Om te voldoen aan de wensen van de provincie Noord-Brabant is het inrichtingsplan aangepast. Er is meer groencompensatie ten behoeve van de ontwikkeling toegevoegd. Daarnaast hebben de aanpassingen tot gevolg dat de verbeelding van dit bestemmingsplan is aangepast. De toegevoegde bestemming 'Wonen' is verkleind ten opzichte van het voorontwerp-bestemmingsplan "Hoenderstraat 10, te Helvoirt". Tot slot is er een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente waarin de natuurcompensatie is opgenomen en juridisch verankerd.

7.3 Zienswijze bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Hoenderstraat 10 Helvoirt" heeft van 28 juli 2011 tot 7 september 2011 ter inzage gelegen. Op 24 augustus 2011 heeft familie Ockels een zienswijze ingediend tegen het plan bestemmingsplan. Onderstaand zijn de zienswijzen opgesomd en is aangegeven hoe gemeente hiermee om is gegaan.

Zienswijze van de heer en mevrouw Ockels

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied" is pas recent vastgesteld. Het bevreemdt de heer en mevrouw Ockels dan ook dat de gemeente nu wil meewerken aan de realisering van een schuur ter plaatse;
2. Het plan is strijdig met het algemeen belang tot behoud van het natuurschoon in het kader van de Natuurschoonwet 1928;
3. Ongemotiveerd wordt gesteld dat de stalling van diverse machines alsmede dieren buiten het landgoed nu ineens onhoudbaar en onwenselijk is. De omstandigheid dat hier sprake is van een natuurgebied alsmede landgoed, moet ertoe leiden dat verdere verstening voorkomen wordt;
4. Deze planontwikkeling is naast strijdig met gemeentelijk beleid – in casu het bestemmingsplan "Buitengebied" – in strijd met provinciaal beleid. In dit plangebied is het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden in en buiten natuurgebieden van belang. Daarnaast dient ingevolge de Verordening ruimte gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteitsverbetering, die zeker et zijn gesteld op het moment van vaststelling van het plan;
5. Het plan zorgt voor een flinke aantasting van het leef- en woongenot van de heer en mevrouw Ockels. Ook zal de planontwikkeling leiden tot een verstoring van de aanwezige flora en fauna in het natuurgebied;
6. De landschappelijke inpassing van de schuur is onvoldoende gewaarborgd.

Afwegen zienswijze van de heer en mevrouw Ockels

Ad 1) Ruimtelijke ordening is altijd in beweging. Het vigerende bestemmingsplan is in juli 2009 vastgesteld. Nu, meer dan twee jaar later, kunnen er op perceelsniveau andere inzichten zijn ontstaan. Zolang deze inzichten passen binnen het gemeentelijke beleid, kunnen deze doorgang vinden;

Ad 2) Het plan is door de ruimtelijke kwaliteitsverbetering in overeenstemming met de Natuurschoonwet 1928. Daarbij is de schuur ten behoeve van de instandhouding en het behoud van het landgoed;

Ad 3) Teneinde het behoud en de bescherming van het landgoed te kunnen garanderen dienen de machines en dieren gestald te worden. Het stallen van machines buiten het landgoed beperkt logischerwijs de instandhouding en het behoud van het landgoed. Wanneer deze op het landgoed kunnen worden geplaatst geeft dit een verbetering. Voorts is van belang dat verstening voorkomen wordt door het opheffen van het bouwblok bij de paardenhouderij;

Ad 4) Dat er strijd is met het bestemmingsplan "Buitengebied" is juist. Om deze reden wordt dan ook deze planologische procedure gevoerd. Er is echter geen strijdigheid met gemeentelijk en provinciaal beleid. Voor de motivering hieromtrent wordt verwezen naar hoofdstuk 3 uit de toelichting. De ontwikkeling aan de Hoenderstraat in Helvoirt past binnen het beleid van de provincie. Door het wijzigen van de bestemming 'agrarisch' (met de mogelijkheid tot het oprichten van een bouwblok) naar 'natuur' (met een instandhouding

van de huidige natuurlijke waarden) wordt een kwaliteitsverbetering geleverd. In de bijlage 'Landgoed Hoendernest, landschappelijke inpassing onderhoudsschuur' wordt nader ingegaan op het in stand houden en verbeteren van de natuurwaarden binnen het plan.

Ad 5) Op de afstand van circa 250 meter, waar de heer en mevrouw Ockels wonen, is de ruimtelijke uitstraling van de schuur nihil. Daarbij vindt er een ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats. De stelling dat er sprake is van een verstoring van de aanwezige flora en fauna is ongemotiveerd. Aan het plan heeft een grondig onderzoek inzake de flora en fauna ten grondslag gelegen. Dit onderzoek is eveneens als bijlage bij het ontwerp ter inzage gelegd. In dit onderzoek staat dat de onderhoudsschuur met minimale aanpassingen en voorzieningen een meerwaarde voor de natuur opleveren. Deze maatregelen zijn vanuit de vigerende natuurwetgeving echter niet noodzakelijk, maar worden waar mogelijk wel uitgevoerd;

Ad 6) De overeenkomst inzake landschappelijke compensatie, waarin het inrichtingsplan is opgenomen, heeft als bijlage 12 bij het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Deze overeenkomst biedt voldoende waarborg dat de inpassing plaats zal vinden.

Conclusie

De zienswijze is binnen de termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. De ingekomen zienswijze is ongegrond verklaard.

8. Juridische aspecten

8.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

De regeling die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bevat voor bestemmingsplannen, wijkt enigszins af van de regeling uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Een belangrijk verschil is dat een bestemmingsplan niet meer hoeft te worden goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Na vaststelling door de gemeenteraad is direct beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Materieel is er echter geen verschil.

Op grond van de Wro moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar worden gesteld. Sinds 1 januari 2010 dienen bestemmingsplannen volledig te voldoen aan standaardeisen die zijn opgenomen in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Voor bestemmingsplannen geldt de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008). Hierin zijn regels opgenomen voor de technische uitvoering, verbeeldingen, legenda, bestemmingen, regels etc. Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform deze standaard.

In artikel 7.10 van de Wro is een algemeen gebruiksverbod opgenomen dat van rechtswege geldig is. Ook is hier de strafbaarstelling voor overtreding van het gebruiksverbod opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen en aanduidingen in het plan voorkomen en waarop zij betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

8.2 Systematiek van de regels

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de regels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008;
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' dat op 9 juli 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld.

De regels zijn volgens de SVPB 2008 als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding te worden gekeken. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de aanduidingen bij de bestemmingen;
- de grens van het plangebied;
- het bouwvlak.