

Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Oude Bosschebaan 14a, Biezenmortel

Gemeente Haaren

TOELICHTING

Colofon

Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Oude Bosschebaan 14a, Biezenmortel

datum: 02 maart 2015

status: ontwerp bestemmingsplan

redactie:

BART & BERT

Buitenplaats Tessloo

Zwarte Wegje 1

5062 AN Oisterwijk

tel: 013-5282884

e-mail: info@berthuls.com

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 INLEIDING EN DOEL VAN HET PLAN	5
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3 LEESWIJZER.....	6
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	7
2.1 BESTAANDE SITUATIE	7
2.2 NIEUWE SITUATIE	8
3. BELEIDSKADER	10
3.1 RIJKSBELEID	10
3.2 PROVINCIAAL BELEID.....	10
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	15
4. PLANOLOGISCH RELEVANTE (OMGEVINGS)ASPECTEN	18
4.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	18
4.2 GEUR.....	19
4.3 GELUID	22
4.4 BODEM.....	22
4.5 EXTERNE VEILIGHEID	23
4.6 LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN	24
4.7 FLORA EN FAUNA.....	25
4.8 KABELS EN LEIDINGEN	25
4.9 LUCHTKWALITEIT	25
4.10 WATERHUISHOUDING.....	26
4.11 ARCHEOLOGIE	29
4.12 CULTUURHISTORIE	30
5. WIJZE VAN BESTEMMEN	31
5.1 ALGEMEEN	31
5.2 VERBEELDING	31
5.3 REGELS	31
5.4 BESTEMMINGEN	31
6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	34
7.1 INSPIRAAL.....	34
7.2 OVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1. BRO.....	34
7.3 VOOROVERLEG	34
7.4 ZIENSWIJZEN	34
7.5 PROCEDURE.....	34

SEPARATE BIJLAGE	36
BIJLAGE 1: BEELDKWALITEITPLAN PIJNENBURG - BIEZENMORTEL.....	36
BIJLAGE 2: VERKENNEND BODEMONDERZOEK	36
BIJLAGE 3: QUICKSCAN FLORA - FAUNAWET	36
BIJLAGE 4: NOTITIE VLEERMUISONDERZOEK	36
BIJLAGE 5: RAPPORT AKOESTISCH ONDERZOEK.....	36
BIJLAGE 6: LANDSCHAPSPLAN EN KWALITEITSINVESTERING LANDSCHAP.....	36
BIJLAGE 7: REACTIE PROVINCIE NOORD-BRABANT	36
BIJLAGE 8: REACTIE WATERSCHAP DE DOMMEL	36

1. INLEIDING

1.1 Inleiding en doel van het plan

Het perceel de Oude Bosschebaan 14a te Biezenmortel had een agrarische bestemming totdat in 1998 de agrarische bedrijvigheid stopte door deelname aan de saneringsregeling NUBL (Nadere Uitwerking Brabant Limburg). Deze regeling houdt in dat milieuvergunningen van agrariërs worden ingetrokken in ruil voor een vergoeding. De saneringsregeling stelde echter niet als eis dat de agrarische bebouwing werd afgebroken, met als gevolg dat de bebouwing nu gekenmerkt wordt als voormalige agrarische bebouwing (VAB). De initiatiefnemer, familie Pijnenburg, is voornemens om de bestaande bedrijfswoning en stallen te amoveren en een nieuwe woning met bijgebouw te bouwen. Tevens wordt ter plekke circa 9.000 m² natuur, bos en weide gerealiseerd. Omdat de beoogde woning een grotere inhoud heeft dan toegestaan binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Haaren, is een partiële herziening van bestemmingsplan Buitengebied nodig.

Onderhavig bestemmingsplan schept, aan de Oude Bosschebaan 14a te Biezenmortel, de mogelijkheid tot bouw van een nieuwe woning met een maximale inhoud van maximaal 1300 m³. Voorwaarde hierbij is dat alle momenteel aanwezige bebouwing (woonhuis en bedrijfsgebouwen) worden gesloopt en dat er passende kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de gemeente Haaren, in de kern Biezenmortel, aan de Oude Bosschebaan 14a.



*Figuur 1. ligging plangebied en directe omgeving, bron: Google maps
De locatie ligt in het gebied tussen De Brand, de Zandleij en de Loonse en Drunense Duinen.*



*Figuur 2. ingezoomd op de locatie, Oude Bosschebaan 14 A, bron: Google maps
Het perceel wordt begrensd door de Oude Bosschebaan in het noorden. De oostelijke en westelijke grens worden gevormd door de aangrenzende percelen van een agrarisch bedrijf en boerderijcamping De Zandkant. Aan de zuidzijde vormt natuureservaat De Brand en het dal van Zandleij de begrenzing.*

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de milieu- en waarde aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen aangegeven. In hoofdstukken 6 en 7 komen de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

In 1996 is de voormalige gemeente Haaren samengevoegd met de opgeheven gemeenten Esch en Helvoirt, in 1997 aangevuld met de plaats Biezenmortel (voormalige gemeente Udenhout). De naam Biezenmortel is afgeleid van riet (biezen) en drassig land (moer).

Aan het lint van de Oude Bosschebaan bevinden zich aan de zuidzijde enkele, voornamelijk agrarische, bedrijven. De noordzijde is nagenoeg onbebouwd. Het planperceel ligt op een verdicht deel van het lint, ingesloten tussen een agrarisch bedrijf (oost) en boerderijcamping De Zandkant (west). Het perceel ligt binnen de grenzen van de nationale landschappen Het Groene Woud, De Loonse en Drunense duinen en op de overgang tussen de hoger, noordelijk gelegen duinen en het lager, zuidelijk gelegen natuurreservaat De Brand en het dal van de Zandleij.

Het plangebied betreft het perceel aan de Oude Bosschebaan 14a. Het plangebied is onderdeel van het buurtschap Zandkant (gemeente Haaren). Het perceel ligt in het buitengebied ten noordwesten van de kern Biezenmortel, halverwege Helvoirt en Loon op Zand en ten zuiden van De Loonse en Drunense Duinen.

De bedrijfswoning met een oppervlakte van 100 m² bevindt zich op circa 17 meter van de Oude Bosschebaan. De huidige woning heeft een inhoud van ca. 650 m³. Verder bevinden zich er op het terrein enkele bedrijfsgebouwen met een totale oppervlakte van circa 1736 m². Deze bedrijfsgebouwen worden momenteel voor privédoeleinden en statische opslag gebruikt.

Aan de voorzijde van de woning en bedrijfsgebouwen ligt een tuin en aan de achterzijde een grasveld. Nabij de bedrijfsgebouwen is het erf verhard om de bereikbaarheid ervan te bevorderen.



Figuur 3. bestaande situatie, Oude Bosschebaan 14 A, bron: Google maps



Figuur 4. bestaande situatie, Oude Bosschebaan 14 A, bron: Ontwerpburo Bert Huls

2.2 Nieuwe situatie

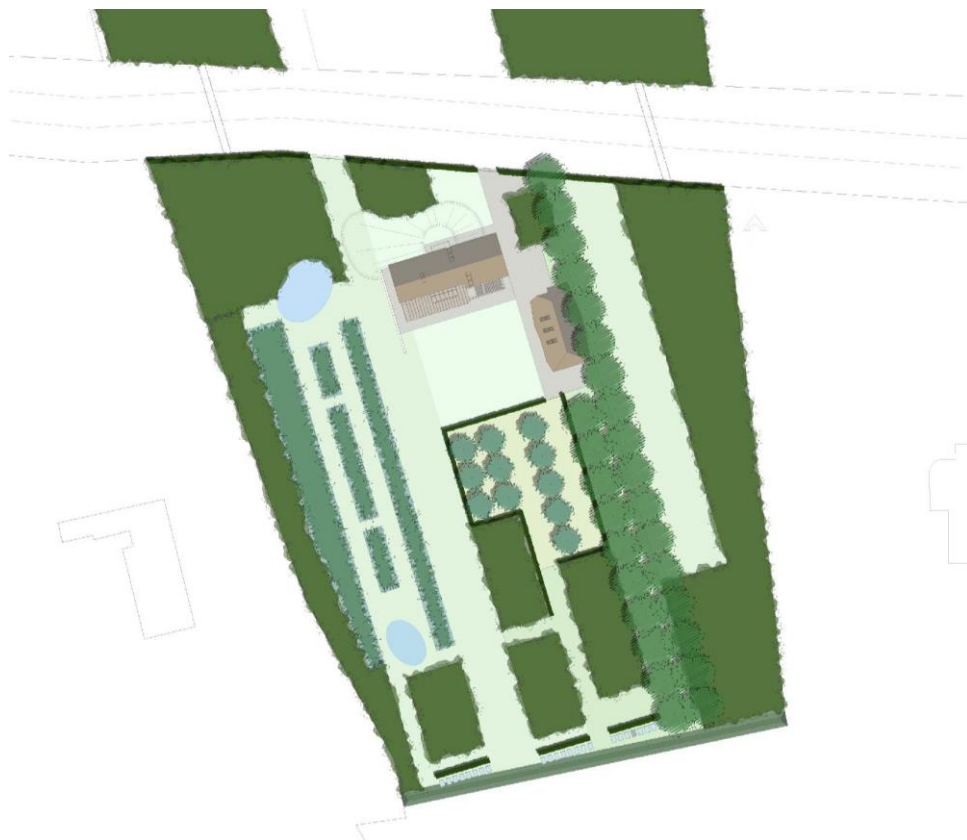
Op het perceel Oude Bosschebaan 14a worden het huidige woonhuis en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en wordt de erfverharding rondom de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen verwijderd. In de plaats hiervan zal één nieuwe woning gesitueerd worden. De inhoud van de nieuwe woning heeft een inhoud van circa 1300 m³ exclusief kelder. De woning zal bestaan uit één bouwlaag op de begane grond met daarboven een verdieping met een schuin dak. De bebouwing zal geheel of gedeeltelijk onderkelderd worden. De goothoogte is circa 3,5 meter en de nokhoogte circa 12 meter. Het vrijstaande bijgebouw heeft een vergelijkbare bouwstijl en heeft een oppervlakte van circa 120 m² met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 7 meter. De woning is bereikbaar via één aansluiting (oprit) op de openbare weg. Parkeren vindt plaats op het eigen terrein.

