

Wijzigingsplan

Oisterwijkse dreef 3 Haaren

Gemeente Haaren



Wijzigingsplan

Oisterwijkse dreef 3 Haaren

Gemeente Haaren

Toelichting

Bijlage

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1 000 (A.3)

Datum:

Maart 2012 / Mei 2012

Projectgegevens:

TOE04- BTK00001-01a

REG04-BTK00001-01a

TEK04-BTK00001-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.0788.WP1103HRNOI STEM100-OH01

Vastgesteld:

6 maart 2012

Onherroepelijk:

3 mei 2012

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	5
3	Beleidskader	7
3.1	Provinciaal beleid	7
3.2	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	19
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	19
4.3	Luchtkwaliteit	19
4.4	Externe veiligheid	20
4.5	Bedrijven en milieuzonering	20
4.6	Kabels en leidingen	21
4.7	Verkeer en parkeren	21
4.8	Water	21
4.9	Flora en fauna	23
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	23
5	Juridische planopzet	25
5.1	Plansystematiek	25
6	Haalbaarheid	27
6.1	Financieel	27
6.2	Maatschappelijk	27
7	Bronnen	29
7.1	Boeken en rapporten	29
7.2	Websites	29

Bijlage:

Bedrijfsplan



Figuur: uitsnede topografische kaart omgeving plangebied (Provincie Noord-Brabant, 2005).



Figuur: luchtfoto en globale begrenzing plangebied (Microsoft Corporation, 2011).

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Oisterwijksedreef 3 in Haaren, in de gelijknamige gemeente, is een kwekerij annex intensieve veehouderij gevestigd. De intensieve veehouderij wordt beëindigd, wanneer een vergunning voor een paardenpension en opslag, inclusief werkplaats verkregen wordt, en het bedrijf wil de bestaande hobbymatige activiteiten op het gebied van paardenhouderij verder professionaliseren, in de vorm van een paardenpension. Daarnaast vindt in de toekomstige situatie statische opslag plaats, met ruimte voor een werkplaats, als onderdeel van de verschillende bedrijfsmatige activiteiten. Vooruitlopend op deze ontwikkelingen zijn de bestaande woonboerderij en één van de stallen al opgeknapt en gemoderniseerd.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied', vastgesteld op 9 juli 2009. De betreffende gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden 2' met de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapsontwikkelingsgebied'.

Tevens is in de bestemmingsomschrijving bepaald dat alleen bestaande nevenfuncties uitgeoefend mogen worden. De uitoefening van een paardenpension en statische opslag, inclusief werkplaats als nevenfunctie is echter geen bestaande nevenfunctie, conform het geldende bestemmingsplan.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief is het noodzakelijk om:

- a een wijzigingsbevoegdheid door te voeren, zoals opgenomen in het bestemmingsplan in artikel 5 onder lid 5.7.10 voor de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2'. De aanduiding 'intensieve veehouderij' kan op grond daarvan onder voorwaarden worden verwijderd;
- b een wijzigingsbevoegdheid door te voeren, zoals opgenomen in het bestemmingsplan in artikel 5 onder lid 5.7.5 onder de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2'. De aanduiding 'paardenhouderij' kan op grond daarvan onder voorwaarden worden toegevoegd;
- c een omgevingsvergunning voor afwijking van de gebruiksregels te verlenen voor het realiseren van een paardenpension en statische opslag, inclusief werkplaats.

Voor toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van voornoemde ontwikkeling is het voorliggende wijzigingsplan opgesteld.

Onder 2.2 en 3.2 wordt nader ingegaan op de voorwaarden die daarbij gelden en wordt aangegeven dat daaraan, onder verwijzing naar diverse paragrafen, wordt voldaan.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het bouwvlak van het perceel Oisterwijksedreef 3 te Haaren, kadastraal bekend gemeente Haaren, sectie B, no's 1970 en 1971. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Haaren, op een afstand van ca. 200 m ten noordoosten van de kern Oisterwijk. Direct ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Eindhoven-Tilburg. Ca. 250 m ten oosten van het plangebied ligt een rioolwaterzuiveringsinstallatie. De omgeving van het plangebied is te kenmerken als een overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het plan is door de gemeenteraad van Haaren vastgesteld bij besluit van 9 juli 2009.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan en het aanwijzingsbesluit zijn beroepen ingediend en drie verzoeken om voorlopige voorziening (schorsing van het bestemmingsplan). Op 25 januari 2010 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over deze voorlopige voorzieningen. Vanaf deze datum is het bestemmingsplan 'Buitengebied' grotendeels in werking getreden. Voor de locaties Kovelsweg 5 en Holstraat 2 in Haaren, Winkelsestraat 2a in Biezenmortel en Guldenberg 5 in Helvoirt treedt het bestemmingsplan niet in werking. Dit in afwachting van de uitspraak over de beroepen tegen het bestemmingsplan.

Op grond van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden 2' met de aanduidingen 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapsontwikkelingsgebied'.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend wijzigingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels, op basis van het vigerend bestemmingsplan, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen, en voorliggende toelichting waarin het plan kort verantwoord wordt. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het vigerend beleid, voor zover relevant. In dit hoofdstuk vindt tevens toetsing plaats aan de wijzigingsvoorwaarden. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit de relevante omgevingsaspecten onderbouwd. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische aspecten van het plan. De financiële en maatschappelijke onderbouwing is opgenomen in hoofdstuk 6. In het zevende en laatste hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de bronnen die gebruikt zijn om voorliggend plan op te stellen.

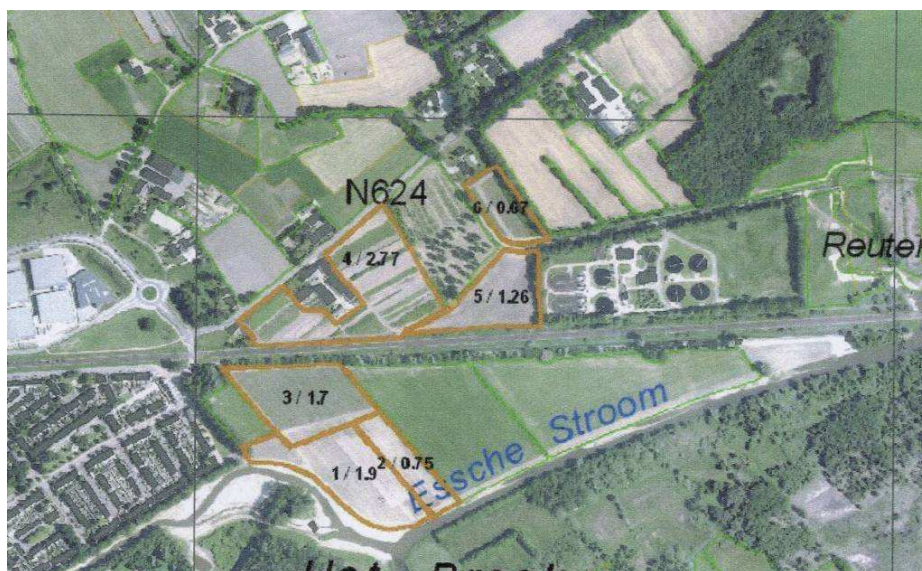
2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een wijzigingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Oisterwijk en ten zuiden van de kern Haaren, aan de Oisterwijksedreef 3.

