

Adviesbureau De Meierij

R. van Laarhoven
Advies op maat
Ruimtelijke Ordening
en bouwontwikkeling

Gemeente Haaren

Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning bewoning plattelandswoning Oude Bosschebaan 24 te Biezenmortel

Initiatiefnemer: de heer en mevrouw Verhoeven, Oude Bosschebaan 24, 5074 RD Biezenmortel

Baarle-Nassau
2 juli 2013

R. van Laarhoven, Postbus 139, 5110 AC Baarle-Nassau
Mob. 06-20475649. E-mail: laarhoven60@hetnet.nl
Rabobank rek.nr. 1285.51.798. Kamer van Koophandel Tilburg, nr.18085626
Algemene voorwaarden gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel
Midden-Brabant te Tilburg onder nr. 18085626

Toelichting

Titel	Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning bewoning plattelandswoning Oude Bosschebaan 24 te Biezenmortel
Status	definitief d.d. 2 juli 2013
Auteur	M.R.M. van Laarhoven
E-mail adres	laarhoven60@hetnet.nl
Contact	Postbus 139 5110 AC Baarle-Nassau Mobiel: 06 2047 5649

	pagina
Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding ruimtelijke onderbouwing	4
1.2. Beschrijving gebied	5
1.3. Beschrijving plan	7
1.3.1 Planbeschrijving	7
1.3.2 Ontstaansgeschiedenis	10
2. Beleids- en afwegingskader	11
2.1 Rijksbeleid	
2.1.1 Wettelijk kader plattelandswoningen	11
2.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
2.2 Provinciaal beleid	12
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	12
2.2.2 Verordening Ruimte	13
2.2.3 Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap	14
2.3 Gemeentelijk beleid	15
2.3.1 bestemmingsplan Buitengebied	15
2.3.2 Structuurvisie	16
2.3.3 Woonvisie	17
2.3.4 Welstandsnota	18
3. Onderzoek omgevings- en milieuaspecten	19
3.1 Flora en Fauna	19
3.2 Natuur	20
3.3 Bodem	20
3.4 Hinderlijke bedrijfsactiviteiten	21
3.4.1 Milieuzonering	21
3.4.2 Geurhinder	24
3.5 Kabels en Leidingen	24
3.6 Geluid	25
3.7 Waterhuishouding	25
3.8 Luchtkwaliteit	26
3.9 Externe Veiligheid	27
3.10 Ontsluiting en parkeren	27
3.11 Archeologische en cultuurhistorische waarden	27
4. Belangenafweging	28
4.1 Uitbreidingsmogelijkheden aanvankelijk bijbehorend agrarisch bedrijf	28
4.2 Uitbreidingsmogelijkheden overige (agrarische) bedrijven	29
4.3 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat	30

1 Inleiding

1.1. Aanleiding ruimtelijke onderbouwing

De heer en mevrouw Verhoeven zijn sinds 2004 eigenaren van het pand Oude Bosschebaan 24 te Biezenmortel. Dit is een vrijstaande woning met bijgebouwen. De woning was voorheen onderdeel van het rundveebedrijf dat daar gevestigd was en vormde de bedrijfswoning van dat bedrijf. De nog bij de huidige woning aanwezige bijgebouwen vormden de voormalige bedrijfsbebouwingen zoals rundveestal en opslag- en stallingsruimte.

De heer en mevrouw Verhoeven voeren aan het adres Oude Bosschebaan 24 te Biezenmortel geen agrarisch bedrijf. Voor het woonpand Oude Bosschebaan 24 en de daarbij nog aanwezige bijgebouwen is in het bestemmingsplan “Buitengebied” nog wel een agrarische bestemming opgenomen. Het gebruik van het pand Oude Bosschebaan 24 voor bewoning is, nu dit niet gebeurt voor een agrarisch bedrijf, danook in strijd met het bestemmingsplan.

Vanwege het met het bestemmingsplan strijdig gebruik van het pand Oude Bosschebaan 24 zijn de heer en mevrouw Verhoeven, onlangs geconfronteerd met een door een derde ingediend verzoek tot handhavend optreden. De gemeente Haaren heeft dat verzoek tot handhavend optreden niet ingewilligd. Van de zijde van de heer en mevrouw Verhoeven is echter aangegeven de huidige met het bestemmingsplan strijdige situatie te willen opheffen en het gebruik van het pand Oude Bosschebaan 24 voor niet-agrarische woondoeleinden te willen legaliseren.

Gemeente Haaren heeft bij brief van 14 februari 2013 medegedeeld bereid te zijn medewerking te verlenen aan een projectafwijkingbesluit om het gebruik van de agrarische bedrijfswoning aan de Oude Bosschebaan 24 door een niet-agrariër toe te staan, mits hiervoor een ruimtelijke onderbouwing wordt aangeleverd waaruit blijkt dat een dergelijke bewoning past binnen de geldende beleidskaders en er geen sprake is van overige belemmeringen. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin

Op de volgende pagina is een uitsnede uit een kaart weergegeven waarop de ligging van het perceel Oude Bosschebaan 24 nader is aangeduid.

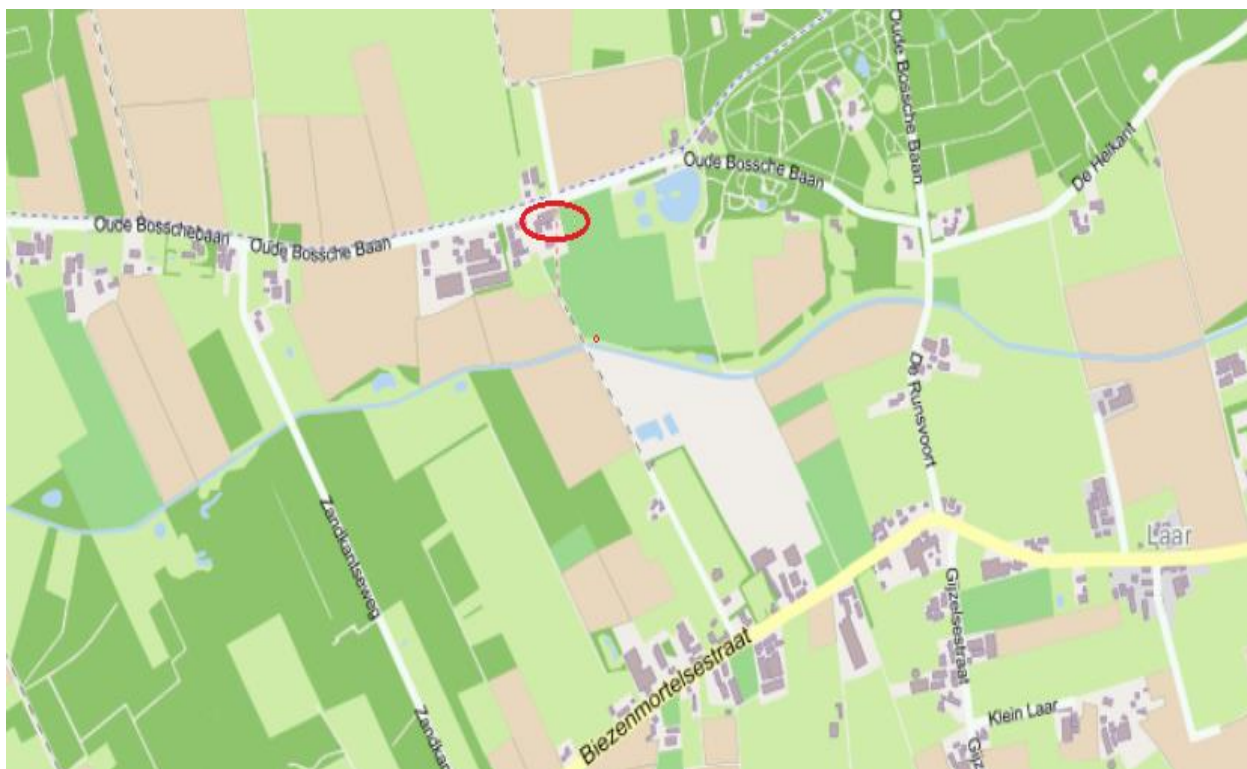


Fig. 1 Aanduiding ligging perceel Oude Bosschebaan 24 Biezenmortel

1.2 Beschrijving gebied

Het pand Oude Bosschebaan 24 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Haaren in de kern Biezenmortel aan de doorgaande weg Oude Bosschebaan. Deze weg loopt van oost naar west en vormt feitelijk de verbinding tussen de kern Biezenmortel en de Guldenberg.

