

Wijzigingsplan 'Berkendreef 6 te Helvoirt'
Gemeente Haaren
Vastgesteld



Wijzigingsplan 'Berkendreef 6 te Helvoirt'

Gemeente Haaren

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x09046.091249_4
IMRO-code:	NL.IMRO.0788.WP16HVTberkndreef6 -VA01
Datum:	Oktober 2017
Contactpersoon opdrachtgever	Familie Van Ginkel
Projectteam BRO	Wim de Ruiter, Ruud Tak, Marloes Timmers
Concept:	juli 2016, februari 2017
Ontwerp:	maart 2017, mei 2017
Vastgesteld:	10 oktober 2017
Bron foto kaft:	Familie Van Ginkel
Beknopte inhoud:	Wijzigingsplan wijziging bestemming 'Gemengd – 2' naar 'Wonen' met 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 2' en 'Natuur'

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Gebiedsomschrijving	7
2.2 Bestaande en beoogde situatie	7
2.3 Landschappelijke inpassing	10
2.4 Wijzigingsbevoegdheden	10
3. BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	17
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	17
4.2 Geluid	18
4.3 Luchtkwaliteit	18
4.4 Externe veiligheid	19
4.5 Bodem	20
4.6 Water	20
4.7 Flora en fauna	22
4.8 Cultuurhistorische en archeologische waarden	23
4.9 Geurhinder	24
4.10 Bedrijven en milieuzonering	25
4.11 Verkeer en parkeren	26
4.12 Kabels en leidingen	26
5. JURIDISCHE TOELICHTING	27
5.1 Systematiek	27
5.1.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels	27
5.1.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels	27
5.1.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels	29

5.1.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels	30
5.2 Bestemmingen	30
5.2.1 Bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2' (Artikel 3)	30
5.2.2 Bestemming 'Wonen' (Artikel 4)	31
5.2.3 Bestemming 'Wonen' (Artikel 4)	31
5.2.4 Bestemming 'Waarde – Archeologie 2' (Artikel 5)	32
 6. UITVOERBAARHEID	 33
6.1 Financieel	33
6.2 Maatschappelijk	33
 BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Landschappelijke inpassing	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

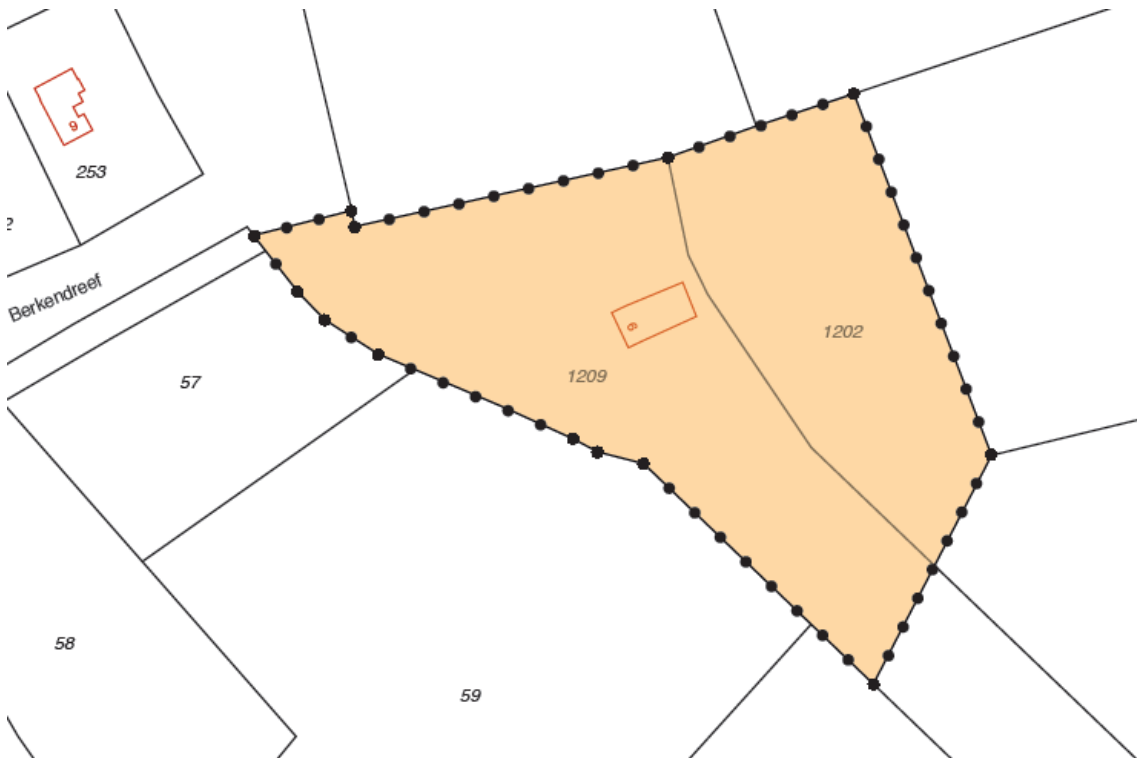
De heer en mevrouw Van Ginkel (hierna: initiatiefnemers) zijn voornemens om het perceel aan de Berkendreef 6 te Helvoirt aan te kopen. Het plangebied is ten zuiden van de kern Cromvoirt gelegen nabij het buurtschap 'Distelberg' en natuurgebied 'De Loonse en Drunense Duinen'. Voorheen heeft op dit adres een tuinbouwbedrijf gezeten. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds een ruime tijd beëindigd.