Het betreft een bestaande kwekerij met een oppervlakte van ca. 10 ha (zie navolgende figuur voor een weergave van de betreffende gronden). De hoofdtak is voornamelijk buxus, laurier en conifeer. De kwekerijactiviteiten worden aangevuld met een intensief veehouderijbedrijf. Ten behoeve hiervan zijn twee grote en twee kleine loodsen aanwezig. Daarnaast is 6 ha grasland in gebruik ten behoeve van de huidige bedrijfsmatige activiteiten. Er vinden hobbymatig activiteiten op het gebied van paardenhouderij plaats. Ten behoeve hiervan zijn (maximaal) 5 paarden aanwezig in (het zuidelijke deel van) de recent opgeknapte schuur. Binnen het huidige bouwvlak is, aan de (zuid)oostzijde van het plangebied een buitenrijbak aangelegd.



Figuur: percelen in eigendom en ingeplant met hoge en lage planten (Bertens, 2010).

Het noord(west)elijke deel van het plangebied is ingericht als tuin, ten behoeve van de bedrijfswoning, die dwars op de weg gepositioneerd is.

In navolgende figuren zijn foto's opgenomen die de huidige situatie ter plaatse van het plangebied weergeven.



Figuur: aanzicht plangebied vanaf Oisterwijksedreef in zuidwestelijke (links) en zuidoostelijke richting (rechts). Op de linkerfoto is op de voorgrond de gerenoveerde schuur zichtbaar. Op de rechterfoto is de opgewaardeerde N624 gedeeltelijk zichtbaar (Bertens, 2011).



Figuur: aanzicht plangebied vanuit noordwestelijke (links) en westelijke richting (rechts). Op de linkerfoto is de 'groene' omgeving van het plangebied zichtbaar. Op de rechterfoto is de bestaande varkensstal, die gerenoveerd zal worden zichtbaar (Bertens, 2011).



Figuur: zicht op het erf in noordelijke richting. Op de linkerfoto is rechts de gerenoveerde schuur, met daarin de paardenboxen zichtbaar. Op de rechterfoto is rechts het huis van de overburen, op grote afstand van het achtererf, zichtbaar (Bertens, 2011).



Figuur: zicht vanaf het erf in noordelijke richting (links) en zicht over het erf in westelijke richting (rechts). Wederom is de grote afstand tot de openbare weg zichtbaar. Op de rechterfoto is de paardentrailer, ten behoeve van de bestaande paardenstalling, zichtbaar (Bertens, 2011).



Figuur: zicht vanaf halverwege het erf in noordelijke richting, waarop de bestaande paddock/uitloopbak te zien is, die volledig voldoet aan de meest recente wet- en regelgeving met betrekking tot dierenwelzijn, landschappelijke inpassing en overige voorzieningen, zoals stroom en water (Bertens, 2011).

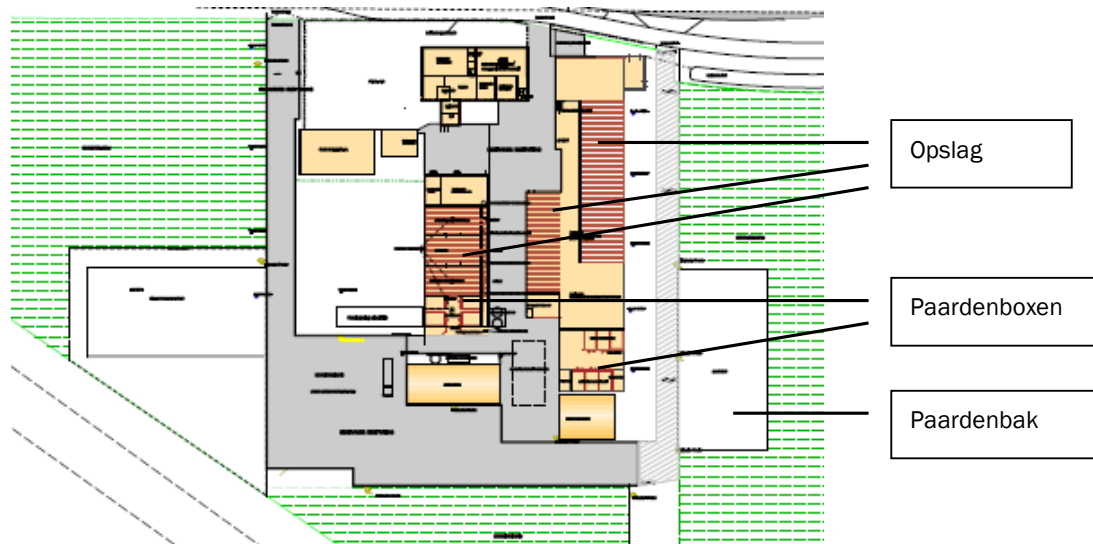
2.2 Toekomstige situatie

Als gevolg van onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden en toekomstperspectief is het de bedoeling de intensieve veehouderijactiviteiten te beëindigen. De kwekerij wordt voortgezet, waarbij een paardenpension en statische opslag, inclusief werkplaats als nevenfuncties uitgeoefend zullen worden.

