

Bestemmingsplan Buitengebied

**Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. projectafwijgingsbesluit
Oude Bosschebaan 23, Biezenmortel**

Gemeente Haaren

TOELICHTING



Colofon

Bestemmingsplan Buitengebied, ruimtelijke onderbouwing t.b.v. projectafwijkingsbesluit
Oude Bosschebaan 23, Biezenmortel

Datum: juni 2016 – gewijzigd januari 2017 door fam. Kuijpers

Status: definitief

Redactie:

Ontwerpburo Bert Huls

Buitenplaats Tessloo

Zwarte Wegje 1

5062 AN Oisterwijk

T: 013-5282884

E: info@berthuls.com

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING EN DOEL VAN HET PLAN	5
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3 LEESWIJZER.....	6
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	7
2.1 BESTAANDE SITUATIE	7
2.2 NIEUWE SITUATIE	9
3. BELEIDSKADER	12
3.1 RIJKSBELEID	12
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	12
3.2 PROVINCIAAL BELEID.....	12
3.2.1 <i>Structuurvisie ruimtelijke ordening</i>	12
3.2.2 <i>Verordening ruimte 2014</i>	14
3.2.3 <i>Het provinciaal Waterplan en de Verordening water Noord Brabant</i>	14
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	16
3.3.1 <i>Bestemmingsplan buitengebied</i>	16
3.3.2 <i>Structuurvisie Haaren</i>	17
3.3.3 <i>Welstandsnota gemeente Haaren (2013)</i>	18
3.3.4 <i>Notitie kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haren</i>	19
3.3.5 <i>Toeristische Recreatief Ontwikkelingsplan (TROP)</i>	19
4. PLANOLOGISCH RELEVANTE (OMGEVINGS)ASPECTEN	20
4.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING.....	20
4.2 GEUR.....	21
4.3 GELUID	22
4.4 BODEM.....	22
4.5 EXTERNE VEILIGHEID	22
4.6 LANDSCAPPELIJKE WAARDEN	24
4.7 NATUUR EN ECOLOGIE	25
4.8 KABELS EN LEIDINGEN	25
4.9 LUCHTKWALITEIT	25
4.10 WATERHUISHOUDING.....	26
4.10.1 <i>Beleidskader</i>	26
4.10.2 <i>Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen</i>	27
4.10.3 <i>Samenwerking met de waterbeheerder</i>	27
4.10.4 <i>Kenmerken van het watersysteem</i>	28
4.10.5 <i>Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen</i>	28
4.11 ARCHEOLOGIE	29
4.11.1 <i>Algemeen</i>	29
4.11.2 <i>Dubbelbestemming ' Waarde Archeologie'</i>	29
4.11.3 <i>Doorwerking plangebied</i>	29
4.12 VERKEER.....	30
5. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOER-BAARHEID	30

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	30
6.1 OMGEVINGSVERGUNNING.....	30
6.2 PLANMETHODIEK EN VERBEELDING	30
 7. CONCLUSIES EN VERANTWOORDING	 31

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Het perceel aan de Oude Bosschebaan 23 te Biezenmortel, eigendom van de heer en mevrouw Kuijpers – van de Nieuwegiessen, heeft een agrarische bestemming. Sinds 2000 is er op het agrarische bedrijf ook minicamping de Stamhoeve gevestigd. Een deel van de voormalige agrarische bebouwing wordt niet meer agrarisch gebruikt en is overbodig voor de huidige schapenhouderij op deze boerderij.

Daarom is de initiatiefnemer (lees: 'minicamping de Stamhoeve') voornemens om twee schuren af te breken en te vervangen door één nieuwe veldschuur passend binnen het cultuurhistorische verleden van het boerenerf. In dit bijgebouw zullen vier recreatieappartementen worden gerealiseerd.

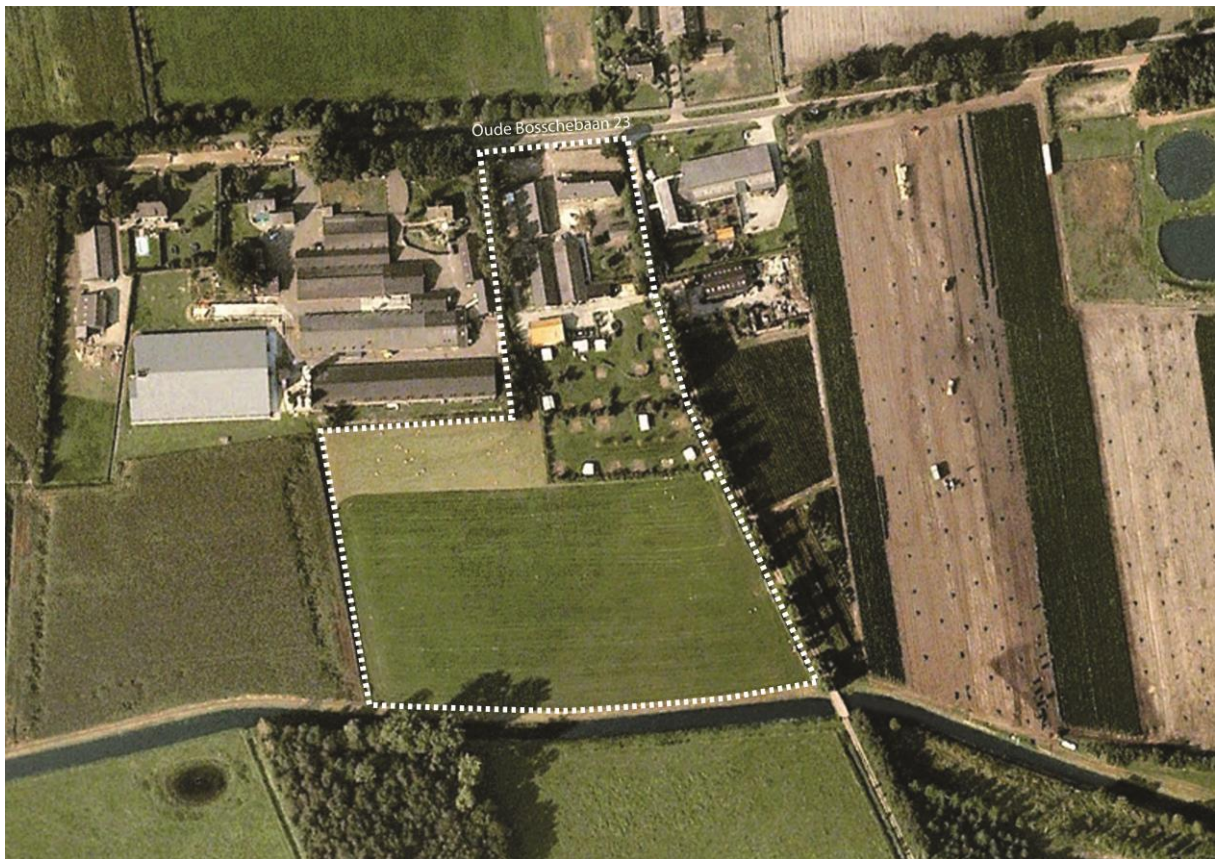
De voorgestelde ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Haaren. In de bestaande situatie is er sprake van een bedrijf (huidige schapenhouderij) met een agrarische bestemming. Door het initiatief zullen de nevenactiviteiten van het agrarisch bedrijf uitgebreid worden. De gemeente is bereid om medewerking aan dit initiatief te verlenen. Met handhaving van de huidige agrarische bestemming kan op grond van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3o van de Wabo een omgevingsvergunning verleend worden voor de herbouw van de bestaande stal met daarin de realisatie van een aantal recreatieappartementen. Het initiatief past weliswaar niet in het bestemmingsplan maar deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Naast dit initiatief wordt er ook aandacht besteed aan een kwaliteitsverbetering van het landschap op eigen grond.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de gemeente Haaren, in de kern Biezenmortel, aan de Oude Bosschebaan 23.