Verspreid langs de Oude Bosschebaan zijn van oudsher bebouwingen aanwezig die aanvankelijk allen deel uitmaakten van de ter plaatse gevestigde agrarische bedrijven. De bebouwingen bevinden zich in hoofdzaak aan de zuidzijde van de Oude Bosschebaan en zijn verder verspreid gesitueerd zonder dat daarbij gesproken kan worden van bebouwingsclusters c.q. –concentraties.

Een gedeelte van de langs de Oude Bosschebaan aanwezige bebouwingen wordt nu niet meer gebruikt voor een agrarisch bedrijf. Die bebouwingen worden door niet-agrariërs voor burgerwoondoeleinden aangewend. Dit is ook het geval ten aanzien van het pand Oude Bosschebaan 24.

De Oude Bosschebaan wordt ter hoogte van het pand Oude Bosschebaan 24 aan de noordzijde op enige afstand begrensd door de uitlopers in oostelijke richting van de Loonse en Drunense Duinen. Aan de zuidzijde wordt de Oude Bosschebaan begrensd door het natuurgebied Den Brand welke een onderbreking vormt in de aan de zuidzijde daarvan gelegen bebouwingsconcentraties van de kernen Biezenmortel en Udenhout.

Aan de Oude Bosschebaan is verspreid nog een aantal agrarische bedrijven aanwezig. Dit betreffen zowel grondgebonden teeltbedrijven alsook (intensieve) veehouderijen. Verder zijn enkele agrarisch gelieerde bedrijven aanwezig.

Het pand Oude Bosschebaan 24 zelf wordt aan de zuid- en oostzijde begrensd door percelen welke worden aangewend in het kader van een grondgebonden plantenteeltbedrijf. Ten behoeve van die bedrijfsactiviteiten is op de gronden ten zuiden van het pand Oude Bosschebaan 24 een kleinschalige bedrijfsruimte aanwezig.

Ten westen en ten noorden van het pand Oude Bosschebaan 24 zijn 2 grondgebonden agrarische bedrijven gelegen te weten Oude Bosschebaan 23 en 35. Beide bedrijven zijn in het vigerende bestemmingsplan agrarisch bestemd. Op beide locaties is tevens een minicamping aanwezig.

Ten westen van het pand Oude Bosschebaan 23 is een intensieve veehouderij (varkens) gevestigd. Het betreft de locatie Oude Bosschebaan 22. Op deze locatie zijn twee (bedrijfs)woningen aanwezig, de panden 22 en 22a.

Op onderstaande luchtfoto is de locatie Oude Bosschebaan 24 nader in relatie tot de omgeving weergegeven.



Fig. 2 afbeelding luchtfoto en omgeving

1.3 Beschrijving plan

1.3.1 Planbeschrijving.

Het planvoornemen is er op gericht het aanwenden van het pand Oude Bosschebaan 24 voor niet-agrarische woondoeleinden middels de afgifte van een omgevingsvergunning te legaliseren. Verder zal aan de locatie Oude Boschbaan 24 in een correctieve herziening van het bestemmingsplan Buitengebied de aanduiding 'plattelandswoning' worden toegekend.

Het planvoornemen is er niet op gericht enige wijziging te brengen in de huidige situatie in de zin van wijziging of uitbreiding van de aanwezige bebouwing. Het huidige woongebruik van het woonpand zal ongewijzigd worden voortgezet.

Nu in het planvoornemen niet wordt uitgegaan van enige wijziging in de huidige en feitelijke situatie is dit niet van enige invloed op de directe omgeving van het pand Oude Bosschebaan 24. In de uiteenzetting ten aanzien van de onderzochte omgevings- en milieuaspecten zal hier nader op ingegaan worden.

Onderstaand zijn enkele foto's opgenomen van de bestaande situatie.



Locatie Oude Bosschebaan 24 (straataanzicht).



Locatie Oude Bosschebaan 24 (achteraanzicht).



Toegangspad tussen panden 24 en 23 naar achtergelegen agrarisch plantenteeltbedrijf.



Voormalige bedrijfsbebouwing (straataanzicht).



Locatie Oude Bosschebaan 35 (begrenzing aan noordzijde)



Locatie Oude Bosschebaan 23 (begrenzing westzijde).

1.3.2 Ontstaansgeschiedenis.

Het huidige woonpand Oude Bosschebaan 24 maakte aanvankelijk samen met de aan de zuidzijde en de oostzijde van het huidige woonperceel aangrenzende gronden deel uit van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf. Dit betrof een rundveehouderij. Het woonpand Oude Bosschebaan 24 vormde daarbij de bedrijfswoning.

In 1992 is de locatie als één geheel verkocht. De toenmalige eigenaar had daarbij plannen om op deze locatie een paardenhouderij te vestigen. Uiteindelijk hebben deze plannen geen doorgang gevonden waarbij tegen de voorgestane bedrijfsopzet ook uit het bestemmingsplan voortvloeiende beletselen aanwezig waren. De locatie Oude Bosschebaan 24 is vervolgens gescheiden in de verkoop gekomen.

Uiteindelijk is in 1995 de locatie ook daadwerkelijk gescheiden verkocht waarbij het woonpand Oude Bosschebaan 24 met aangebouwde voormalige veestalling en opslagruimte aan een niet-agrariër is verkocht, die de woning vervolgens ook voor niet-agrarische woondoeleinden heeft aangewend.

De voormalige bedrijfsgronden zijn verkocht aan de huidige eigenaar, de heer C. Verhoeven, die op deze gronden het huidige plantenteeltbedrijf heeft gevestigd.

Het woonpand Oude Bosschebaan 24 is vervolgens in 1999 nogmaals van eigenaar gewisseld en is uiteindelijk in 2004 in eigendom gekomen bij de heer en mevrouw Verhoeven, de huidige eigenaren. In al deze eigendomssituaties is telkens sprake geweest van een aanwending voor niet-agrarische bewoning.

2. Beleids- en afwegingskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Wettelijk kader plattelandswoningen.

Wijziging Wet algemene bepalingen omgevingsrecht inzake de planologische status van gronden alsmede aanpassingen van plattelandswoningen.

Met deze wetswijziging is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo) aangepast. Het voorstel is op 15 juni 2012 aangenomen door de tweede kamer en op 10 juli 2012 door de eerste kamer. De publicatie van deze wetswijziging heeft plaatsgevonden op 23 oktober 2012, de wetswijziging is inmiddels (1 januari 2013) in werking getreden.

De wetswijziging is er op gericht dat het wenselijk is om in algemene zin de planologische status van gronden en opstallen, en niet langer het feitelijke gebruik daarvan, bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming van die gronden en opstallen, en dat het daarnaast wenselijk is de positie van agrarische bedrijfswoningen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet geurhinder en veehouderij aan te passen teneinde de vitaliteit van het platteland te verhogen zonder de bedrijfsvoering van omliggende agrarische ondernemingen onnodig te beperken. Op basis van deze wetswijziging kan de gemeente de bewoning van voormalige agrarische bedrijfswoningen door niet-agrariërs toestaan en reguleren.

De gemeente Haaren heeft in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 voor de realisering van plattelandswoningen echter nog geen toetsingskader opgenomen.

2.1.2. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de snelwegomgeving. De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden.

Ten aanzien van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling werken geen rijksbelangen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte direct door. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.2 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk provinciaal beleid wordt vormgegeven in twee beleidsdocumenten te weten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening Ruimte. Verder zal in dit kader nog kort worden ingegaan op de Handreiking Kwaliteitsverbetering Landschap.

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. De structuurvisie is in werking getreden op 1 januari 2011.

In de structuurvisie is op hoofdlijnen aangegeven hoe het beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening wordt uitgevoerd. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet, die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De structuurvisie bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht van provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. De basis hiervoor vormt het Streekplan 2002.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant blijft als hoofddoel houden: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

De locatie Oude Bosschebaan 24 is gelegen binnen de zone 'groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel vormt globaal het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. Het kerngebied groenblauw wordt ommanteld met gebieden om de kernen te versterken én te verbinden.

