

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
HOLSTRAAT 3 HAAREN
GEMEENTE HAAREN

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

ing M.J.M. Crijns M.W.A. van den Heuvel

Maart 2016

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Projectlocatie	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Doel	7
2. BESTAANDE SITUATIE	8
2.1 Ruimtelijke structuur	8
2.2 Functionele structuur	9
3. PLANBESCHRIJVING	10
3.1 Huidige situatie projectlocatie	10
3.2 Toekomstige situatie projectlocatie	10
3.2.1 Inleiding	10
3.2.2 Afwijking van vigerende bestemmingsplanregels	11
3.2.3 Verkeer en parkeren	12
3.2.4 Landschappelijke inpassing	13
4. BELEIDSKADER	15
4.1 Europees- en Rijksbeleid	15
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.2 Provinciaal beleid	16
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	16
4.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	16
4.3 Gemeentelijke beleid	19
4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren'	19
4.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Haaren, correctieve herziening	20
4.3.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren	20
4.3.4 Structuurvisie Haaren	21
5. MILIEUASPECTEN	24
5.1 Water	24
5.1.1 Inleiding	24
5.1.2 Relevant beleid	24
5.2 Geurhinder	27
5.2.1 Inleiding	27
5.2.2 Voorgrondbelasting	30
5.2.3 Achtergrondbelasting	31
5.2.4 Belangenafweging	32
5.3 Niet-agrarische bedrijvigheid	32
5.3.1 Inleiding	32
5.3.2 Niet-agrarische bedrijvigheid in omgeving	32
5.4 Geluid	33

5.5	Luchtkwaliteit	33
5.6	Bodemkwaliteit	34
5.7	Externe veiligheid	35
5.7.1	Inleiding	35
5.7.2	Bedrijven	35
5.7.3	Transport	36
5.7.4	Hoogspanningslijnen	37
5.7.5	Ondergrondse leidingen	37
6.	NATUUR, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	38
6.1	Natuur	38
6.1.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	38
6.1.2	Toets aan Flora- en faunawet	38
6.2	Cultuurhistorie	39
6.2.1	Cultuurhistorie in omgeving projectlocatie	39
6.2.2	Cultuurhistorie projectlocatie	40
6.2.3	Herkomst cultuurhistorisch waardevolle schuur	41
6.2.4	Schuurverplaatsing	44
6.2.5	Landschap van Allure-project	46
6.3	Archeologie	46
6.3.1	Verdrag van Valletta	46
6.3.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	46
6.3.3	Archeologiebeleid Haaren	47
7.	UITVOERBAARHEID	48
7.1	Economische uitvoerbaarheid	48
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

Bijlagen:

1. Situatietekening (verbeelding)
2. Beplantingsplan
3. Bodemonderzoek maart 2012
4. Bodemonderzoek februari 2016
5. Kostenraming investering Vlaamse schuur

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de familie Van de Geer - De Jong, hierna initiatiefnemer genoemd, is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing 'Holstraat 3 Haaren'. De projectlocatie Holstraat 3 te Haaren is thans in gebruik als burgerwoning. Initiatiefnemer is voornemens een extra bijgebouw op de locatie te realiseren in de vorm van een cultuurhistorisch waardevolle schuur, in het kader van het deelproject Reanimatie van Verloren Erfgoed als onderdeel van het provinciale project Landschap van Allure. Deze schuur is elders in de gemeente Haaren gedemonteerd en zal door herbouw binnen de gemeente Haaren behouden blijven. Deze schuur is thans elders opgeslagen. Dit verplaatsen zal gebeuren in samenwerking met Stichting de Brabantse Boerderij. Initiatiefnemer is voornemens de schuur te gebruiken voor de maatschappelijke/recreatieve neventak in de vorm van kleinschalige vergader- en workshopactiviteiten en bed & breakfast. De maatschappelijke/recreatieve neventak zal ondergeschikt zijn aan de woonfunctie.

De beoogde schuur kent een oppervlakte van circa 200 m² met een hoogte van circa 9,5 meter. De oprichting van de cultuurhistorisch waardevolle schuur ter plaatse van de projectlocatie Holstraat 3 te Haaren past niet binnen de vigerende bestemmingsplanregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren'. Het bestemmingsplan staat slechts 100 m² aan bijgebouwen toe met een bouwhoogte tot maximaal 5,5 meter. Ter plaatse is reeds sprake van een bijgebouw met een oppervlakte van circa 100 m². Dit bijgebouw blijft met de beoogde herontwikkeling behouden. Daarbij wordt het gebruik van de maatschappelijke/recreatieve neventak binnen de vigerende bestemmingsplanregels ook niet rechtstreeks toegestaan.

De beoogde ontwikkeling wordt in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) aangemerkt als activiteit in strijd met het bestemmingsplan. Onder de Wabo kunnen activiteiten in strijd met een bestemmingsplan worden toegestaan als hiervoor een omgevingsvergunning wordt verleend (artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo). Voor de beoogde ontwikkeling is conform artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure ten behoeve van de verkrijging van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat de beoogde herontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is.

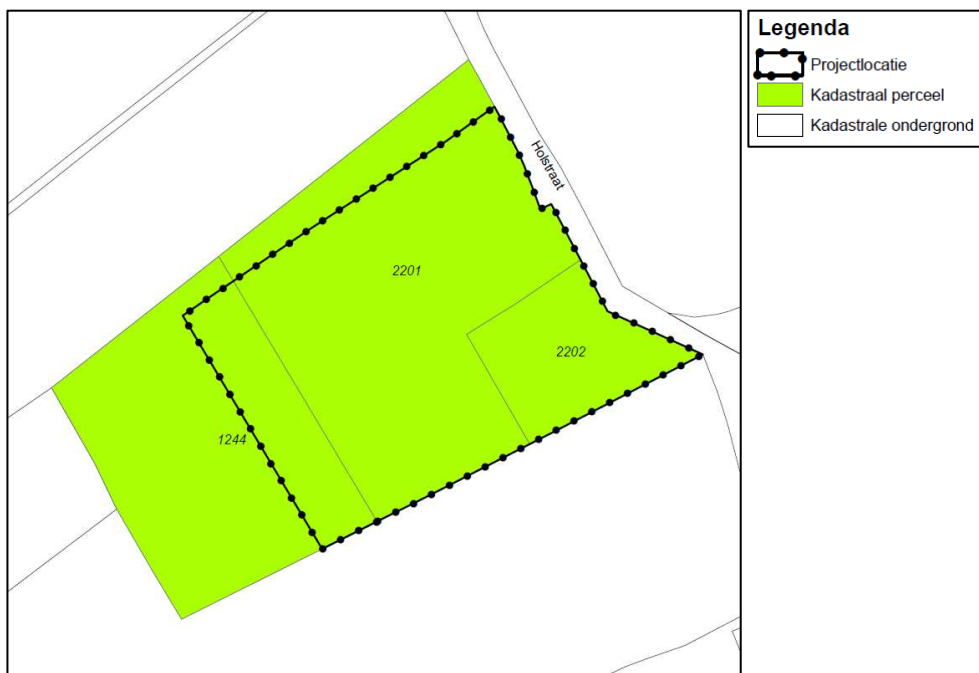
1.2 Projectlocatie

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de locatie Holstraat 3 te Haaren. Deze locatie is ten westen van de kern Haaren gelegen. Navolgende figuur geeft de ligging van de projectlocatie weer.



Figuur 1: Ligging projectlocatie

De projectlocatie bestaat uit drie kadastrale percelen, te weten: gemeente Haaren, sectie A, nummer 1244 (gedeeltelijk), nummer 2201 (gedeeltelijk) en 2202. De projectlocatie omvat de huidige woonbestemming en kent een oppervlakte van in totaal circa 7.740 m². De overige gronden blijven met de beoogde herontwikkeling ongewijzigd. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van de projectlocatie weer. De betreffende kadastrale percelen zijn groen gearceerd en de projectlocatie is omkaderd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht projectlocatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 7 september 2011. De projectlocatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' met gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. De projectlocatie kent tevens de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.

De gemeenteraad van Haaren heeft op 11 september 2014 het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 9 september 2015. Deze correctieve herziening bevat een aantal aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State en op basis van recente inzichten. De aanpassingen in de correctieve herziening hebben voornamelijk betrekking op de veehouderij. De projectlocatie kent verder geen nadere aanduiding in dit bestemmingsplan.

De uitbreiding van de oppervlakte bijgebouwen middels het toevoegen van een cultuurhistorisch waardevolle schuur, voor het gebruik ten behoeve van een maatschappelijke/recreatieve neventak, is binnen de vigerende bestemmingsplanregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' en het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' niet rechtstreeks mogelijk.

1.4 Doel

De omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit document betreft deze ruimtelijke onderbouwing. In dit document wordt toegelicht dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat de ontwikkeling passend is op de projectlocatie. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure ten behoeve van de verkrijging van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 eerste lid sub a onder 3° Wabo.

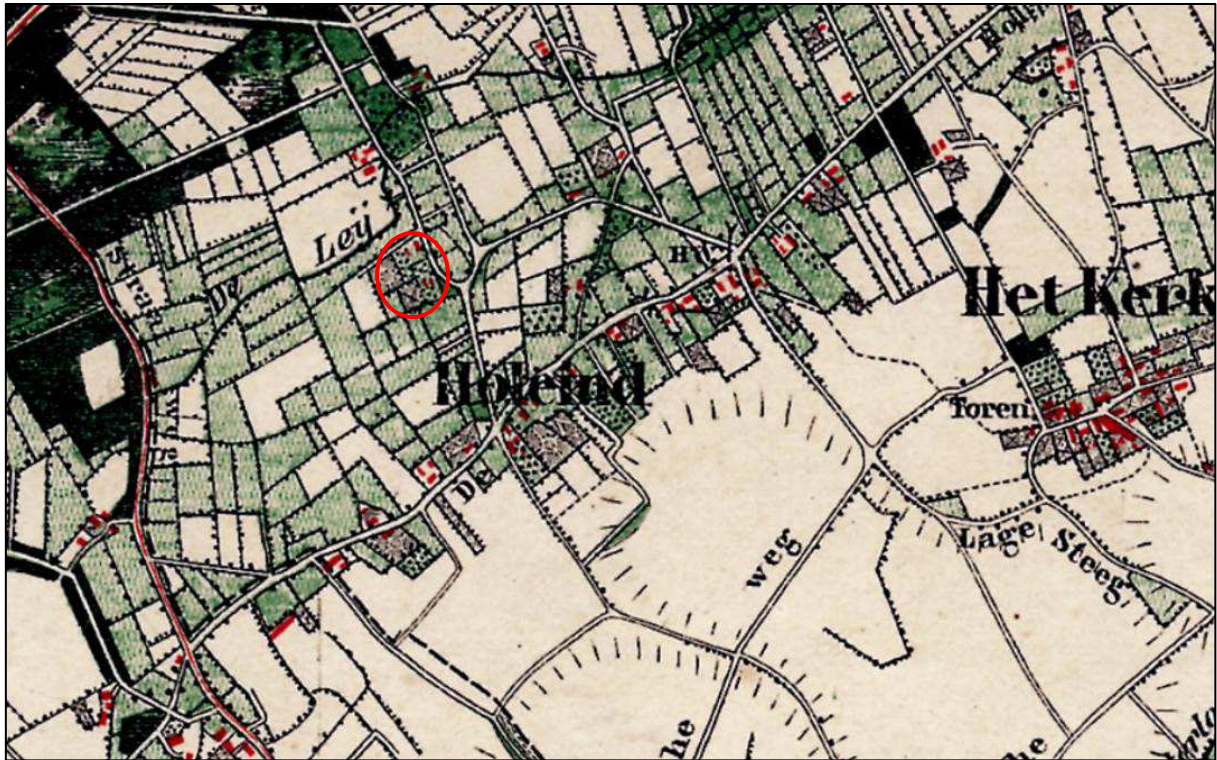
2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