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



Figuur 2. Ingezoomd op de locatie, Oude Bosschebaan 23, bron: Google maps

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de milieu- en waarde aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 beschrijft de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planbeschrijving toegelicht. In hoofdstuk 7 zijn de conclusies en verantwoording opgenomen.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

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

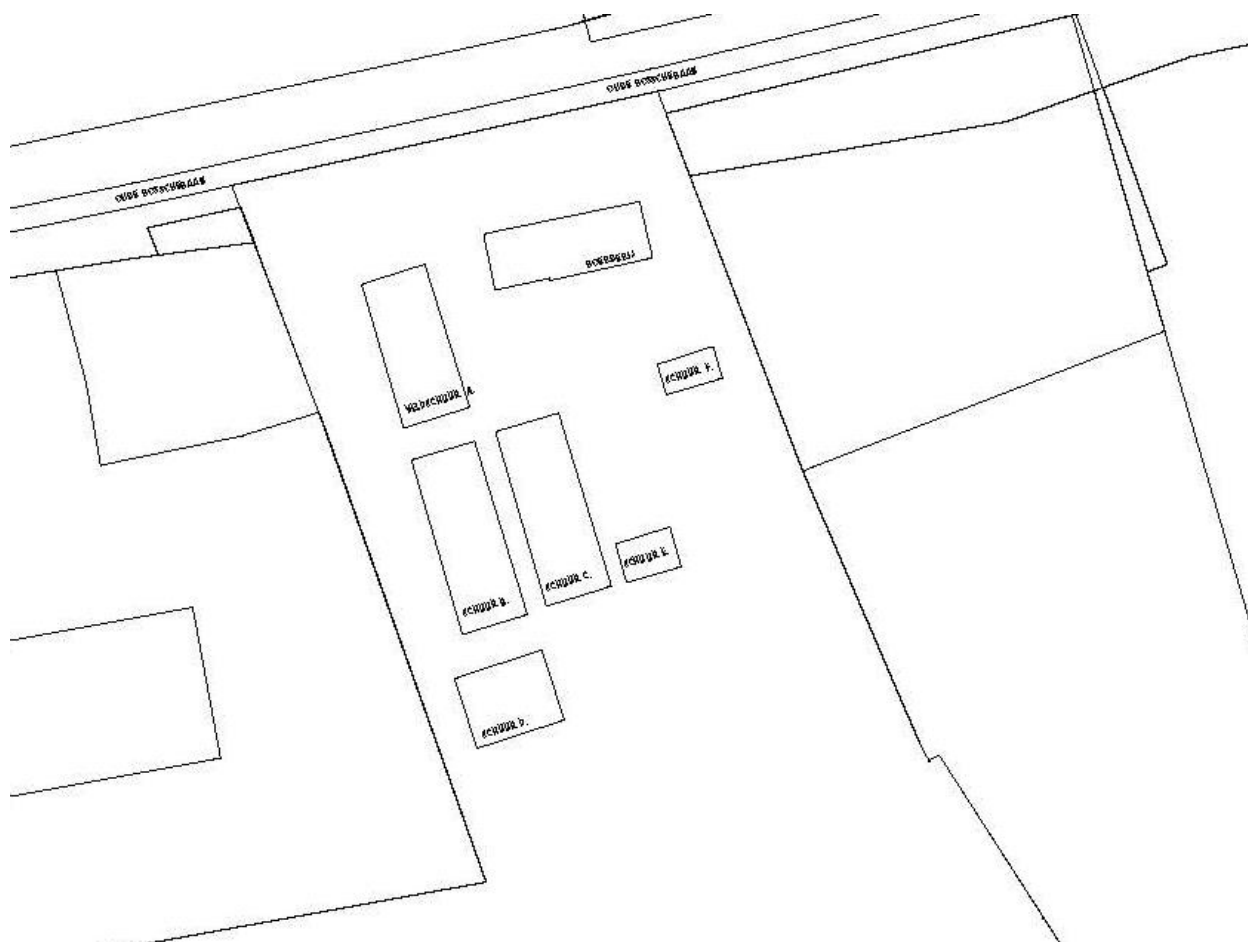
Aan het lint van de Oude Bosschebaan bevinden zich aan de zuidzijde enkele, voornamelijk agrarische, bedrijven. De noordzijde is nagenoeg onbebouwd. Het planperceel ligt op een verdicht deel van het lint, ingesloten tussen een agrarisch bedrijf Van Balkom (westkant) en kwekerij en hoveniersbedrijf Verhoeven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

Het plangebied betreft het perceel aan de Oude Bosschebaan 23. Het plangebied is onderdeel van het buurtschap Zandkant (gemeente Haaren). Het perceel ligt in het buitengebied ten noordwesten van de kern Biezenmortel, halverwege Helvoirt en Loon op Zand en ten zuiden van De Loonse en Drunense Duinen.

Het geheel bestaat uit de woonboerderij en twee veldschuren die nog agrarisch gebruikt worden t.b.v. een schapenhouderij (zie bijlage 1). De minicamping is een nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf. De twee voormalige stallen worden voor privédoeleinden en statische opslag gebruikt. Een bijgebouw dient als sanitair gebouw voor de minicamping. Het andere bijgebouw wordt als kippenhok gebruikt. Aan de voorzijde van de boerderij en de bedrijfsgebouwen ligt een tuin met boomgaard. Aan de achterzijde weilanden die aan doorlopen tot aan de Zandleij. Rondom de bedrijfsgebouwen is het erf grotendeels verhard.



Figuur 3. Bestaande situatie, Oude Bosschebaan 23, bron: Google maps



Figuur 4. Bestaande situatie, Oude Bosschebaan 23, bron: Ontwerpburo Bert Huls

OVERZICHT BESTAANDE BEBOUWING

FUNCTIE	GEBRUIK	OPPERVLAK	BIJZONDERHEDEN
* boerderij	woonboerderij	ca. 270 m ²	
* veldschuur A	agrarisch gebruik	ca. 295 m ²	
* schuur B.	statische opslag	ca. 353 m ²	met kelder
* schuur C.	statische opslag	ca. 353 m ²	met kelder
* schuur D.	agrarisch gebruik	ca. 195 m ²	
* schuur E.	sanitair gebouw	ca. 67 m ²	
* schuur F.	agrarisch gebruik	ca. 55 m ²	

2.2 Nieuwe situatie

Op het perceel Oude Bosschebaan 23 worden twee voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en binnen het bestaande bouwblok door één nieuwe schuur vervangen. In deze nieuwe schuur worden recreatie appartementen gemaakt. De realisatie van de appartementen met bijbehorende appartementsrechten zorgen voor een uitbreiding van de nevenactiviteit bij het agrarisch bedrijf.

Met deze nieuwbouw zal het bebouwde oppervlak afnemen (zie bijlage 2). Ook zal de erfindeling worden aangepast zodat er een geheel ontstaat dat past in de traditie van dit landschap. Vanuit het bebouwde erfdeel wordt er ook een landschappelijke aansluiting gemaakt op de in eigendom zijnde agrarische gronden.

De nieuwe schuur (type Vlaamse schuur) zal bestaan uit een begane grond laag met kap. Het nieuw te bebouwen oppervlak is ca. 350 m². De goothoogte is maximaal 3 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter. In de nieuwe situatie blijven de toegangen vanaf de openbare weg, naar woonhuis en naar het achterliggende erf, ongewijzigd. Parkeren vindt plaats op het eigen terrein.

Om een cultuurhistorisch passende massaopbouw en architectuur te kunnen creëren is er gekozen voor het archetype Vlaamse Schuur met een lengte van ca. 34 meter en een breedte van ca. 12 meter. De nieuwe schuur ligt verlengd aan de bestaande veldschuur. De nieuwe erfindeling sluit aan op de cultuurhistorische landschapsstructuur. De nieuwbouw wordt gerealiseerd binnen het bouwblok en voor het grootste deel binnen de contouren van de voormalige bebouwing.