Binnen de groenblauwe mantel zijn nieuwe ontwikkelingen alleen mogelijk als de aanwezige functies op het gebied van natuur-, bodem- en wateraspecten gerespecteerd worden of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Een verdere intensivering van in de groenblauwe mantel voorkomende agrarische bedrijvigheid is niet wenselijk. Evenmin is een toename van de intensivering van niet-functionele bebouwing in de groenblauwe mantel wenselijk.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling doet geen afbreuk aan de in de Structuurvisie ruimtelijke ordening aangegeven uitgangspunten en doelstellingen aangezien alleen

het toegestane gebruik wordt gewijzigd van agrarische bedrijfswoning c.q. agrarische woonfunctie naar plattelandswoning. Er wordt geen woning toegevoegd aan het buitengebied. Evenmin wordt een uitbreiding van bebouwing tot stand gebracht.

2.2.2 Verordening Ruimte

De verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant is op 11 mei 2012 vastgesteld. De locatie Oude Bosschebaan 24 is daarin, in de lijn van het bepaalde in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, aangeduid als groen-blauwe mantel, attentiegebied EHS en extensiveringsgebied.

In de Verordening Ruimte is de doorgevoerde wetswijziging ten aanzien van plattelandswoningen nog niet opgenomen.

Nu met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling de agrarische bedrijfsbestemming van het perceel Oude Bosschebaan 24 niet wordt gewijzigd doch enkel de aanduiding 'plattelandswoning' daarvoor wordt opgenomen, treden er in het kader van de Verordening Ruimte geen wijzigingen op. Met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt aan het buitengebied géén nieuwe (bedrijfs)woning toegevoegd.



Natuur en landschap

-  Ecologische hoofdstructuur
-  Zoekgebied voor ecologische verbindingszone
-  Attentiegebied ehs
-  Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen
-  Groenblauwe mantel
-  Beheergebied ehs

Fig. 3 Kaart natuur en landschap Verordening Ruimte 2012

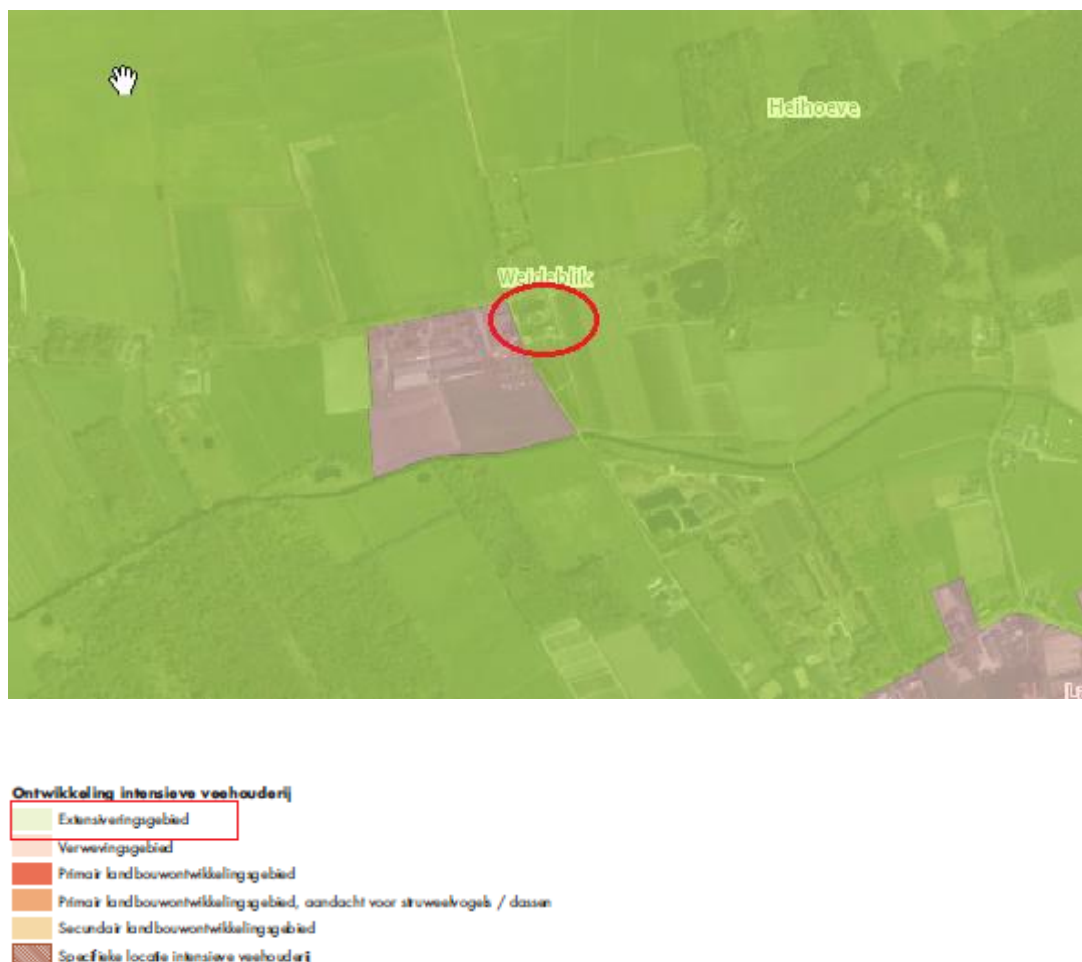


Fig. 4 Kaart ontwikkeling intensieve veehouderij Verordening Ruimte 2012.

2.2.3 Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap

In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening is een regeling opgenomen betreffende het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Op grond hiervan dienen ontwikkelingen gepaard te gaan met maatregelen die het landschap –in de brede zin- versterken. Voorbeelden hiervan zijn de aanleg van landschapselementen of het waarborgen van het behoud van cultuurhistorische elementen. Ook kan specifieke aandacht worden geschonken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing.

Als indicatie wordt in de handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap bij de uitbreiding van een bestemming een minimale basisinspanning genoemd van 20% van de waardevermeerdering van de grond.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling betreft het creëren van de mogelijkheid om een voormalige agrarische bedrijfswoning te bewonen als plattelandswoning. In principe blijft hierdoor de bestemming ongewijzigd, enkel wordt aan het bestaande woonpand een nadere aanduiding toegekend.

Nu de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet uitgaat van een wijziging van de bestemming is van een waardevermeerdering van de grond derhalve geen sprake. Doordat er ook geen uitbreiding van de bestaande bebouwing wordt voorgestaan, heeft dit verder tot gevolg dat er ook geen vermindering van de omgevingskwaliteit plaatsvindt. Op basis daarvan hoeven op grond van de handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap geen specifieke maatregelen te worden genomen ter versterking van het landschap.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de beleidsuitgangspunten zoals aangegeven in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, de handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap en de Verordening Ruimte.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

De locatie Oude Bosschebaan 24 te Biezenmortel is gelegen in het plangebied van het op 3 juli 2009 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied” en is daarin bestemd tot Agrarisch. Tevens is voorzien in de dubbelbestemmingen ‘Waterstaat Natte Natuurparel’ en ‘Waarde – Archeologie 2’ en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarde – dassenleefgebied’ (saw-ds). Aan de locatie Oude Bosschebaan 24 is tevens een agrarisch bouwvlak toegekend. Op de volgende pagina is een uitsnede weergegeven van de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied. De locatie Oude Bosschebaan 24 is daarop nader aangegeven.