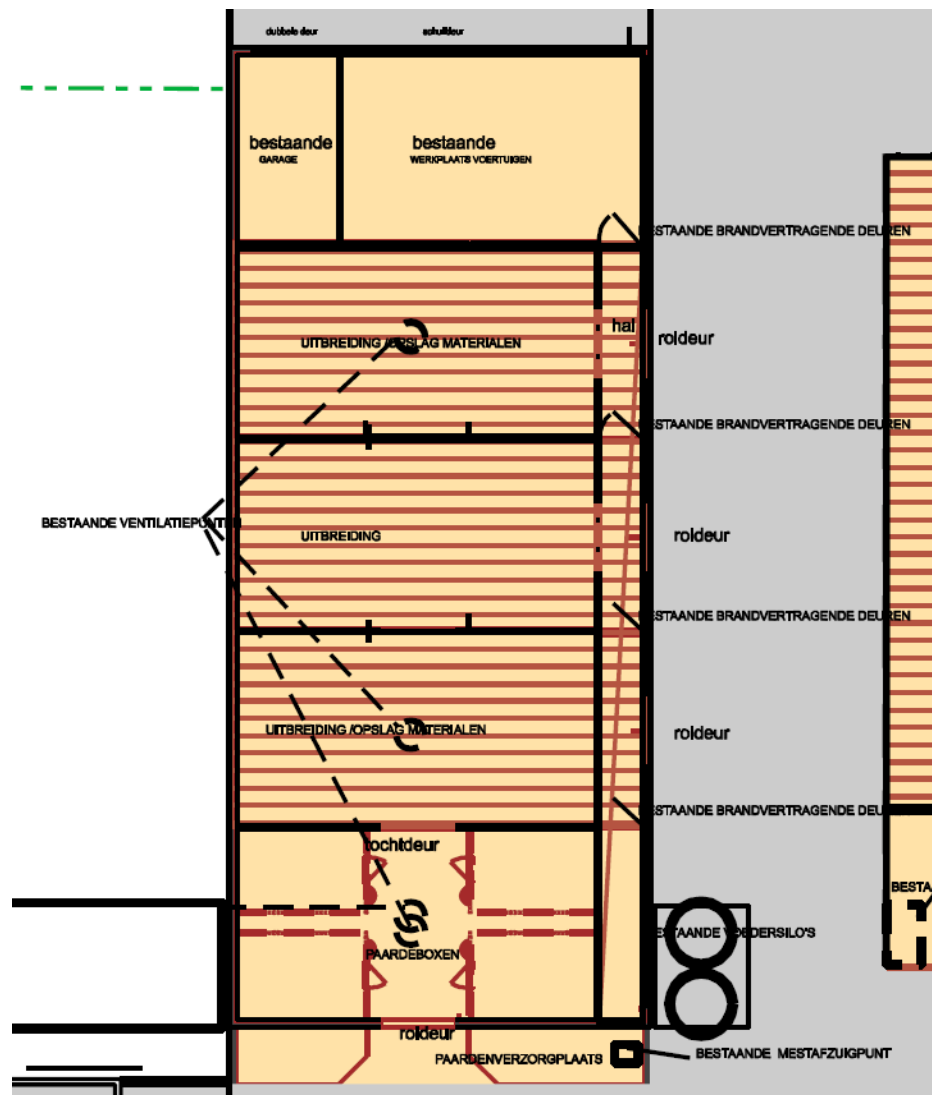
De bestaande varkensschuur wordt zodanig verbouwd, dat er in totaal 10 paardenboxen (5 bestaand, 5 nieuw) en 1.000 m² aan statische opslagruimte, inclusief werkplaats resulteert. Naast de interne herinrichting van de varkensschuur wordt ook de buitenkant opgeknapt. In het kader daarvan worden onder meer nieuwe roldeuren geplaatst. Zie ook navolgende figuren voor een weergave van de toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied en de bestaande varkensschuur. Voor wat betreft het overige blijft de inrichting van het plangebied zoals deze in de huidige situatie is.

In de toekomst is een eventuele uitbreiding van de paardenhouderij-activiteiten denkbaar. Hiervoor zal te zijner tijd een, eventueel benodigde, procedure opgestart en doorlopen worden.

Het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij' (IV) is mogelijk volgens de wijzigingsvoorwaarden van het geldende bestemmingsplan (artikel 5 bestemming Agrarisch met waarden – landschapswaarden 2 onder lid 5.7.10), indien de betreffende activiteiten zijn beëindigd.



Figuur: schets toekomstige situatie (Green Curve, 2011).



Figuur: op te waardenen huidige varkensstal, toekomstige inrichting (Green Curve, 2011).

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

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

Het plangebied ligt, op de Structurenkaart, in een klein gebiedje dat deel uitmaakt van de 'groenblauwe structuur – groenblauwe mantel'.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water, die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme. Ook een aantal groene gebieden door én nabij het stedelijk kralensnoer is onderdeel van de groenblauwe mantel.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is erop gericht dat de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de bestaande natuur- en waterfuncties en het landschap, doordat de intensieve veehouderijactiviteiten beëindigd worden. De beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap nemen toe; de ontwikkeling past qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief van de groenblauwe mantel en houdt rekening met omliggende waarden, zoals ook in hoofdstuk 4 uiteengezet is.

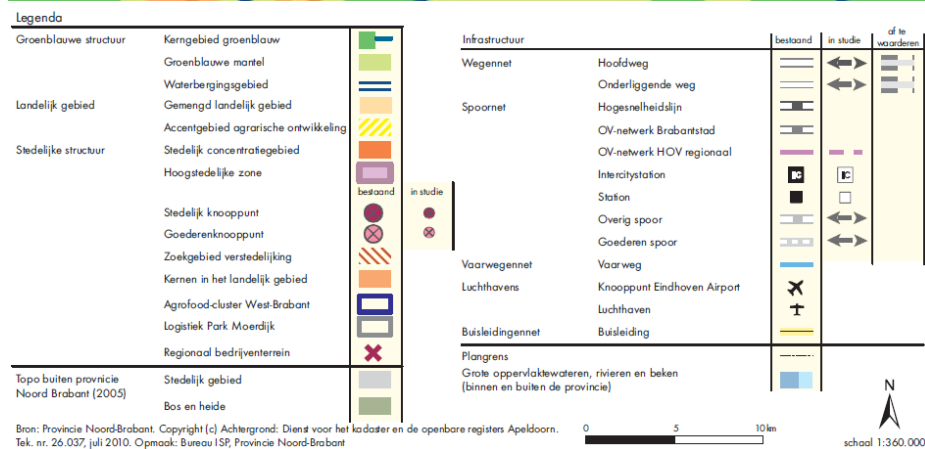
Gebiedspaspoort

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapkenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Het plangebied ligt in de Meierij, op een zogenaamde 'oude zandontginning'. De meierij wordt gekenmerkt als 'kleinschalig mozaïek aan de benedenloop van beken, rijk aan populieren'. In de Meierij is een kleinschalig mozaïek ontstaan van oude en jonge ontginningslandschappen afgewisseld met woeste gronden. Het groene en afwisselende landschap van de Meierij heeft een belangrijke recreatieve functie gekregen voor de stedelijke gebieden van Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. De landbouw is meegegroeid met de ontwikkeling van een primaire productie naar een menging van activiteiten op het gebied van recreatie, zorg, landschapsbeheer, streekproducten en educatie. Gevolg hiervan is verdere verbreding en afstemming van de landbouw op natuur en landschap, een sterke gerichtheid op grondgebonden veehouderij en investeringen in natuur en landschap.

De ambitie voor de ontwikkeling van de Meierij is 'Het Groene Hart van Brabant'. Dit kan, conform het gebiedspaspoort, door het versterken van het karakter van de Meierij als groen hart van Brabant. Dit kan onder meer door mogelijkheden te bieden voor menging van functies in buitengebied en verbreding van de landbouw. Andere doelstellingen zijn het, in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten van de cultuurhistorische waarden van de Meierij, het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief van de archeologische landschappen en het versterken van de ecologische waarden van het landschap, door te sturen op te behouden of te ontwikkelen kenmerken van het landschap.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied draagt bij aan het waarmaken van de ambitie voor de Peelrand, doordat een intensieve veehouderij beëindigd wordt en hier verbrede landbouwactiviteiten voor in de plaats komen. De stalling van paarden op een locatie in het buitengebied draagt (indirect) bij aan een verbetering van de (toeristisch-recreatieve) ontsluiting van het buitengebied en de hier voorkomende waarden.