De kapconstructie zal (architectonisch en cultuurhistorisch beeld dragend) worden uitgevoerd als een schilddak / zadeldak met een hellingshoek tussen de 35 en 60 graden. Om het geheel een architectonisch passend aanzien te geven is een minimale lengte- en breedtemaat vereist. Deze maatvoering sluit aan bij de van oudsher aanwezige schuren in de omgeving. De nieuwe schuur past in het omgevingsbeeld.

In de nieuwe schuur is ruimte voor vier recreatieappartementen met vloeroppervlak van ca. 80 m². Eventueel kan er een verdiepingsvloer worden aangebracht zodat het bruikbare vloeroppervlak voor elke recreatiewoning kan worden uitgebreid naar ca. 120 m². Daardoor ontstaan kwalitatief hoogwaardige recreatiewoningen die geschikt zijn voor families; de doelgroep waar de Stamhoeve zich ook op richt. In de kop van de schuur blijft voldoende ruimte over om op termijn de als sanitaire ruimte voor de mini-camping in te richten zodat het huidige gebouw gesloopt kan worden. Op die manier zal het bebouwde oppervlak nog verder teruglopen.



Figuur 5. schetsontwerp nieuwe situatie, Oude Bosschebaan 23, bron: Ontwerpburo Bert Huls

De verspringing van de gevel van de nieuwe veldschuur t.o.v. de bestaande veldschuur zorgt voor meer ruimte aan de oostzijde van het erf. Hierdoor ontstaat er meer parkeerruimte en wordt een grotere afstand gecreëerd tot de naastgelegen IV. Verder maakt de nieuwe situatie het mogelijk om de zichtlijnen op het achterliggende landschap te versterken met een eikenlaan die vanaf de openbare weg doorloopt tot aan de Zandleij. De westkant van het erfgedeelte wordt ingericht als boomgaard. De historische kavelstructuur wordt ook versterkt door landschappelijke aanpassingen in de bestaande weilanden achter het perceel. De situering van de nieuwe veldschuur is in lijn van de huidige te slopen schuren.

Het plan richt zich op een kwalitatieve ontwikkeling van landschapsstructuur en vergroting van de biodiversiteit en zoekt verbinding tussen de natuur van de Loonse en Drunense duinen aan de noordzijde en De Brand aan de zuidkant van het plangebied. Het totale oppervlakte van het perceel is ca. 35.850 m² waarvan circa 3.600 m² als agrarisch erf in gebruik is. Het perceel is in de huidige situatie in zijn geheel bestemd als 'agrarisch met waarden – landschapswaarden 2'. De huidige bestemming blijft gehandhaafd. De nieuwe ontwikkeling, het realiseren van enkele recreatiewoningen, zal via een omgevingsvergunningprocedure beoordeeld worden.



Figuur 6. schetsontwerp nieuwe situatie: ligging in het landschap, Oude Bosschebaan 23, bron: Ontwerpburo Bert Huls

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

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

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

Doorwerking plangebied

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

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten stelden deze op 1 oktober 2010 vast. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan

kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

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

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

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

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

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Behoud en ontwikkeling van natuurwaarden in én buiten natuurgebieden is hier belangrijk. Daarnaast biedt de groenblauwe structuur ruimte aan een natuurlijk en robuust watersysteem. Niet alleen voor een goed waterbeheer (waaronder hoogwaterbescherming en waterberging) maar ook voor de ontwikkeling van de natuur.

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

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

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

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

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling, sloop van een twee voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de herbouw van één bedrijfsgebouw, geeft invulling aan de vier groenblauwe doelen zoals deze hierboven geformuleerd zijn. Ook de ambitie van de Meijerij, waarbij onder andere het versterken van landschapswaarden door behoud en ontwikkeling van landschapskennmerken belangrijk zijn, wordt middels onderhavige ontwikkeling versterkt. Dit door de sloop van voormalige agrarische bebouwing en landschappelijke aansluiting op omliggende stemming natuurbestemming. Geconcludeerd wordt dat de provinciale aanduidingen uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening geen beperkingen leggen op deze partiële herziening van het bestemmingsplan. Voorliggend initiatief ondersteunt en versterkt zelfs de provinciale ambities.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

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

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

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

Doorwerking plangebied

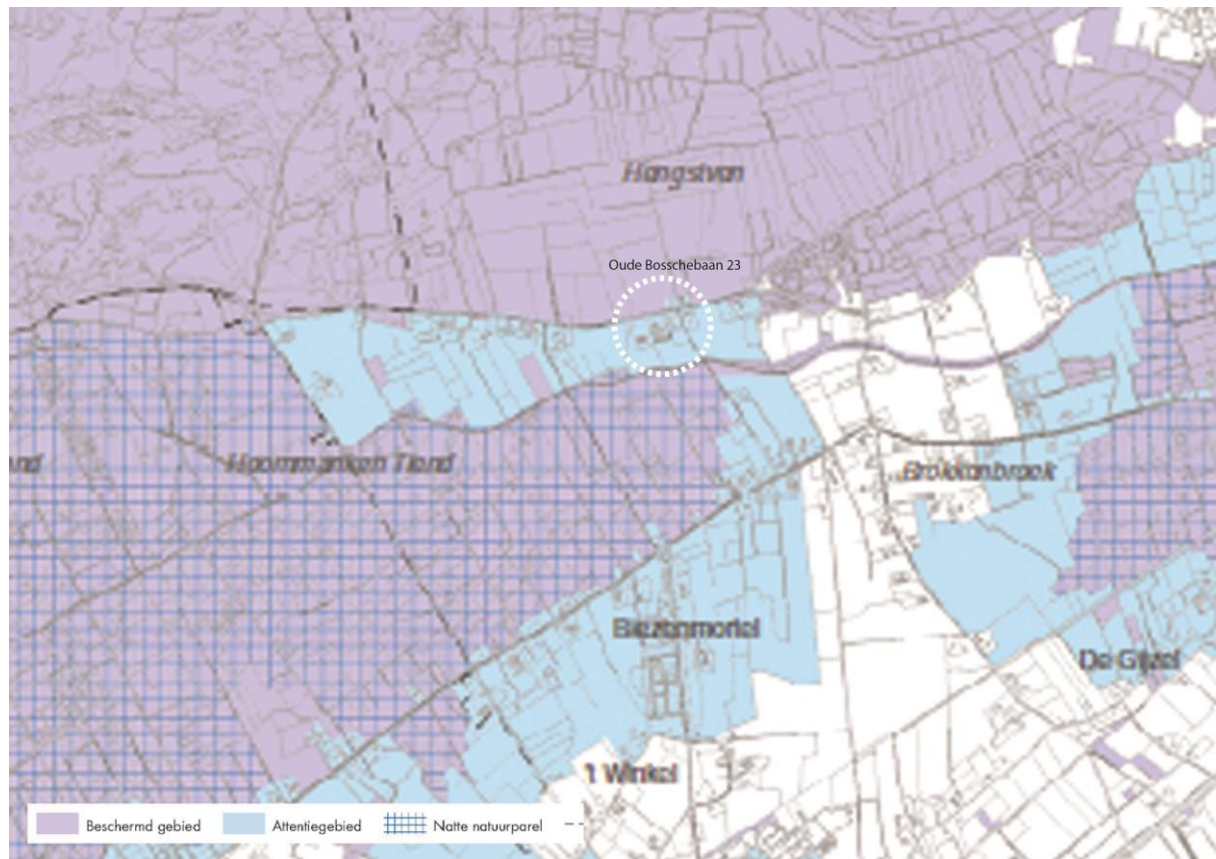
Onderhavige ontwikkeling heeft ten aanzien van het extensiveringsgebied geen negatieve gevolgen. Er is geen sprake van nieuwe vestiging, uitbreiding, hervestiging of omschakeling naar intensieve veehouderij. De sloop van een gedeelte van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, het aansluiten op en versterken van de aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten en het recreatief gebruik, recreëren bij de boer, ondersteunt de Groenblauwe structuur en het nationale landschap Het Groene Woud. Tot slot voorziet het plan in een robuuste en landschappelijke inpassing van het bijgebouw (op voorwaarde dat beide voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt) en geeft een positieve impuls aan de waarden voor flora en fauna en verhoogt de biodiversiteit.