Het grootste deel van het grondgebied van gemeente Haaren bestaat uit een complex van dekzandvlakten afgewisseld met dekzandruggen. Deze dekzanden zijn windafzettingen uit de ijstijden. Binnen dit dekzandlandschap liggen in de hoogste delen verspreid ook enkele landduinen met bijbehorende vlakten. De dekzanden zijn doorsneden door beekdalen zoals de Broekley en de Essche stroom. De kern Haaren is een typisch esdorp ontstaan als lint op de beekdalflank van de Ruysbossche loop. Rondom de kern liggen de oude akkers (essen) die vanaf de middeleeuwen in gebruik zijn. De omliggende gehuchten en nederzettingen de Noenes, de Voort, Heesakker, Eind, Gever, Kerkeind, Holleneind en de Raam zijn als een krans rondom de centrale kern gelegen. De vervoeging – eind duidt op de ligging aan de andere kant (eind) van het akkerbouwcomplex. Al deze buurtschappen hebben overwegend een langgerekt patroon, parallel aan de beekloop, zoals de Raamse Loop en de Kempenloop. Aan de noordoostkant van de kern is het beekdal van de Oude Leij gelegen.

Door de stabiele ondergrond kennen de zandgebieden een lange bewoningsgeschiedenis. Eerst van jagers-verzamelaars, later ook van de eerste zich permanent vestigende boeren. De oudste bewoning vindt altijd plaats op de hogere delen van het dekzandlandschap, voornamelijk bij plekken waar het grondwater dicht aan de oppervlakte komt. Verspreid over het gebied en dan met name in de gehuchten staan nog verschillende vrij gaaf bewaard gebleven boerderijen, enkele uit de 17 de en 18 de eeuw. De meeste boerderijen stammen uit de 19 de en begin twintigste eeuw.

Navolgend is een historische kaart uit omstreeks 1865 weergegeven waarop de projectlocatie is weergegeven. Op de kaart zijn de graslanden langs de beek en bewoning op de hogere delen duidelijk herkenbaar. Ook de akkers en de beide kransgehuchten Holeind en Kerkeind zijn goed herkenbaar. Ter plaatse van de projectlocatie was al bebouwing aanwezig als uitloper van het gehucht Holeind (thans Holleneind genoemd). Duidelijk is ook te zien dat de toenmalige bebouwing aan de rand van het dal van de Ley gelegen was. De Ley, nu ter plaatse Raamse loop genoemd, is hier echter geen natuurlijk beekdal maar een gegraven loop die, van nature aanwezige laagtes, met elkaar verbonden.



Figuur 3: Historische kaart omstreeks 1865

2.2 Functionele structuur

De projectlocatie is in een van oorsprong overwegend agrarische omgeving gelegen. In de directe omgeving zijn thans vooral woonfuncties maar ook enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven gelegen. Voor het overige bestaat de omgeving van de projectlocatie uit landbouwgronden. Ter plaatse van de projectlocatie is thans een burgerwoning toegestaan. Sprake is van een langgevelboerderij met bijbehorende bijgebouw.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Huidige situatie projectlocatie

In het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' is de projectlocatie bestemd als 'Wonen' en kent de locatie voor een deel de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Op de locatie is tevens de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' van toepassing. In de huidige situatie is binnen de projectlocatie een woonboerderij met een oppervlakte van circa 300 m² en daarbij een bijgebouw met een oppervlakte van 100 m² aanwezig. Navolgende figuur geeft een impressie van de huidige situatie ter plaatse van Holstraat 3 te Haaren.



Figuur 4: Impressie huidige situatie projectlocatie

3.2 Toekomstige situatie projectlocatie

3.2.1 Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens een cultuurhistorisch waardevolle schuur met een oppervlakte van circa 200 m² toe te voegen binnen de huidige woonbestemming ter plaatse van de projectlocatie Holstraat 3 te Haaren. Deze cultuurhistorisch waardevolle schuur is afkomstig van een locatie elders in de gemeente Haaren en diende ter plaatse gedemonteerd te worden. In samenwerking met Stichting de Brabantse Boerderij zal deze schuur verplaatst worden naar de projectlocatie in Haaren. Dit in het

kader van het deelproject Reanimatie van Verloren Erfgoed als onderdeel van het provinciale project Landschap van Allure. De schuur is reeds gedemonteerd en elders opgeslagen. Door deze verplaatsing kan de waardevolle schuur behouden blijven. De schuur wordt opgericht ten noordwesten van de woning, ter plaatse van de huidige tennisbaan.

Initiatiefnemer is voornemens deze schuur in gebruik te nemen ten behoeve van de maatschappelijke/recreatieve neventak. De schuur zal daarmee worden verhuurd voor vergaderingen en workshops en zal tevens gedeeltelijk worden ingericht voor bed & breakfast. Initiatiefnemer wil zich daarbij vooral richten op bedrijven en particulieren die een ruimte zoeken voor trainingen, coaching, brainstormsessies en dergelijke. De schuur zal daarmee plaats bieden aan maximaal 30 personen indien er sprake is van bedrijfspresentaties en maximaal 20 personen voor workshops, coaching en dergelijke. Voor deze activiteiten zullen ondersteunende horecadiensten aangeboden worden in de vorm van het serveren van drank en maaltijden, niet bestemd voor routegebonden horeca. Dit zal daarmee vallen binnen de milieucategorie 1.

Tevens wordt binnen de beoogde schuur een bed & breakfastgelegenheid beoogd. Ten behoeve van de cursussen, workshops of vergaderingen kunnen daarmee desgewenst bij meerdaagse activiteiten ter plaatse overnachtingen worden aangeboden. De bed & breakfast zal daarmee eveneens ruimte bieden voor de particuliere markt op het moment deze niet bezet zijn voor de maatschappelijke functie. De bed & breakfast vindt tevens plaats binnen de beoogde cultuurhistorisch waardevolle schuur, boven de maatschappelijke ruimte. Ten behoeve van de bed & breakfast wordt een oppervlakte van 24 m² beoogd.

De bedrijfsmatige exploitatie blijft ondergeschikt aan de woonbestemming. De woning blijft dan ook bestemd en in gebruik als burgerwoning.

3.2.2 Afwijking van vigerende bestemmingsplanregels

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een afwijking nodig voor de volgende onderdelen:

- Oppervlakte bijgebouwen: In afwijking van de in de regels opgenomen maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen (100 m²) is voor onderhavig plan circa 200 m² extra bijgebouwen benodigd. Derhalve wordt in totaal 300 m² toegestaan, waarvan circa 200 m² een cultuurhistorische waarde kent.
- Nokhoogte bijgebouwen: In de regels is een maximale goothoogte van 3,0 meter en een maximale nokhoogte voor bijgebouwen opgenomen van 5,5 meter. De naar de projectlocatie te verplaatsen cultuurhistorisch waardevolle schuur kent een goothoogte van circa 3,6 meter en een nokhoogte van circa 9,5 meter.
- De beoogde schuur kent belangrijke cultuurhistorische waarden. In paragraaf 6.2.3 zijn deze waarden gemotiveerd. De cultuurhistorische waarde dient als aanduiding in een volgende herziening van het gemeentelijke bestemmingsplan vastgelegd te worden.

- Aan huis verbonden bedrijf: De maatschappelijke/recreatieve neventak wordt niet rechtstreeks toegestaan. In de regels van het bestemmingsplan is wel een afwijkmogelijkheid opgenomen voor een aan huis verbonden bedrijf (artikel 25.5.1). Gesteld wordt dat de omvang van de activiteit daarbij niet meer mag bedragen dan 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing, tot een maximum van 60 m². Bij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of ter plaatse van een langgevelboerderij geldt echter dat 40% van de totale oppervlakte van de bebouwing wordt toegestaan voor ingebruikname van een aan huis verbonden bedrijf, waarbij afgezien van het percentage, geen maximale oppervlakte geldt. Op de projectlocatie zal sprake zijn van een langgevelboerderij met bijgebouw met een totale oppervlakte van circa 600 m², waarvan circa 200 m² cultuurhistorisch waardevolle schuur. Het aan huis verbonden bedrijf zal dan ook een oppervlakte hebben van circa 200 m². Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde in artikel 25.5.1 toegestane oppervlakte van 40% van de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing.

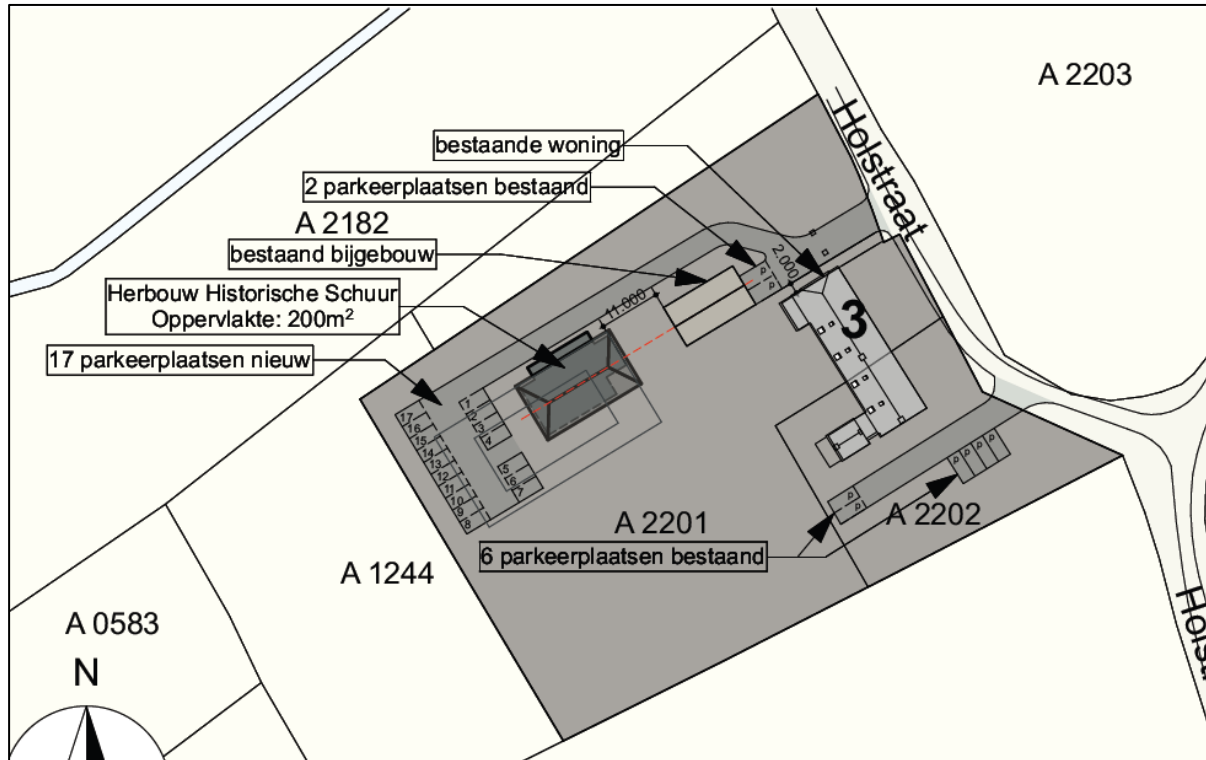
3.2.3 Verkeer en parkeren

Aan de bestaande infrastructuur (ontsluiting) zullen geen wijzigingen worden aangebracht. De in- en uitrit aan de noordzijde van de langgevelboerderij zal worden gebruikt als ontsluiting voor de beoogde activiteiten.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein binnen het bestemmingsvlak, achter de langgevelboerderij. Voor de maatschappelijke nevenactiviteit wordt aansluiting gezocht bij de CROW-norm voor kantoren zonder baliefunctie. In het buitengebied, niet stedelijk, geldt daartoe een parkeernorm van 2,5 plaatsen per 100 m² BVO. Met een oppervlakte van circa 200 m² zijn derhalve ten behoeve van deze maatschappelijke functie 5 parkeerplaatsen benodigd.