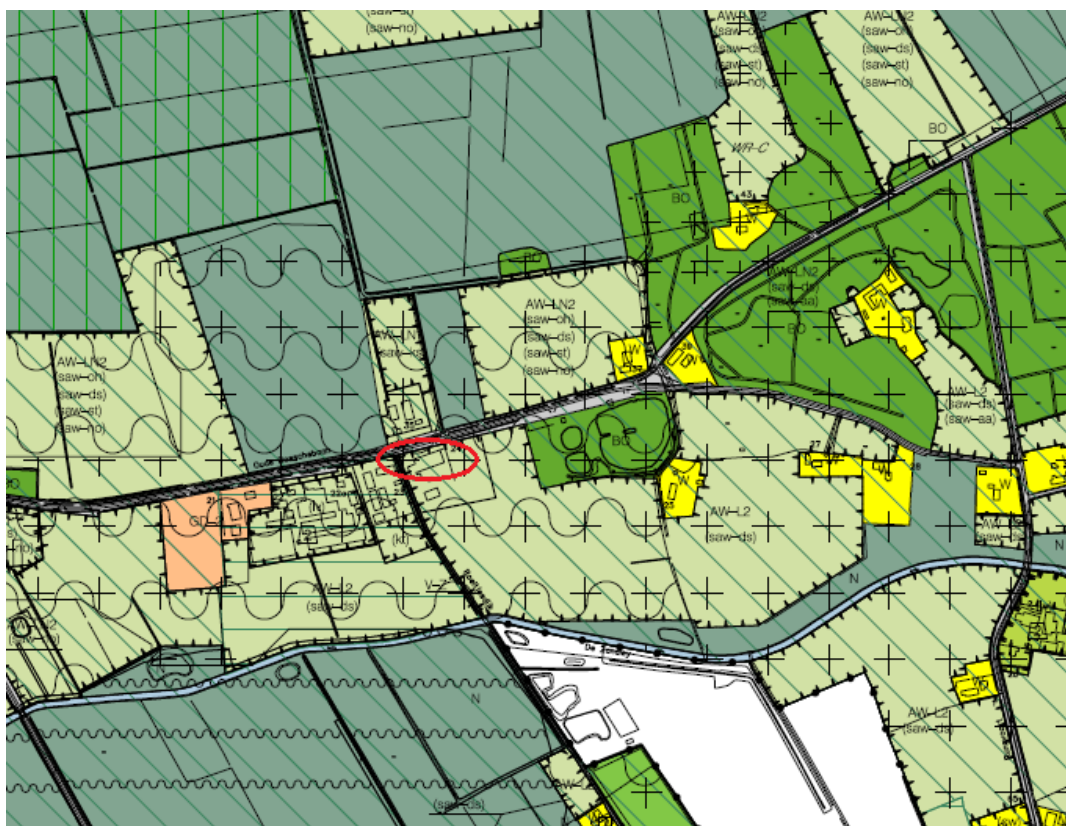


Fig. 5 verbeelding bestemmingsplan Buitengebied.

De bij de bestemming Agrarisch behorende regels zijn opgenomen in artikel 3 van het bestemmingsplan. Op grond van deze regels is het gebruik van de binnen de bestemming Agrarisch gelegen bebouwingen, de bedrijfswoning daaronder begrepen, voor een bewoning die niet ten dienste staat van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf niet toegestaan. De huidige bewoning van de op de locatie Oude Bosschebaan 24 aanwezige woning staat echter niet ten dienste van een ter plaatse gevestigd agrarisch bedrijf en is dan ook strijdig met de bepalingen en uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied.

De met het bestemmingsplan strijdige situatie ten aanzien van de bewoning van het pand Oude Bosschebaan 24 wordt ten dele veroorzaakt doordat in het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied voor de locatie Oude Bosschebaan 24 is voorzien in een agrarische bestemming terwijl op dat moment het bestaande woonpand al niet meer de status van een agrarische bedrijfswoning bezat. De ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning gelegen gronden werden echter nog wel aangewend in het kader van een agrarisch bedrijf (grondgebonden plantenteeltbedrijf).

In het kader van de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan Buitengebied hebben de eigenaren van het pand Oude Bosschebaan 24 de gemeente verzocht voor het woonpand een burgerwoonbestemming op te nemen en op die manier de woning niet langer dele te laten uitmaken van de agrarische bestemming en het opgenomen agrarisch bouwvlak. Een dergelijke scheiding in de bestemmingen had voor de hand gelegen aangezien het aanvankelijke bedrijf Oude Bosschebaan 24 in 1992 gescheiden is verkocht waarbij de toenmalige bedrijfswoning en de bijbehorende bedrijfsgronden in verschillende eigendommen zijn opgegaan. Vanaf dat moment is de woning Oude Bosschebaan 24 niet meer voor een bewoning ten dienste van een agrarisch bedrijf aangewend. De heer en mevrouw Verhoeven hebben de woning Oude Bosschebaan 24 uiteindelijk eerst in 2004 aangekocht.

De gemeente Haaren heeft afgezien van het opsplitsen van de agrarische bestemming overeenkomstig de feitelijke situatie aangezien dit er toe zou leiden dat een nieuwe burgerwoning zou worden toegevoegd aan het buitengebied hetgeen eveneens strijdig is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

2.3.2 Structuurvisie

De gemeenteraad van Haaren heeft op 3 juni 2004 besloten tot vaststelling van de StructuurvisiePlus. Hiermee heeft de gemeente beoogd het beleid voor de diverse beleidsterreinen voor een langere periode vast te leggen.

In de StructuurvisiePlus is de gemeente Haaren nader geïnventariseerd en geanalyseerd op basis van de lagenbenadering waarbij de ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van het gebied expliciet in beeld zijn gebracht. Aandacht is besteed aan het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en alle hiermee samenhangende waarden. Ook zijn de vier kernen waaruit de gemeente bestaat geanalyseerd. Al deze elementen vormen de basis van de Structuurvisie Plus: het ‘Duurzaam ruimtelijk Structuurbeeld’.

In de structuurvisie is voor elk van de kernen van de gemeente een afzonderlijke beschrijving gegeven waarbij de karakteristieken van de afzonderlijke kernen verder zijn uitgelicht. Voor de kern Biezenmortel is aangegeven dat deze is ontstaan uit het uiteindelijk naar elkaar toegroeien van twee agrarische gehuchten, Winkelsche Hoek en 't Winkel. Hierdoor is de Capucijnenstraat ontstaan met de daaraan grenzende bebouwing die zich langs het lint heeft ontwikkeld.

De kern Biezenmortel wordt aan de noordzijde begrensd door de Biezenmortelsestraat en aan de zuidzijde door de Winkelsestraat. Aan zowel de oost- alsook de westzijde wordt de kern begrensd door het buitengebied. Als ontwikkelingsmogelijkheden wordt aangegeven dat een versterking van de kern Biezenmortel mogelijk dient te zijn binnen de aangegeven ruimtelijke begrenzingen waarbij aandacht dient te worden besteed aan het verbeteren van de overgang van de kern naar het buitengebied met name ter plaatse van de recente uitbreiding aan de Slijkhoef. Verder wordt aanbevolen de noordelijke entree van Biezenmortel aan de weg tussen Udenhout en Helvoirt, de Biezenmortelsestraat, te verbeteren.

De Oude Bosschebaan is gelegen ten noorden van de Biezenmortelsestraat en vormt daarmee geen onderdeel van de 'stedelijke' bebouwing van de kern Biezenmortel. Qua versterking van de bebouwingsstructuur wordt in de structuurvisie voor de Oude Bosschebaan dan ook geen functie toebedeeld.

De voor het perceel Oude Bosschebaan 24 gewenste ruimtelijke ontwikkeling is overigens ook niet gericht op het versterking danwel uitbreiden van de daarop aanwezige bebouwing maar enkel op de mogelijkheid de voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning te bewonen. Hiermee wordt geen afbreuk gedaan aan de in de structuurvisie aangegeven beleidsuitgangspunten.

In de structuurvisie is overigens nog geen visie opgenomen ten aanzien van de plattelandswoningen. Ten tijde van de ontwikkeling van de structuurvisie was de hierop gerichte wetswijziging immers nog niet in voorbereiding.

2.3.3 Toekomstvisie

Op 12 mei 2011 heeft de raad de Toekomstvisie gemeente Haaren 2022 vastgesteld. De gemeente Haaren profileert zich als een levendige groene en zelfbewuste gemeente.

De belangrijke pijlers uit de visie zijn:

- De gemeente wil zich onder andere inzetten op woningbouw, vooral voor starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren.
- Voor het behoud van levendigheid is het belangrijk dat elk dorp basisvoorzieningen heeft.
- De gemeente zet zich in voor goede fiets- en openbaar verbindingen.
- Bedrijvigheid in de dorpen is belangrijk voor de levendigheid.
- Haaren kiest voor bedrijvigheid die past bij het groene karakter van de gemeente.
- Haaren kiest voor een woonomgeving die anders is dan die in het stedelijk gebied.
- De gemeente Haaren kiest voor behoud en versterking van het groene buitengebied.
- De gemeente kiest voor levendig en groen.
- De gemeente Haaren moet samenwerken met andere gemeenten op onderwerpen als bedrijvigheid, groen en woningbouw.
- De gemeente Haaren wil kwaliteit bieden aan burgers en bedrijven.