Om een cultuurhistorisch passende massaopbouw en architectuur te kunnen creëren is er gekozen voor het archetype langgevelboerderij met een lengte van maximaal 20 meter en een breedte van maximaal 8 meter. Het bijgebouw wordt uitgevoerd in de architectuur van een Vlaamse schuur. De woning en bijgebouw staan licht gedraaid ten opzichte van de Oude Bosschebaan waardoor ze zijn uitgelijnd op de oorspronkelijke landschapsstructuur.

De afstand van de woning tot de Oude Bosschebaan is op de kleinste afstand circa 13,00 meter en op de grootste afstand 19,00 meter. Door de afstand van de weg en de lichte draaiing is het zicht op de woning, ondanks haar volume zacht. Het bijgebouw staat haaks en schuin achter (ten zuidoosten) de (achtergevel van de) hoofd woning op een afstand van circa 26 meter van de Oude Bosschebaan.

De kapconstructie zal (architectonisch en cultuurhistorisch beelddragend) worden uitgevoerd als een schilddak / zadeldak met een hellingshoek tussen de 35 en 60 graden. Om het geheel een architectonisch passend aanzien te geven is een minimale lengtemaat vereist. Dit alles tezamen resulteert in een volume van circa 1300 m³. Dit volume sluit aan bij van oudsher aanwezige boerderijen in de omgeving. De nieuwe woning past in het omgevingsbeeld.

De verschijningsvorm van de bouwwerken is nader beschreven in een beeldkwaliteitplan¹ wat als bijlage is toegevoegd aan deze toelichting.



Figuur 5 . schetsontwerp nieuwe situatie bron: Ontwerpburo Bert Huls

De nieuwe woning en de tuin worden zorgvuldig geïntegreerd in de aanwezige historische landschapsstructuur. Door de nieuwe bebouwing en bepalende landschapselementen te draaien wordt de landschapsstructuur haaks op de Zandleij benadrukt.

Het plan richt zich op een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit en zoekt verbinding tussen de natuur van de Loonse en Drunense duinen en De Brand.

De totale oppervlakte van het perceel, circa 11.410 m², is in de huidige situatie geheel bestemd als 'agrarisch gemengd 2'. Na herziening van het bestemmingsplan is circa 2.260 m² bestemd als 'Wonen', circa 2.600 m² bestemd als 'Agrarisch met Waarden – Landschaps- en Natuurwaarden 1' en circa 6.650 m² bestemd, ingericht en beheerd als Natuur'.

In bijlage 6² zijn landschapsplan / beplantingsplan, beheerplan en beoogd eindbeeld uitgewerkt en is een berekening opgenomen van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

¹ datum: mei 2014, Beeldkwaliteitplan herontwikkeling buitengebied Pijnenburg e.o - kenmerk 140519 BBB_P-BART & BERT

² datum: mei 2014, Landschapsplan en Kwaliteitsinvestering Landschap e.o - kenmerk 140519 LKL_P-BART & BERT

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen ligt in nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Groei, stagnatie en krimp vinden gelijktijdig plaats. De structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van nationale baten en/of lasten, internationale verplichtingen (bijvoorbeeld werelderfgoederen) of provincie cq. landsoverschrijdende onderwerpen.

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Doorwerking plangebied

Beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen worden door het Rijk alleen gesteld waar een nationaal belang in het geding is. Het perceel ligt binnen de grenzen van de nationale landschappen Het Groene Woud en de Loonse en Drunense duinen en tussen de noordelijk gelegen duinen en het zuidelijk gelegen natuureservaat De Brand in het dal van de Zandleij. Bij de nieuwe inrichting van het plangebied wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke, ecologische en recreatieve waarden van beide landschappen en natuurkernen. Voorliggend plan heeft geen directe relatie met de 13 nationale belangen en er is geen strijdigheid met de SVIR.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Voor de uitwerking van de structuurvisie gaat de provincie geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkelen, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Op de structurenkaart is te zien dat het plangebied binnen een Robuust water- en natuursysteem, binnen een Kerngebied groenblauw en binnen het gebied De Meijerij ligt.

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. 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.

De groenblauwe structuur in het Brabantse landschap is wezenlijk voor de aantrekkelijkheid van zowel het stedelijke netwerk als het agrarische cultuurlandschap van Noord-Brabant. De structuur is van belang voor een goede, aantrekkelijke en gezonde woon- en werkomgeving in Noord-Brabant.

In de groenblauwe structuur wil de provincie onder andere het volgende bereiken:

1. Een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit en natuur- en watersystemen in gebieden beschermen en verbeteren door ze met elkaar te verbinden.
2. De groenblauwe structuur vanuit ecologisch oogpunt robuust en veerkrachtig maken.
3. De natuurlijke basis en landschappelijke contrasten versterken en daarmee de identiteit van de verschillende landschappen in Noord-Brabant.
4. De gebruikswaarde van natuur en water en de recreatieve belevingswaarde van gebieden verbeteren.

De ambitie van de Meijerij richt zich onder andere tot de menging van functies in buitengebied en verbreding van de landbouw. Ontwikkelingen vinden plaats in samenhang met het versterken van landschapselementen die bijdragen aan de biodiversiteit en het groene, kleinschalige karakter van de Meijerij: zoals poelen, houtwallen, open graslanden, bomenlanen en onverharde wegen. Ecologische waarden van het landschap worden versterkt door te sturen op het behoud en het ontwikkelen van de kenmerken van het landschap. Hierbij zijn kenmerkende plant- en diersoorten van poelen en kleine wateren, waterlopen, kleinschalig besloten landschap, open weide- en akkergebieden en het halfopen landschap met bomenrijen goede indicatoren.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling, sloop van een woning en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de herbouw van één enkele woning, geeft invulling aan de vier groenblauwe doelen zoals deze hierboven geformuleerd zijn. Ook de ambitie van de Meijerij, waarbij onder andere het versterken van landschapswaarden door behoud en ontwikkeling van landschapskenmerken belangrijk zijn, wordt middels onderhavige ontwikkeling versterkt. Dit door de sloop van voormalige agrarische bebouwing en wijziging van een agrarische bestemming in (voor een groot deel) natuurbestemming.

Geconcludeerd wordt dat de provinciale aanduidingen uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening geen beperkingen leggen op deze partiële herziening van het bestemmingsplan. Voorliggend initiatief ondersteunt en versterkt zelfs de provinciale ambities.

Verordening ruimte

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Het plangebied is gelegen in de volgende besluitvakken en besluit – subvlakken:

- Beperking Veehouderij (kaart Ontwikkeling intensieve veehouderij)
Een bestemmingsplan, gelegen in een gebied met veehouderij beperking bepaalt dat nieuwe vestiging, uitbreiding, hervestiging van en omschakeling naar intensieve veehouderij niet zijn toegestaan;
- Groenblauwe mantel (kaart Natuur en landschap)
Een bestemmingsplan gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van onderscheidende gebieden en stelt daarbij regels ter bescherming;
- Nationaal Landschap Het Groene Woud (kaart Cultuurhistorie)
Een bestemmingsplan gelegen in het nationale landschap Het Groene Woud benut de landschappelijke kernkwaliteiten zoals het groene karakter, de kleinschalige openheid en de samenhang tussen beken, essen, kampen, bossen en heiden;
- Wonen, Ruimte-voor-ruimte kavels, Niet agrarische ruimtelijke ontwikkelingen algemeen (kaart Niet agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied)
Een bestemmingsplan gelegen in de groenblauwe mantel stelt regels ter voorkoming van nieuwbouw van woningen. In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan voorzien in de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning, mits is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast bevat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden om een goede landschappelijke inpassing van een nieuwe (grotere) woning te verzekeren en de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Door werking plangebied

Op grond van artikel 3.2 van de Verordening Ruimte dient een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard te gaan met een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap. In paragraaf 4.6 Landschappelijke waarden is de bij deze ontwikkeling behorende investering in kwaliteitsverbetering van het landschap verder uitgewerkt.

Onderhavige ontwikkeling heeft ten aanzien van het gebied met beperking veehouderij geen negatieve gevolgen. Er is geen sprake van nieuwe vestiging, uitbreiding, hervestiging of omschakeling naar intensieve veehouderij. Het is zelfs zo dat de voormalige agrarische bestemming van het plangebied wordt omgezet naar een woon- en natuurbestemming.