Ten behoeve van de bed & breakfast wordt aangesloten bij de CROW-norm voor een 1* hotel. In het buitengebied, niet stedelijk, geldt daartoe een parkeernorm van 4,4 plaatsen per 10 kamers. Sprake zal zijn van één bed & breakfastgelegenheid, waarmee kan worden volstaan met 4,4 parkeerplaatsen voor deze recreatieve neventak.

In totaal dienen dan ook in elk geval 10 parkeerplaatsen aanwezig te zijn voor de maatschappelijke/recreatieve nevenfunctie. Ter plaatse is thans sprake van 8 parkeerplaatsen. Achter de historische schuur worden tevens 17 nieuwe parkeerplaatsen beoogd. Hiermee wordt ruim voldaan aan de parkeernormen. In navolgende figuur zijn zowel de bestaande als de nieuwe parkeerplaatsen inzichtelijk gemaakt.



Figuur 5: Schets parkeerplaatsen

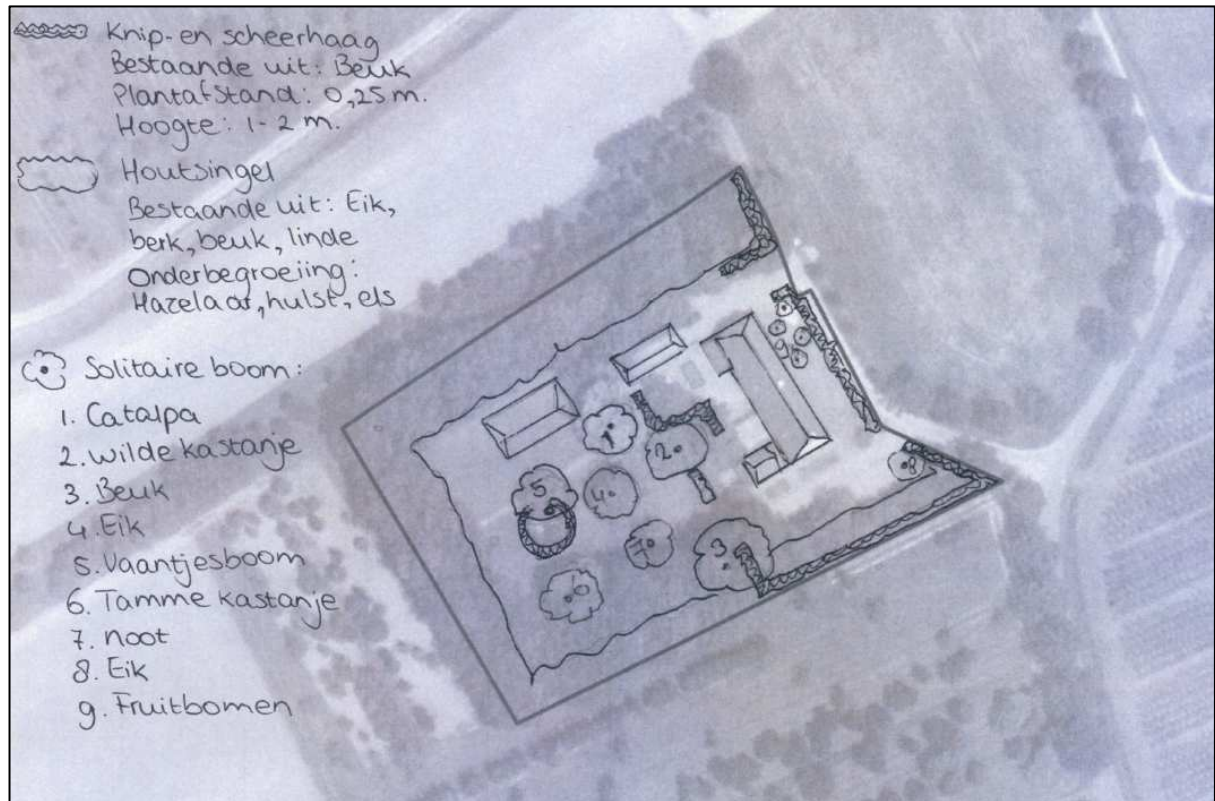
3.2.4 Landschappelijke inpassing

De projectlocatie is thans landschappelijk zeer goed ingepast. De beoogde schuur wordt dan ook ingepast binnen de bestaande landschapselementen. De landschapselementen blijven met de beoogde herontwikkeling behouden en worden duurzaam onderhouden en beheerd. Op navolgende foto's is een aantal landschapselementen binnen de projectlocatie weergegeven. In figuur 4 is eveneens een aantal foto's weergegeven waarop de landschapselementen inzichtelijk zijn.



Figuur 6: Foto's huidige landschapselementen

In navolgende figuur is de landschappelijke inpassing op kaart weergegeven.



Figuur 7: Landschappelijke inpassing projectlocatie

Dit beplantingsplan is tevens als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4. BELEIDSKADER

4.1 Europees- en Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

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

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

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

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

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

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

4.2.2.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

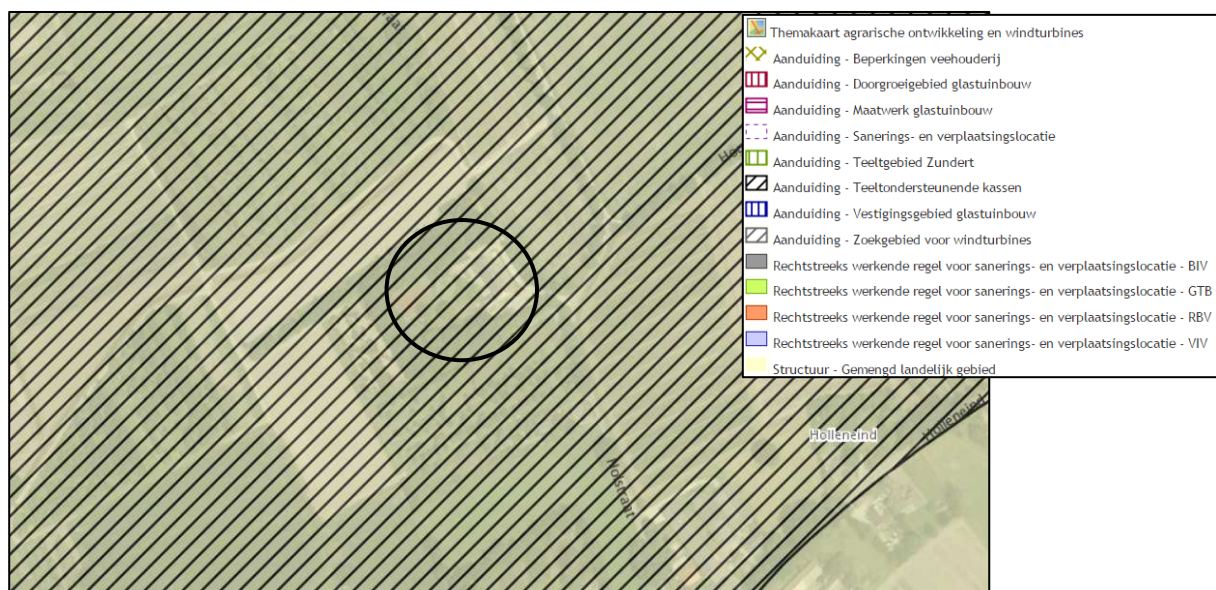
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebracht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

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

4.2.2.2 Aanduidingen projectlocatie

De projectlocatie is in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) enkel aangeduid op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Verordening ruimte, ter plaatse van de projectlocatie.



Figuur 8: Aanduiding projectlocatie in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

De projectlocatie is in de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied' en kent tevens de aanduiding 'Teeltondersteunende kassen'. Binnen het gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. Geen nadere eisen worden gesteld aan het oprichten van extra bijgebouwen binnen een bestaande woonbestemming. De beoogde herontwikkeling is dan ook niet in strijd met de regels voor het 'Gemengd landelijk gebied'.

Artikel 28 bevat regels ten aanzien van teeltondersteunende kassen. De beoogde herontwikkeling heeft geen teeltondersteunende kassen tot gevolg.

4.2.2.3 Artikel 3 Verordening ruimte: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3 van de Verordening ruimte bevat regels betreffende de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Navolgend wordt nader ingegaan op deze regels.

Zuinig ruimtegebruik

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden op locaties waar bouwen is toegestaan op grond van de bestaande regeling.

De locatie Holstraat 3 betreft een bestaande locatie waar reeds bebouwing is toegestaan op basis van bestaande regelingen. De bebouwingsmogelijkheden worden uitgebreid binnen het bestaande bestemmingsvlak aansluitend aan bestaande bebouwing. De cultuurhistorisch waardevolle schuur is afkomstig van een locatie elders uit de gemeente Haaren. Deze schuur zal in gebruik worden genomen voor een aan huis verbonden bedrijf, waarbij de woonfunctie de hoofdfunctie zal blijven. Ter plaatse worden geen nieuwe bestemmingen beoogd. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Met de toevoeging van de cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt voorzien in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. De beoogde schuur zal het cultuurhistorische ensemble binnen de projectlocatie completeren. De verplaatsing van deze schuur in samenwerking met Stichting de Brabantse Boerderij vindt plaats in het kader van het deelproject Reanimatie van Verloren Erfgoed als onderdeel van het project Landschap van Allure en leidt tot het herstel en behoud van cultuurhistorische waarden in de provincie.

Als uitwerking van artikel 3.2 van de Verordening ruimte heeft de gemeente Haaren een gemeentelijke handreiking opgesteld, de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren'. In paragraaf 4.3.3 wordt deze handreiking nader toegelicht.