In de toekomstvisie wordt speciale aandacht besteed aan het buitengebied. Eén van de kenmerken van de gemeente Haaren is namelijk het omvangrijke buitengebied. Hierin is een aantal grote natuurgebieden te vinden, zoals de Loonse en Drunense Duinen, Brokkenbroek, Hoornmanken Tiend, Leemkuilen, Helvoirtse Broek, Nemerlaer en de Essche stroom. Ook zijn er in het buitengebied belangrijke cultuurhistorische complexen te vinden, zoals de Belverse Akkers (een open akkercomplex) en historische complexen zoals Haarendael, Assisie en Sancta Monica. Daarnaast is landbouw een belangrijke pijler in het buitengebied. Er zijn verschillende typen landbouwbedrijven, waarbij het accent ligt op de graasdier- en hokdierhouderij. In de afgelopen jaren is daarnaast het aantal tuinbouwbedrijven, met name de boomkwekerijen, gestegen. Naast de agrarische bedrijven en burgerwoningen bevinden zich ook enkele niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. Dit zijn bijvoorbeeld een groot grondwerk- en sloopbedrijf, een composteringsbedrijf en een aantal transportbedrijven. De bereikbaarheid van deze bedrijven is niet optimaal en transportbewegingen zorgen voor hinder voor omwonenden. Het buitengebied wordt doorsneden door infrastructuur zoals de N65, en twee spoorlijnen.

In de toekomstvisie wordt het groene buitengebied als pijler 3 benoemd. Het groene buitengebied, waaronder Nationaal Landschap Het Groene Woud, is een van de kenmerken van de gemeente Haaren. De gemeente Haaren zet in op behoud en versterking van het groene buitengebied. Daarbij wordt ingezet op de aanwezige waarden, de bestaande natuurgebieden en de al aanwezige ecologische verbindingzones. De gemeente Haaren maakt zich daarvoor via toezicht en handhaving sterk en zoekt daarbij de samenwerking op met andere organisaties die op dit veld actief zijn. Agrariërs hebben en houden als landschapsbeheerders een belangrijke rol bij het natuur- en landschapsbeheer.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling past binnen die uitgangspunten nu de agrarische bestemming van de locatie Oude Bosschebaan 24 in stand wordt gelaten en enkel middels een voor de bestaande bebouwing op te nemen aanduiding de bewoning daarvan als plattelandswoning mogelijk wordt gemaakt.

2.3.4 Welstandsnota

Gemeente Haaren heeft in juni 2004 de Welstandsnota vastgesteld. Met de welstandsnota heeft de gemeente beoogd aan te geven aan welke criteria plannen getoetst worden en op welke accenten er in bepaalde gebieden of bij bijzondere objecten specifiek wordt gelet. Op deze manier wordt de helderheid en de openheid bij de beoordeling door de welstandscommissie vergroot.

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied kan het kader meer of minder streng zijn.

In de welstandsnota onderscheidt de gemeente Haaren drie niveaus van welstandstoezicht:

1. Hoog (niveau 1);
2. Normaal (niveau 2);
3. Laag (niveau 3).

De wet biedt daarnaast ook de mogelijkheid welstandsvrije gebieden (niveau 4) te onderscheiden. In de gemeente Haaren zijn geen welstandsvrije gebieden opgenomen.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling is er enkel op gericht de bewoning van de voormalige agrarische bedrijfswoning Oude Bosschebaan 24 als plattelandswoning mogelijk te maken en ziet dus enkel op het vastleggen van een reeds aanwezig gebruik. Daarbij zullen aan de bestaande bebouwingen geen wijzigingen worden aangebrachte en/of uitbreidingen plaatsvinden. Vanuit dat opzicht is de welstandsnota en de daarin opgenomen beleidsuitgangspunten niet relevant.

3 Onderzoek omgevings- en milieuaspecten

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteiten vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt achtereenvolgens ingegaan op flora- en fauna, natuur, bodem, hinderlijke bedrijfsactiviteiten in de zin van milieuzonering en geurhinder, kabels en leidingen, geluid, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ontsluiting en parkeren en archeologische en cultuurhistorische waarden.

3.1 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden, die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Ten behoeve van de gewenste afgifte van een omgevingsvergunning gericht op de bewoning van het pand Oude Bosschebaan 24 als plattelandswoning is een beoordeling gemaakt van de effecten die een dergelijke vergunning kan hebben op de beschermde natuurwaarden. Hierdoor is het duidelijk of afgifte van de gewenste omgevingsvergunning in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Van belang hierbij is allereerst dat de locatie Oude Bosschebaan 24 niet valt binnen de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden of planologische beschermde natuurgebieden. In het kader van de gewenste omgevingsvergunning hoeft derhalve geen rekening te worden gehouden met wettelijke of planologische gebiedsbescherming.

Het op de locatie Oude Bosschebaan 24 aanwezige woonpand wordt momenteel reeds bewoond. De bij de woning aanwezige bijgebouwen worden aangewend in het kader van die bestaande woonfunctie. Het onbebouwde gedeelte van het perceel Oude Bosschebaan 24 is in gebruik als siertuin.

In het kader van de gewenste omgevingsvergunning zal het huidige feitelijke gebruik van de woning en de daarbij aanwezige bijgebouwen alsmede de inrichting van het bijbehorende perceel als siertuin geen wijziging ondergaan. Om die reden kan worden uitgesloten dat eventueel aanwezige beschermde flora en/of fauna als gevolg van de gewenste omgevingsvergunning gericht op de bewoning van het pand Oude Bosschebaan 24 als plattelandswoning, in negatieve zin zal worden beïnvloed.

3.2 Natuur

De locatie Oude Bosschebaan 24 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Haaren, specifiek de kern Biezenmortel. Op de kaart Natuur en Landschap behorende bij de Verordening Ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant is de locatie Oude Bosschebaan 24 gelegen in een gebied dat nader is aangeduid als Groen Blauwe Mantel en Attentiegebied EHS. Deze laatste aanduiding houdt verband met de ten noorden en ten zuiden van de Oude Bosschebaan gelegen gebieden met natuurwaarden (Loonse en Drunense Duinen en Den Brand).

Nu de gewenste omgevingsvergunning er slechts op is gericht het huidige bestaande gebruik van het woonpand Oude Bosschebaan 24 voor niet-agrarische bewoning mogelijk te maken, zijn negatieve effecten op de omliggende gebieden met de aangegeven waarden, uit te sluiten.

Verder worden er geen verbouwactiviteiten voorgestaan en zal ook niet worden gekomen tot een uitbreiding van de bestaande bebouwing c.q. een wijziging in het bestaande gebruik van de bij de aanwezige bebouwing behorende gronden.

In bepaalde situaties dient in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een milieueffectrapportage (plan-mer) te worden uitgevoerd. Met een milieueffectrapportage worden de gevolgen van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het milieu inzichtelijk gemaakt en vormt daarmee een afweging of de gewenste ruimtelijke ontwikkeling acceptabel is.

In voorliggende situatie betreft de ruimtelijke ontwikkeling de afgifte van een omgevingsvergunning gericht op het vastleggen van de huidige status van het pand Oude Bosschebaan 24 met bijbehorende bijgebouwen en bijbehorende perceel voor niet-agrarische bewoning. In het kader van die ontwikkeling wordt geen wijziging gebracht in de huidige situatie. Vanwege de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zijn dan ook geen nadelige consequenties voor de natuur- en landschappelijke waarden van de omliggende gebieden en is het uitvoeren van een milieu effect rapportage niet noodzakelijk.