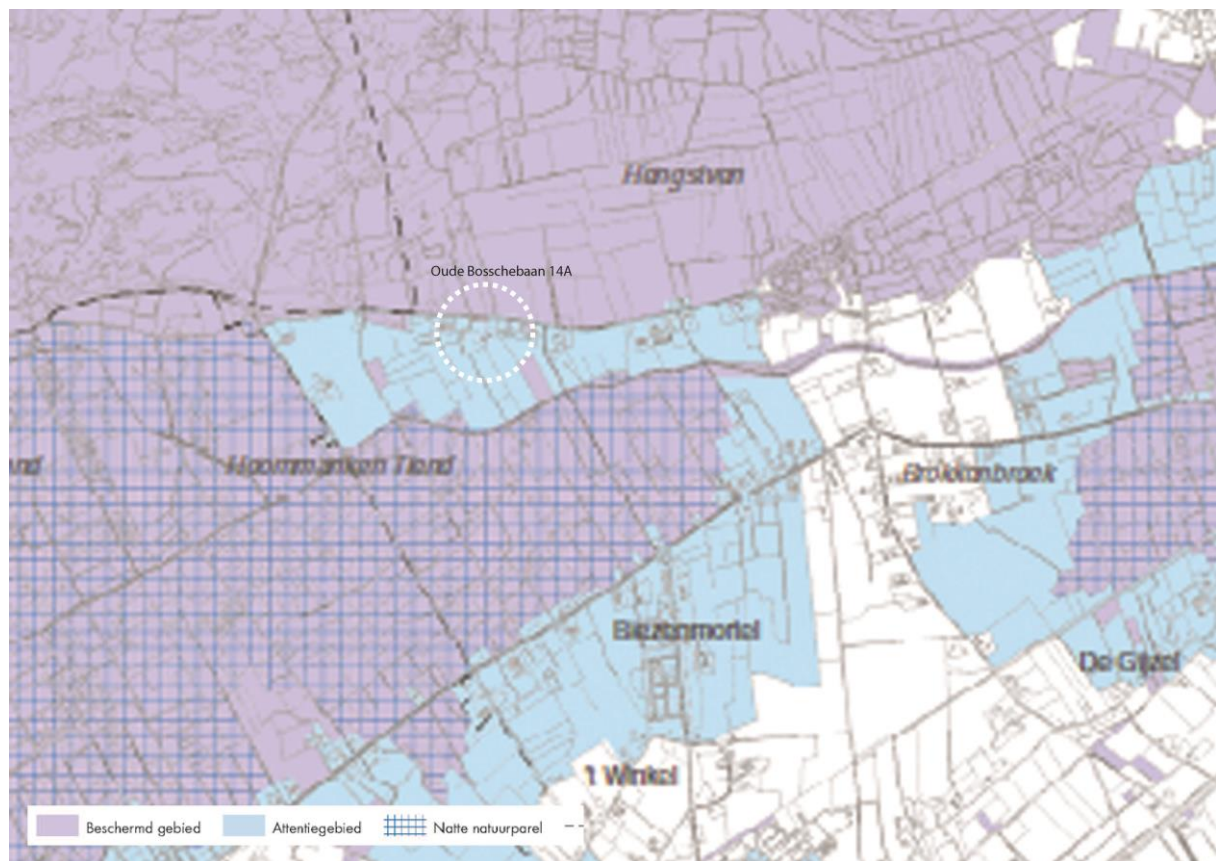
De sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, het aansluiten op en versterken van de aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten en het omzetten van een agrarische bestemming naar een woon- en natuurbestemming ondersteunt de Groenblauwe structuur en het nationale landschap Het Groene Woud. Tot slot voorziet het plan in een robuuste en landschappelijke inpassing van de woning (op voorwaarde dat huidige woning en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt) en geeft een positieve impuls aan de waarden voor flora en fauna en verhoogd de biodiversiteit. Hieruit wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling aansluit op regels vanuit de Verordening ruimte en op sommige punten zelfs versterkt.

Het provinciaal Waterplan en de Verordening water Noord Brabant

Het Provinciaal Waterplan (22 december 2009) is een overkoepelend plan. Via een verordening worden regels gesteld. Voor het waterbeleid zijn drie verordeningen van belang : de Verordening water Noord Brabant (vastgesteld 2009, laatste wijziging 24 juli 2012), de Provinciale milieuverordening en de Verordening ruimte.

Het Provinciaal Waterplan bevat de doelstellingen die de provincie voor het water wil bereiken. Daarnaast geeft het plan veelal op hoofdlijnen aan op welke manier zij deze doelstellingen wil bereiken. In de meeste gevallen voeren waterschappen, gemeenten en waterleidingbedrijven het waterbeleid uit. Deze instanties zijn meer bekend met relevante lokale omstandigheden. Zij krijgen daarom de ruimte om, binnen de door de provincie aangegeven hoofdlijnen, de uitvoering gedetailleerd uit te werken.

Het plangebied ligt ten noorden en oosten van Natte natuurparel De Brand. Het beleid voor Natte natuurparels richt zich op verbetering en herstel van het natuurlijk (grond- en oppervlakte-) watersysteem. Het gaat hierbij om de waterhuishoudkundige aspecten en in het bijzonder om de ruimtelijke vastlegging van Natte natuurparels en de daaromheen liggende beschermingszones.



Figuur 6. beschermde gebieden waterhuishouding, bron: Verordening Water Noord-Brabant

De Natte natuurparels maken deel uit van de EHS en zijn eerder al vastgelegd in de Verordening Waterhuishouding Noord-Brabant 2005 en in de revitaliseringsplannen met een beschermingszone van gemiddeld 500 meter. Het planologisch regime richt zich mede op bescherming en herstel van de waterafhankelijke natuur.

Volgens de Verordening water Noord Brabant (Beschermd gebieden waterhuishouding) is het plangebied gelegen binnen een 'attentiegebied EHS'. In de Natte natuurparels en de beschermingszones (deze zijn in de Verordening ruimte Noord-Brabant gecombineerd en opgenomen als 'attentiegebieden EHS') gelden beperkingen in de vorm van een aanlegvergunningstelsel voor activiteiten die de grondwaterstand negatief kunnen beïnvloeden, zoals drainage en diepploegen.

Doorwerking plangebied

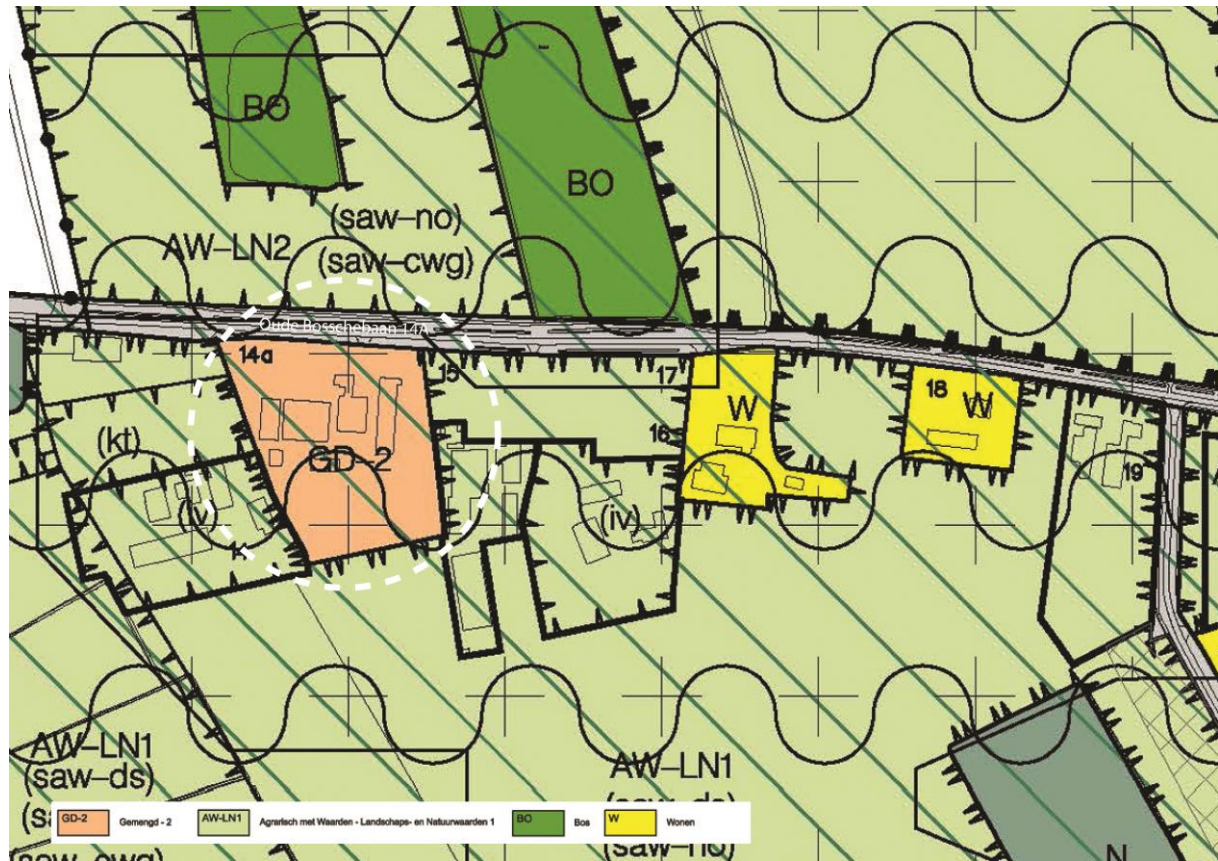
In de voorgestane ontwikkeling wordt een groot deel van de aanwezige erfverharding verwijderd en maakt plaats voor de aanleg van nieuwe (deels natte) natuur. Het hemelwater wordt binnen het plangebied in natte laagtes en poelen geborgen waarna het kan infiltreren.

In de ontwikkeling worden geen activiteiten en maatregelen voorgestaan die de grondwaterstand negatief beïnvloeden. De Verordening water Noord-Brabant 2009 legt geen beperkingen op voor de ontwikkeling van een nieuwe woning en nieuwe natuur en groen in het plangebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan buitengebied

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Haaren, vastgesteld op 9 juli 2009 en is op 25 januari 2010 in werking getreden. Het plangebied heeft de bestemming 'Gemengd-2' en een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'.



Figuur 7. ontwerp bestemmingsplan buitengebied 2009 bron: www.haaren.nl, (bestemming locatie – GD2= Gemengd 2)

Gemengd - 2

Het plangebied betreft een perceel dat in het verleden een agrarisch bedrijf was. Dit betekent dat er voor zowel de bestaande situaties als voor de nieuwe situatie een regeling dient te worden opgenomen die het (her)gebruik van de bestaande bebouwing toestaat naast de woonfunctie. In het bestemmingsplan is daarom een regeling opgenomen voor de bestaande situaties die een bestemming 'Gemengd - 2' hebben gekregen. Bij deze bestaande situaties worden binnen de aanwezige bebouwing functies als agrarisch technische hulpbedrijven, agrarisch verwante bedrijven en bedrijven met statische opslag toegestaan. Overige niet-agrarische activiteiten zijn niet toegestaan. Hiermee is aangesloten bij de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'.