4.2.2.4 Artikel 7 Verordening ruimte: Gemengd landelijk gebied

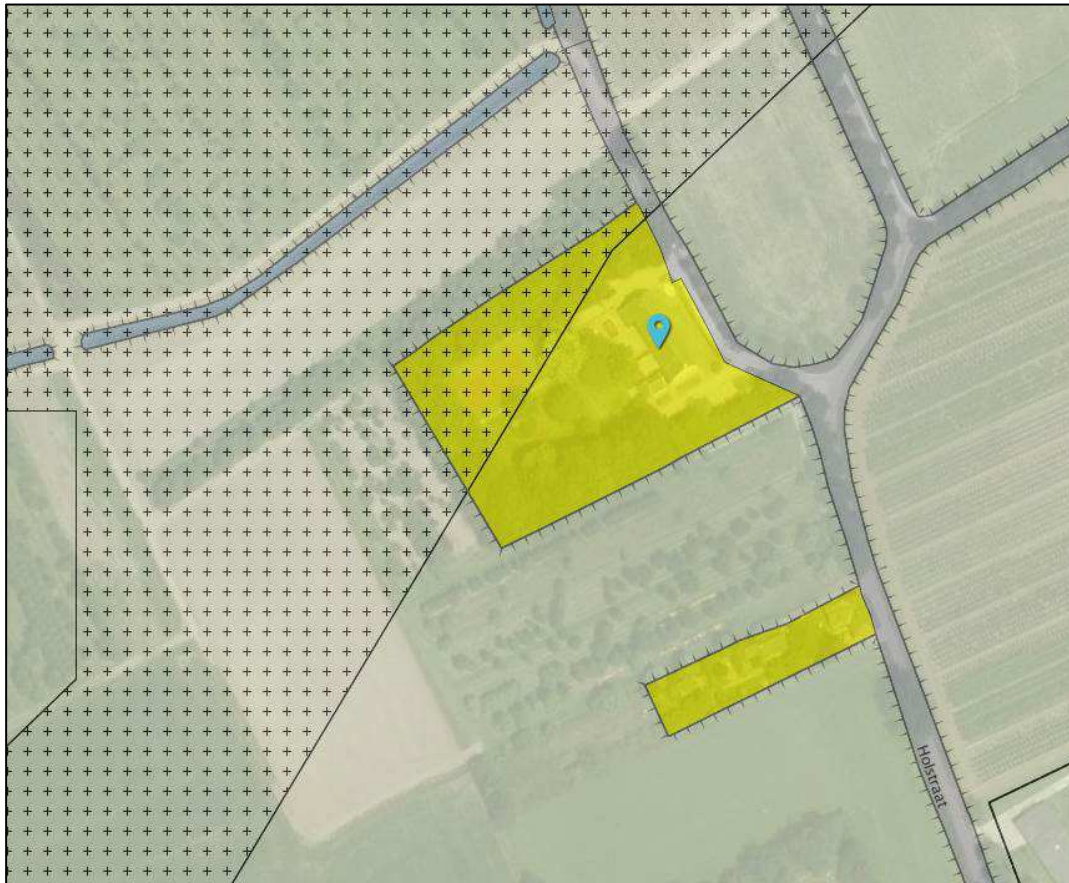
De projectlocatie aan Holstraat 3 te Haaren is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Hoofdstuk 7 van de Verordening ruimte bevat regels ten aanzien van het gemengd landelijk

gebied. Aan het toevoegen van extra bebouwing binnen een bestaande woonbestemming wordt in de Verordening geen nader eisen gesteld. Wel wordt binnen de woonbestemming een aan huis verbonden bedrijf toegestaan in de vorm van een maatschappelijke/recreatieve neventak. Door het toekennen van deze nieuwe functie als neventak bij de woonfunctie aan de cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt bijgedragen aan de investering van de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

4.3 Gemeentelijke beleid

4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren'

Ter plaatse van de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 9 juli 2009 en is onherroepelijk sinds 7 september 2011. Navolgend is een uitsnede uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' weergegeven.



Figuur 9: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren'

De projectlocatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen' met voor een deel de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Daarnaast is aan de projectlocatie de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone verwevingsgebied' toegekend. De beoogde herontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Derhalve zal ten behoeve van de beoogde herontwikkeling een omgevingsvergunning worden verkregen op basis van artikel 2.12

eerste lid sub a onder 3° Wabo. Voor de beoogde herontwikkeling is conform artikel 3.10 Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing.

4.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Haaren, correctieve herziening

De gemeenteraad van Haaren heeft op 11 september 2014 de bestemmingsplannen 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk sinds 9 september 2015. Deze correctieve herziening bevat een aantal aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State en op basis van recente inzichten. De aanpassingen in de correctieve herziening hebben voornamelijk betrekking op de veehouderij. De projectlocatie kent verder geen nadere aanduiding in dit bestemmingsplan.

4.3.3 Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren

De gemeente Haaren heeft specifieke regels voor het toepassen van het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. De gemeenteraad van de gemeente Haaren heeft op 21 februari 2013 besloten de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

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

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

De beoogde herontwikkeling van de locatie Holstraat 3 valt in categorie 3. De beoogde vergroting van de oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning kent een normbedrag voor een grondwaardevermeerdering van € 250,-/m² op grond van de gemeentelijke regeling. In de regeling is tevens aangegeven dat 20% van de grondwaardevermeerdering dient te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap (Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' 21 februari 2013).

Met de vergroting van de hoeveelheid bijgebouwen met circa 200 m² is een waarde stijging van € 50.000,- gemoeid. Hierbij dient een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden van € 10.000,-. De investering in kwaliteitsverbetering van het landschap kan plaatsvinden op navolgende manieren:

- De landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van de verordening;
- Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

- Activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- Het wegnemen van verharding;
- Het slopen van bebouwing;
- Een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone.

De beoogde nieuwe schuur betreft een cultuurhistorisch waardevolle schuur, welke op een locatie elders in de gemeente Haaren diende te worden gesloopt. In samenwerking met Stichting de Brabantse Boerderij is deze schuur thans gedemonteerd en elders opgeslagen en zal na vergunningverlening worden verplaatst naar de projectlocatie aan Holstraat 3 te Haaren. De cultuurhistorisch waardevolle schuur blijft op deze manier behouden. De investering wordt derhalve gedaan in de vorm van een fysieke prestatie op de projectlocatie in de vorm van herstel en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Een investering van € 128.810,53,- wordt dan ook gerealiseerd. De kosten van een standaard schuur worden geraamd op circa € 60.000,-. De meerwaarde van de Vlaamse schuur ten opzichte van een standaard schuur worden derhalve geschat op circa € 70.000,-. De investering komt geheel ten goede van de cultuurhistorische waarden binnen de projectlocatie. Hiermee wordt dan ook ruim voldaan aan de vereiste tegenprestatie van € 10.000,-. In de bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing is deze investering nader onderbouwd. Tevens is een tabel bijgevoegd waarin het verschil tussen de Vlaamse schuur en een standaard schuur inzichtelijk is gemaakt. De cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt eveneens ingepast binnen de bestaande beplanting. De landschappelijke inpassing is reeds nader toegelicht in paragraaf 3.2.4.

Door Schamp Bouwkundig Advies is een voorstel geschreven voor de zogenoemde reanimatie van de cultuurhistorisch waardevolle schuur. Beschreven is op welke manier wordt geïnvesteerd in de cultuurhistorie ter plaatse. Dit advies is nader toegelicht in paragraaf 6.2.

Verplichtingen ter borging van deze kwaliteitsverbetering in de vorm van een investering in de cultuurhistorisch waardevolle schuur en het behoud van de landschappelijke versterking worden opgenomen in de voorwaarden bij de omgevingsvergunning. Vastgelegd wordt onder andere dat de schuur slechts mag worden gebruikt indien de investering in het cultuurhistorisch waardevolle pand gereed is.

Het 'Voorstel reanimatie cultuurhistorisch waardevolle schuur' door Schamp Bouwkundig Advies wordt hierbij als uitgangspunt genomen. In paragraaf 6.2 worden de cultuurhistorische waarden van de schuur nader toegelicht.

4.3.4 Structuurvisie Haaren

4.3.4.1 Inleiding

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

De structuurvisie bestaat uit 3 delen:

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

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

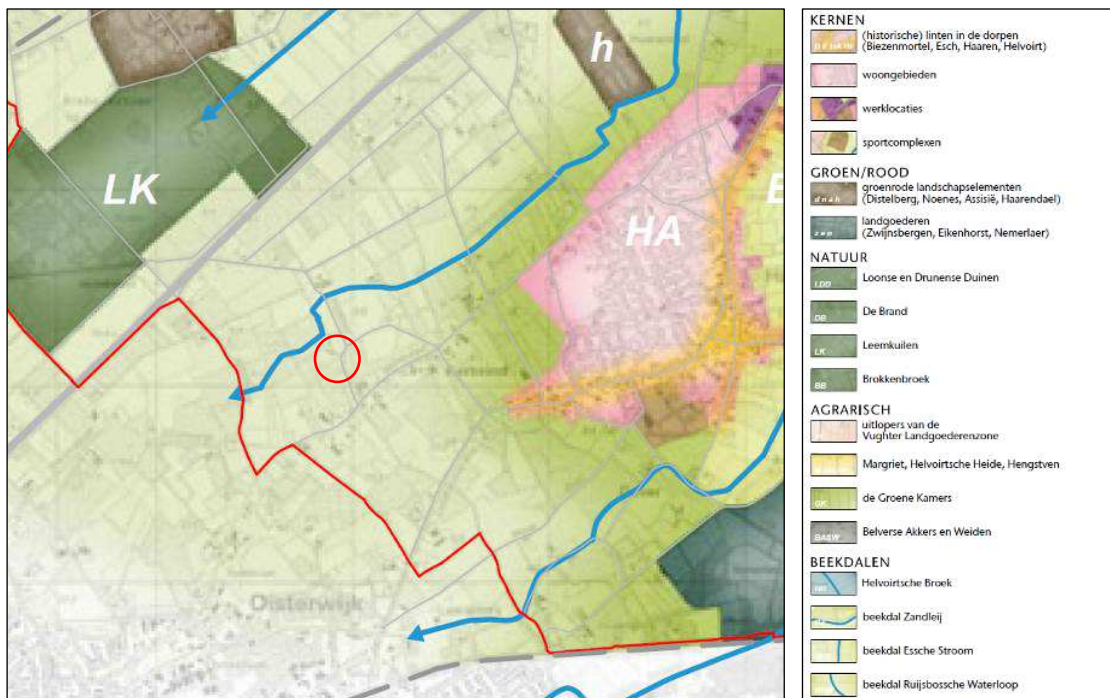
4.3.4.2 Deel A

In deel A van de structuurvisie zijn de gemeentelijke ambities wat betreft 'omgevingskwaliteit' verwoord. De beoogde ontwikkelingen op de locatie Holstraat 3 hebben invloed op de omgevingskwaliteit. In de structuurvisie is aangegeven dat kleinschalige initiatieven die bijdragen aan het landschap specifieke aandacht van de gemeente vragen. Daarnaast heeft de gemeente een ambitie om het verleden zichtbaar te maken.

De gemeente ziet een basisverantwoordelijkheid om cultuurhistorische waarden te behouden en waar mogelijk zichtbaarder te maken. De gemeente stuurt daarbij vooral door het inzetten van cultuurhistorische kennis en het bieden van planologische ontwikkelingsruimte.