Hieruit wordt geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling aansluit op regels vanuit de Verordening ruimte en op sommige punten zelfs versterkt.

3.2.3 Het provinciaal Waterplan en de Verordening water Noord-Brabant

Het Provinciaal Waterplan (22 december 2009) is een overkoepelend plan. Via een verordening worden regels gesteld. Voor het waterbeleid zijn drie verordeningen van belang: de Verordening water Noord-Brabant (vastgesteld 2009, laatste wijziging 24 juli 2012), de Provinciale milieuverordening en de Verordening ruimte. Het Provinciaal Waterplan bevat de doelstellingen die de provincie voor het water wil bereiken. Daarnaast geeft het plan veelal op hoofdlijnen aan op welke manier zij deze doelstellingen wil bereiken. In de meeste gevallen voeren waterschappen, gemeenten en waterleidingbedrijven het waterbeleid uit. Deze instanties zijn meer bekend met relevante lokale omstandigheden. Zij krijgen daarom de ruimte om, binnen de door de provincie aangegeven hoofdlijnen, de uitvoering gedetailleerd uit te werken.

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



Figuur 7. Beschermde gebieden waterhuishouding, bron: Verordening Water Noord-Brabant

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

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

Doorwerking plangebied

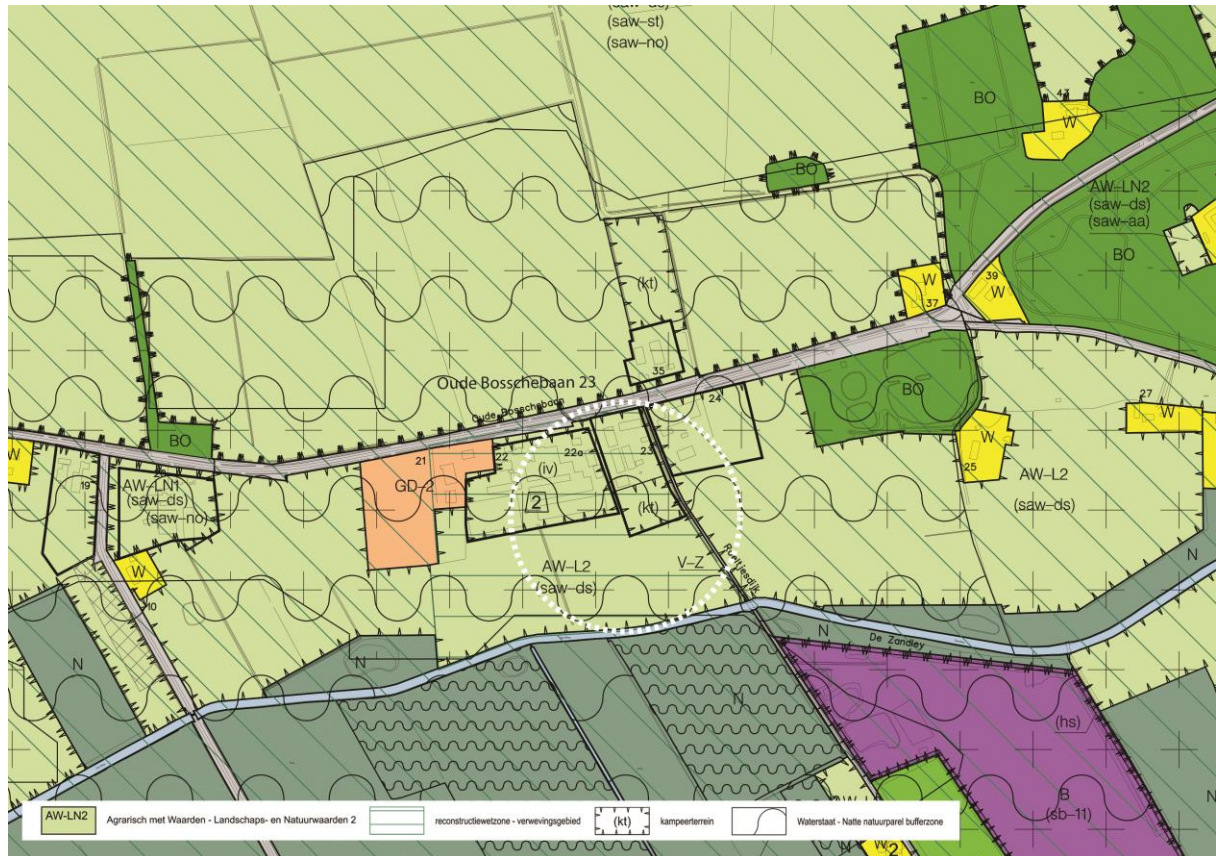
In de voorgestane ontwikkeling wordt een deel van de bebouwing en de aanwezige erfverharding verwijderd en maakt plaats voor de aanleg van erf met boomgaard. Het hemelwater wordt binnen het plangebied in greppels en sloten geborgen waarna het kan infiltreren.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan buitengebied

Het plangebied maakt deel uit van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Haaren, onherroepelijk vastgesteld op 7 september 2011.



Figuur 8. ontwerp bestemmingsplan buitengebied 2009 bron: www.haaren.nl, (bestemming locatie – GD2= Gemengd 2)

Agrarisch met waarden – landschapswaarden 2

Het plangebied betreft een perceel waarop een agrarisch bedrijf gevestigd is met als nevenfunctie minicamping (kamperen bij de boer). In het bestemmingsplan is voor Burgemeester en wethouders de bevoegdheid opgenomen om ontheffing te verlenen voor bepaalde nevenfuncties waaronder kleinschalige recreatieve functies. Voorwaarde is dat de agrarische hoofdfunctie op het perceel herkenbaar blijft. Dit is bij dit initiatief niet het geval waardoor deze ontheffingsmogelijkheid niet mogelijk is.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan kent een ontheffingsmogelijkheid voor nevenactiviteiten met toepassing van artikel 7.5.1. Voorwaarde is onder andere dat de agrarische hoofdfunctie op het perceel herkenbaar blijft. Dit is bij dit initiatief niet het geval waardoor deze ontheffingsmogelijkheid niet mogelijk is. Met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo kan wel een omgevingsvergunning verleend worden. Het initiatief valt binnen het bouwvlak. De goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 7 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 10 meter. Deze ruimtelijke onderbouwing laat zien dat dit initiatief niet strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

Het plangebied heeft ook de dubbelbestemming 'waterstaat natte natuurparel bufferzone' en de dubbelbestemming waarde 'archeologie 2'. De dubbelbestemmingen 'waterstaat natte natuurparel' en 'archeologie 2' stellen eisen aan de werkzaamheden die een nadelige invloed kunnen hebben op het watersysteem en mogelijke archeologische waarden. Werkzaamheden die vallen binnen het bouwvlak zijn van dit verbod uitgesloten. Nieuwe bedrijfsgebouwen mogen uitsluitend binnen het bestaande bouwvlak gebouwd worden. Het initiatief valt binnen het bouwvlak maar ook binnen de contouren van de huidige fundering. Met de herbouw zal ook het bebouwde en verharde afnemen en veranderen in boomgaard en groen erf. Hemelwater wordt afgevoerd en geïnfiltreerd via bestaande en nieuwe greppels en sloten. De dubbelbestemmingen 'Waterstaat – Natte natuurparel bufferzone' en 'Waarde – Archeologie 2' leggen derhalve geen beperkingen op aan de voorgenomen nieuwbouw.