Figuur: uitsnede Structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en legenda (Provincie Noord-Brabant, 2010).

3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Fase 1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is op 23 april 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 juni 2010 in werking getreden. Fase 2 van de Verordening ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening ruimte is opgenomen dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder gaat het daarbij om zorgvuldig ruimtegebruik. Dit houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt op een locatie waarop in het geldende bestemmingsplan het bouwen van gebouwen toegestaan is. Daarnaast moet rekening worden gehouden met water, bodem, archeologie, cultuurhistorie, en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden en moet de omvang van de ontwikkeling passen in zijn omgeving (artikel 2.1).

Zoals hiervoor (in paragraaf 3.1.1) en hierna (in hoofdstuk 4) is aangetoond houdt het initiatief op een goede wijze rekening met voornoemde aspecten en past de ontwikkeling binnen de omgeving. Het bouwen van gebouwen, ten behoeve van de agrarische bestemming, is in het geldende bestemmingsplan toegestaan.

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is (artikel 2.2).

De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaat in onderhavige situatie uit het opheffen van een intensieve veehouderij. Deze ontwikkeling past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente Haaren voorgenomen ontwikkeling van het gebied, zoals hierna (in paragraaf 3.2) nader uiteengezet is.

Het plangebied ligt buiten stedelijk gebied en ligt niet in de ecologische hoofdstructuur of een gebied dat waterhuishoudkundig van belang is (artikelen uit de hoofdstukken 3, 4 en 5).



Figuur: uitsnede kaart 'Natuur en landschap' en legenda Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (Provincie Noord-Brabant, 2011).

We ligt het plangebied in een groter gebied dat is aangeduid als 'attentiegebied ehs'. Ten aanzien van deze gebieden is in de verordening bepaald, dat een bestemmingsplan geen regels mag bevatten die fysieke ingrepen mogelijk maken die een negatief effect hebben op de waterhuishouding van de ecologische hoofdstructuur.

Gezien het feit, dat de gebouwen die thans nog gebruikt worden voor intensieve veehouderij worden hergebruikt ten behoeve van de nevenfuncties statische opslag, inclusief werkplaats en het paardenpension, vindt geen toename plaats van verhard oppervlak en zijn er geen negatieve effecten voor de waterhuishouding aanwezig.

Het plangebied ligt in de groenblauwe mantel. Wat betreft landschap, aardkunde en cultuurhistorie zijn daarnaast geen aanduidingen opgenomen (artikelen uit de hoofdstukken 6 en 7).

Voor de bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel geldt, conform artikel 6.3 van de Verordening ruimte, dat een bestemmingsplan voor een locatie in de groenblauwe mantel voldoet aan navolgende voorwaarden:

- het strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- het stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- de toelichting bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van de bestaande natuur- en waterfuncties en het landschap, doordat een intensieve veehouderij beëindigd wordt. In voorliggend plan is op meerdere plaatsen verantwoord op welke wijze de benodigde kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

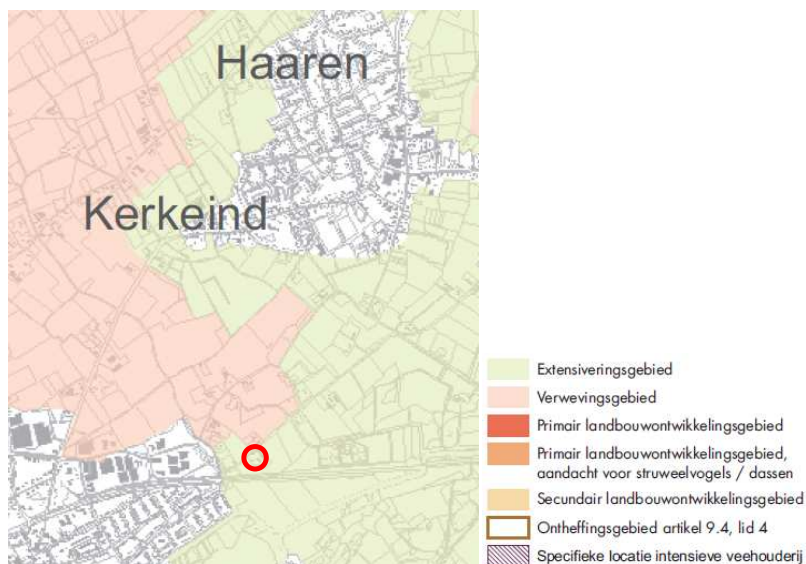
De ligging binnen de groenblauwe mantel heeft geen consequenties voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied (zie ook de paragraaf hiervoor waarin de ligging in de groenblauwe mantel (in het kader van de SVRO) aan bod komt.

Het plangebied ligt niet in 'agrarisch gebied' (hoofdstuk 8).

Het plangebied ligt in 'extensiveringsgebied' (hoofdstuk 9). Artikel 1 van de Reconstructiewet concentratiegebieden omschrijft het extensiveringsgebied als een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Echter, het gaat hier om het beëindigen van een intensief veehouderijbedrijfs(tak). Ook de daarmee verband houdende beleidsregels zijn hier dan ook niet van toepassing.

De beoogde ontwikkeling past in het beleid voor extensiveringgebieden en versterkt de landschaps- en omgevingskwaliteiten. De noodzaak of wens tot sanering van overtollige bedrijfsbebouwing wordt betrokken bij de toepassing van het principe van zorgvul-

dig ruimtegebruik. Sanering van overtollige bedrijfsgebouwen is niet aan de orde, maar in het kader van zuinig ruimtegebruik vindt er ook geen uitbreiding van gebouwen plaats. De gebouwen die thans nog gebruikt worden voor intensieve veehouderij worden hergebruikt ten behoeve van de nevenfuncties statische opslag, inclusief werkplaats en het paardenpension. Omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd in hun mogelijkheden, hetgeen in dit verband eveneens niet het geval is.



Figuur: uitsnede kaart 'Ontwikkeling intensieve veehouderij' en legenda Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (Provincie Noord-Brabant, 2011).

Het plangebied ligt niet in een gebied voor glastuinbouw of glasboomteelt (artikelen uit hoofdstuk 10).

In de overige artikelen zijn geen relevante regels opgenomen met betrekking tot (de voorgestane ontwikkeling van) het plangebied.

Conclusie

Voor de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit het provinciale beleid, zoals dat in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 geformuleerd is. De beëindiging van een intensieve veehouderij en de vervanging van deze activiteiten door verbrede landbouwactiviteiten sluit aan bij het beleid dat de provincie voor ogen heeft met het gebied.