4.3.4.3 Deel B

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



Figuur 10: Uitsnede structuurvisiekaart

De projectlocatie is op basis van de structuurvisiekaart gelegen in 'De Groene Kamers', aangrenzend aan de beekloop 'Raamse Loop'. In het Haarens Kwaliteitsmenu is het volgende opgenomen over 'De Groene Kamers':

- Kleinschalige openheid / half open landschap met groene kamers;
- Gevarieerd landschaps- en bebouwingsbeeld met een afwisselend landschap van open en besloten delen;
- Het casco van de groene kamers wordt gevormd door wegen met tweezijdige laanbeplanting;
- Binnen het casco een verfijning met landschapselementen als houtwallen, bospercelen, boomteeltpercelen en erven met beplanting;
- Gemengd gebruik agrarische gronden als weiland, akker en voor de boomteelt;
- Bebouwing geclusterd per perceel met wisselende groene erfinrichting (open erven, hagen en heggen, bossages en bomen);
- Bebouwing gesitueerd aan oude ontsluitingswegen in linten, geclusterd in kleine buurtschappen en solitair;
- Aanleg van nieuwe lineaire beplantingselementen /laanbeplanting ter versterking van het casco van de groene kamers;
- Ontwikkelingen per groene kamer landschappelijk inpassen met landschapselementen als bomenlanen, houtwallen, heggen en boomteeltpercelen;
- Afwisseling in het landschap van open en besloten delen en zichtlijnen versterken ;
- Waterlopen en beekdalen herkenbaar in het landschap opnemen;
- Het gebied is geschikt voor de ontwikkeling van functies gericht op agrarisch gebruik (o.a. boomteelt), natuur, water, recreatie en buitensporten;
- Schaalvergroting in agrarische bebouwing en kassen is enkel mogelijk indien er sprake is van een landschappelijke inpassing;
- Kernrandzone rond de dorpen is geschikt voor meer stedelijke functies en (beperkte) dorpsuitbreiding mits landschappelijk ingepast;
- Bij ontwikkelingen in de nabijheid van de N65 dient bij het maken van een zorgvuldige afweging over de inpassing daarvan, de 'etalagefunctie' van de provinciale weg te worden betrokken.

De toevoeging van een extra bijgebouw in de vorm van een cultuurhistorisch waardevolle schuur, afkomstig van een locatie elders in de gemeente Haaren, binnen het groene casco van het erf is een passende ontwikkeling op basis van het Haarens Kwaliteitsmenu.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Water

5.1.1 Inleiding

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

5.1.2 Relevant beleid

5.1.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in de projectlocatie is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. De projectlocatie is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in een Beschermd gebied.

5.1.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2010-2015 'Krachtig water'

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

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

Het waterschap is voornemens een nieuw waterbeheerplan vast te stellen. Het ontwerp waterbeheerplan De Dommel voor de periode 2016 – 2021 heeft thans ter inzage gelegen. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen beiden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

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

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

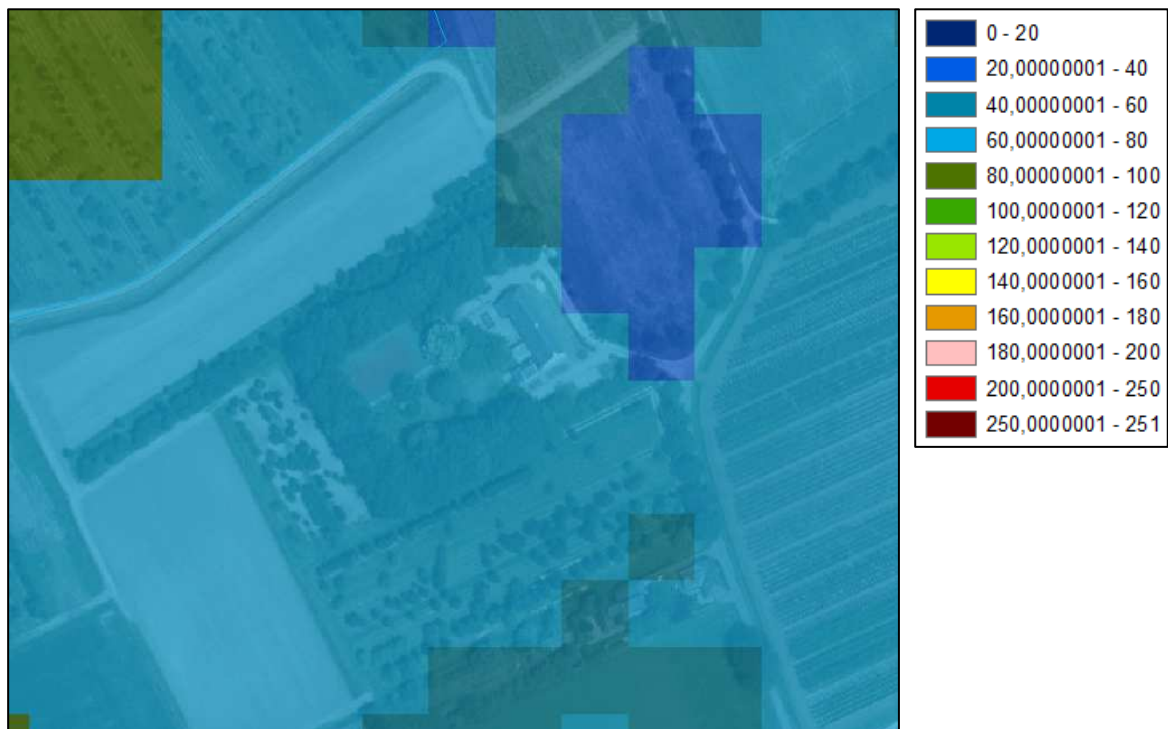
Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief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

De beoogde herontwikkeling heeft een beperkte toename van verhard oppervlak tot gevolg. De schuur wordt gebouwd ter plaatse van een bestaande tennisbaan ter grootte van circa 500 m². Deze baan is verhard met 100 millimeter gravel en kent een onderlaag van 200 millimeter gebroken puin en 200 millimeter geel zand. In het kader van de herontwikkeling vindt een toename van circa 200 m² bijgebouwen plaats. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Initiatiefnemer zal desondanks het hemelwater afkomstig van de extra bebouwing middels een grindbed rondom het gebouw laten infiltreren in de bodem.

5.1.2.4 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van de projectlocatie is gelegen tussen 60 - 80 centimeter beneden maaiveld. Navolgende figuur geeft de GHG binnen de projectlocatie weer.



Figuur 11: GHG ter plaatse van projectlocatie

De bodem ter plaatse van de projectlocatie betreft een hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand (zEZ 23). De maaiveldhoogte ter plaatse van de projectlocatie is gelegen op NAP + 9,4 meter.

Het schone hemelwater dat valt op de nieuw opgerichte bebouwing stroomt vanaf het dak rechtstreeks op een grindbed. De schuur zal vanwege het historische karakter niet uitgevoerd worden met dakgoten. Het grindbed zal dan ook over de volledige lengte aan de beide lange zijden van de schuur aangelegd worden. Het water zal vanuit het grindbed infiltreren en wordt bij verzadiging afgevoerd naar een laagte op eigen terrein

5.1.2.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.1.2.6 Vuilwater

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

5.2 Geurhinder

5.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ten aanzien van bedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor in de Wgv geen geuremissie is vastgesteld (paarden en rundvee) dient een vaste afstand aangehouden te worden. Voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 50 meter tot een dergelijk veehouderijbedrijf. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied.

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

Navolgende figuur geeft een overzicht van de veehouderij in de omgeving van de projectlocatie.



Figuur 12: Veehouderijbedrijven in de omgeving van de projectlocatie

Op deze veehouderijen zijn navolgende dieren aantallen vergund:

5076 NH, Holleneind 2A, HAAREN

Beschikingsdatum: 13-12-1993
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	25	220	0	30	0	3
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	14	10	5	1	109,20	0
I1	voedster inclusief 0,15 ram en bijbehorende jongen tot speenleeftijd	I1		bedrijf	2,70	7	19	0	0	0	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.7		bedrijf	2,50	2	5	2	0	46	0
Totalen						48	254	7	31	155,20	3

Figuur 13: Vergunde dieren aantallen Holleneind 2a (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5076 NG, Holleneind 3C, HAAREN

Beschikingsdatum: 15-05-2003
RAV-tabelversie: RAV 2003-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	8	40	0	12	0	0
Totalen						8	40	0	12	0	0

Figuur 14: Vergunde dieren aantallen Holleneind 3c (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5076 NH, Holleneind 6A, HAAREN

Beschikingsdatum: 08-01-2013
RAV-tabelversie: RAV 2013-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	50	35	17	3	390	0
Totalen						50	35	17	3	390	0

Figuur 15: Vergunde dieraantallen Holleneind 6a (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5076 NG, Holleneind 7, HAAREN

Beschikingsdatum: 05-08-1999
RAV-tabelversie: Tabel 1999-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6		bedrijf	8,80	5	44	0	6	0	1
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.1		bedrijf		3	20	60	0	24	0
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	25	98	0	6	0	1
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3.2		bedrijf	0,16	170	27	8	7	918	10
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.13.2		bedrijf	0,75	332	249	30	15	2589,60	25
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.6		bedrijf	4	42	168	18	11	1171,80	7
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.11		bedrijf	4,20	112	470	37	29	2094,40	20
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.3		bedrijf	5,50	1	6	1	0	18,70	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.4.2		bedrijf	3,50	26	91	26	1	598	4
Totalen						733	1213	120	99	7390,50	70

Figuur 16: Vergunde dieraantallen Holleneind 7 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5076 NL, Holstraat 2, HAAREN

Beschikingsdatum: 29-03-2007
RAV-tabelversie: RAV 2006-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6.1		bedrijf	9,50	69	656	0	83	0	8
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	44	172	0	11	0	2
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1.1		bedrijf		3	300	900	300	13	6900
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6		bedrijf	7,20	20	144	20	3	712	3
Totalen						433	1872	320	110	7612	59

Figuur 17: Vergunde dieraantallen Holstraat 2 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5076 NK, Kovelsweg 5, HAAREN

Beschikingsdatum: 29-03-2007
RAV-tabelversie: RAV 2006-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.9.2		bedrijf	1,10	2592	2851	1851	113	41731,20	257
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.14.2		bedrijf	0,18	384	69	274	17	6182,40	38
Totalen						2976	2920	2125	130	47913,60	295

Figuur 18: Vergunde dieraantallen Kovelsweg 5 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5.2.2 Voorgroondbelasting

Op de veehouderij Holleneind 3c worden enkel dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve dient een afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een geurgevoelig object. Met een afstand van 350 meter tussen projectlocatie en veehouderij wordt aan deze afstand ruim voldaan.

Op de overige veehouderijen worden (ook) dieren gehouden waarvoor wel bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve dient ten aanzien van deze bedrijven in principe een berekening te worden gemaakt van de voorgroondbelasting. Echter, de schapenbedrijven aan Holleneind 2a en Holleneind 6a zijn gelegen op dermate afstand (respectievelijk 295 meter en 210 meter) met dermate lage geuremissie, dat gesteld kan worden dat er geen overschrijding plaats zal vinden van de geurnorm van 14 oue/m³.

Op de bedrijven aan Holleneind 7, Holstraat 2 en Kovelsweg 5 worden onder andere vleesvarkens gehouden en hebben diensgevolge een hogere geuremissie. Voor deze bedrijven is de voorgroondbelasting op de projectlocatie berekend met het programma V-Stacks Vergunning. Navolgend worden de resultaten van deze berekeningen weergegeven. De XY-coördinaten van de veehouderijen betreffen hierbij de hoekpunten van de bouwvlakken. De XY-coördinaten van het geurgevoelige object betreffen hierbij de hoekpunten van de gehele woonbestemming Holstraat 3. Derhalve betreft het hierbij de worst-case-scenario.