3.3.2 Structuurvisie Haaren

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

Sinds het inwerking treden van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 is de gemeenteraad verplicht een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente vast te stellen.

De structuurvisie bestaat uit 3 delen: deel A: de visie, deel B: het uitvoeringskader en deel C: de atlas. Het structuurvisie Haaren is op 22 januari 2014 door de raad vastgesteld.

Doorwerking plangebied

De onderliggende ruimtelijke onderbouwing geeft op verschillende manieren invulling aan de ambities en uitgangspunten van het keuzekader van structuurvisie Haaren, met name daar waar het gaat om het versterken van landschappelijke cultuurhistorische en ecologische aspecten binnen het beekdal van de Zandleij:

- in de nieuwe situatie wordt de bebouwing geclusterd wat aansluit bij de cultuurhistorie van het gebied. De situering van het bijgebouw en nieuwe landschapselementen benadrukken de oorspronkelijke landschapsstructuur en maken op een eigentijdse wijze het verleden weer zichtbaar (keuzekader; versterken van robuuste landschappelijke structuren w.o. Gebiedsaanpakken).
- door de situering van de hoofdgebouwen ontstaat een meer open ruimte aan de oostkant en daarmee sterke zichtlijnen die de noord - zuid structuur van het landschap versterken.
- in het nieuwe plan wordt ook de landschappelijke aansluiting van het erf op de Zandleij verbeterd. Daarmee ontstaat ook meer differentiatie in bodem en reliëf waarmee een gevarieerde grotere eenheid aaneengesloten natuur ontwikkelt, de biodiversiteit verbetert en natuur van De Brand en Loonse en Drunense duinen beter met elkaar verbindt (keuzekader; versterken van robuuste landschappelijke structuren w.o. Gebiedsaanpakken).

Conclusie

Er is geen strijdigheid met het ontwerp structuurvisie, gemeente Haaren

3.3.3 Welstandsnota gemeente Haaren (2013)

Het welstandsbeleid van een gemeente wordt vastgelegd in de welstandsnota. In de welstandsnota worden verschillende type criteria gehanteerd. Algemene welstandscriteria, gebiedsgerichte criteria en objectcriteria. Ruimtelijk relevante zaken (hoogte, omvang en situering van gebouwen) en niet ruimtelijk relevante onderwerpen (kleur en materiaalgebruik) komen hierin aan de orde. Welstandsnota en bestemmingsplan moeten vanuit die optiek goed op elkaar aansluiten en een relatie met het beeldkwaliteit plan hebben.

Bij gebiedsgerichte criteria, buitengebied- G6 gaat het om specifieke aandachtspunten zoals de plaatsing van gebouwen op het perceel, de relatie met het landschap en de relatie met de oorspronkelijke functie van het agrarische landschap.

Er worden zijn drie type (hoofd)bouwmassa's te onderscheiden in het gebied

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

Bij objectcriteria gaat het om objectieve criteria die de planindiener zoveel mogelijk duidelijkheid moeten geven. De objectcriteria kunnen gezien worden als een verzameling standaardoplossingen die in elk geval geen bezwaren zullen oproepen.

Veel bijgebouwen zijn van rechtswege niet vergunning plichtig. Indien er echter sprake is van ernstige strijdigheid met redelijke eisen van welstand kan ook tegen vergunningsvrije bijgebouwen representatief worden opgetreden.

Criteria in de excessenregeling: Niet aan de straat, in achtertuinen:

1. Bijgebouwen hoger dan 5 meter zijn qua bouwmassa op de massa van het hoofdgebouw afgestemd. Tussen beide gebouwen is een logische relatie aanwezig.
2. Het toepassen van strek contrasterende en / of ondeugdelijk materiaal kan, wanneer dit voor omwonenden duidelijk ervaarbaar is, ernstige strijd met redelijke eisen van welstand opleveren.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig projectbesluit beoogd wordt, betreft de bouw van een nieuw vrijstaand bijgebouw, type veldschuur. De voorgestane ontwikkeling betreft een bijgebouw en is derhalve van rechtswege niet vergunning plichtig. Toetsing is hiermee beperkt tot die aspecten die te maken hebben met objectcriteria. De voorgestane ontwikkeling, voorziet in de oprichting van een bouwmassa Type A, kleinere staaf- en blokvormige bouwmassa's met een niet-agrarische functie. Het initiatief voldoet derhalve ook aan de gebiedsgerichte criteria. In de situering (zijdellingse afstand & oriëntatie), de massavorm (bouwmassa, bouwhoogte, kap vorm en kaprichting), gevelopbouw en –indeling, de schaal en geleding van het gebouw, het overwegende materiaalgebruik, de gebruikte kleurtoon en de vormgeving van de gevelelementen wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht op de cultuurhistorie en het daarbij passende boerenerf.

Conclusie

Het stedenbouwkundig ontwerp sluit aan op de welstandscriteria uit de Welstandsnota van de gemeente Haaren.

3.3.4 Notitie kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren

De notitie kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren, is ontwikkeld naar aanleiding van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant, welke in werking is getreden op 1 januari 2011. Hierin is opgenomen dat nieuwe ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur ook moeten bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap. Het door de provincie opgestelde beleid, geeft uitsluitend enkele hoofdlijnen weer. Het is aan de gemeenten Haaren zelf om de regionale afspraken te ontwikkelen. In de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' zijn de toetsingscriteria vastgesteld.

Doorwerking plangebied

Door dit initiatief zullen bestaande schuren worden gesloopt en worden vervangen door één nieuw te bouwen schuur. Daardoor ontstaat er een erf met een bebouwingsstructuur dat past in het cultuurhistorische verleden van het gebied. Met deze ontwikkeling zal ook het verharde oppervlak van het erf aanzienlijk afnemen. Daarnaast wordt de ruimtelijke structuur en de groenstructuur zodanig veranderd dat het aansluit op de structuur van het oorspronkelijke landschap.

Conclusie

Door de realisatie van dit plan zal ook de kwaliteit van het landschap ter plaatste aanzienlijk verbeteren.

3.3.5 Toeristische Recreatief Ontwikkelingsplan (TROP)

De gemeente Haaren heeft middels Toeristische Recreatief Ontwikkelingsplan (TROP) een integrale samenhangende visie ontwikkeld op recreatie en toerisme. Het TROP is op 30 maart 2009 in werking getreden. In deze visie worden de belangrijkste ontwikkelingskansen voor de sector in de gemeente omschreven in relatie met relevante functies en gebiedsgerichte planvorming.

Relevante punten uit het TROP voor de voorgenomen ontwikkeling zijn:

- kwaliteit gaat voor kwantiteit
- ontwikkeling van kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie
- groter accent op seizoen onafhankelijke (winterharde) verblijfsaccommodaties
- stimulering vernieuwende vormen van verblijfsrecreatie
- vrijkomende gebouwen bij boerenbedrijven zijn aantrekkelijke vestigingslocaties
- er is perspectief voor appartementen (met zelfverzorging) bijvoorbeeld in vrijkomende agrarische gebouwen
- initiatieven inspelend op de uitgangspunten van TROP genieten de voorkeur

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de visie van het Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan van de gemeente Haaren.