Doorwerking plangebied

Om ontsteking te bevorderen van de vaak ontsierende voormalige bedrijfsbebouwing is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen van 'Gemengd - 2' naar 'Wonen'. Hierbij dient alle voormalige bedrijfsbebouwing te worden gesloopt, maar kan 25% aan bijgebouw worden teruggebouwd met een maximum van 200 m².

Een nieuwe woning mag op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Haaren maximaal 600 m³ bedragen, met de mogelijkheid om per 500 m² sloop 50 m³ toe te voegen tot maximaal 850 m³. De sloop van de aanwezige stallen kan op basis van de wijzigingsbevoegdheid van het college aangewend worden voor de uitbreiding van de woning. Op basis van de bestaande situatie kan de woning met (1736 m² / 500 m² x 50 m³ =) 175 m³ worden uitgebreid tot 775 m³. Tevens zal de

erfverharding rondom de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen verdwijnen. De voorgenomen woning van de familie Pijnenburg voorziet in een extra inhoud van 425 m³. De bouw van een nieuwe woning met een inhoud van 1.200 m³ past niet in het vigerende bestemmingsplan. Daarom is onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 2'

Deze bestemming wijst op een hoge tot middelhoge trefkans op indicatieve archeologische waarde. Dit betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij de bouw van een bouwwerk groter dan 100 m² en groundbewerking dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in een gebied wat is aangeduid als een gebied met een hoge tot middelhoge trefkans op indicatieve archeologische waarde. Maar gelijktijdig geldt ook dat het te ontwikkelen gebied als gevolg van bebouwing in het verleden volledig verstoord is. Nagenoeg het hele plangebied is bebouwd met stallen die allen voorzien zijn van kelders. De nieuwe woning wordt gebouwd binnen de contouren van de huidige bebouwing gesitueerd. Buiten de oorspronkelijk bebouwing worden alleen enkele kleinere poelen aangelegd. Deze zijn kleiner dan 100 m².

Conclusie

Binnen deze ontwikkeling vindt geen verstoring plaats als gevolg van bouwactiviteiten in het verleden. Derhalve valt te concluderen dat onderhavige ontwikkeling geen belemmering ondervindt op het gebied van archeologie.

Structuurvisie gemeente Haaren

De structuurvisie is een ruimtelijk plan waarin de gewenste ontwikkelingen voor de hele gemeente zijn vastgelegd. De structuurvisie beschrijft de mogelijkheden voor woningbouw, bedrijven, recreatie en toerisme. Ook gaat de visie in op de toekomstperspectieven voor agrarische ontwikkeling, milieu, water, cultuurhistorie en verkeer. De structuurvisie levert geen directe rechten of verboden op, zoals een bestemmingsplan. De visie is gericht op de langere termijn: 2025 / 2030.

Sinds het inwerkingtreden van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 is de gemeenteraad verplicht een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente vast te stellen. De raad heeft in 2009 opdracht gegeven voor het actualiseren van de Structuurvisie Plus uit 2004. In 2010 is dat proces stilgelegd. In november 2011 heeft de raad besloten alsnog een integrale structuurvisie volgens de Wet ruimtelijke ordening te laten maken. Sinds augustus 2013 is er een volledig concept van de structuurvisie.

De structuurvisie bestaat uit 3 delen: deel A: de visie, deel B: het uitvoeringskader en deel C: de atlas. Het ontwerp structuurvisie heeft van donderdag 12 december 2013 t/m woensdag 22 januari 2014 ter inzage gelegen. Na verwerking van de inspraakreacties kan de gemeenteraad de nieuwe structuurvisie Haaren vaststellen.

Doorwerking plangebied

Onderhavig bestemmingsplan geeft op velerlei manieren invulling aan de ambities en uitgangspunten van de structuurvisie, met name daar waar het gaat om het versterken van landschappelijke, cultuurhistorische en ecologische aspecten:

- de ontwikkeling past binnen de aanwezige landschappelijke kenmerken. De draaiing van woning, bijgebouw en nieuwe landschapselementen benadrukken de oorspronkelijke landschapsstructuur en maken op een eigentijdse wijze het verleden weer zichtbaar;
- de landschappelijke inpassing verbetert differentiaties in bodem en reliëf waarmee een gevarieerde grotere eenheid aaneengesloten natuur ontwikkelt, de biodiversiteit verbetert en natuur van De Brand en Loonse en Drunense duinen aaneen schakelt.

Conclusie

Er is geen strijdigheid met het ontwerp structuurvisie, gemeente Haaren

Welstandsnota gemeente Haaren (2004)

Het welstandsbeleid van een gemeente wordt vastgelegd in de welstandsnota. Ruimtelijk relevante zaken (hoogte, omvang en situering van gebouwen) en niet ruimtelijk relevante onderwerpen (kleur en materiaalgebruik) komen hierin aan de orde. Welstandsnota en bestemmingsplan moeten vanuit die optiek goed op elkaar aansluiten en een relatie met het beeldkwaliteitplan hebben. Er worden drie niveaus van welstandstoezicht onderscheiden: niveau 3 (lichte toetsing), niveau 2 (reguliere toetsing) en niveau 1 (de bijzonder welstandstoezicht, waar tot op detail niveau getoetst wordt). Per niveau worden concrete soorten toetsingscriteria benoemd.

In de welstandsnota Haaren worden in het buitengebied verschillende gebouwde structuren (met elk een eigen toetsingsniveau) onderscheiden:

1. Bebouwingslinten, welstandsniveau 1 (historisch) of welstandsniveau 2 (jong bebouwingslint)
2. Buurtschappen, welstandsniveau 2
3. Bijzondere complexen, welstandsniveau 1
4. Grootschalige bebouwingscomplexen, zowel welstandsniveau 2 als 3
5. Overig buitengebied, welstandsniveau 3

In het buitengebied zijn volgens de Welstandsnota drie typen (hoofd)bouwmassa's te onderscheiden:

- Type A: kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet-agrarische functie.
- Type B: langwerpige boerderijachtige bouwmassa's.
- Type C: (voormalig) agrarische bijgebouwen
- Type B en C samen vormen in de meeste gevallen het '(voormalig) agrarisch erf'.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig projectbesluit beoogd wordt, betreft de bouw van een nieuwe woning. Er wordt geen woning aan het buitengebied toegevoegd aangezien de vrijgekomen agrarische bebouwing (stallen en bedrijfswoning) worden gesloopt ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning. Onderhavige ontwikkeling ligt daarmee in de lijn van het beleid voor het buitengebied dat nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied niet gewenst is.

De voorgestane ontwikkeling, de herbouw van een woning, valt onder de gebouwde structuur 'Overig buitengebied' en dient derhalve getoetst te worden op welstandsniveau 3. Toetsing is hiermee beperkt tot die aspecten die te maken hebben met de situering (rooilijn, zijdelingse afstand, oriëntatie), de massavorm (bouwmassa, bouwhoogte, kapvorm en kaprichting), gevelopbouw en -indeling, de schaal en geleding van het gebouw, het overwegende materiaalgebruik, de gebruikte kleurtoon en de vormgeving van de gevelelementen.

De voorgestane ontwikkeling, voorziet in de oprichting van een (hoofd)bouwmassa Type A, kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet-agrarische functie.

In het beeldkwaliteitplan³ als opgenomen in de bijlage worden de (hoofd) bouwmassa en genoemde toetsingsaspecten nader toegelicht en onderbouwd. Het beeldkwaliteitplan toont aan dat het stedenbouwkundig ontwerp van de woning aansluit aan op de welstandscriteria uit de Welstandsnota van de gemeente Haaren.

Het beeldkwaliteitplan gaat na vaststelling in de raad onderdeel uitmaken van de welstandsnota en zal toetsingskader zijn voor de nog aan te vragen omgevingsvergunning.

³ datum: 16 december 2013, Buitengebied, partiële herziening Oude Bosschebaan 14a, Biezenmortel - kenmerk 131216 BHPB
BART & BERT

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE (OMGEVINGS)ASPECTEN

In het kader van de totstandkoming van een bestemmingsplan dient aan diverse planologisch relevante aspecten aandacht besteed te worden. In dit hoofdstuk worden de aspecten milieu, bodem, externe veiligheid, landschap, flora en fauna, kabels en leidingen, luchtkwaliteit, water, archeologie en cultuurhistorie behandeld. Per aspect wordt aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan en waarom er geen belemmeringen zijn ten aanzien van dit aspect.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te bepalen of voor de nieuwe woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt het begrip milieuzonering gehanteerd: het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving.

Milieuzonering beperkt zich over het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, zijnde geur, stof, geluid en gevaar. Door de VNG is in dit kader de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) opgesteld met hierin een richtafstandenlijst. Bedrijven zijn hierin op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De richtafstanden gelden tussen de perceelsgrens van het bedrijf en de gevel van een woning.

In de directe omgeving van het plangebied zitten verschillende agrarische bedrijven al dan niet met nevenactiviteiten in de vorm van een minicamping of kampeerboerderij:

Oude Bosschebaan 14: veehouderij en kampeerboerderij
 Oude Bosschebaan 15: paardenhouderij
 Oude Bosschebaan 16: veehouderij, minicamping en boomteelt
 Oude Bosschebaan 22 / 22a: intensieve veehouderij en mestverwerking
 Oude Bosschebaan 23: veehouderij en minicamping

In onderstaande tabel is voor bovengenoemde bedrijven een uitsnede gemaakt uit de richtafstandenlijst, tabel 1 uit het Groene Boekje (2009).

OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER		VISUEEL	BODEM	LUCHT
LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	100	2	3	P	1		
Fokken en houden van overige graasdieren (paarden)	50	30	30	0	50						
Kampeeterreinen (met keuken)	30	0	50	30	50	2	3	P	1		

Voor de intensieve veehouderij gelegen aan de Oude Bosschebaan 14 (buurperceel) geldt de grootste afstand, te weten 100 m1 voor het aspect geur. De nieuwe woning betreft een geurgevoelig object en is gelegen op een kleinere afstand dan 100 m1. Voor wat betreft de aspecten stof, geluid en gevaar wordt wel voldaan aan de richtafstanden.