3.2 Gemeentelijk beleid

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Haaren. Het bestemmingsplan richt zich op het behoud en, waar mogelijk, de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het plangebied. Het gaat hierbij met name om kwaliteit voor aan het buitengebied gebonden functies (landbouw, bos, natuur, landschap, recreatie en water), mede in relatie tot de dynamiek ervan en aanwezige waarden.

De ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door de gebruikswaarde, waaronder landbouw, belevingswaarde en toekomstwaarde. De aanwezige landschappelijke waarden (inclusief cultuurhistorie) en natuurwaarden spelen hierbij een belangrijke rol. Verder wordt er rekening gehouden met ruimtelijk relevante water- en milieuaspecten. Daarnaast is er in het bestemmingsplan ingegaan op de overige functies in het plangebied. Veelal is het planologisch beleid voor deze overige functies ondergeschikt aan de hoofdfuncties van het buitengebied.

In het bestemmingsplan Buitengebied is ten aanzien van landbouw, boomteelt en nevenfuncties het volgende vermeld.

Landbouw

De landbouw is nog steeds de belangrijkste ruimtegebruiker in de gemeente Haaren en heeft in belangrijke mate bijgedragen aan de huidige verschijningsvorm van het landschap. Het is de verwachting dat de landbouw ook in de toekomst in toenemende mate onder druk zal staan als gevolg van kostenstijgingen (milieu-investeringen), gebrek aan opvolgers, concurrentie en wet- en regelgeving. De landbouw zal echter ook in de toekomst een belangrijke rol blijven vervullen als werkgever en landschapsbeheerder. Het overgrote deel van het plangebied zal in gebruik blijven als agrarisch productiegebied. Het aantal bedrijven zal naar verwachting de komende tijd echter nog blijven afnemen ten gunste van grotere bedrijven. Gezien de grote verscheidenheid aan type bedrijven zal naar verwachting geen grootschalige accentverschuiving in het plangebied plaatsvinden. Voor de agrariërs is het van belang te weten dat er voldoende ontwikkelingsmogelijkheden blijven, ook binnen het nieuwe bestemmingsplan. De mate van bedrijfsontwikkeling is echter afhankelijk van de ligging en de aard (type) van de betreffende bedrijven. Hierbij komt, mede op basis van het reconstructieplan, een belangrijke differentiatie naar voren tussen grondgebonden bedrijven en intensieve veehouderijen.

Boomteelt

Haaren heeft zich ontwikkeld tot boomkwekerijcentrum met een aanbod van het totaalpakket boomkwekerijgewassen en een goed ontwikkeld kennisnetwerk. Dit maakt de regio Haaren tot een uniek gebied in de Brabantse boomkwekerijsector met internationaal aanzien. Het boomteeltcentrum rondom Haaren is dus sterk, doordat alle facetten van de boomteelt vertegenwoordigd zijn en door de samenhang tussen de verschillende onderdelen. De wens vanuit de gemeente is dan ook om deze sector ook in de toekomst een kans te geven zich verder te ontwikkelen.

Dit betekent dat het bestemmingsplan voldoende ruimte moet bieden om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

De gemeente Haaren heeft bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied bewust voor gekozen om niet zelf de regels te bedenken voor de boomtelers, maar om dit in samenspraak met de boomtelers te doen. Dit heeft gestalte gekregen in de werkgroep Boomteelt – Ruimtelijke Ontwikkeling van het Platform Greenport Haaren e.o. Hierin waren, naast een afvaardiging van de boomtelers en de gemeente Haaren, tevens de ZLTO en de provincie Noord-Brabant vertegenwoordigd. Gezamenlijk is gekomen tot één visie voor de boomteelt. Samengevat houdt de visie de volgende punten in:

- In het plangebied is een boomteeltontwikkelingsgebied (BOG) aangewezen; dit gebied ligt ten oosten van Biezenmortel, ten zuiden van Helvoirt en ten westen van Haaren. Binnen dit gebied zijn doorgroeimogelijkheden aanwezig voor de boomteeltbedrijven.
- Voor de overige gebieden gelden de kwalificaties en mogelijkheden zoals deze in de interimstructuurvisie zijn verwoord.
- Voor alle gebieden die aangewezen zijn als archeologisch monument of de gebieden die een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde hebben aanlegvergunningvrij zijn tot de bewerkingsdiepte van 0,5 m. Bij een diepere bewerking is een aanlegvergunning vereist.
- In bepaalde gebieden (Belse Akkers, De Brand, Helvoirtse Broek en De Magriet) binnen het BOG vervalt het aanlegvergunningvereiste voor de waarde openheid. Hier is een teelhoogte van maximaal 1,5 m toegestaan.
- Teeltondersteunende kassen mogen in het plangebied vergroot worden tot 5.000 m² en in het BOG tot 1,5 ha.

Nevenfuncties van de landbouw

In de huidige agrarische sector is de behoefte aanwezig om de inkomensbasis van agrariërs te verbreden door het bieden van nieuwe mogelijkheden en daarmee deze bedrijven ook in de toekomst als economische drager in het landelijk gebied te behouden. De laatste jaren richten agrarische bedrijven zich in toenemende mate op andere dan reguliere agrarische functies, zogenoemde nevenfuncties. Tevens wordt met deze nieuwe activiteiten ingespeeld op veranderende wensen van de consument.

Voor de nevenfuncties geldt het uitgangspunt dat deze functies kunnen worden ontplooid als deze als vervolgfunctie kan worden toegelaten. De nevenfuncties moeten wel ondergeschikt aan de agrarische hoofdfunctie blijven. Hierbij valt te denken aan recreatieve functies, agrarisch verwante functies, agrarisch-technische hulpfuncties en statisch opslag (binnen bestaande bebouwing).

Een specifieke vorm van nevenfuncties betreft de verbrede landbouw. Verbrede landbouw kan gezien worden als 'agrariërs met iets erbij'. De nevenfuncties zijn direct gerelateerd aan het verder in stand te houden agrarische bedrijf. De activiteit hangt samen met de agrarische bedrijfsvoering of staat ten dienste van het bedrijf. Agrotourisme, waaronder minicampings, agrarisch natuurbeheer, bewerking en waardevermeerdering van ter plaatse geproduceerde producten, de verkoop van streek-eigen producten en zorgboerderijen, zijn voorbeelden van 'verbrede landbouw'. De nevenfuncties zijn moge-

lijk bij agrarische bedrijven tot een oppervlakte van 1.000 m² binnen bestaande bebouwing.

In het geldend bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2', met de aanduiding 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapsontwikkelingsgebied'. Tevens is er een bouwvlak toegekend.

Daarnaast geldt nog gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - Extensiveringsgebied (zie ook bijgaande afbeelding).



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied (Croonen Adviseurs, 2009).

De bestemmingsomschrijving staat agrarische activiteiten, in de vorm van grondgebonden agrarische bedrijven toe, alsmede een intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij'. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor het landschapsontwikkelingsgebied, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapsontwikkelingsgebied'. Tevens zijn zandwegen, watergangen, waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie en evenementen toegestaan.