Om het perceel te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' is het doorlopen van een wijzigingsplanprocedure noodzakelijk waarin wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de voorwaarden zoals die in de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden zijn opgenomen in artikel 12.3.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' van de gemeente Haaren. Onderliggend rapport betreft het wijzigingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Cromvoirt in het buurtschap 'Distelberg' in het buitengebied. Op een ruimere afstand zijn ten oosten het buurtschap 'Loveren' en ten noorden de kern 'Helvoirt' gesitueerd. Het natuurgebied 'De Loonse en Drunense Duinen' ligt ten westen van Berkendreef 6 op circa 600 meter. De directe omgeving wordt gekenmerkt door bosschages afgewisseld met akker- en grasland. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Haaren, sectie E, perceelnummers 1202 en 1209.

In afbeelding 1 wordt de ligging van het plangebied weergegeven. De begrenzing van het plangebied wordt in deze afbeelding eveneens globaal weergegeven, voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.



Figuur 1.1: (Globale) ligging plangebied (Bron: De heer Van Ginkel)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeren de bestemmingsplannen (zie volgende bladzijde voor verbeelding):

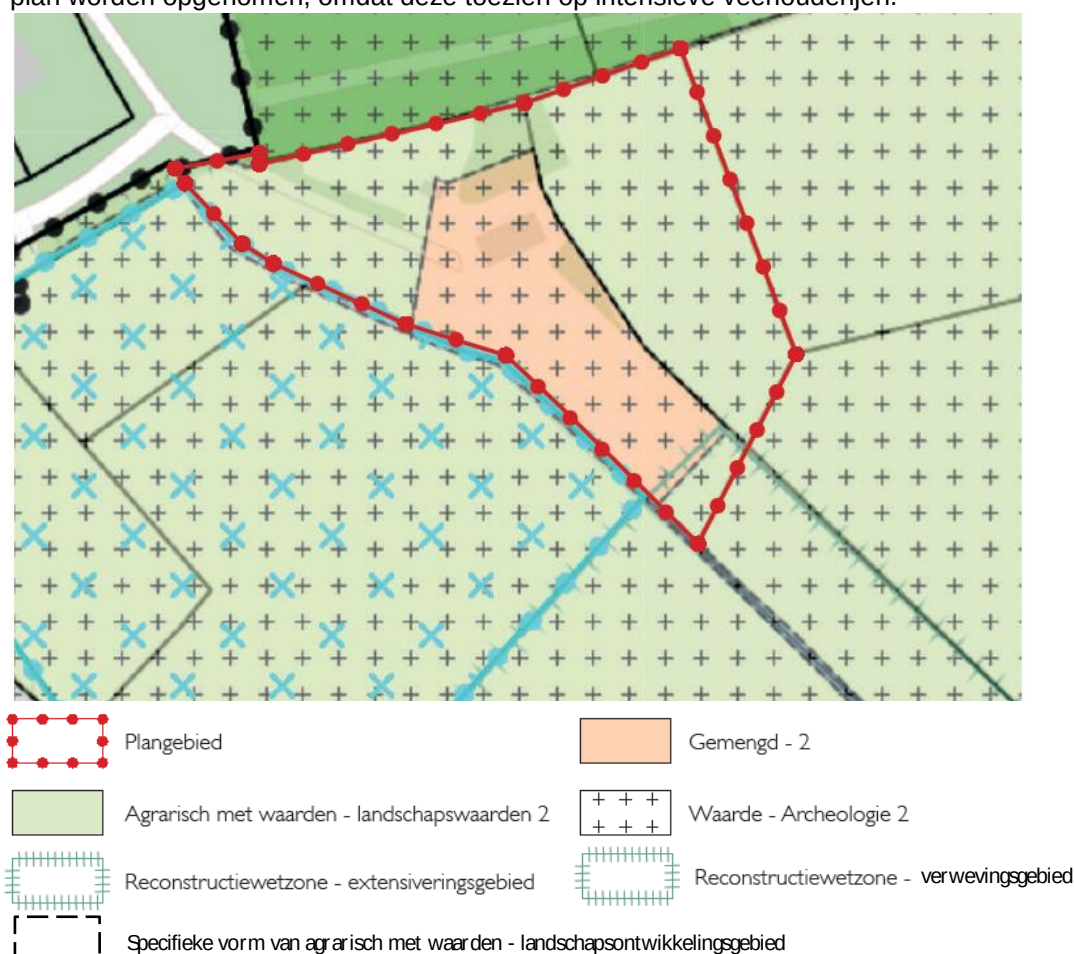
- “Buitengebied Haaren”, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 9 juli 2009, en;
- “Buitengebied Haaren, correctieve herziening”, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 11 september 2014.