Conclusie

Vanuit milieuzonering en op basis van de richtafstandenlijst van VNG is er, voor wat betreft het aspect geur, onvoldoende scheiding tussen de nieuwe woning en de veehouderij op Oude Bosschebaan 14. Om te bepalen of er sprake kan zijn van een goed woon- en leefkwaliteit is het aspect geur nader bekeken.

4.2 Geur

Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij is bij Koninklijk Besluit op 1-1-2007 in werking getreden. In die wet zijn twee beschermingscategorieën aanwezig, namelijk binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. In de bij de nieuwe wet behorende Regeling geurhinder en veehouderij zijn geuremissie factoren vastgesteld voor vele diersoorten, zoals varkens en legkippen. Daarnaast gaat deze wet ook uit van vaste afstanden voor bijv. rundvee (50 of 100 m) tot een geurgevoelig object. In de nieuwe wet heeft de gemeente de mogelijkheid gekregen om een afwijking van de geurbelasting en van de vaste afstanden, binnen vastgestelde grenzen (tot minimaal 25 of 50 m), in een verordening te regelen, waarbij de gemeenteraad in elk geval de gewenste ruimtelijke inrichting van het gebied betreft.

In de verordening geurhinder en veehouderij kunnen in bepaalde gebieden andere dan de wettelijke normen worden gesteld voor de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten. Tevens kunnen in de verordening andere dan de wettelijke afstanden worden gesteld van veehouderijen naar geurgevoelige objecten. De verordening voor de gemeente Haaren stelt andere normen, dan wel afstanden voor de volgende gebieden:

- een norm van 14 ouE/m voor de maximale geurbelasting op de bedrijfsterreinen binnen de gemeente, te weten 't Hopveld te Haaren, Industrie- weg te Helvoirt en Broxven te Esch. De normstelling is onderbouwd in de gebiedsvisie geurhinder en veehouderij.
- een vaste afstand van 50 m ten opzichte van geurgevoelige objecten binnen de bedrijfsterreinen.
- een vaste afstand van minimaal 50 m binnen de overige bebouwde kom voor zover dit betrekking heeft op bedrijven tot maximaal 56 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden en 100 m voor bedrijven vanaf een omvang van 126 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden. Voor de bedrijven met een bedrijfsomvang tussen 56 en 126 dieren zonder geuremissiefactoren bestaat een rechtevenredig verband tussen de bedrijfsomvang en de afwijkende vaste afstand.

Buiten de gebieden genoemd in de verordening, dus voor het overige grondgebied van de gemeente, gelden de wettelijke standaardnormen.

De nieuwe woning in dit bestemmingsplan is een geurhindergevoelig object in de zin van de wet Geurhinder. Dit betekent dat getoetst moet worden of:

- het woon- en leefklimaat op de te ontwikkelen locatie gehandhaafd kan blijven: Om agrarische bedrijven heen ligt een geurhindercontour. Deze is mede ingevoerd om het woon- en leefklimaat van omliggende woningen te beschermen. Uit de verordening geurhinder en veehouderij uit 2007 blijkt dat in het geval van afstandsdielen (zoals o.a. koeien) tot een geurhindergevoelig object, buiten de bebouwde kom, minimaal 50 meter dient te bedragen;
- niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt: Een reeds bestaande activiteit mag geen hinder ondervinden in het uitoefenen van zijn bedrijf binnen de grenzen van zijn bestaande bouwblok.

Uitgangspunten

Bij de beoordeling is uitgegaan van de huidige situatie zoals nu in het bestemmingsplan is aangegeven en de voor de betreffende bedrijven geldende milieusituatie. Omdat de milieuvergunning voor veehouderij voor de woning (Oude Bosschebaan 14a) voor 19 maart 2000 is ingetrokken, geldt deze (en ook de nieuwe woning) ten opzichte van omliggende bedrijven als een standaard geurgevoelig object.

Beoordeling

In de omgeving van Oude Bosschebaan 14a bevinden zich verschillende bedrijven met een belastende activiteit. De bedrijven worden hieronder per adres belicht:

Oude Bosschebaan 14

Op dit adres is een kampeerboerderij gevestigd waar ook veehouderij plaatsvindt. In het bestemmingsplan buitengebied is hier een agrarisch bouwblok met aanduiding 'IV' opgenomen. Voor het bedrijf is op 23 maart 2012 een melding Besluit landbouw milieubeheer ingediend. Hier worden o.a. vleesstieren gehouden die tot een intensieve veehouderijtak worden gerekend. Daarnaast worden er dieren gehouden zonder geuremissiefactor (zoogkoeien, jongvee en paarden). Dieren zonder geuremissiefactor komen niet terug in de achtergrondbelasting van geurhinder van veehouderijen zoals aangegeven op de kaart in de gebiedsvisie bij de geurverordening. De dieren zoals aangegeven in de melding komen overeen met de dieren zoals aangegeven in het BVB.

Oude Bosschebaan 15

Op dit adres is een paardenhouderij gevestigd. In het bestemmingsplan buitengebied is hier een agrarisch bouwblok opgenomen. Voor de paardenhouderij is op 7 april 2009 een milieuvergunning verleend. Paarden hebben geen geuremissiefactor. De geurbelasting komt dus niet terug in de kaart zoals opgenomen in de gebiedsvisie bij de geurverordening. De dieren aantallen komen overeen met de gegevens in het BVB.

Oude Bosschebaan 16

Op dit adres is een veehouderij gevestigd. In het bestemmingsplan buitengebied is voor deze locatie een agrarisch bouwblok met aanduiding 'IV' opgenomen. Voor de veehouderij is op 4 augustus 2003 een milieuvergunning verleend voor een rundvee- en lammerenhouderij, boomteelt en minicamping. Tijdens een milieucontrole in 2011 is geconstateerd dat een deel van de vergunning is komen te vervallen (sanitair minicamping, werktuigenberging en de paardenstal) en dat er maar beperkt vee aanwezig was. De dieren aantallen zoals aangegeven in het BVB komen overeen met de nog geldende vergunning.

Oude Bosschebaan 22/22a

Aan de Oude Bosschebaan 22/22a is een intensieve veehouderij met mestverwerking gevestigd. Vanwege de ligging van deze veehouderij op grotere afstand van de planlocatie wordt dit bedrijf niet belemmerd door het realiseren van een nieuwe woning op de locatie Oude Bosschebaan 14a.

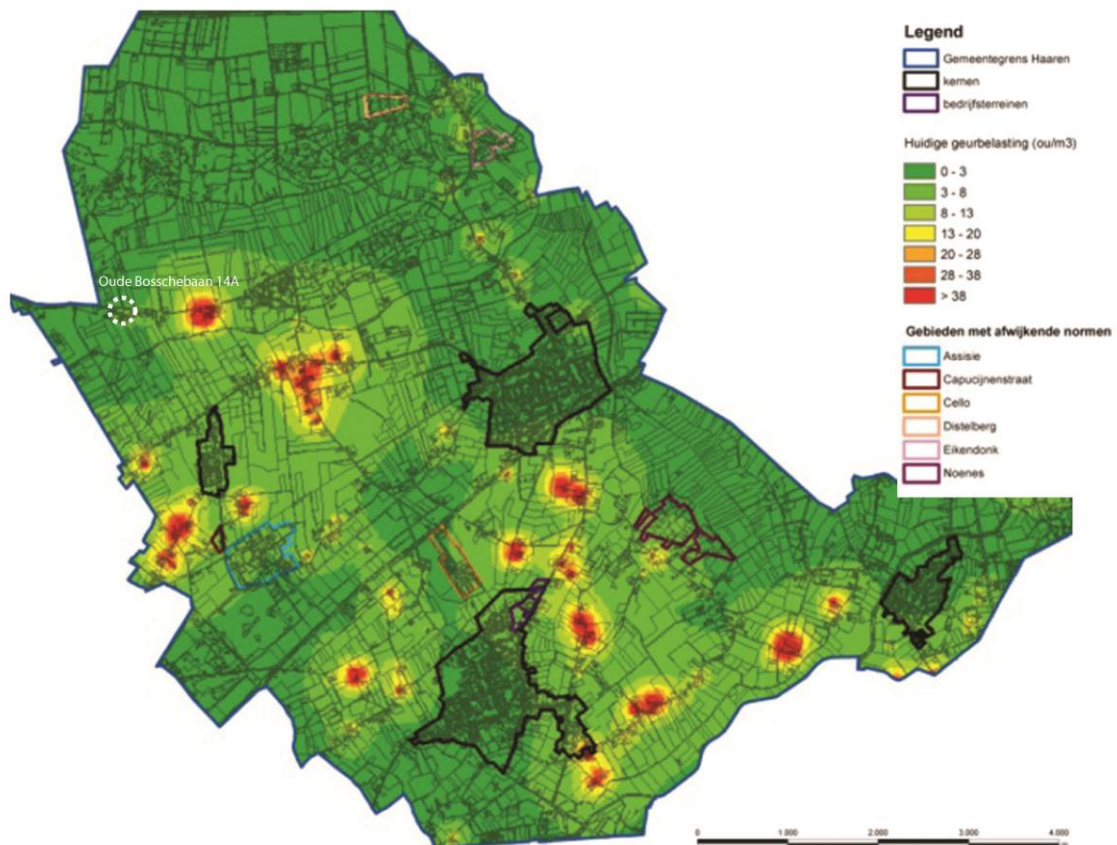
Oude Bosschebaan 23

Aan de Oude Bosschebaan 23 is een minicamping met veehouderij gevestigd. De laatst ingediende melding Besluit landbouw is van 3 april 2007. Het aantal dieren in het BVB komt overeen met de melding. Vanwege de ligging van deze veehouderij op grotere afstand van de planlocatie wordt dit bedrijf niet belemmerd door het realiseren van een nieuwe woning op de locatie Oude Bosschebaan 14a.