Daarnaast geldt voor burgemeester en wethouders een aantal vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden, waaronder die voor het toestaan van nevenfuncties en het verwijderen van de aanduiding 'intensieve veehouderij'.

Het uitoefenen van het paardenpension en de statische opslag, inclusief werkplaats is mogelijk volgens de ontheffing van de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan (artikel 5 bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2' onder lid 5.5.1). aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

a De agrarische functie blijft op het perceel als hoofdfunctie aanwezig.

De hoofdfunctie op het perceel is kwekerij. Een kwekerij is aan te merken als een agrarische bedrijf. De agrarische functie blijft derhalve als hoofdfunctie aanwezig

b Nevenfuncties zijn uitsluitend toegestaan binnen de bestaande bebouwing.

De nevenfuncties paardenpension en statische opslag, inclusief werkplaats vinden plaats binnen de bestaande bebouwing.

c Voor nevenfuncties geldt dat enkele functies bij een agrarisch bedrijf zijn toegestaan, waaronder statische opslag tot een maximum van 1.000 m² en een agrarisch verwante bedrijven (waaronder een paardenpension) tot een maximum gezamenlijk oppervlak van 25% van het bruto vloeroppervlak tot maximaal 1.000 m².

Ten behoeve van statische opslag, inclusief werkplaats wordt een oppervlakte gebruikt van 1.000 m² en ten behoeve van het paardenpension 150 m².

d Buitenopslag ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan.

Er vindt geen buitenopslag plaats ten behoeve van de nevenfuncties.

e De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

Het bouwvlak blijft ongewijzigd. Evenmin wordt de oppervlakte aan bebouwing uitgebreid. Er vindt derhalve geen aantasting van de aanwezige waarden plaats

f De nevenfunctie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben, waarbij parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden op eigen terrein.

Het uitoefenen van de nevenfuncties zal er geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.

Er worden slechts 5 nieuwe paardenboxen gerealiseerd. De toename van het aantal verkeersbewegingen op de Oisterwijksedreef is hierdoor minimaal.

De essentie van statische opslag is dat het goederen betreft die geen regelmatige verplaatsing behoeven. Het extra aantal verkeersbewegingen als gevolg van de statische opslag zal dan ook minimaal zijn,

g De nevenfunctie mag geen onevenredige beperking opleveren van de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

Het uitoefenen van een paardenpension en statische opslag, inclusief werkplaats leveren, zeker ten opzichte van de huidige situatie (intensieve veehouderij), geen beperkingen op voor de omliggende (agrarische) bedrijven.

Gezien vorenstaande kan medewerking worden verleend aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een paardenpension en statische opslag, inclusief werkplaats. Ook lijken eventuele toekomstige uitbreidingen op basis van het gemeentelijk beleid goed mogelijk.

Zoals hiervoor, in paragraaf 2.2, al beschreven, zijn burgemeester en wethouders, op basis van artikel 5.7.10, bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2' met de aanduiding 'intensieve veehouderij' te wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2' zonder aanduiding 'intensieve veehouderij' wanneer de activiteiten zijn beëindigd. Eveneens is het, op basis van artikel 5.7.5, mogelijk de aanduiding 'paardenhouderij' toe te voegen, wanneer hiervoor een bedrijfsplan als onderbouwing is opgesteld. Hiervan is in de toekomstige situatie sprake, waardoor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied voldoet aan de respectievelijke wijzigingsvoorwaarden.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van de ruimtelijke structuur van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, water, flora en fauna en cultuurhistorie en archeologie.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging op een bepaalde locatie, al of niet inhoudende een gevoelige functie, zal een onderzoek moeten worden verricht naar de bodemkwaliteit. Voorgestane initiatief betreft de omschakeling van een kwekerij annex intensieve veehouderij naar een kwekerij met daarbij als nevenfunctie een paardenpension en statische opslag, inclusief werkplaats. Gezien het feit dat de functie van de gronden agrarisch gebruik blijft, is geen bodemonderzoek noodzakelijk.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

In voorliggende situatie is geen sprake van geluidsgevoelige bebouwing en is een dergelijk onderzoek derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zondermeer achterwege kan blijven. Het onderhavige initiatief heeft betrekking op omschakeling van de intensieve veehouderijtak van een kwekerij naar de nevenactiviteiten statische opslag, inclusief werkplaats en paardenpension.

Als gevolg van deze ontwikkeling is geen dusdanig sterke toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten dat een mogelijke significante invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse en in de omgeving uitgeoefend zal worden. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Op de risicokaart van Noord-Brabant zijn geen risicovolle inrichtingen weergegeven in de directe omgeving die een belemmering vormen voor het initiatief. Ook zijn er geen gevoelige objecten in de omgeving die invloed ondervinden van de nevenfuncties (paardenpension en statische opslag, inclusief werkplaats).

Langs de Oisterwijksedreef is een aardgastransportleiding van de Gasunie gelegen (Z-520-01-KR-012) met een diameter van DN300. De bebouwingsafstand voor de leiding bedraagt 4 m vanaf de hartlijn van de leiding. De afstand van de aardgastransportleiding tot de dichtstbijzijnde de bebouwing bedraagt circa 10 m. Er wordt derhalve voldaan aan de bebouwingsafstand.

Ten aanzien van de aanwezige risicocontouren van de aardgastransportleiding kan geconstateerd worden dat de omschakeling van de intensieve veehouderijtak van een kwekerij naar de nevenactiviteiten statische opslag, inclusief werkplaats en paardenpension, geen toename van het groepsrisico tot gevolg heeft. Evenmin heeft de omschakeling tot gevolg dat nieuwe gevoelige objecten worden toegevoegd.

Geconcludeerd kan worden dat, ten aanzien van de beschouwde aspecten, het thema externe veiligheid geen belemmering oplevert voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Op een afstand van ruim 200 m liggen Bedrijventerrein Laarakkers en woonwijk Waterhoef van de gemeente Oisterwijk. Alle gevoelige bebouwing ligt op minimaal 150 m van de grens van het perceel van het bedrijf vandaan. Deze afstand is voldoende om geen onevenredige overlast van het bedrijf te ervaren.

Tevens vindt er geen uitbreiding van het bouwvlak plaats en wordt het intensieve veehouderijbedrijf beëindigd, hetgeen een vermindering van de geurhinder tot gevolg heeft. De hinderlijke werking van een paardenpension met stallingsruimte voor een beperkt aantal paarden is verwaarloosbaar klein, zeker in vergelijking met de bestaande intensieve veehouderijactiviteiten.

Gezien vorenstaande zijn er ten aanzien van de ontwikkeling geen beperkingen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering aanwezig.