Berkendreef 6 heeft een enkelbestemming ‘Gemengd -2’ en een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. De omliggende gronden zijn aangeduid als ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 2’ en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch met waarden – landschapsontwikkelingsgebied’. Bijna het gehele plangebied is aangeduid als ‘reconstructiewetzone – extensiveringsbied’, het meest zuidoostelijke punt beschikt over de aanduiding ‘reconstructiewetzone – verwevingsgebied’.

Op basis van artikel 12.3.1 wordt de bestemming ‘Gemengd -2’ gewijzigd naar ‘Wonen’ en ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2’.

Gewenste situatie

In de nieuwe situatie wordt een woonbestemming met agrarische gronden mogelijk gemaakt en de mogelijkheid tot vestigen van agrarische bedrijven (bijvoorbeeld intensieve veehouderijen) uitgesloten. Dit betekent dat de reconstructiewetzones niet meer van kracht zijn en ook niet meer in het wijzigingsplan worden opgenomen, omdat deze toezien op intensieve veehouderijen.



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Het wijzigingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plan-gebied en de gewenste situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Gebiedsomschrijving

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Helvoirt in het buurtschap 'Distelberg'. Van nature komen in het gebied dekzandvlaktes voor met daarop aaneengesloten bossen. Hier ontstonden relatief voedselarme veldpodzolgronden en duinvaaggronden. Distelberg behoort ook tot deze dekzandvlaktes.