Brongegevens Holleneind 7:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Holleneind 7	142 065	400 928	6,0	6,0	0,50	4,00	7 391

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	N	141 881	401 216	14,0	1,1
3	W	141 799	401 161	14,0	1,1
4	O	141 936	401 151	14,0	1,6
5	Z	141 836	401 099	14,0	1,4

Tabel 1: Voorgroondbelasting afkomstig van de veehouderij Holleneind 7

Brongegevens Holstraat 2:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Holstraat 2	141 632	401 609	6,0	6,0	0,50	4,00	7 612

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	N	141 881	401 216	14,0	0,5
3	W	141 799	401 161	14,0	0,5
4	O	141 936	401 151	14,0	0,4
5	Z	141 836	401 099	14,0	0,4

Tabel 2: Voorgroondbelasting afkomstig van de veehouderij Holstraat 2

Brongegevens Kovelsweg 5:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Kovelsweg 5	142 025	401 506	6,0	6,0	0,50	4,00	47 914

Geur gevoelige locaties:

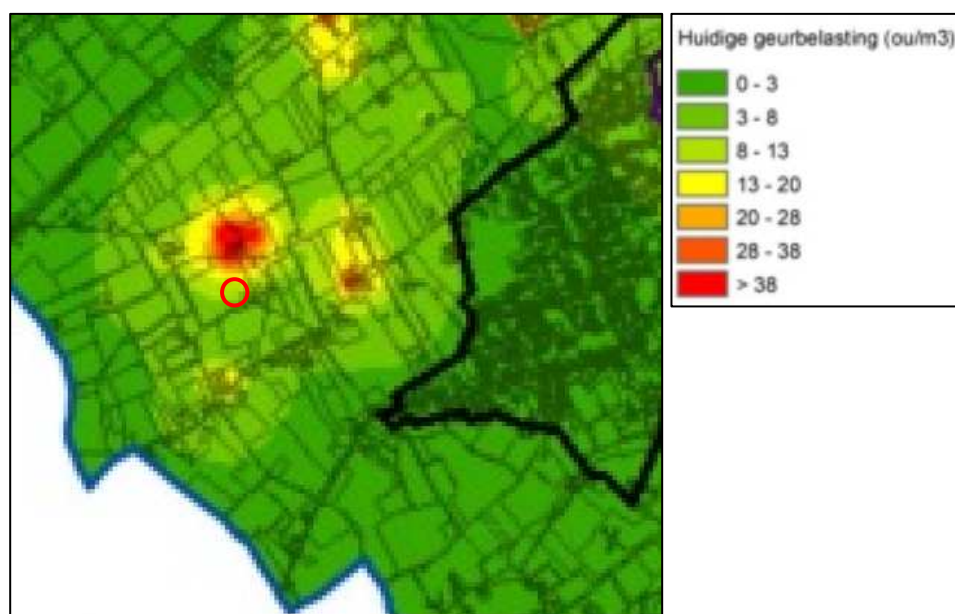
Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	N	141 881	401 216	14,0	5,5
3	W	141 799	401 161	14,0	4,4
4	O	141 936	401 151	14,0	4,0
5	Z	141 836	401 099	14,0	3,7

Tabel 3: Voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij Kovelsweg 5

Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie sprake is van een voorgrondbelasting van maximaal 5,5 oue/m³, afkomstig van de veehouderij Kovelsweg 5 te Haaren. De maximaal toegelaten geurbelasting bedraagt 14 oue/m³. De norm wordt dan ook niet overschreden. De beoogde herontwikkeling is dan ook op grond van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

5.2.3 Achtergrondbelasting

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



Figuur 19: Uitsnede kaart achtergrondbelasting ter plaatse van projectlocatie

Ter plaatse van de projectlocatie is thans sprake van een achtergrondbelasting van 8 – 13 oue/m³. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een dergelijke achtergrondbelasting sprake is van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat.

Herontwikkeling van de projectlocatie is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.2.4 Belangenafweging

Het toevoegen van een geurgevoelig object op de locatie mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Rondom de omliggende veehouderijbedrijven is reeds een aantal woonbestemmingen gelegen. Door de beoogde herontwikkeling ontstaan derhalve geen (verdergaande) belemmeringen voor (intensieve) veehouderijbedrijven in de omgeving dan reeds het geval is. De beoogde herontwikkeling van de projectlocatie vormt geen belemmering voor omliggende bedrijven.

5.3 Niet-agrarische bedrijvigheid

5.3.1 Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De projectlocatie aan Holstraat 3 te Haaren kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

5.3.2 Niet-agrarische bedrijvigheid in omgeving

In de omgeving van de projectlocatie is een drietal niet-agrarische bedrijven gevestigd, op de locaties Holleneind 2, Holleneind 3b en Holleneind 4.

Aan Holleneind 2 is een loonwerk- en grondwerkbedrijf / landbouwmechanisatiebedrijf gevestigd. Dit bedrijf valt in de milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van 30 meter tot een gevoelig object. Met een afstand van 150 meter is dit bedrijf gelegen op voldoende afstand van de projectlocatie.

Aan Holleneind 3b is een aannemersbedrijf gevestigd. Dit bedrijf valt in de milieucategorie 3.2, waarvoor in een gemengd gebied 50 meter afstand aangehouden dient te worden ten opzichte van

een gevoelig object. Met een afstand van ruim 300 meter tot de woonbestemming aan Holstraat 3 wordt aan deze norm ruim voldaan.

Aan Holleneind 4 is een agrarisch verwant bedrijf gevestigd, vallend binnen de milieucategorie 3.1. Met een afstand van circa 200 meter is de projectlocatie gelegen op ruim voldoende afstand tot deze bedrijfsbestemming.

Gesteld kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen vormt voor de beoogde herontwikkeling.

5.4 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de projectlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde.

De projectlocatie is gelegen aan een doodlopende straat, waarbij ook enkel de locatie Holstraat 3 is gelegen. De projectlocatie is gelegen op dusdanig grote afstand van de doorgaande weg, dat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

5.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Aangezien het plan slechts de oprichting van een cultuurhistorisch waardevolle schuur mogelijk maakt ten behoeve van een maatschappelijke/recreatieve neventak, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.6 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt bij bodemkwaliteit is dat de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de gewenste bestemming. De beoogde omgevingsvergunning maakt de toevoeging van circa 200 m² bijgebouwen mogelijk. Bij de toevoeging van een bouwwerk met een oppervlak van meer dan 50 m² moet, indien het een verblijfsruimte betreft (verblijf van mensen met meer dan 2 uur per dag), onderzoek naar de bodemkwaliteit worden uitgevoerd.

Ten behoeve van de herbouw van de woning Holstraat 3 is op 29 maart 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Van Vleuten Consult BV te Bostel. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

- *Op zintuiglijke wijze zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie in de boringen 01 en 02 van 0–50 cm-mv een zwakke bijmenging van puin waargenomen.*
- *Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat:*
 - o *De bovengrond niet verontreinigd is met een van de geanalyseerde parameters;*
 - o *De ondergrond niet verontreinigd is met een van de geanalyseerde parameters;*
 - o *Het grondwater licht verontreinigd is met barium en nikkel.*
- *De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient verworpen te worden. Op basis van de Wet bodembescherming is voor de lichte verontreiniging van barium in het grondwater géén aanvullend en/of nader onderzoek noodzakelijk. Ons inziens bestaat er géén belemmering voor het toekomstige/huidige gebruik van het terrein.*
- *Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.*

Het uitgevoerde bodemonderzoek is als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

In februari 2016 is Door Miltop B.V. tevens een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de beoogde schuur. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

"De bodemkwaliteit is vastgesteld. Ter plaatse van de te bouwen schuur is slechts een licht verhoogd gehalte aan minerale olie aangetroffen in de bovengrond. De ondergrond voldoet aan de Achtergrondwaarde. De bodemkwaliteit van de locatie heeft geen invloed op het huidige of toekomstige gebruik."

Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek is tevens als bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Inleiding

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

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

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

2. Groepsrisico (GR):

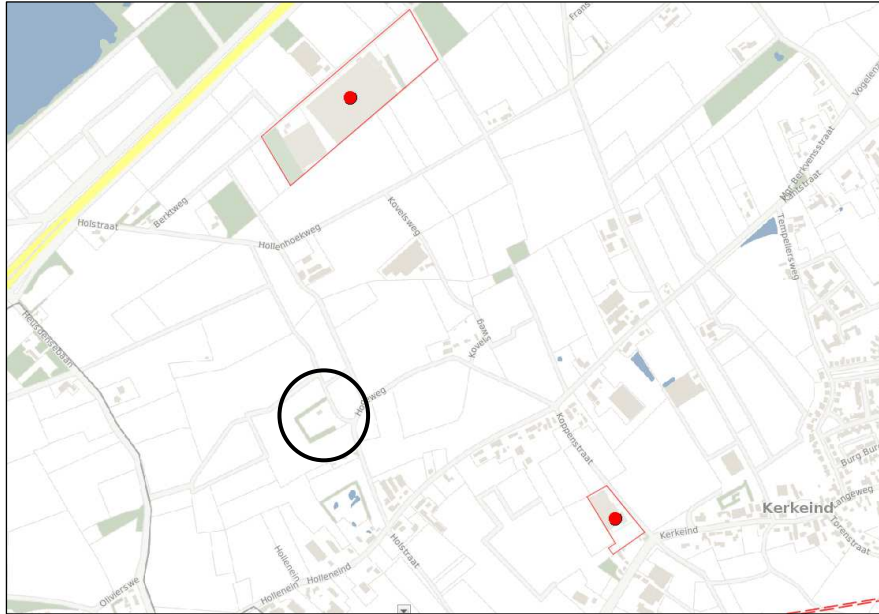
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen;
- Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

5.7.2 Bedrijven

De projectlocatie is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Binnen een afstand van 750 meter zijn twee bedrijven gelegen waarvoor een risicocontour in het kader van de externe veiligheid geldt. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 20: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

De beide bedrijven betreffen bedrijven met een propaantank gelegen op respectievelijk 575 meter (Berktweg 5) en 710 meter (Köppenstraat 4). De risicoafstanden voor deze bedrijven bedragen respectievelijk 20 en 15 meter. Hierbij wordt dan ook ruim voldaan aan de risicoafstanden ten aanzien van deze bedrijven.

5.7.3 Transport

5.7.3.1 Vervoer over het spoor

Op een afstand van circa 2.150 meter ten noordwesten van de projectlocatie is het spoortracé tussen Tilburg en Den Bosch gelegen. De projectlocatie is buiten het invloedsgebied van dit spoortracé gelegen.

5.7.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg in de omgeving van de projectlocatie waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de Rijksweg A65/N65 's-Hertogenbosch - Tilburg. De projectlocatie is gelegen op een afstand van circa 800 meter tot deze Rijksweg. De projectlocatie bevindt zich dan ook op grote afstand van de risicobron. De projectlocatie ligt echter wel binnen het invloedsgebied voor het toxisch scenario (1.500 meter). Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Op deze afstand heeft een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. De kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen is in deze gebieden vele malen kleiner dan 1 op de miljoen. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn dan ook niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze grote afstand van de risicobron wordt dan ook niet nader beschouwd.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Luchtbehandelingsinstallaties dienen met één druk op de knop uit te schakelen te zijn. Tevens dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwings- en alarmsysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Haaren valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Op termijn zal dit waarschuwingssysteem vervangen worden door NL-alert.