4.6 Kabels en leidingen

Langs de Oisterwijksedreef is een aardgastransportleiding van de Gasunie gelegen (Z-520-01-KR-012). De bebouwingsafstand voor de leiding bedraagt 4 m vanaf de hartlijn van de leiding. De afstand van de aardgastransportleiding tot de dichtstbijzijnde de bebouwing bedraagt circa 10 m. Er wordt derhalve voldaan aan de bebouwingsafstand. Naast deze leiding zijn binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die een mogelijke belemmering op (zouden kunnen) leveren voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

4.7 Verkeer en parkeren

De bestaande ontsluitingen van het bedrijf via de Oisterwijksedreef blijven gehandhaafd. Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal de verkeersaantrekkende werking van de activiteiten binnen het plangebied naar verwachting niet significant wijzigen. Het verkeer ten behoeve van de intensieve veehouderij wordt vervangen door verkeer ten behoeve van het paardenpension en de statische opslag, inclusief werkplaats.

Het parkeren geschiedt op eigen terrein. Voor het parkeren is de norm van het CROW gehanteerd. Voor een paardenpension is daarbij aansluiting gezocht bij de parkeernorm voor een manege. Deze bedraagt minimaal 0,3 per box bedraagt. Voor het paardenpension dienen derhalve 3 parkeerplaatsen aanwezig te zijn.

Voor de statische opslag, inclusief werkplaats is aansluiting gezocht bij arbeidsextensieve/ bezoekersextensieve bedrijven. Deze bedraagt 0,8 per 100 b.v.o.. De oppervlakte die gebruikt wordt voor opslag bedraagt 1.000 b.v.o.. Ten behoeve van de statische opslag dienen derhalve 8 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

In totaliteit zullen er ten behoeve van de nevenfuncties in 11 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

4.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' heeft het waterschap haar doelen voor de periode 2010-2015 opgenomen, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

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

Binnen de kerntaken vormen het voorkómen van wateroverlast in bebouwd gebied en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden twee onderwerpen met hoge prioriteit. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij 'hydrologisch neutraal' het uitgangspunt is. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast streeft het Waterschap naar het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld, zodat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd.

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP) van de gemeente Haaren is opgenomen dat hemelwater zoveel mogelijk moet worden verwerkt op eigen terrein. Indien in de huidige situatie geen sprake is van wateroverlast, hoeft hierbij geen rekening te worden gehouden met het bestaande verharde oppervlak. Vanuit het VGRP gelden geen specifieke uitgangspunten of regels voor (de voorgestane ontwikkeling van) het plangebied.

Waterhuishoudkundige situatie

Het totale plangebied van voorliggend initiatief heeft een oppervlakte van ca. 8.850 m². Volgens gegevens van de provincie Noord-Brabant, afkomstig van de Wateratlas, bestaat de bodem van het plangebied uit lemig fijn zand en wordt deze geclassificeerd als 'laarpodzolgrond'. De gemiddelde hoogste grondwaterstand voor het plangebied ligt tussen 60 en 100 cm beneden maaiveld. In de omgeving van het plangebied vindt maaiveldkwel plaats. Ter plaatse van het plangebied is soms sprake van kwel.

Langs de Oisterwijksedreef ligt een ondiepe, smalle sloot, die geen formele (beschermde) status heeft. Binnen het plangebied of in de directe omgeving van het plangebied is geen open water aanwezig.

Het toepassen van een (oppervlakkige) bergingsvoorziening past goed bij de eigenschappen van de ondergrond. De bodem is matig of niet geschikt voor infiltratie.

Invloed van het initiatief

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied resulteert niet in een wijziging in het verhard oppervlak (bestrating en bebouwing) ter plaatse van het plangebied. Er hoeft derhalve geen voorziening te worden getroffen om hydrologisch neutraal ontwikkelen te garanderen.

Het afvalwater van de woning en overige bebouwing is aangesloten op de aanwezige drukriolering. Op deze wijze wordt vervuiling van 'schoon' hemelwater voorkomen.

Overleg met waterbeheerder

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten. Voorliggende waterparagraaf wordt door de gemeente voorgelegd aan het waterschap.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 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. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Ten behoeve van het initiatief wordt geen bebouwing gesloopt of beplanting verwijderd, die mogelijk als verblijfplaats voor beschermde planten- en diersoorten kan dienen. Er is derhalve geen specifiek onderzoek naar beschermde soorten nodig.

Ten aanzien van beschermde natuurgebieden geldt een soortgelijk uitgangspunt. Ondanks de relatief korte afstand tot omliggende beschermde natuurgebieden (de Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen ligt ca. 350 m ten zuid(oosten) van het plangebied), is geen negatief effect op de aanwezige actuele en potentiële natuurwaarden te verwachten, vanwege de relatief geringe fysieke ingrepen ter plaatse. Vanwege de beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf zal de milieusituatie voor de natuurgebieden verbeteren. Daarnaast past een paardenpension, met name voor wat betreft de paarden, beter in het ter plaatse aanwezige landschap dan dit voor varkens het geval was.

4.10 Cultuurhistorie en archeologie

De gemeente Haaren beschikt nog niet over vastgesteld archeologisch beleid. De Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant vormt het kader voor het inhoudelijke cultuurhistorische beleid. Als basis voor archeologische waarden dient de huidige, actuele kennis van het archeologisch bodemarchief in Noord-Brabant zoals vastgelegd in de AMK. Op de AMK Noord-Brabant zijn de terreinen vermeld met bekende archeologische waarden, waaronder archeologische monumenten. Om een indicatie te krijgen voor een archeologische verwachting is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld in de vorm van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Voor gebieden met een middelhoge of hoge verwachtingswaarde is het uitgangspunt dat onderzoek wordt uitgevoerd als ruimtelijke ingrepen worden uitgevoerd of gepland die de eventuele archeologische waarden kunnen aantasten. Voor gebieden met een lage verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek niet nodig (tenzij er in het terrein een bekende vindplaats aanwezig is).

Toetsing

Voor het plangebied geldt een lage indicatieve waarde. Dit houdt in, dat er een geringe kans is om waardevolle objecten in de bodem aan te treffen. Er vinden geen bodemin-grepen plaats, aangezien de bestaande bebouwing wordt hergebruikt. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het wijzigingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Doel van dit wijzigingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de omschakeling van een kwekerij annex intensieve veehouderij naar een kwekerij met als nevenfunctie een paardenpension en statische opslag, inclusief werkplaats voor een agrarisch bedrijf aan Oisterwijksedreef 3 in Haaren. Voor wat betreft de planregels zijn/blijven de overeenkomstige regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', zijnde het 'moederplan' voor dit wijzigingsplan, van toepassing.

Dat betreft dan de volgende bestemmingen en gebiedsaanduiding, zoals ook aangegeven op de verbeelding van dit wijzigingsplan, met de daarbij bijbehorende regels, zoals die conform het moederplan 'Buitengebied' van toepassing blijven c.q. worden:

- Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2;
- reconstructiewetzone – extensiveringsgebied (gebiedsaanduiding);
- paardenhouderij (aanduiding);
- specifieke vorm van agrarisch - landschapsontwikkeling (aanduiding).