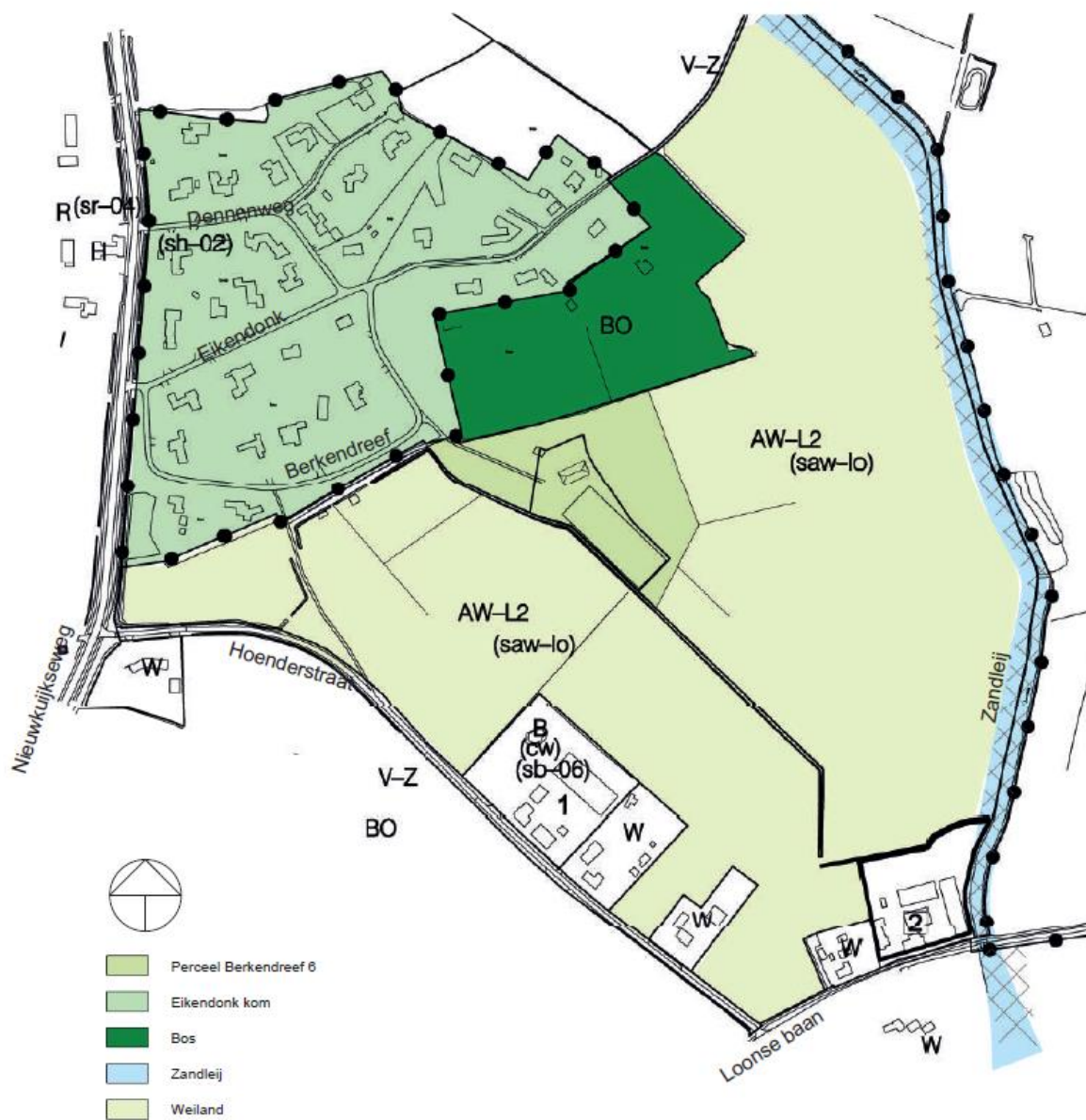
De Distelberg wordt gekenmerkt door een bebouwingscluster van vrijstaande woningen gesitueerd in een bos. Het gebied rond Distelberg ligt op een dekzandrug en heeft een half open karakter vanwege de rafelige bosranden, de kleinere bossen, houtwallen, singels en lanen tussen de graslanden en akkers. Ten oosten van het plangebied, op ongeveer 500 meter afstand, stroomt de Zandleij.

In figuur 2.1 is de ligging ten opzichte van de aangrenzende percelen met hun karakteristieke gevisualiseerd.

2.2 Bestaande en beoogde situatie

Het plangebied omvat het bedrijfsperceel van een voormalig tuinbouwbedrijf, waarvan de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd, en agrarische gronden (akkerland) (zie figuur 2.2). Binnen het plangebied staan een bedrijfswoning, een bijgebouw en kassen. De overige delen zijn thans in gebruik als tuin dan wel ruig terrein. Het plangebied wordt ontsloten via de Berkendreef. Deze Berkendreef komt uit op een hoofdontsluiting, de Nieuwkuijkseweg.

Voor de beoogde situatie wordt onder andere 2.968 m² aan glasopstanden gesloopt. In ruil hiervoor wordt een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bijgebouw teruggebouwd bij de woning. Dit bijgebouw heeft een oppervlakte van maximaal 146 m². Een bestaand bijgebouw van 54 m² blijft behouden.



Figuur 2.1: Gebiedskarakteristieken nabije omgeving (Bron: Dutch Design Initiative)



Figuur 2.2: Bestaande situatie Berkendreef 6

2.3 Landschappelijke inpassing

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een bouwplan kan immers afbreuk doen aan bestaande landschappelijke of cultuurhistorische waarden. Elke ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid¹. De kenschets van het landschap en de daarop gebaseerde landschappelijke inpassing met bijbehorende advies voor Berkendreef 6 is opgenomen in bijlage 1.

2.4 Wijzigingsbevoegdheden

Door het toepassen van de wijzigingsprocedure opgenomen in artikel 12.3.1 uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' wordt het initiatief juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Artikel 12.3.1 Wijziging naar 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen de bestemming 'Gemengd - 2' te wijzigen ten behoeve van wonen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. Alle gebouwen dienen te worden gesloopt, uitgezonderd:
 1. bestaande woningen;
 2. bestaande gebouwen die als bijgebouw worden aangemerkt, met bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 100 m² vermeerderd met 25% van de te slopen bebouwing tot een maximum van 200 m²;
 3. bestaande gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.