3.3 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in de regel een onderzoek plaats te vinden naar de geschiktheid van de bodem en de bodemkwaliteit ten behoeve van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De in onderhavige situatie gewenste ruimtelijke ontwikkeling betreft echter enkel de afgifte van een omgevingsvergunning gericht op het vastleggen van de huidige status van het pand Oude Bosschebaan 24 met bijbehorende bijgebouwen en bijbehorende perceel voor niet-agrarische bewoning. In de huidige situatie worden geen wijziging gebracht nu ter plaatse al een woonfunctie aanwezig is en ook geen wijziging of uitbreiding van de aanwezige bebouwing wordt

voorgestaan. Ten behoeve van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling hoeft de bodem dan ook niet (verder) te worden geroerd en is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

3.4 Hinderlijke bedrijfsactiviteiten

3.4.1. Milieuzonering

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol kunnen spelen. Eén van die aspecten betreft de aanwezigheid van bedrijvigheid in de directe omgeving van het projectgebied.

Daarbij dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht c.q. in stand te worden gehouden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van het woon- en leefklimaat.

Richtafstanden

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” (uitgave 2009) uitgebracht. Hierin worden de aan te houden richtafstanden voor milieubelastende activiteiten aangehouden waarbij een onderscheid wordt gemaakt ten aanzien van de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De aangegeven afstandsmaten zijn richtafstanden en geen harde afstandseisen, in de praktijk kan van de aangegeven afstandsmaten worden afgeweken mits dit goed gemotiveerd geschied. De richtafstanden dienen verder te worden bepaald tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die met de in geding zijnde ruimtelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

De lijst met afstanden die in de brochure is opgenomen, vermeldt verder de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en de omgevingstypen “rustige woonwijk”. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

De brochure benoemt ook een zogenaamd gemengd gebied. Dit is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkel, horeca en kleine bedrijven. Ook (lint)bebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan volgens de brochure als gemengd gebied worden beschouwd. Bij een omgevingstype “gemengd gebied” mogen de afstanden uit de richtafstandenlijst met één afstandsstap worden verminderd.

In onderstaande tabel zijn de richtafstanden en de omgevingstypen, zoals die worden toegepast in de brochure Bedrijven en milieuzonering, opgenomen:

Mileucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

Uiteenzetting bedrijfssituatie.

In de directe omgeving van de locatie Oude Bosschebaan 24 is een aantal agrarische bedrijven gesitueerd. Het gaat daarbij om een intensieve veehouderij (Oude Bosschebaan 22) (B) en een grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een plantenteeltbedrijf (Oude Bosschebaan 24a) (A). Verder zijn op de locaties Oude Bosschebaan 23 en 35 een 2-tal kleinschalige grondgebonden bedrijven met minicamping gevestigd (C). Op de locatie Oude Bosschebaan 21 tenslotte is een agrarisch technisch hulpbedrijf gevestigd (D). Dit betreft een verreikerverhuurbedrijf.

Op bijgaande kopie van de luchtfoto zijn de geïnventariseerde objecten weergegeven waarbij de locatie Oude Bosschebaan 24 in groene kleur is aangeduid (W) en de aanwezige bedrijven in rode kleur (A t/m D).

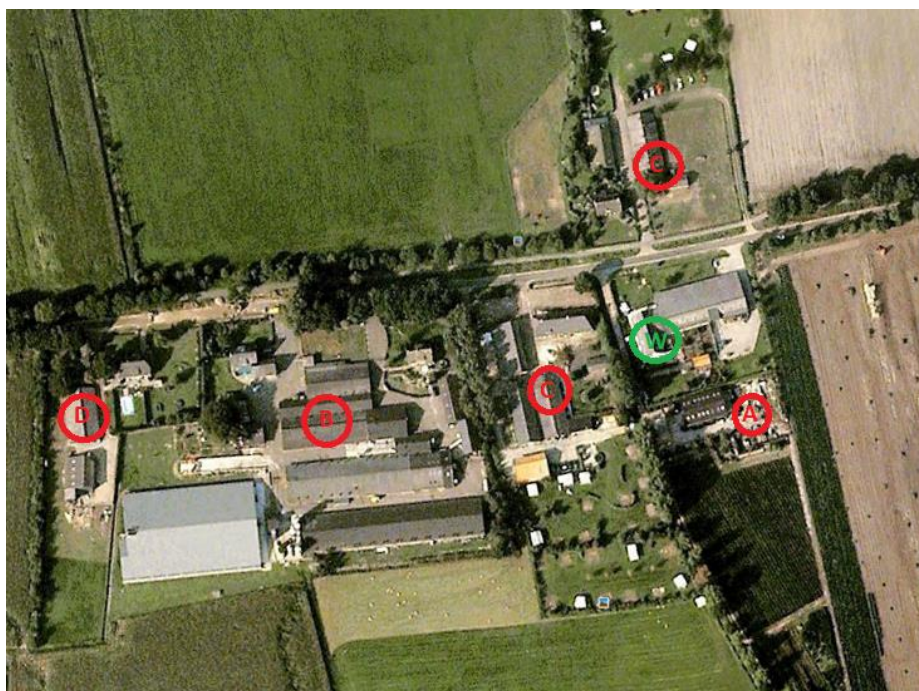


Fig. 6 kopie luchtfoto met aangegeven aanwezige woning en bedrijven.

Toetsing aan richtafstanden.

Het voor de locatie Oude Bosschebaan 24 dichtstbijzijnde bedrijf betreft de op de locatie Oude Bosschebaan 24a gelegen vollegrond kwekerij. De bedrijfsgronden behorende bij dat bedrijf zijn gesitueerd ten zuiden en ten oosten van het perceel Oude Bosschebaan 24. De bij het bedrijf behorende bedrijfsbebouwing is gesitueerd ten zuiden van het perceel Oude Bosschebaan 24.

De afstand tussen de (bedrijfs)woning aan de Oude Bosschebaan 24 en de bedrijfsbebouwing behorende bij het bedrijf Oude Bosschebaan 24a bedraagt 22 meter. Wijziging van deze afstandsmaat in de zin van verkleining daarvan kan worden uitgesloten aangezien de bedrijfsbebouwing thans nagenoeg tegen de grens met het perceel Oude Bosschebaan 24 is gesitueerd.

De ontsluiting van de bij het bedrijf Oude Bosschebaan 24a behorende bedrijfsgronden is gesitueerd ten oosten van het perceel Oude Bosschebaan 24, zulks op een afstand van circa 45 meter van de op dat perceel aanwezige bedrijfswoning. Een toekomstige verkleining van die afstandsmaat is, eveneens gegeven de perceelsgrenzen tussen beide percelen, niet mogelijk.

Het op de Oude Bosschebaan 24a gevestigde bedrijf dient volgens de SBI-indeling 2008 te worden ingedeeld in categorie 011, 012, 013, 4752, en valt daarmee in milieucategorie 2. Hierbij dient voor de aspecten geur, stof en gevaar te worden uitgegaan van een afstand van 10 meter en voor geluid 30 meter. Daarbij is de grootst aangegeven richtafstand bepalend.

Zoals aangegeven bedraagt de afstand tussen de (bedrijfs)woning op het perceel Oude Bosschebaan 24 en de bedrijfsbebouwing op het perceel Oude Bosschebaan 24a slechts 22 meter, op basis waarvan niet kan worden voldaan aan de in deze aan te houden richtafstand.

De omgeving van het perceel Oude Bosschebaan 24 dient evenwel te worden aangemerkt als een clustering van bebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijfsfuncties. Op basis daarvan is het gerechtvaardigd uit te gaan van de situatie dat sprake is van een gemengd gebied en kan de aan te houden richtafstand met één stap worden verlaagd van 30 meter naar 10 meter. Aan die aan te houden afstandsmaat kan ruimschoots worden voldaan.

Nu voldaan kan worden aan de in de brochure Bedrijven en milieuzonering aangegeven richtafstanden kan worden gesteld dat ten aanzien van de bewoning van het pand Oude Bosschebaan 24 als plattelandswoning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

3.4.2. Geurhinder

Ten aanzien van het aspect geur is enkel de op de locatie Oude Bosschebaan 22 gevestigde intensieve veehouderij relevant. Het op de locatie Oude Bosschebaan 24a gevestigde grondgeboden agrarisch bedrijf betreft een volle grond plantenteeltbedrijf. Voor een dergelijke agrarische bedrijfsvorm geldt geen richtafstand ten aanzien van het aspect geur.