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit wijzigingsplan aangetoond. Een wijzigingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Er is sprake van een particulier initiatief. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zullen voor de gemeente geen kosten aan verbonden zijn. Voor zover nodig zal dit eventueel een aanvullende overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente vastgelegd worden.

6.2 Maatschappelijk

Het wijzigingsplan wordt op basis van artikel 3.9 a van de Wro, waarin verwezen wordt naar 3.4 van de Awb, voor een ieder gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegd. Tevens wordt, op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, voor zover nodig overleg gevoerd over het wijzigingsplan met de betreffende instanties.

Voor de resultaten van deze procedure wordt verwezen naar het besluit van 6 maart 2012 van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haaren (N.Br.) tot de (ongewijzigde) vaststelling van het wijzigingsplan.

Rosmalen, maart 2012 / mei 2012

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

- Croonen Adviseurs (2009). *Bestemmingsplan Buitengebied*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- Gemeente Haaren (2009). *Verbreed Gemeentelijk Waterplan*. Gemeente Haaren. Haaren: Gemeente Haaren.
- Green Curve (2011). *Diverse tekeningen*.
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Verordening ruimte Noord-Brabant 2011*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (CHW)*. 's-Hertogenbosch: provincie Noord-Brabant.
- Provincie Noord-Brabant (2005). *Digitale Atlas RLG*. 's-Hertogenbosch: Provincie Noord-Brabant.
- Waterschap De Dommel (2009). *Waterbeheerplan 2010-2015. Krachtig Water*. Boxtel: Waterschap De Dommel.

7.2 Websites

- Microsoft Corporation (2011). *Bing Maps*. www.bing.com. Bezocht op 17 augustus 2011.
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Risicokaart Noord-Brabant*, <http://nederland.risicokaart.nl>. Bezocht op 17 augustus 2011.
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Wateratlas Noord-Brabant*. Geraadpleegd op 17 augustus 2011, <http://atlas.brabant.nl>.
- Provincie Noord-Brabant (2006). *Cultuurhistorische waardenkaart*, <http://brabant.esrinl.com>. Bezocht op 17 augustus 2011.

Bedrijfsplan

Bedrijfsplan/ Wijzigingsplan Oisterwijksedreef 3, 5076 NA HAAREN

Datum: 26 augustus 2011

Plan: De varkensstal met bijbehorende middelen een nieuwe functie geven, wat berust op het bestaande bestemmingsplan en wat past bij de inpassing in het gebied en ons bedrijf.

Positief: Wat betreft wisseling in de varkensstal: varkens eruit, waar toch weinig of niets aan te verdienen is, opheffen en wat passend is bij het bedrijf en het gebied en erbij hoort zijn paarden in de wei en de paardenstallen. Deze geven een bepaalde uitstraling en verder is de stankoverlast nihil. Daarbij brengt het verhuren van paardenstallen meer op dan mestvarkens. De statische opslag / werkruimtes geven ook meer inkomsten, en brengen minder risico's met zich mee, denk aan: milieubelastbaarheid, ziekten en stankoverlast.

Stappenplan:

Verkopen varkensrechten en dit bedrag investeren in de stal en de aanpassingen maken voor de stal (zie tekening).

Wij hoeven alleen nog maar een extra weiland gebruiksklaar te maken, daar waar nu nog planten staan die verkocht moeten worden. Ik kan u verwijzen naar de foto's wat er allemaal al bestaand is, zodat u een idee heeft. Verder hebben wij ons huiswerk al gedaan, ook financieel gezien, de goedkeuring van de bank hebben wij al in ons bezit. Hiervan is een kopie toegevoegd.

Een uitbreidingsplan was ook haalbare kaart, maar wij geven meer om paarden. Ikzelf heb met mijn vader, die ook veel om paarden gaf, al een aantal paarden gehad, mijn vader is inmiddels overleden. Deze hobby wil ik nu voortzetten en wil samen met mijn vrouw die neventak gaan beoefenen, deze past beter bij ons bedrijf. Vandaar dat wij vragen om deze omwisseling van IV naar PH.

Korte indicatie opbrengsten die we nu hebben:

Netto opbrengst gemiddeld per maand varkens/ stal in zijn geheel. plm. 400,- (is dus niet veel en ook niet stabiel over het jaar genomen).

Paarden die wij kunnen stallen brengen ongeveer per maand per paard 125,- euro op. De mest van de paarden is beter voor het milieu als voor de kwekerij i.v.m. organische vaste delen erin. Dit is dus beter voor de planten als voor het bodemleven en geeft niet de stank als de fijn stof vergeleken met de varkens/ varkensmest.

Betreffende paardenhouderij/ stalling:

Willen we op een georganiseerde manier en met passie zo goed als we kunnen hier de start maken.

Als we de omwisseling kunnen en mogen aangaan, is dit voor de toekomst beter en zouden we nog naar meer paarden kunnen en willen stallen (mits de toekomst dit toelaat).

Algemene gegevens van ons bedrijf:

Nu hebben we 10 ha bestaande kwekerij en 6 ha grasland met de maïs als vruchtwisseling in de kwekerij.

Met vriendelijke groet,

Fam. Bertens
Kwekerij Bertens
Oisterwijksedreef 3
5076 NA HAAREN

Rabobank Hart van Brabant
Zakelijke Relaties**Rabobank**

Postadres Postbus 65, 5060 AB Oisterwijk

A.P.W. Bertens
Oisterwijksedreef 3
5076 NA HAAREN

Bezoekadres Burg. Venwielstraat 6, 5061 JB Oisterwijk

Telefoon (013) 508 82 00

Fax (013) 508 82 82

E-mail bedrijven@hvb.rabobank.nl

Bankrekening 1389.00.019

Website www.rabobank.nl/hartvanbrabant

Onze referentie FB
Doorkiesnummer (013) 508 82 11
Datum 1 april 2011

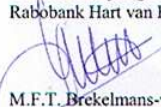
Onderwerp Vrijgave varkensrechten

Geachte heer Bertens,

In verband met het staken van uw varkensbedrijf heeft u de bank toestemming gevraagd voor de verkoop van uw varkensrechten.

De bank gaat akkoord met de verkoop van de varkensrechten, inits de verkoopopbrengst wordt gebruikt ten behoeve van uw bedrijfsplannen, zoals besproken in ons gesprek van 17 februari jl. en/of wordt gebruikt voor gedeeltelijke aflossing van uw financiering bij onze bank. De opbrengst dient te worden gestort op uw zakelijke rekening bij onze bank, 1473.94.562.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest en wensen u veel succes met de verkoop.

Met vriendelijke groet,
Rabobank Hart van Brabant
M.F.T. Brekelmans-van de Ven
accountmanager BedrijvenCoöperatieve Rabobank Hart van Brabant U.A., gevestigd te Oisterwijk
Ingeschreven bij de K.v.K. te Tilburg onder nr. 18008113/BTW-identificatienummer NL0019.35.045.B.01