Werkdocument verantwoording groepsrisico

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met het Werkdocument verantwoording groepsrisico gemeente Haaren en de daarin gemaakte keuzes.

5.7.3.3 Vervoer over het water

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

5.7.4 Hoogspanningslijnen

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

5.7.5 Ondergrondse leidingen

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen buisleidingen gelegen. De dichtstbijzijnde buisleidingen zijn op een afstand van circa 650 meter ten zuiden van de projectlocatie gelegen en betreft een tweetal olieleidingen. De projectlocatie is buiten het invloedsgebied van deze buisleidingen gelegen.

6. NATUUR, CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

6.1 Natuur

6.1.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het dichtstbijzijnde Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft de 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 870 meter ten noordwesten van de projectlocatie. Navolgende figuur geeft de ligging van de projectlocatie ten opzichte van het Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' weer. Het oprichten van extra bijgebouwen op grote afstand van het Natura 2000 gebied heeft geen invloed op het functioneren van dit gebied.



Figuur 21: Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' in omgeving van projectlocatie

6.1.2 Toets aan Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw

bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de huidige woonbestemming. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal geen bebouwing worden gesloopt. De cultuurhistorisch waardevolle schuur zal worden geplaatst op een locatie waar thans een verharde tennisbaan aanwezig is. Er hoeven derhalve geen bomen gekapt te worden voor deze ontwikkeling. De gronden waar de ontwikkeling plaatsvindt zijn thans zeer intensief in gebruik en bieden dan ook geen potentiële natuurlijke groei- of verblijfplaatsen voor planten of dieren. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling ontstaat dan ook geen conflictsituatie met de Flora- en faunawet. De nieuwe schuur met grote overstekken kan onderdak bieden aan ervogels zoals boerenzwaluw, huiszwaluw, gekraagde roodstaart en huismus. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde herontwikkeling slechts een positief effect heeft op de flora en fauna ter plaatse.

6.2 Cultuurhistorie

6.2.1 Cultuurhistorie in omgeving projectlocatie

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

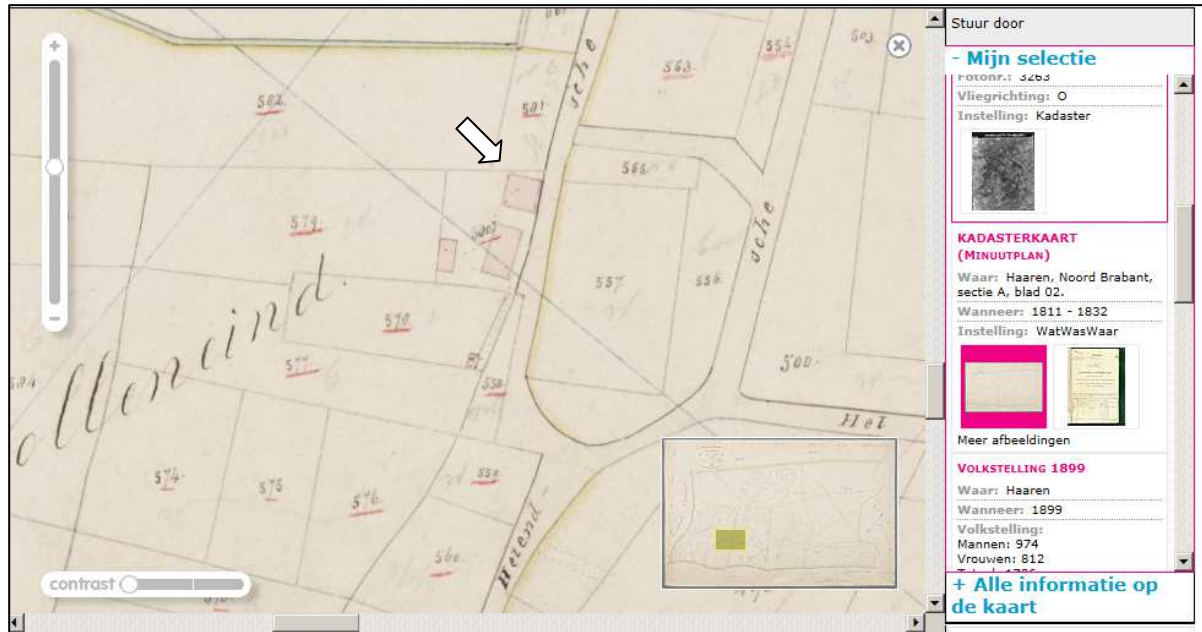
De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van de regio Meierij zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de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

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

Aan de projectlocatie zijn verder geen specifieke cultuurhistorische waarden toegekend aan de bebouwing of de groenstructuren. Wel is de Holstraat aangeduid als lijnstructuur met redelijk hoge waarde en is de naastgelegen woning Holstraat 1 aangeduid als historische bouwkunst. Met de beoogde herontwikkeling wordt een cultuurhistorisch waardevolle schuur opgericht, afkomstig van een locatie elders uit de gemeente Haaren. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op de aanwezige lijnstructuur of de historische bouwkunst in de omgeving.

6.2.2 Cultuurhistorie projectlocatie

Door Schamp Bouwkundig Advies is een studie uitgevoerd naar de geschiedenis van de projectlocatie. Op de Holstraat 3 is in elk geval in 1832 reeds bebouwing aanwezig. Op het kadastrale minuutplan is dan reeds bebouwing ingetekend: het betreft hier twee rechthoekige, bijna vierkante gebouwen. De ene is evenwijdig aan de weg getekend, de ander staat haaks op de weg, net achter de eerstgenoemde.



Figuur 22: Bij de peil de voormalige vermoedelijke Vlaamse schuur ter plaatse van projectlocatie

Op bovenstaande kaart betreft het rechthoekige blok de boerderij; het zal een woonstalhuis geweest zijn in de vorm van een hoofdgebouw met hierin de woning en de stal. Recht hier achter langs de weg zal een schuur voor oogstopslag gestaan hebben. Zoals gebruikelijk was in deze omgeving, zal dit een Vlaamse schuur geweest zijn. Verder staat er achter het huis nog bebouwing ingetekend: dit is mogelijk een bakhuisje geweest.

Deze boerderij en schuren zijn in de 19^e eeuw verdwenen, hiervoor in de plaats is er een langgevelboerderij gebouwd. Deze boerderij uit het eind van de 19^e eeuw had alles onder een dak: woning, stal en schuur. Het was een langgerekt gebouw met alle van belang zijnde ingangen aan de lange straatzijden. Eind 20^e eeuw is hier een garage bijgebouwd.

Enkele jaren geleden is deze boerderij afgebrand. Vervolgens is de boerderij in afgebrande staat door initiatiefnemer gekocht. Zij hebben de boerderij in de huidige langgevelvorm herbouwd als woonhuis. Het uiterlijk van de herbouwde boerderij is een langgevelboerderij met hierin de suggestie van het woongedeelte, stalgedeelte en schuurgedeelte onder een dak. De reeds aanwezige losstaande garage is hierbij behouden gebleven.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een cultuurhistorisch waardevolle schuur opgericht, afkomstig van een locatie elders uit de gemeente Haaren. Ter plaatse zal de cultuurhistorische waarden derhalve worden versterkt.

6.2.3 Herkomst cultuurhistorisch waardevolle schuur

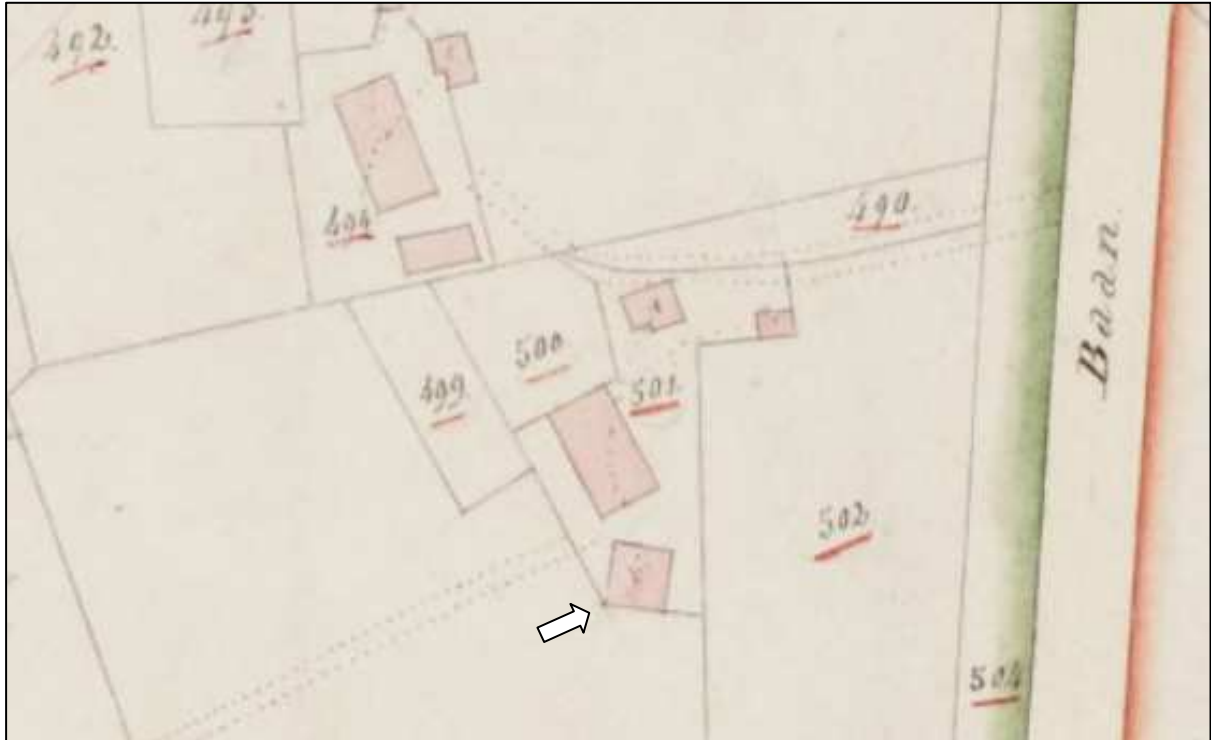
De beoogde cultuurhistorisch waardevolle schuur is afkomstig van de locatie Oisterwijksedreef 10 te Haaren. Door Schamp Bouwkundig Advies is eveneens een studie gedaan naar deze locatie en de daarbij behorende schuur.

Op de Oisterwijksedreef 10 in Haaren stond een zijlangsdeelschuur van een type zoals dat in Haaren en omgeving voorkomt. Het betreft een schuur met hogere wanden rondom, de deuren aan de zijkant in de beide korte gevels, en een rieten kap voorzien van schilden.