Op de locatie Oude Bosschebaan 22 is sprake van de aanwezigheid van een agrarisch bedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij. Voor die locatie dient echter in de huidige situatie al te gelden dat de bestaande woonbebouwing Oude Bosschebaan 24 ten opzichte van dat bedrijf aangemerkt dient te worden als een woning van derden en dus als een geurgevoelig object betreft. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling zal in die aanwezige woonsituatie ten opzichte van het op de locatie Oude Bosschebaan 24 gevestigde bedrijf geen verandering brengen. Op basis hiervan is sprake van een ongewijzigde situatie. Bovendien zal de geurbelasting van het op de locatie Oude Bosschebaan 24 gevestigde bedrijf op basis van een aanpassing van de milieuvergunning danwel een aanpassing van de bedrijfsbebouwing binnen dat bedrijf in de toekomst alleen maar afnemen.

Binnen de gewenste ontwikkeling zal de locatie Oude Bosschebaan 24 en dus ook de aldaar aanwezige bedrijfswoning, een agrarische bestemming behouden. Wel zal aan de bestaande woning de nadere aanduiding ‘plattelandswoning’ worden toegekend op basis waarvan het aanwenden hiervan voor niet-agrarische bewoning zal zijn toegestaan. Dit doet echter niet af aan het gegeven dat de woonbebouwing Oude Bosschebaan 24 thans al een geurgevoelig object betreft en daarmee bepalend is voor de toegestane geuremissie van de aan de Oude Bosschebaan 22 gevestigde intensieve veehouderij.

Verder bevindt zich momenteel tussen het pand Oude Bosschebaan 24 en de op de locatie Oude Bosschebaan 22 gevestigde intensieve veehouderij, dus op kortere afstand van dat bedrijf, al een geurgevoelig object. Het betreft het pand Oude Bosschebaan 23. Ook dit pand is bepalend is voor de toegestane geuremissie van de aan de Oude Bosschebaan 22 gevestigde intensieve veehouderij.

Op basis van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling geen belemmeringen zijn in het kader van de geurbelasting van de omliggende agrarische bedrijven.

3.5 Kabels en leidingen

Het perceel Oude Bosschebaan 24 te Biezenmortel ligt niet binnen de invloedssfeer van aardgastransportleidingen en/of K1, K2, K3-vloeistofleidingen. Ook liggen er geen andere planologisch relevante kabels en leidingen in of in de directe nabijheid van het perceel. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling in de vorm van het vastleggen van de niet-agrarische bewoning van het pand Oude Bosschebaan 24 vormt ten aanzien van het aspect kabels en leidingen dan ook geen belemmering.

3.6 Geluid

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient, indien sprake is van het realiseren van een zogenaamd geluidgevoelig object, een toetsing plaats te vinden aan de Wet geluidhinder (Wgh). Daarbij dient onderzocht te worden of ten aanzien van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling belemmeringen aanwezig zijn vanwege geluidhinder door wegverkeer-, spoorwegverkeer-, luchtvaartverkeer- danwel industrielawaai.

Voor de locatie Oude Bosschebaan 24 is in dit opzicht enkel geluidhinder vanwege wegverkeer relevant. De locatie is niet gelegen binnen de geluidzones van een spoorweg, een luchtvaarterrein danwel een industrieterrein.

Ondanks dat de gewenste ruimtelijke ontwikkeling is gericht op het vastleggen van een woonsituatie van een woonpand, zijnde een geluidgevoelig object, is het uitvoeren van een geluidonderzoek niet noodzakelijk. De bestaande bedrijfswoning dient namelijk al als een geluidgevoelig object te worden aangemerkt. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling is niet gericht op het realiseren van een extra geluidgevoelig object.

Verder zijn in de Wet geluidhinder geen bepalingen opgenomen ten aanzien van een onderzoeksplicht bij het omzetten van de bewoning van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

3.7 Waterhuishouding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient middels een uit te voeren watertoets inzicht te worden verschaft in de mate waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkeling consequenties kan hebben voor de waterhuishouding ter plaatse zowel in kwalitatief alsook in kwantitatief opzicht. De situatie van het water mag door de ruimtelijke ingreep in ieder geval niet verslechteren (stand still beginsel). Kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren moeten zoveel mogelijk worden benut. De aspecten vasthouden, bergen en afvoeren van regenwater zijn daarbij belangrijke uitgangspunten zeker als bij de geplande ruimtelijke ontwikkeling sprake is van een toename van het bebouwd c.q. verhard oppervlak.

De locatie Oude Bosschebaan 24 valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Ten behoeve van de uit te voeren watertoets is door Waterschap De Dommel een handreiking watertoets uitgebracht (augustus 2010).

Bij de watertoets wordt aandacht besteed aan 4 thema's:

1. waterneutraal inrichten
2. schoon inrichten
3. veilig inrichten
4. bijzondere wateren en voorzieningen.

Algemeen uitgangspunt is dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen waterneutraal te worden uitgevoerd. In eerste instantie dient zoveel mogelijk infiltratie van het hemelwater plaats te vinden. In de situatie dat infiltratie niet mogelijk is, dient zo mogelijk afkoppeling op het oppervlaktewater te gescheiden en in laatste instantie

afvoer via de riolering. Verder dient, uit een oogpunt van uitloging, rekening te worden gehouden met het gebruik van materialen.

Het pand Oude Bosschebaan 24 is voor wat betreft het huishoudelijk afvalwater aangesloten op het ter plaatse aanwezige drukrioolsysteem. Het hemelwater van de aanwezige bebouwing en van de op het bijbehorende perceel aanwezige oppervlakteverharding wordt afgevoerd via infiltratie in de bodem.

In het kader van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zal geen wijziging worden gebracht in de op het perceel aanwezige bebouwingen oppervlakteverhardingen en de manier van afvoer van het hemelwater daarvan evenmin als de afvoer van het huishoudelijk afvalwater. Op basis hiervan zal de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen niet van invloed zijn op de waterhuishouding.

3.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden door de inwerkingtreding van de Wet Luchtkwaliteit. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de wet Milieubeheer.

Door deze wijziging zijn het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2006 komen te vervallen. Daarvoor in de plaats is een aantal nieuwe Ministeriële regelingen en Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) van kracht geworden, waaronder de AMvB 'Niet in Betekenende Mate' (NIBM).

Een belangrijk verschil met het oude Besluit luchtkwaliteit 2005 is een flexibele koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). Het begrip NIBM is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen'. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Daarin is bepaald dat woningbouwlocaties met een netto toename van minder dan 500 woningen met één ontsluitingsweg niet nader hoeven te worden onderzocht en wanneer het verkeer zich gelijkmatig verdeelt over twee ontsluitingswegen hoeven woningbouwprojecten met een netto toename van minder dan 1.000 woningen niet nader te worden onderzocht.

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling is gericht op de mogelijkheid de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning Oude Bosschebaan 24 te bewonen als plattelandswoning. Vanwege de reeds aanwezige woonfunctie is geen sprake van de toename van het aantal woningen. Op basis hiervan draagt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet bij aan de luchtkwaliteit en is deze dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

3.9 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid wordt begrepen het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteit betrokken personen. Het hierop gebaseerde beleid is er op gericht risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport van onder andere gevaarlijke stoffen te voorkomen en te beheersen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen en omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (bv lpg-stations), vervoer van gevaarlijke stoffen (per weg, water, rails of lucht) en (transport)leidingen (bv aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om de beoogde bescherming te kunnen bieden, is het vaak zaak om bepaalde afstanden in acht te nemen om zodoende voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen. Ook moet rekening worden gehouden met ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid.

De locatie Oude Bosschebaan 24 betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning waarbinnen reeds een woonfunctie aanwezig is. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling brengt daarin geen wijziging. De locatie Oude Bosschebaan 24 is verder niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes van gevaarlijke stoffen en van (transport)leidingen.

3.10 Ontsluiting en parkeren.

In de huidige situatie is op het perceel Oude Bosschebaan 24 een voormalige agrarische bedrijfswoning en voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze bebouwingen worden ontsloten op de Oude Bosschebaan 24.

Ten behoeve van het parkeren is op eigen terrein voorzien in de benodigde aantallen parkeerplaatsen. Dit betreft zowel het perceelsgedeelte gelegen aan de voorzijde van de bestaande woning alsook het perceelsgedeelte gelegen aan de achterzijde van de aanwezige bijbebouwingen. Hierbij wordt in ruime mate voldaan aan de geldende gemeentelijke parkeernorm.