4. PLANOLOGISCH RELEVANTE (OMGEVINGS)ASPECTEN

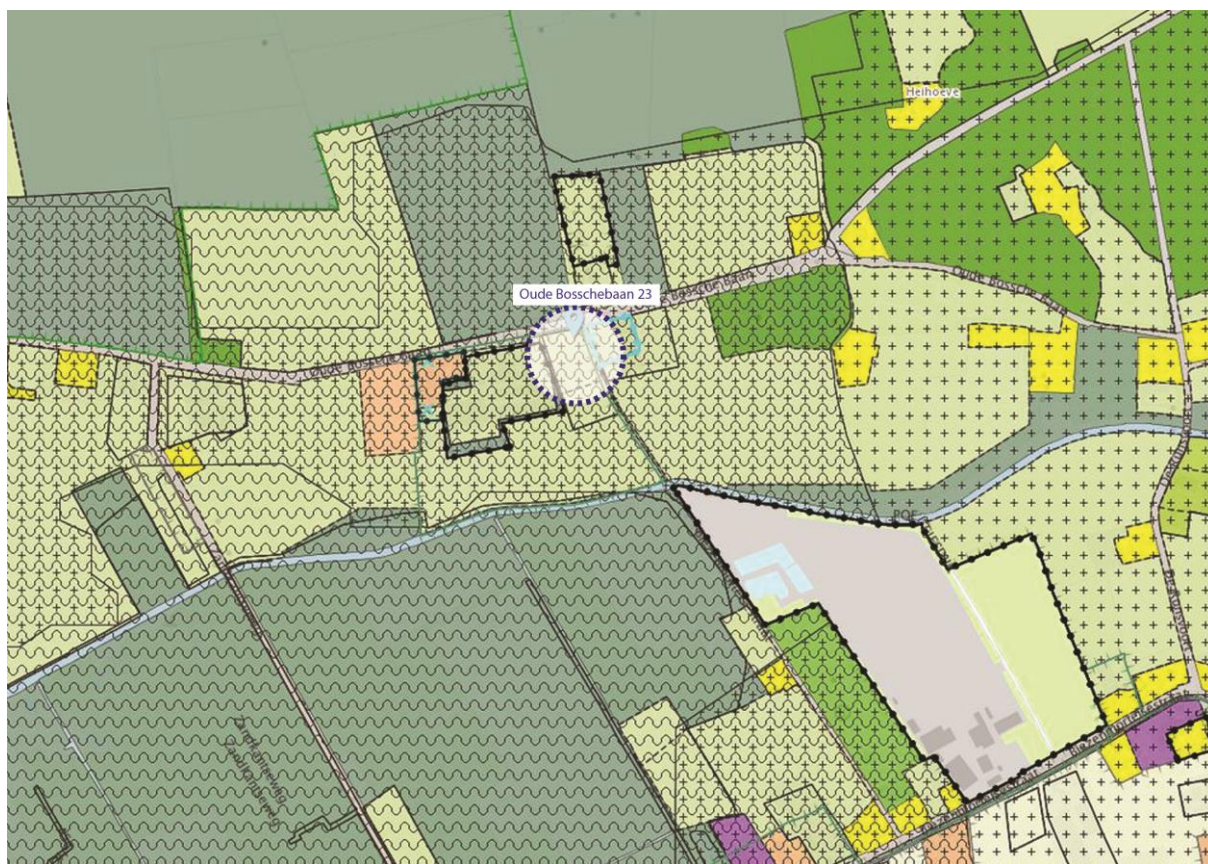
In het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing is het noodzakelijk om aan diverse planologisch relevante omgevingsaspecten aandacht te besteden. In dit hoofdstuk worden de aspecten milieu, bodem, externe veiligheid, landschap, flora en fauna, kabels en leidingen, luchtkwaliteit, water, archeologie en cultuurhistorie behandeld. Per aspect wordt aangegeven hoe hiermee wordt omgegaan en of er belemmeringen zijn ten aanzien van dit aspect.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure – brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009. In deze editie worden onder meer richtafstanden aangegeven tot omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt een kortere afstand dan bij een rustige woonwijk.

In de nabijheid van het perceel Oude Bosschebaan 23 zijn verschillende bedrijven die van invloed zouden kunnen zijn op de gewenste ontwikkeling.



Figuur 9. Ontwerp bestemmingsplan buitengebied Haaren bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Tabel 01 Richtafstanden (gemengd gebied)

Adres	omschrijving	geur	stof	geluid	gevaar
Oude Bosschebaan 21	varkenshouderij	100	10	30	0
Oude Bosschebaan 24	(ex)rundveehouderij	50	10	10	0
Oude Bosschebaan 35	paardenhouderij	30	10	10	0

Aangezien de recreatiewoningen geen geurgevoelig objecten (zie 4.2) en geen geluidgevoelig objecten (zie Wgh) zijn hoeven deze aspecten niet nader te worden onderzocht. Voor de overige aspecten wordt aan de richtafstanden voldaan.

4.2 Geur

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient beoordeeld te worden wat de invloed van het initiatief is op de bepalingen van de Wgv. Deze wet beschermt geurgevoelige objecten tegen de invloed van eventuele geurhinder van dierenverblijven en veehouderijen. Ook van belang is de beoordeling of de recreatieappartementen een belemmering zijn voor in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven.

Op de eerste plaats dient bepaald te worden of de recreatieappartementen op grond van de Wvg gezien moeten worden als geurgevoelige objecten. Op grond van artikel 1 van de Wvg is er pas sprake van een geurgevoelig object als een woning of ander verblijf voldoet aan alle in dat artikel genoemde eisen. Artikel 1 van de Wvg stelt: *‘ geurgevoelig object: gebouw bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt ’*.

Met betrekking tot deze definitie is inmiddels behoorlijk wat jurisprudentie te vinden. Met name het aspect rondom permanent verblijf is bij de ontwikkeling van recreatieappartementen aan de orde. In een eerdere uitspraak heeft de afdeling de volgende uitspraak gedaan; *‘ In aanmerking genomen dat het gebruik van de in de paardenstal te vestigen kampeerboerderij is gericht op recreatief (nacht)verblijf voor beperkte duur, te weten een vakantieperiode van maximaal enkele achtereenvolgende weken, heeft de rechtbank terecht overwogen dat van een permanente of daarmee gelijk te stellen gebruik van menselijk verblijf geen sprake is, zodat de paardenstal niet valt aan te merken als geurgevoelig object in de zin van artikel 1 van de Wvg ’*. (ABRvS, 201104200/1/H1 van 11 januari 2012).

De recreatieappartementen bieden gedurende een beperkt aantal (maximaal 30) achtereenvolgende dagen onderdak aan vakantiegangers waardoor ook in dit geval gesteld kan worden dat er geen sprake is van een geurgevoelig object.

Aangezien er geen sprake is van een geurgevoelig object is er geen invloed op de belangen van de in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven.

Daarbij moet ook geconcludeerd worden dat het verblijf in de recreatieappartementen beperkt blijft tot maximaal 30 achtereenvolgende dagen voor tijdelijke gasten. De blootstelling aan geurhinder per individu is daardoor zo gering dat er toch sprake is van een aanvaardbare situatie. Doordat de bestemming op het perceel aan de Oude Bosschebaan 23 niet wijzigt, is voldoende verzekerd dat de recreatieve functie ondergeschikt blijft aan de aanwezige agrarische bestemming.

Conclusie

Vanuit het aspect geurhinder is voldoende gemotiveerd dat de recreatieappartementen ingepast kunnen worden. Het verblijf in de recreatieappartementen voor tijdelijke gasten zal beperkt worden tot maximaal 30 aaneengesloten dagen.