Op de kaart van 1832 is ook is op de herkomstlocatie van de langsdeelschuur op de Oisterwijksedreef een rechthoekig gebouw te zien met hier achter een nagenoeg vierkant gebouw. Het rechthoekige gebouw zal hier ook het woonstalhuis zijn, het vierkante is hier vermoedelijk ook een Vlaamse schuur. De eerst genoemde staat op de locatie waar nu de huidige boerderij, daterend uit het 2^e kwart van de vorige eeuw stond, het tweede genoemde bouwwerk, de Vlaamse schuur is op de locatie waar de huidige zijlangsdeelschuur stond. Een deel van de gebinten van de huidige en inmiddels gedemonteerde zijlangsdeelschuur was van eiken en is een restant van het gebintenwerk van de voormalige Vlaamse schuur. Het betreft de stijlen-rij met koppelstukken en corbelen dat zich tussen de deel en de tasruimte bevindt. Deze restanten waren nog aanwezig als onderdeel van de hoofddraagconstructie van de gedemonteerde zijlangsdeelschuur. Deze schuur is naar alle waarschijnlijkheid verbouwd van een driebeukige Vlaamse schuur naar de huidige tweebeukige langsdeelschuur met hogere wanden, zoals deze ontwikkeling op meerdere plaatsen in Haaren heeft plaatsgevonden. Hierdoor was er meer ruimte voor opslag van de oogst.



Figuur 23: Bestaande locatie schuur aan de Oisterwijksedreef 10 te Haaren (Bron: Google Maps)



Figuur 24: Kaart van 1832 met hierop aangegeven op de locatie van de huidige schuur reeds een gebouw: deze heeft een nagenoeg vierkante plattegrond en zal vermoedelijk een Vlaamse schuur zijn, waarvan de huidige schuur een verbouwde versie is waarin zich een deel van de gebinten nog bevindt (Bron: www.watwaswaar.nl)



Figuur 25: Schuur met boerderij aan de Oisterwijkse dreef 10 te Haaren



Figuur 26: Bestaande schuur: buitenkant straatzijde (links) en buitenkant veldzijde (rechts)



Figuur 27: Bestaande schuur binnenzijde (links) en Overkraagde inham ter plaatse van de hoge deeldeuren (rechts)



Figuur 28: Voormalige deel (links) en Voormalige tasruimte (rechts)



Figuur 29: Bestaande kap (links) en Bestaande spanden (rechts)



Figuur 30: Demontage schuur en verwijderen riet (links) en Verwijderde riet opgebost voor hergebruik (rechts)

6.2.4 Schuurverplaatsing

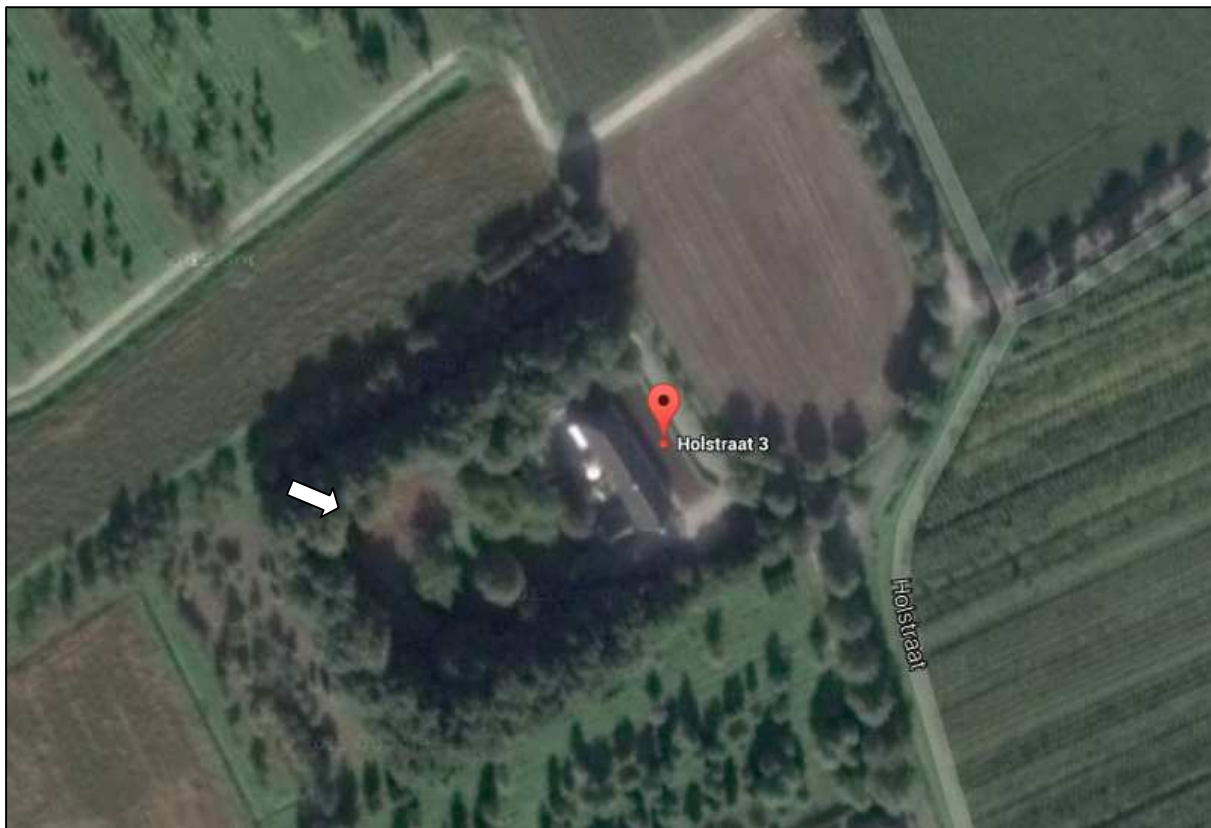
Het verplaatsingsvoorstel is om de bestaande langsdeelschuur van de Oisterwijksedreef 10 in Haaren na demontage te herbouwen ter plaatse van de projectlocatie Holstraat 3 te Haaren. Het gaat dan om de hoofddraagconstructie: gebintstijlen, tussenbalken en schoren, trekbalken en korbelen. Verder zullen er zo veel mogelijk (niet oude) materialen worden hergebruikt, zoals het regelwerk van de wanden, dakplaten en het riet dat pas een jaar of acht oud is maar nog goed genoeg om op de nieuwe locatie te gebruiken om het dak weer mee te dekken. De schuur zal voorzien gaan worden van beplankte gevels, waarbij horizontaal aangebrachte brede houten delen koud tegen elkaar aansluiten. Deze houten delen worden zwart geschilderd, evenals de deuren en de windveren.

De insteek is dat de schuur herbouwd gaat worden in de oorspronkelijke vorm zoals deze tot voor kort op de Oisterwijksedreef stond. Aan deze schuur zal een aanbouw gemaakt worden, zodat de te herbouwen schuur in zijn oorspronkelijke volume volledig gebruikt kan worden als één ruimte, en zodat de overige functies als de toiletten en garderobe ondergebracht worden in de aanbouw. De aanbouw wordt opgebouwd uit afwijkende materialen en detailleringen, maar niet opvallend. Deze aanbouw zal gebouwd worden van verticale planken in de plaats van de traditionele horizontale planken waarmee de schuur bekleed wordt. Op het dak van de aanbouw komen blauw gesmoorde oud Hollandse dakpannen in tegenstelling tot de oorspronkelijke hoofdvorm van de schuur; deze wordt gedekt met riet.

De gehele schuur zal geïsoleerd worden, waarbij het uiterlijk en de materialisering van zowel de binnen- als de buitenzijde passend zal zijn. De schuur zal aan de lange buitenwand langs de deel voorzien worden van enkele openingen. Deze worden op een moderne manier ingevuld. De oorspronkelijke deeldeuren zullen gaan functioneren als luiken. Achter deze deeldeuren komen puien met glas. In de overige gevels zal hier en daar een lichtsleuf gecreëerd worden door delen van planken weg te houden en hier glas achter te plaatsen.



Figuur 31: Boerderij aan Holstraat 3 te Haaren (Bron: Google Maps)



Figuur 32: Luchtfoto projectlocatie met bij de pijl aangegeven de herbouwlocatie van de schuur (Bron: Google Maps)

6.2.5 Landschap van Allure-project

Stichting de Brabantse Boerderij is met zijn deelproject "Reanimatie van Verloren Erfgoed" onderdeel van het "Landschap van Allure" project "Kloppend hart van het groene woud". Voor het Landschap van Allure-project is subsidie en medewerking van de provincie Noord-Brabant, met als doel om tot landschapsversterking te komen in drie nationale Brabantse landschappen, te weten de Brabantse Wal in west-Brabant, Het Groene Woud tussen Den Bosch, Eindhoven en Tilburg, en de Maashorst nabij Oss.

Reanimatie van Verloren Erfgoed van Stichting de Brabantse Boerderij richt zich op landschapsversterking door aandacht te geven aan boerenerven en historische bijgebouwen bij de Brabantse Boerderijen. Onderdeel van het project is het kort inventariseren van ongeveer 1.000 historische bijgebouwen in Het Groene Woud. Tevens is het doel om binnen het project minimaal 15 historische bijgebouwen die anders zouden verdwijnen te herplaatsen op passende locaties binnen het projectgebied. Enerzijds om deze 15 historische bijgebouwen te behouden, anderzijds om op deze wijze aandacht te vragen voor de (cultuurhistorische) waarden van deze bijgebouwen en de toegevoegde waarde voor het gebied.

Schamp Bouwkundig Advies heeft vanuit Stichting de Brabantse Boerderij de opdracht gekregen om een groot deel van het Reanimatie van Verloren Erfgoed project uit te voeren.

De voorgestelde verplaatsing van de zijlangedeelschuur van de Oisterwijksedreef 10 naar de Holstraat 3 in Haaren is een door de Werkgroep Advisering en het Algemeen Bestuur van Stichting de Brabantse Boerderij goedgekeurde verplaatsing die beoogd is onderdeel te zijn van het Reanimatie van Verloren Erfgoedproject van Stichting de Brabantse Boerderij.

6.3 Archeologie

6.3.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

6.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

6.3.3 Archeologiebeleid Haaren

De gemeente Haaren heeft geen eigen archeologiebeleid vastgesteld, maar de archeologische waardering gebaseerd op de provinciale waardenkaart, wat de gemeente heeft doorvertaald in de bestemmingsplanregels.

Ter plaatse van de projectlocatie is volgens de provinciale waardenkaart sprake van een indicatieve archeologische waarde met een hoge trefkans. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' aan een gedeelte van de projectlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend. Op basis van deze bestemming zijn de gronden binnen de projectlocatie mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Indien een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt aangevraagd met betrekking tot bouwwerken met een groter oppervlak dan 100 m² en dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

De cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt opgericht ter plaatse van een aanwezige tennisbaan. De tennisbaan kent een verstoord ondergrond tot een diepte van 50 centimeter beneden maaiveld. De beoogde schuur zal niet dieper reiken dan deze 50 centimeter. De oprichting van de schuur zal dan ook geen archeologische waarden verstoren. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Niettemin zal de dubbelbestemming met de beoogde herontwikkeling behouden blijven, om eventueel aanwezige waarden ook in de toekomst zeker te stellen.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. Onderhavig plan voorziet niet in een bouwplan in de zin van de Grexxwet.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken en de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van de omgevingsvergunning optreedt. Tussen initiatiefnemer en de gemeente Haaren zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omgevingsvergunning zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden de omgevingsvergunning te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbesluit, wat betekent dat de ruimtelijke onderbouwing aangepast zal worden.