In het kader van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt enkel beoogd de bewoning van de voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning mogelijk te maken. Daarbij zal geen wijziging worden gebracht in de huidige inrichting van het perceel en de ontsluiting van de bestaande bebouwingen. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling is daarmee niet relevant ten aanzien van de aspecten ontsluiting en parkeren.

3.11 Archeologische en cultuurhistorische waarden.

Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen dient te worden onderzocht welke archeologische en/of cultuurhistorische aspecten daarbij een rol kunnen spelen. Een indicatie voor de aanwezigheid van archeologische en/of cultuurhistorische waarden kan worden verkregen uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Daarop zijn alle thans bekende terreinen aangegeven die archeologische waarden kunnen hebben. Uitgangspunt daarbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd. Bij voorgenomen ruimtelijke

ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarden voor archeologisch erfgoed moeten eventuele archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de locatie Oude Bosschebaan 24 gelegen in een gebied met een hoge tot middelhoge indicatieve archeologische waarden. Dit gegeven heeft uitwerking gevonden in het voor deze locatie vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009, waarbij is voorzien in de dubbelbestemming “Waarde – archeologie 2”.

Op grond van de bij deze bestemming behorende regels, opgenomen in artikel 28 van het bestemmingsplan Buitengebied 2009, dient voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, inmiddels omgevingsvergunning bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², een rapport te overleggen 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.

Onderhavig ruimtelijke ontwikkeling is gericht op de mogelijkheid om de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning te bewonen als plattelandswoning. Daarbij zal geen wijziging worden gebracht in de op het perceel aanwezige bebouwingen dan de verdere inrichting van het perceel. Als zodanig is dus geen sprake van een toename van de aanwezige bebouwing en behoeft geen rapport te worden overgelegd betreffende het zekerstellen van mogelijke archeologische waarden van de gronden.

Vanwege de reeds aanwezige bebouwingen kan verder worden gesteld dat de ondergrond van de locatie Oude Bosschebaan 24 in het verleden reeds geroerd is mogelijke aanwezige archeologische waarden daardoor al verstoord kunnen zijn. Van een verdere aantasting van mogelijk nog aanwezige archeologische (rest)waarden zal echter geen sprake zijn.

4. Belangenafweging

Aan toepassing van de wijziging Wet algemene bepalingen omgevingsrecht inzake de planologische status van gronden alsmede aanpassingen van plattelandswoningen (hierna te noemen: de regeling plattelandswoningen) dient een gedegen belangenafweging ten grondslag te liggen. Immers duidelijk dient te zijn dat aan de uitgangspunten van de regeling plattelandswoning wordt voldaan. Deze uitgangspunten zijn gericht op enerzijds het in stand houden van de bestaande uitbreidingsmogelijkheden van het aanvankelijk bijbehorende agrarisch bedrijf alsmede de overige nabij gesitueerde (agrarische) bedrijven en anderzijds het waarborgen van een voldoende leef- en woonklimaat voor de plattelandswoning zelf. In dit hoofdstuk zal nader op die belangenafweging worden ingegaan.

4.1 Uitbreidingsmogelijkheden aanvankelijk bijbehorend agrarisch bedrijf.

Zoals onder 2.3.1 is aangegeven maakt het woonpand Oude Bosschebaan 24 momenteel nog steeds deel uit van de agrarische bestemming toegekend aan de locatie Oude Bosschebaan 24/24a. Feit is echter dat het woonpand Oude Bosschebaan 24 en het aanvankelijk bijbehorende bedrijf thans niet meer in één eigendom zijn ondergebracht en het bestaande woonpand al sinds 1994 niet meer

voor agrarische bewoning in gebruik is. Verwezen wordt hiervoor naar de onder 1.3.2 opgenomen ontsaansgeschiedenis.

De regeling plattelandswoning is er op gericht om in situaties als onderhavige, waarin de aanvankelijke agrarische bedrijfswoning door een derde wordt bewoond, aan die woning een dusdanige status toe te kennen dat de niet-agrarische bewoning kan worden voortgezet maar dat de uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf daardoor niet worden beperkt en bij uitbreidingen van het agrarisch bedrijf ook geen rekening gehouden hoeft te worden met de niet-agrarische woonsituatie van de aanvankelijk bijbehorende agrarische bedrijfswoning.

In voorliggende situatie wordt aan die voorwaarden voldaan. Zoals onder 3.4.1 al is aangegeven, grenzen de bedrijfsgronden behorende bij het op de locatie Oude Bosschebaan 24a gevestigde bedrijf zowel aan de zuidzijde alsook de oostzijde reeds aan het woonperceel Oude Bosschebaan 24. Een verdere uitbreiding van de bedrijfsgronden in de richting van het woonpand Oude Bosschebaan 24, zonder die locatie in eigendom te verwerven, is daarmee uitgesloten.

Binnen het bedrijf op de locatie Oude Bosschebaan 24a is momenteel een bedrijfsbebouwing aanwezig welke is gesitueerd direct ten zuiden van het woonperceel Oude Bosschebaan 24. Deze bebouwing wordt gebruikt voor opslag van producten en stalling van materiaal en materieel. Tevens is hierin een kantine ondergebracht. De bebouwing wordt niet voor teeltdoeleinden gebruikt.

Gegeven de situering van de bedrijfsbebouwing op nagenoeg de grens met het woonperceel Oude Bosschebaan 24 is een verdere uitbreiding daarvan in de richting van het woonpand Oude Bosschebaan 24 niet mogelijk.

Een uitbreiding van het bedrijf Oude Bosschebaan 24a is daarmee enkel in zuidelijke danwel oostelijke richting mogelijk en zal daarmee van het woonpand Oude Bosschebaan 24 afgekeerd worden. Het woonpand Oude Bosschebaan 24 en het gebruik daarvan voor niet-agrarische bewoning vormen daarmee geen belemmeringen voor toekomstige uitbreidingen van het bedrijf Oude Bosschebaan 24a.

In dit kader dient nog te worden vermeld dat op basis van het huidige bestemmingsplan “Buitengebied”, vastgesteld bij raadsbesluit van 9 juli 2009, de locatie Oude Bosschebaan 24a enkel mag worden aangewend in het kader van de uitoefening van een grondgebonden bedrijf.

4.2 Uitbreidingsmogelijkheden overige (agrarische) bedrijven.

De in de directe omgeving van het pand Oude Bosschebaan 24 gesitueerde (agrarische) bedrijven zijn onder 3.4.1 geïnterpreteerd. Ten aanzien van deze bedrijven geldt dat het aanwenden van het woonpand Oude Bosschebaan 24 als plattelandswoning geen wijzigingen met zich meebrengt voor wat betreft toekomstige uitbreidingsmogelijkheden aangezien het pand in de huidige situatie al gelijkgesteld dient te worden met een burgerwoning.

4.3 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zoals onder 3.4.1 is aangegeven, is ten aanzien van het woonpand Oude Bosschebaan 24, in de situatie dat hieraan de status van plattelandswoning wordt toegekend, sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien kan worden gesteld dat de locatie op zich geschikt is om te worden aangemerkt als een plattelandswoning dit nu hierdoor het aanvankelijk bijbehorende agrarisch bedrijf alsmede de overige in de directe omgeving gesitueerde (agrarische) bedrijven niet belemmerd worden in hun uitbreidingsmogelijkheden.

Verder is ook de locatie Oude Bosschebaan 24 geschikt voor de realisering van het initiatief, omdat de ontwikkeling niet wordt belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten of doordat hinder veroorzaakt wordt op de omgeving. Omliggende agrarische bedrijven worden door het initiatief niet in de bedrijfsvoering belemmerd. Ook zal geen schade worden toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen.

Tot slot impliceert de toepassing van de regeling plattelandswoning en het toekennen van de status van plattelandswoning aan het woonpand Oude Bosschebaan 24 dat het sinds 1995 bestaande niet-agrarische woongebruik ongestoord kan worden voortgezet hetgeen recht doet aan de belangen van de huidige eigenaren.

Op basis hiervan dient dan ook te worden geconcludeerd dat het aanwenden van het woonpand Oude Bosschebaan 24 en de daarbij aanwezige bijgebouwen voor niet-agrarische bewoning een acceptabele ontwikkeling betreft.