4.3 Geluid

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

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

Het initiatief betreft de realisatie van vier recreatiewoningen. Formeel worden recreatiewoningen in de Wet geluidhinder (Wgh) niet aangemerkt als geluidgevoelig object. Anderzijds is het ook voor recreatiewoning van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

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

Wegverkeerslawaaï

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

Conclusie

De Oude Bosschebaan valt volgens de kaart onder categorie 7 'overige wegen'. Voor de bouw of herbouw van een woning moet, uitgaande van een maximale hogere waarde van 63 dB, de afstand tussen weg en bebouwing minimaal 3 meter bedragen. De recreatiewoningen worden gebouwd op een afstand van minimaal 45 meter van de weg. De toekomstige recreatiewoningen voldoen ruimschoots aan de criteria welke gesteld worden aan woningen die voor permanente bewoning bewoond worden. Daarmee is aannemelijk dat ook voor de recreatiewoningen sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

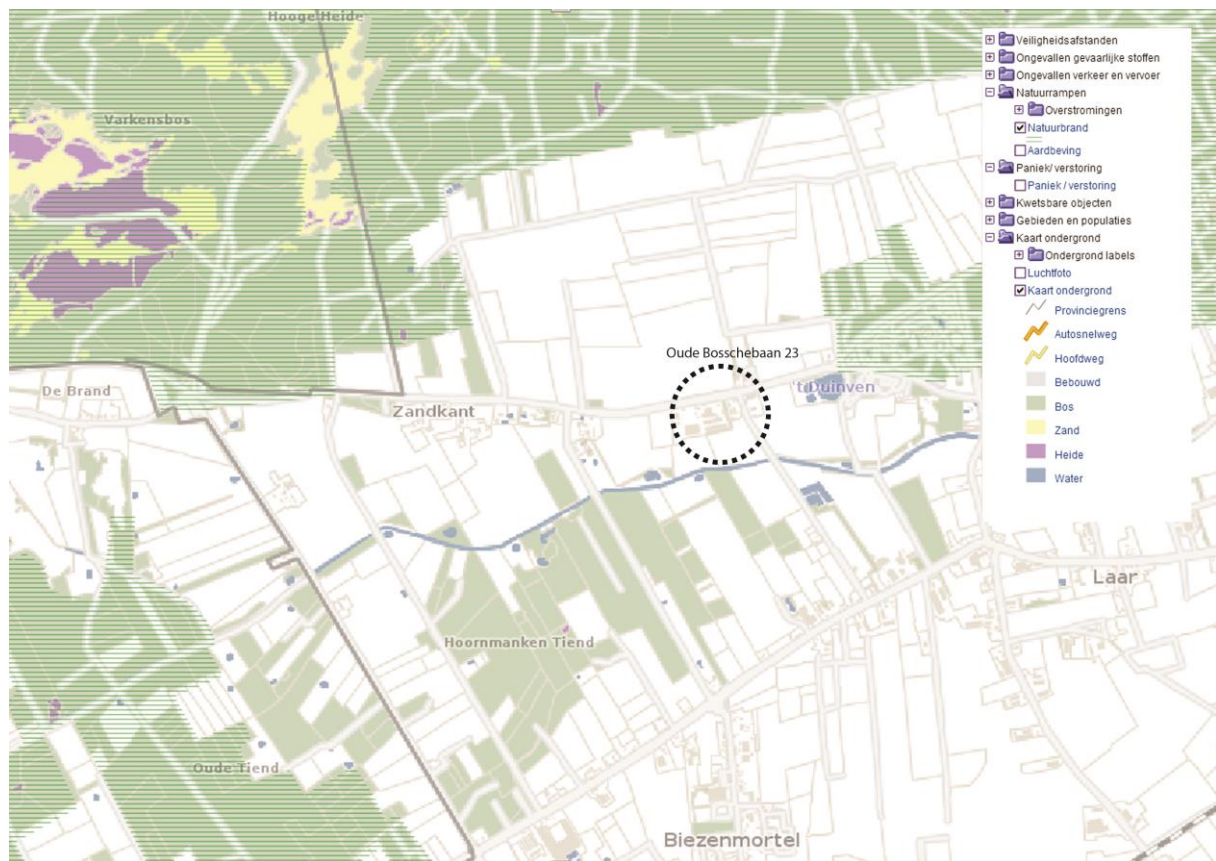
4.4 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Het plan voorziet in de herbouw van een veldschuur, t.b.v. enkele recreatie appartementen, ter plaatse en ter vervanging van twee bestaande voormalige stallen. Het bebouwde oppervlak neemt substantieel af.

Bij de aanvraag voor omgevingsvergunning voor de realisatie van de appartementen zal een milieukundig bodemonderzoek worden aangeleverd.

4.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Aan de hand van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan onderzocht worden of er sprake is van belemmeringen.



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

Conclusie

Er bevinden zich geen risicobedrijven in de nabije omgeving van het plangebied. Het aspect externe veiligheid levert derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Landschappelijke waarden

Het landschap

Het plangebied ligt op een overgang van een droog bos- en zandduinlandschap naar een nat weide- en broekbossen landschap in het beekdal van de Zandleij. De verschillen tussen droog en nat zijn in het plangebied duidelijk waarneembaar. De zandverstuivingen en de naaldbossen ten noorden van het plangebied en het natte natuurgebied 'de Brand' behoren tot het nationaal park de Loonse en Drunense Duinen. Samen met de Leemkuilen vormen ze een Natura 2000 gebied.

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

Plan en landschap

In dit plan worden twee voormalige stallen vervangen door één veldschuur. Deze wordt herbouwd op de plaats van de voormalige agrarische schuren met ruimtelijke samenhang tussen het woongedeelte, de oude bestaande schuur en de nieuw te bouwen schuur. Omdat deze kernbebouwing centraal op het erf gesitueerd ligt ontstaan aan beide zijden landschappelijke flanken met voldoende ruimte om optisch een groene verbinding te maken tussen de Oude Bosschebaan en het achterliggende landschap. Aan de westkant wordt een eikenlaan geplant met daaronder een houtwal. Door die oplossing komen de parkeerplaatsen in het groen en uit het zicht te liggen en er ontstaat een zichtlijn naar het achterliggende landschap. Deze nieuwe eikenlaan loopt in dit plan door de achterliggende weilanden tot aan de Zandleij. In de meest westelijke hoek van het perceel wordt een nieuw vogelbosje aangelegd. Omdat de vorm van dit bosje aansluit op de historische verkaveling zal ook de oorspronkelijke, gedraaide, kavelstructuur beter zichtbaar worden. Dit bosje loopt aan de noordkant van het weiland door als buffer tussen het agrarische bedrijf en het beekdal. In deze nieuwe bossen zal de fladder iep (*Ulmus laevis*) de meest specifieke gebiedssoort zijn en karakterbepalend voor de nieuwe natuurontwikkeling. Aan de oostkant van het perceel is al een eikenlaan aanwezig. Het bestaande onderliggende struweel wordt gerevitaliseerd door dunning en aanplant van specifieke gebiedssoorten. De greppel tussen het kampeergedeelte en het weiland wordt opgeschoond en doorgetrokken tot aan de westkant van het plangebied. Eikenlaan, greppel en bosjes geven structuur binnen de openheid die er nu is. Na aanplant ontstaat er een kleinschalig coulisselandschap, georiënteerd op de Zandleij, waarin onder andere een aantrekkelijk basis biotoop aanwezig is voor de boomkikker. Op het erf zelf wordt voor de nieuwe schuur een boomgaard aangelegd omzoomd door beukenhagen. In bijlage ¹ is het landschapsplan opgenomen.

¹ datum: september 2014 landschapsplan – visieschets minicamping 'de Stamhoeve'

Huidige landschappelijke betekenis

Het erfgedeelte binnen het plangebied is voor een groot deel bebouwd en verhard. In de buitenranden is wel groen aanwezig. De aanliggende weilanden zijn in gebruik als grasland en hebben geen landschappelijke betekenis.

Conclusie

Met de beoogde herinrichting wordt de landschappelijke structuur en betekenis ervan verstrekt. Het nieuwe plan voorziet in een landschappelijke verbinding tussen de Zandleij en het noordelijke landschap van de Oude Bosschebaan. Met de nieuwe bebouwing ontstaat een erf dat veel beter aansluit op de cultuurhistorische structuur van dit gebied. Er is geen sprake van aantasting maar juist van versterking van bestaande landschappelijke waarden.