Overige bedrijfslocaties

In het bestemmingsplan liggen nog twee bouwblokken in de omgeving waar geen rekening mee behouden hoeft te worden:

- Oude Bosschebaan 19: het bedrijf is beëindigd;
- Oude Bosschebaan bij huisnummer 20: hiervoor is op 26 juni 2002 een melding Besluit landbouw voor een akkerbouw bedrijf ingediend. Dit bedrijf is, voor zover op dit moment bekend, nooit als akkerbouwbedrijf in gebruik genomen. Er is ook geen andere bedrijfsvoering aangevraagd.



Figuur 9. verordening geurhinder en veehouderij gemeente Haaren 2010: www.haaren.nl

Conclusie

In de omgeving van het initiatief bevinden zich diverse (intensieve) veehouderijen die mogelijk geurhinder kunnen veroorzaken voor de nieuw op te richten woning. Omdat de milieuvergunning voor veehouderij voor de woning (Oude Bosschebaan 14a) voor 19 maart 2000 is ingetrokken, geldt deze (en ook de nieuwe woning) sindsdien en ten opzichte van omliggende bedrijven als een standaard geurgevoelig object.

In het nieuwe plan wordt de afstand tussen het woonhuis en de perceelsgrens van Oude Bosschebaan ca. 40 meter (was 59 meter). De afstand tussen het woonhuis en de huisvesting van de dieren is fysiek 102 meter. Van daadwerkelijke geurbelemmering is dan ook geen sprake. Het is ook niet aannemelijk dat er in de toekomst een stal voor het woonhuis en de groepsaccommodatie gebouwd zal worden.

De afstand van het nieuw te bouwen woonhuis tot de perceelsgrens van Oude Bosschebaan 16 wordt in de nieuwe situatie groter; was ca. 40 meter en wordt ca. 60 meter.

Voor beide bedrijven is dus geen sprake van een ongunstigere situatie. Derhalve kan geconcludeerd worden dat voor het aspect geur er geen belemmeringen zijn in dit bestemmingsplan.

4.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (WGH) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Haaren is akoestisch onderzoek⁴ verricht. Ten behoeve van de mogelijkheden opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Haaren voor het bouwen van agrarische bedrijfswoningen, ruimte voor ruimte woningen, woningen binnen de bestemming landgoed en voor boerderijsplitsingen zijn hogere grenswaarden vastgesteld:

Wegverkeerslawaai

- maximaal 53 dB voor Ruimte voor Ruimtewoningen en woningen binnen de bestemming Landgoed
- maximaal 58 dB voor boerderijsplitsingen en (agrarische) bedrijfswoningen
- maximaal 63 dB voor herbouw van woningen op hetzelfde perceel

Conclusie

De Oude Bosschebaan valt volgens de kaart onder categorie 7 "overige wegen". Uitgaande van een maximale hogere waarde bij herbouw van 63 dB moet de afstand tussen weg en bebouwing minimaal 3 meter bedragen. De her te bouwen woning wordt gebouwd op een afstand van minimaal 13 meter van de weg. De hoger vastgestelde maximale grenswaarde wordt niet overschreden. Een nader akoestisch onderzoek is niet nodig en de geluidsbelasting is van dien aard dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

4.4 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek⁵ plaatsgevonden. Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage bijgevoegd.

Conclusie

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Een noemenswaardige verontreiniging is niet aangetroffen. Wat betreft de milieu hygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

⁴ datum: mei 2009, rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan - Buitengebied Haaren - gemeente Haaren - kenmerk RAO03-HAA00015-01B Croonen Adviseurs b.v.

⁵ datum: 10 mei 2013, Verkennend bodemonderzoek aan de Oude Bosschebaan 14A te Haaren - kenmerk P20131174 Milon BV experts in bodem, ruimte en milieu

4.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Aan de hand van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan onderzocht worden of er sprake is van belemmeringen.



Figuur 10. risicokaart, bron: www.Risicokaart.nl

Conclusie

Er bevinden zich geen risicobedrijven in de nabije omgeving van het plangebied.

4.6 Landschappelijke waarden

Het landschap

Het plangebied ligt op een overgang van een droog bos- en zandduinlandschap naar een nat weide- en broekbossen landschap. De verschillen tussen droog en nat zijn in het plangebied duidelijk waarneembaar.

De zandverstuivingen en de naaldbossen ten noorden van het plangebied en het natte natuurgebied 'de Brand' behoren tot het nationaal park de Loonse en Drunense Duinen. Samen met de Leemkuilen vormen ze een Natura 2000 gebied.

Tot aan de middeleeuwen waren de iets meer vruchtbare delen van de Loonse en Drunense Duinen in gebruik bij de aanwonende boeren. Door overbegrazing, intensieve heidewinning en afbranden van het gebied kwam aan het einde van de middeleeuwen de onderliggende zandbodem op veel plaatsen bloot te liggen. Daarmee ontstond het landschap van stuifduinen zoals dat tot op de dag van vandaag nog aanwezig is. Natuurgebied De Brand ligt in het beekdal van het riviertje de Zandleij. De Brand bestaat hoofdzakelijk uit natte weilanden en broekbossen. In de Brand werd vroeger op kleine schaal veen gewonnen en hout gesprokkeld. Het landschap dat direct aan het project grenst is kleinschalig door de grote afwisseling van open en dicht. Het landschap kenmerkt zich als een lineaire, soms gerende, structuur met kleine akkers, houtwallen, bomenrijen en verdraaiingen in kavelrichting. Een patchwork van bosjes en smalle open veldjes wisselen elkaar daarin af. Een in Nederland unieke landschapstype dat Boshoeve landschap genoemd wordt. Kenmerkend voor dit landschap type zijn de intieme grasstegen, al dan niet iets verhoogd liggend, die tussen de hakhout bosjes doorlopen. Dit landschapstype vormt de basis van het nieuwe landschapsplan.

Plan en landschap

In het plan komt de nieuwe bebouwing, door de voorgevel te draaien t.o.v. de weg, weer in lijn met het landschap te staan. Het woonhuis en het bijgebouw worden centraal op de kavel gesitueerd maar dicht tegen de Bosschebaan aan. Zo ontstaan er aan beide zijdes landschappelijke flanken met voldoende ruimte om een landschapsecologische verbinding tussen Drunense Duinen en Brand aan te leggen. De voor het Boshoeve landschap kenmerkende langgerekte maar besloten grasstegen vormen de basis van het nieuwe landschapsplan. De flank aan de westkant bestaat uit hakhoutstruwelen met grasstegen ertussen. Op twee plaatsen liggen poelen. Aan deze natte kant worden de hakhoutstruwelen verdiept gelegd zodat het contrast met de gras stegen nog groter wordt. Naast knotbos van es worden hier ook elzenbroek struwelen aangelegd. De flank aan de oostkant is droger. Daar is gekozen voor eikenlanen in combinatie met bloemrijk grasland en iepenbos. De fladderiep (*Ulmus laevis*) is een specifieke gebiedssoort en wordt mede karakterbepalend voor de nieuwe natuurontwikkeling. In de groene flanken ontstaat een aantrekkelijk basisbiotoop voor de boomkikker. Via deze stapsteen kan de verbinding met het nog aan te leggen Hengstven aan de noordkant van het plangebied gemaakt worden. Twee geplande ecoduikers, onder de Bosschebaan, brengen die verbinding ook fysiek tot stand.

Direct tegen het woonhuis komt een moestuin met boomgaard omzoomd door beukenhagen. De zuidzijde van het plangebied sluit in structuur aan op de Brand.

In bijlage⁶ zijn landschapsplan / beplantingsplan, beheerplan en beoogd eindbeeld nader uitgewerkt en is een berekening opgenomen van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Huidige landschappelijke betekenis

Het plangebied is in de huidige situatie voor het grootste gedeelte bebouwd en verhard. In de buitenranden is een smalle groenstrook aanwezig zonder landschappelijke betekenis. De noordwest hoek van het plangebied is nu ingericht als tuin. Ook die heeft geen landschappelijke betekenis.

⁶ datum: mei 2014, Landschapsplan en Kwaliteitsinvestering Landschap e.o. – kenmerk 140519 LKL_ P-BART & BERT

Conclusie

Met de beoogde herinrichting wordt de landschappelijke structuur en betekenis verstrekt. Het nieuwe plan voorziet in een natte stapsteen tussen De Brand en de Loonse en Drunense Duinen. Er is geen sprake van aantasting maar juist van versterking van bestaande landschappelijke waarden.

4.7 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een Quicksan⁷ in het kader van de Flora- en faunawet is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hieronder wordt enkel de conclusie van het onderzoek weergegeven. De volledige nota is als bijlage bijgevoegd.

Conclusie quickscan

Voor planten, vogels, grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vissen, reptielen en ongewervelden is geen nader onderzoek of ontheffing nodig.

Voor vleermuizen wordt nader onderzoek aangeraden. De sloop van de bebouwing dient buiten de broedperiode plaats te vinden.

Conclusie vleermuisonderzoek

Een nader vleermuisonderzoek⁸ is uitgevoerd. De volledige nota is als bijlage bijgevoegd.

Er zijn tijdens het veldonderzoek geen vaste vliegroutes aangetroffen. Het onderzoeksgebied heeft een beperkte foerageerfunctie. Het zal onderdeel uitmaken van een veel groter foerageergebied. Bomen en andere hogere vegetatie in combinatie met naburige stallen hebben een veel hogere waarde als foerageergebied en bieden naast naburig bos- en natuurgebied voldoende alternatieven. Effecten op de foerageerfunctie worden dan ook niet verwacht.

In de middelste stal is een zomerverblijfplaats aanwezig van één of mogelijk enkele gewone dwergvleermuizen. Daarnaast is in dezelfde stal een zomerverblijfplaats van één of enkele aantal gewone grootoorvleermuizen.

Aangezien de stallen worden gesloopt wordt er voorafgaand aan deze sloop een ontheffing aangevraagd en worden mitigerende maatregelen getroffen door het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen.

4.8 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn voor zover bekend geen kabels en/of leidingen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling.

4.9 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Tevens is het besluit NIBM (niet in betekende mate) en de regeling NIBM van kracht geworden. Hierin zijn categorieën vastgelegd van projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie van een bepaalde stof en er geen onderzoek naar de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan tot 3000 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Tevens valt de herbouw van één niet onder 'gevoelige bestemmingen'. Een luchtkwaliteitonderzoek voor de herbouw van één woning is dan ook niet noodzakelijk.

⁷ datum: 13 augustus 2012, Notitie Oude Bosschebaan 14A te Haaren Quicksan in het kader van de Flora- Faunawet – kenmerk P2012/48 Ecologica BV

⁸ datum: 16 oktober 2013, Notitie Vleermuisonderzoek Oude Bosschebaan te Haaren - kenmerk P2012/48 Ecologica BV

4.10 Waterhuishouding

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het provinciale waterplan van Noord-Brabant, het waterbeheersplan van waterschap De Dommel, het Nationaal Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Provinciaal waterplan 2010-2015 Noord-Brabant

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 en vormt een structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord Brabant de principes van de *people-planet-profit-benadering*. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. Vanuit de sociaalmaatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen.

Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding. Ook de inrichting van beken en kreken en de aanleg van Ecologische verbindingzones langs waterlopen vragen om een impuls. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt primair uitgegaan van de aanpak van de bronnen. Als dit niet mogelijk is, wordt ingestoken op procesgerichte maatregelen waarbij verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden verwijderd vóór ze zich via de watersystemen verder verspreiden. Als ook dat niet lukt, worden stoffen uit het watersysteem verwijderd door effectgerichte maatregelen (end-of-pipe). Op het vlak van omgaan met waterkwantiteit spelen de huidige inzichten over klimaatontwikkeling een belangrijke rol.

Waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig water' Waterschap De Dommel

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. In het plan worden de volgende thema's behandeld:

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

Binnen de kerntaken worden twee onderwerpen met hoge prioriteit aangepakt:

1. Het voorkómen van wateroverlast;
2. Het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

De inspanningen zijn gericht op het realiseren van de waterbergingsgebieden voor 2015, waarbij de gebieden ten behoeve van het bebouwd gebied de allerhoogste prioriteit hebben. Het herstel en de bescherming van de leefgebieden voor zeldzame planten- en diersoorten in Natura 2000-gebieden zijn urgent. Daarom geven we voorrang aan maatregelen in het watersysteem die hieraan bijdragen.

Dit waterbeheerplan beschrijft hoe waterschap De Dommel samen met andere partijen invulling willen geven aan het waterbeheer. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Hierbij een vertaalslag gemaakt naar de volgende vijf toets aspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden:

- De afvoer uit het gebied is niet groter dan in de referentiesituatie;
- De omvang van grondwateraanvulling in het plangebied blijft gelijk of neemt toe;
- De grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving blijven gelijk, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- De (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- Het plangebied moet zo worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Door waterschap Aa en Maas en waterschap De Dommel is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Voor alle kleine tot middelgrote plannen is één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf wordt in het kader van de wettelijk verplichte watertoets door de gemeente Haaren voorgelegd aan waterschap de Dommel.

Kenmerken van het watersysteem

Het plangebied ligt in het buitengebied van Biezenmortel aan de Oude Bosschebaan op een overgangsgebied van Loonse en Drunense duinen en De Brand.

Bodem en grondwater

In de bodem is het overgangsgebied duidelijk te zien. Direct ten noorden van de Oude Bosschebaan vindt men Veldpodzolgrond (Hn21 leemarm, zwak lemig zand). Het plangebied zelf betreft een Hoge zwarte enkeerdgrond (zEZ21 leemarm en zwak lemig fijn zand) die in het zuiden overgaat naar een meer lemige Gooreerdgrond (pZn23 lemig fijn zand).

Het plangebied ligt in grondwatertrap IV. Dit houdt in een gemiddelde hoogste grondwaterstand van 40-80 cm beneden maaiveld en een gemiddelde laagste grondwaterstand van meer dan 120 cm onder maaiveld.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig

Riolering

De huidige bebouwing is aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Op het perceel aan de Oude Bosschebaan 14a wordt de huidige bebouwing (woonhuis en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing inclusief erfverharding) gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt in de nieuwe situatie één woonhuis met bijgebouw gerealiseerd.

De huidige woning heeft een oppervlakte van 100 m² en een inhoud van circa 650 m³. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 1736 m².

Naar schatting bedraagt het totaal verhard oppervlak in de huidige situatie circa 2136 m² (1836 m² bebouwing en circa 300 m² erfverharding rondom bedrijfsgebouwen).

In de nieuwe situatie zal het woonhuis met een oppervlakte van circa 160 m² een inhoud krijgen van circa 1300 m³. Het bijgebouw krijgt een oppervlakte van circa 120 m². Naar schatting bedraagt het totaal verhard oppervlak in de nieuwe situatie circa 350 m² (280 m² bebouwing en circa 90 m² erfverharding). Tevens vindt er waterberging plaats in het gebied met de bestemming `Groen`.

Dit betekent dat het verhard oppervlak in de nieuwe situatie met circa 1766 m² afneemt. Hierdoor hoeven er geen compenseren maatregelen getroffen te worden.

Om vervuiling van het grondwater te voorkomen dienen de contactoppervlakken geen uitlogende materialen te bevatten (bijvoorbeeld zinken dakgoten). Het huishoudelijke afvalwater zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van een goede waterhuishouding zijn er geen belemmeringen voor dit initiatief. Hemelwater zal in de beoogde situatie worden afgekoppeld. Doordat de oppervlakteverharding in de nieuwe situatie met circa 1766 m² afneemt hoeven er geen compenserende maatregelen getroffen te worden.

4.11 Archeologie

Algemeen

Cultureel erfgoed is van belang voor de identiteit van een samenleving en versterkt het cultureel en historisch zelfbewustzijn. Monumenten en kunstschaten maken een gedeeld verleden zichtbaar en versterken daarmee de nationale identiteit. In het Besluit archeologische monumentenzorg (uitgewerkt onderdeel van de Monumentenwet 1988) is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van deze wet houden in dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem dient te worden bewaard en dat er vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'. De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief.

Dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'

Het plangebied ligt binnen een groot gebied met een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'. De archeologische verwachting is gebaseerd op de dekzandrug en het oude lint van de Oude Bosschebaan en de aanwezigheid van een hoge zwarte enkeerdgrond mogelijk ontstaan door plaggenbemesting. Deze bestemming wijst dan ook op een hoge tot middelhoge trefkans op indicatieve archeologische waarde. Dit betekent dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij de bouw van een bouwwerk groter dan 100 m² en grondbewerking dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld.

Doorwerking plangebied

In het vigerend bestemmingsplan is het gehele plangebied agrarisch bouwvlak. Door jarenlang agrarisch gebruik zijn bodemprofiel en de horizonen van de bodem ernstig verstoord. In het plangebied worden enkele kleine (ca. 70 m²) droogvallende (ondiepe) poelen gegraven. De nieuw te bouwen woning valt slechts voor een klein deel (minder dan 100m²) buiten de begrenzing van huidige woning en stallen. De stallen die een overgroot deel van het plangebied innemen zijn tot ca. 2.00 meter diepte onderkelderd. Gesteld wordt daarom dat de kans op archeologische resten nihil is. Een verkennend bodemonderzoek ter plaatse van het bouwvlak is vanwege de nu daar aanwezige bebouwing (met kelders met asbest) niet mogelijk. Archeologisch onderzoek zal plaats vinden voorafgaand aan de aanvraag van de omgevingsvergunning. Bij de aanvraag zullen de resultaten van het onderzoek (rapportage) worden toegevoegd.



Figuur 11. kaart huidige bebouwing in relatie tot nieuwe bebouwing, bron: Ontwerpburo Bert Huls

4.12 Cultuurhistorie

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014. Voor de inhoudelijke afweging of een bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseert de provincie zich op deze documenten.

In de Verordening ruimte 2014 zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

Cultuurhistorisch vlak

De planlocatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding cultuurhistorisch vlak. Ingevolge artikel 22 lid 1 Verordening ruimte 2014 is een bestemmingsplan gelegen binnen een cultuurhistorisch vlak, mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van onderscheiden gebieden, en stelt regels ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kernkwaliteiten van de onderscheiden gebieden.

Beschouwing

Om een cultuurhistorisch passende massaopbouw en architectuur te kunnen creëren is er gekozen voor het archetype langgevelboerderij met een lengte van maximaal 20 meter en een breedte van maximaal 8 meter. Dit volume sluit aan bij van oudsher aanwezige boerderijen in de omgeving. Het bijgebouw wordt uitgevoerd in de architectuur van een Vlaamse schuur. De woning en bijgebouw staan licht gedraaid ten opzichte van de Oude Bosschebaan waardoor ze zijn uitgelijnd op de oorspronkelijke landschapsstructuur.

Ook de tuin en nieuwe natuur- en landschapselementen worden zorgvuldig geïntegreerd in de aanwezige historische landschapsstructuur. Door de nieuwe bebouwing en bepalende landschapselementen te draaien wordt de landschapsstructuur haaks op de Zandleij benadrukt.

Conclusie

Het bestemmingsplan richt zowel qua architectuur als landschapsstructuur op behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van de voor het gebied kenmerkende cultuurhistorische waarden en voldoet aan het gestelde in artikel 22 lid 1 Verordening ruimte 2014

5. WIJZE VAN BESTEMMEN

5.1 Algemeen

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste functionele en stedenbouwkundige ontwikkeling. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBP2008/2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

5.3 Regels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende bepalingen, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere de maximale bebouwingshoogte bepaald. De gehanteerde bestemmingen worden in de paragraaf 5.4 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. Algemene regels, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming.
4. Overgangs- en slotregels, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingplan genoemd, welke wordt gebruikt om te verwijzen naar het plan.