4.7 Natuur en ecologie

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot de actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waarvan op voorhand duidelijk is, dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of streng beschermde planten of dieren.

Op de locatie van het nieuwe gebouw is geen beplanting aanwezig. Gezien deze omstandigheden is het uitvoeren van een onderzoek naar aanwezige flora en fauna achterwege gebleven. Wel is er een quick scan beschermde flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 4. In de oude stallen zouden zomerverblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig kunnen zijn. Naar verwachting heeft het plangebied nu een beperkte foerageerfunctie. Bomen en andere hogere vegetatie in combinatie met naburige stallen hebben een veel hogere waarde als foerageergebied en bieden naast naburig bos- en natuurgebied voldoende alternatieven. Effecten op de foerageerfunctie worden dan ook niet verwacht. Aangezien de stallen worden gesloopt wordt er voorafgaand aan deze sloop een ontheffing aangevraagd. Daarnaast worden er mitigerende maatregelen getroffen door het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden, dat de uitvoering van dit plan niet noodzaakt tot ingrepen, waarvan moet worden aangenomen, dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 kan worden verkregen. Ook kan redelijkerwijs gesteld worden, dat op basis van de mogelijke effecten de uitvoering van de bouw niet door de aspecten flora en fauna zal worden verhinderd. Met de sloop zullen maatregelen getroffen worden die als alternatieve verblijfplaats voor eventueel aanwezige vleermuizen zouden kunnen dienen.

4.8 Kabels en leidingen

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

4.9 Luchtkwaliteit

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

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan tot 3000 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Tevens valt de herbouw van een schuur ten behoeve van enkele recreatiewoningen niet onder 'gevoelige bestemmingen'. Een luchtkwaliteit onderzoek voor de herbouw van de schuur ten behoeve van 4 recreatiewoningen is dan ook niet noodzakelijk.

4.10 Waterhuishouding

4.10.1 Beleidskader

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

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

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

Provinciaal waterplan 2010-2015 Noord-Brabant

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

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

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

Waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig water' Waterschap De Dommel

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

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

Binnen de kerntaken worden twee onderwerpen met hoge prioriteit aangepakt:

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

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

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

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater, rekening houdend met de algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015.

Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

4.10.2 Toet instrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

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

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

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

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

4.10.3 Samenwerking met de waterbeheerder

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

4.10.4 Kenmerken van het watersysteem

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

Bodem en grondwater

In de bodem is het overgangsgebied duidelijk te zien. Direct ten noorden van de Oude Bosschebaan vindt men Veldpodzolgrond (Hn21 leemarm, zwak lemig zand). Het plangebied zelf betreft een Hoge zwarte enkeerdgrond (zEZ21 leemarm en zwak lemig fijn zand) die in het zuiden overgaat naar een meer lemige Gooreerdgrond (pZ923 lemig fijn zand).

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

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Riolering

De huidige bebouwing is aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

4.10.5 Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Op het perceel aan de Oude Bosschebaan 23 wordt een deel van de huidige bebouwing (voormalige agrarische bedrijfsbebouwing inclusief erfverharding) gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt in de nieuwe situatie één nieuw bijgebouw gerealiseerd.

De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 700 m². Naar schatting bedraagt het totaal verhard oppervlak in de huidige situatie circa 2150 m² (700 m² bebouwing en circa 1450 m² erfverharding rondom bedrijfsgebouwen).

In de nieuwe situatie krijgt het bijgebouw een oppervlakte van circa 400 m². Naar schatting bedraagt het totaal verhard oppervlak in de nieuwe situatie circa 1250 m² (400 m² bebouwing en circa 850 m² erfverharding). Tevens vindt er waterberging en infiltratie plaats binnen het plangebied.

Dit betekent dat het verhard oppervlak in de nieuwe situatie met circa 900 m² afneemt. Hierdoor hoeven er geen compenserende maatregelen getroffen te worden. Om vervuiling van het grondwater te voorkomen dienen de contactoppervlakken geen uitlogende materialen te bevatten (bijvoorbeeld zinken dakgoten). Het huishoudelijke afvalwater zal worden aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

In het bestemmingsplan is een deel van de agrarische gronden aangewezen als 'Waterstaat - Natte natuurparel bufferzone'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurparel. De beoogde bouwlocatie valt buiten deze zone. Een deel van de landschappelijke verbeteringen valt binnen de zone maar deze ingrepen zijn niet van invloed op het herstel van de hydrologische waarden.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van een goede waterhuishouding zijn er geen belemmeringen voor dit initiatief. Hemelwater zal in de beoogde situatie worden afgekoppeld. Doordat de oppervlakteverharding in de nieuwe situatie met circa 900 m² afneemt behoeven er geen compenserende maatregelen getroffen te worden.

4.11 Archeologie

4.11.1 Algemeen

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

4.11.2 Dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'

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

4.11.3 Doorwerking plangebied

In het vigerend bestemmingsplan is het gehele plangebied agrarisch bouwvlak. Door jarenlang agrarisch gebruik zijn bodemprofiel en de horizonten van de bodem ernstig verstoord. De nieuw te bouwen veldschuur valt slechts voor een klein deel (minder dan 100m²) buiten de begrenzing van huidige stallen. De stallen die een belangrijk deel van het plangebied innemen zijn tot ca. 1,2 meter diepte onderkelderd. Gesteld wordt daarom dat de kans op archeologische resten nihil is. Een inventariserend veldonderzoek wordt om die redenen niet nodig geacht.

Conclusie

Deze ruimtelijke onderbouwing kent geen strijdigheid met het Besluit archeologische monumentenzorg. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de locatie.

4.12 Verkeer

Parkeren

Voor parkeren is geen wettelijk kader aanwezig. Algemeen wordt voor recreatiewoningen een parkeernorm van 2.0 tot 2.2 parkeerplaatsen per woning aangehouden indien ze verhuurd worden (bron: ASVV 2012). In dat geval, bij realisatie van 5 recreatie appartementen, zijn er maximaal 11 extra parkeerplaatsen nodig.

Conclusie

Het nieuwe plan voorziet in voldoende ruimte voor extra parkeerplaatsen. Met dit initiatief wordt ook het aantal parkeerplaatsen vergroot. De uitbreiding heeft nagenoeg geen consequenties voor de verkeer-aantrekkende werking en verkeerafwikkeling op de Oude Bosschebaan.

5. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Gelet op het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen of een overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (=Besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen.

De realisatie van recreatieappartementen wordt als zodanig genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente sluit een overeenkomst grondexploitatie-/ planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst wordt uitvoerbaarheid gegarandeerd. Gezien de kleinschaligheid van dit initiatief is een planschaderisicoanalyse niet noodzakelijk.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Omgevingsvergunning

Voor dit project is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het project (e activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing.

6.2 Planmethodiek en verbeelding

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit project. De omgevingsvergunning (het besluit) – inclusief deze ruimtelijke onderbouwing vormt namelijk de directe titel voor het project.

7. CONCLUSIES EN VERANTWOORDING

Op basis van de uitgevoerde analyse kan een aantal conclusies worden getrokken met betrekking tot de planrealisatie aan de Oude Bosschebaan 23 in Biezenmortel.

Conclusie beleidsmatige verantwoording

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de vigerende beleidskaders van de verschillende overheden.

Conclusie verantwoording milieu- en uitvoeringsaspecten

Op basis van een beoordeling van de relevante milieu- en uitvoeringsaspecten blijkt dat er geen belemmeringen voortkomen aangaande de voorgenomen ontwikkeling

Ontwerpburo Bert Huls

Buitenplaats Tessloo
Zwarte Wegje 1
5062 AN Oisterwijk

tel: 013-5282884
e-mail: info@berthuls.com