5.4 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen alle een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij bijzondere gebruiksregels opgenomen en/of een ontheffingsbevoegdheid. De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen is een specificatie opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsregels. In de bouwregels staan uitsluitend regels die betrekking hebben op het bouwen.

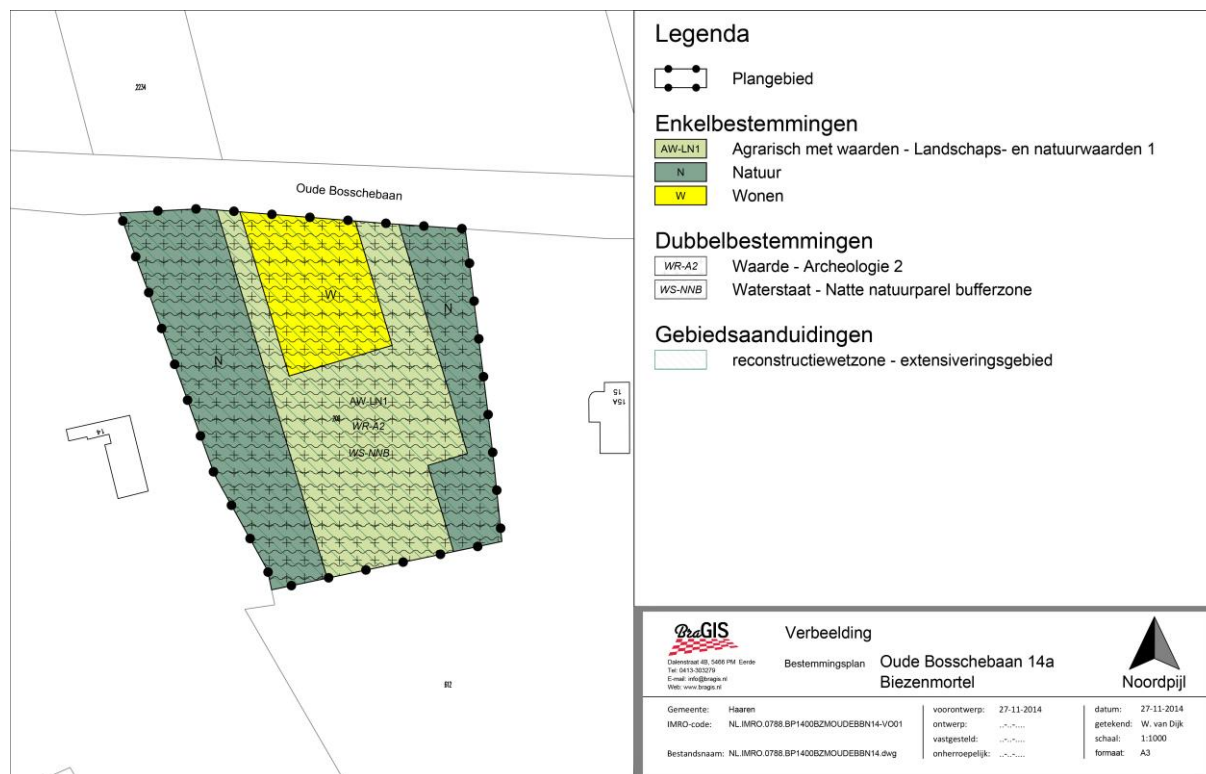
Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning. Het bevoegd gezag heeft de bevoegdheid om onder voorwaarden door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van een specifieke regel. In de bijzondere gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval onder de algemene gebruiksverbod in artikel 9 (algemene gebruiksregels) vallen. Bijzondere gebruiksregels vormen derhalve een nadere concretisering van artikel 9 en een inperking van de bestemmingsregels.

Wonen

De op de verbeelding voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen, erven, parkeervoorzieningen en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Natuur

De op de verbeelding voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, behoud, herstel en/of ontwikkeling van de functie van bos, natuur en de bijbehorende groeiplaats, behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden en extensief recreatief medegebruik.



Figuur 12. kaart verbeelding bestemmingsplan bron: Bragis (www.bragis.nl)

Agrarisch met waarden

De op de verbeelding voor 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud en herstel van de aangeduide cultuurhistorische waarden, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen, behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen, watergangen en waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Waarde - Archeologie 2

De voor 'Waarde-Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone

De voor 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurparel.

6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Gelet op het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen of een overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (=Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen. De realisatie van één woning wordt als zodanig genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer af, waardoor een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Haaren wordt een overeenkomst afgesloten inzake de realisatie en het beheer van het plangebied en is er reeds een overeenkomst inzake grondexploitatie en planschade gesloten.

In de overeenkomst inzake realisatie en beheer is de duurzame instandhouding en het beheer van de landschappelijke ontwikkeling vastgelegd. Onder andere is vastgelegd dat het plangebied conform het 'Inrichting- en beheerplan Oude Bosschebaan 14a' dient te worden ingericht en beheerd.

De gemeenteraad is op grond van artikel 6.12 van de Wro verplicht bij de vaststelling van het bestemmingsplan een grondexploitatieplan vast te stellen, waarmee het verhalen van kosten verzekerd is. De gemeenteraad kan hiervan afzien indien het verhalen van kosten anderszins is verzekerd. De gemeente Haaren en de initiatiefnemer hebben een overeenkomst inzake grondexploitatie en planschade waarin een aantal zaken zijn vastgelegd.

- Bijdrage in exploitatiekosten;
- Plankosten;
- Vergoeding planschade:

In de anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Haaren is vastgelegd dat de initiatiefnemer de planschade compenseert die de gemeente uitkeert naar aanleiding van aanvragen tot tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1. van de Wro met betrekking tot het bestemmingsplan Oude Bosschebaan 14a. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Inspraak

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

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. BRO

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

7.3 Vooroverleg

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van onderhavig bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De vooroverlegreacties zijn als bijlage bij onderhavige toelichting opgenomen. Onderstaand zijn de reacties van de betrokken instanties samengevat weergegeven.

- Provincie Noord-Brabant

In het kader van het wettelijk vooroverleg is de provincie Noord-Brabant om een reactie gevraagd op het Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Oude Bosschebaan 14a, Biezenmortel. Bij brief ⁹ van 10 oktober 2014 is geconstateerd dat voor als nog een verantwoording inzake de ligging binnen de gebiedsaanduiding cultuurhistorisch vlak ontbreekt. In de vertaling van voorontwerp- naar ontwerpbestemmingsplan is deze verantwoording onder paragraaf 4.12 toegevoegd. Hiermee voldoet onderhavig bestemmingsplan aan de voorschriften van het provinciaal ruimtelijk beleid.

- Waterschap De Dommel

Het plan voldoet aan de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Waterschap De Dommel heeft bij brief ¹⁰ van 6 oktober 2014 ingestemd met het bestemmingsplan

7.4 Zienswijzen

Onderhavig bestemmingsplan wordt voor eenieder ter zienswijzen gelegd. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7.5 Procedure

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

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;

⁹ datum: 10 oktober 2014, Vooroverleg reactie voorontwerp-bestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Oude Bosschebaan 14a, Biezenmortel - kenmerk C2155310/3678815

¹⁰ datum: 6 oktober 2014, Instemming Partiële herziening Oude Bosschebaan 14a te Biezenmortel - kenmerk Z12713/U29922

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

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Overigens kan bij de provincie een verzoek tot eerdere bekendmaking worden ingediend, indien geen provinciale belangen in het geding zijn.

Het bestemmingsplan wordt vervolgens voor zes weken gepubliceerd ten behoeve van beroep. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening dan wordt het bestemmingsplan geschorst en treedt niet in werking.

SEPARATE BIJLAGE

Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan Pijnenburg - Biezenmortel

datum: mei 2014, Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Oude Bosschebaan 14a, Biezenmortel- kenmerk 140519 BBB_P-BART & BERT

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

datum: 10 mei 2013, Verkennend bodemonderzoek aan de Oude Bosschebaan 14A te Haaren - kenmerk P20131174 Milon BV experts in bodem, ruimte en milieu

Bijlage 3: Quickscan Flora - Faunawet

datum: 13 augustus 2012, Notitie Oude Bosschebaan 14A te Haaren Quickscan in het kader van de Flora- Faunawet - kenmerk P2012/48 Ecologica BV

Bijlage 4: Notitie Vleermuisonderzoek

datum: 16 oktober 2013, Notitie Vleermuisonderzoek Oude Bosschebaan te Haaren - kenmerk P2012/48 Ecologica BV

Bijlage 5: Rapport Akoestisch onderzoek

datum: mei 2009, rapport akoestisch onderzoek behorende bij het bestemmingsplan - Buitengebied Haaren - gemeente Haaren - kenmerk RAO03-HAA00015-01B Croonen Adviseurs b.v.

Bijlage 6: Landschapsplan en kwaliteitsinvestering landschap

datum: mei 2014, Landschapsplan en Kwaliteitsinvestering Landschap e.o. – kenmerk 140519 LKL_ P-BART & BERT

Bijlage 7: Reactie Provincie Noord-Brabant

datum: 10 oktober 2014; Vooroverleg reactie voorontwerp-bestemmingsplan Bestemmingsplan Buitengebied, partiële herziening Oude Bosschebaan 14a, Biezenmortel - kenmerk C2155310/3678815

Bijlage 8: Reactie Waterschap de Dommel

datum: 6 oktober 2014; Instemming Partiële herziening Oude Bosschebaan 14a te Biezenmortel – kenmerk Z12713/U29922 – Waterschap De Dommel

BART & BERT

Buitenplaats Tessloo
Zwarte Wegje 1
5062 AN Oisterwijk

tel: 013-5282884

e-mail: info@berthuls.com