De woning uit 2004 blijft behouden, evenals het bestaande bijgebouw (met een oppervlakte van 54 m²). Gezien de staat van dit bijgebouw is herbouw hiervan noodzakelijk. Dit zal geschieden op de huidige locatie van het bouwwerk. Er wordt in totaal 2.968 m² aan glasopstanden gesloopt ten zuiden van de woning. In ruil voor de sloop van alle glasopstanden, wordt daarnaast 146 m² aan bijgebouwen gerealiseerd ter plaatse van Berkendreef 6. Hiermee komt het totale oppervlak aan bijgebouwen uit op 200 m².

- b. Ter plaatse van en aansluitend aan elke bestaande woning worden gronden tot een oppervlakte van ten hoogste 1.500 m² bestemd voor wonen.

De totale oppervlakte van de woonbestemming bedraagt ten hoogste 1.500 m².

- c. Voor zover de gronden niet als 'Wonen' worden aangewezen, worden deze aangewezen als een agrarische bestemming of 'Bos – Natuur' al naar gelang de eerstbedoelde gronden grotendeels grenzen aan die laatstbedoelde.

De omliggende gronden binnen de geldende bestemming 'Gemengd' worden gewijzigd naar 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2'

- d. Elke wijziging dient in elk geval alle woonruimten binnen het betreffende bestemmingsvlak te omvatten.

¹ artikel 3.2. Verordening ruimte provincie Brabant 2014

Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

- e. De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.

In hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat de (agrarische) gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet onevenredig worden aangetast.

- f. Het aantal woningen binnen elk bestemmingsvlak mag niet worden vergroot.

Het betreft één woning in zowel de huidige als toekomstige situatie aan Berkendreef 6.

- g. Per 500 m² sloop mag de inhoud van de woning als bedoeld onder a worden vergroot met 50 m³ tot een maximum omvang van 850 m², mits voldaan wordt aan het Rapport Akoestisch onderzoek d.d. mei 2009.

Het wijzigingsplan ziet alleen toe op de bestemmingswijziging naar 'Wonen', 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2' en vergroting van het oppervlak aan toegestane bijgebouwen.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte² staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Doorwerking plangebied

Het initiatief heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In mei 2016 is het Barro op enkele punten geactualiseerd.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de vol-

² Vastgesteld op 13 maart 2012.

gende nationale belangen: Rijkswaagen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Het initiatief heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de "ladder duurzame verstedelijking"). Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Doorwerking plangebied

Het plan voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De ladder voor duurzame verstedelijking is voor onderhavig initiatief niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave binnen de groenblauwe mantel. Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Er zijn ook andere functies aanwezig binnen deze mantel zoals recreatieve en woonfuncties. De wijziging van bedrijfs- naar burgerwoning past qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houdt rekening met omliggende waarden. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingepast zodat een kwaliteitsverbetering van aanwezige natuurlijke en ecologische waarden plaatsvindt. Het initiatief sluit aan op het gedachtegoed van de provinciale Structuurvisie.

Verordening ruimte 2014

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte. Provinciale Staten hebben op 10 juli 2015 opnieuw de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 17 juli 2015 is de Verordening in werking getreden. Gemeenten en planopstellers moeten bij het opstellen van dergelijke besluiten de regels van de Verordening ruimte 2014 toepassen, waarmee de gemeentelijke bevoegdheden worden ingeperkt. Behalve dat de verordening eisen stelt aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen, vormt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen, functies en waarden. De provincie heeft met de Verordening het provinciale grondgebied in verschillende structuren en aanduidingen opgedeeld.

Doorwerking plangebied

Het plangebied valt grotendeels binnen de structuur 'groenblauwe mantel' en voor een klein gedeelte binnen de structuur 'ecologische hoofdstructuur' (inmiddels bekend als NatuurNetwerk Brabant). Binnen de structuur 'ecologische hoofdstructuur' vinden geen gebruikswijzigingen of bouwwerkzaamheden plaats. De aanwezige flora- en faunawaarden worden niet geschaad door onderhavig initiatief. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de regels uit de Verordening die gelden voor deze structuur.

Voor de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning dient gekeken te worden naar de regels behorende bij de 'groenblauwe mantel'. Het initiatief dient getoetst te worden aan artikel 6.7, lid 5. "In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en

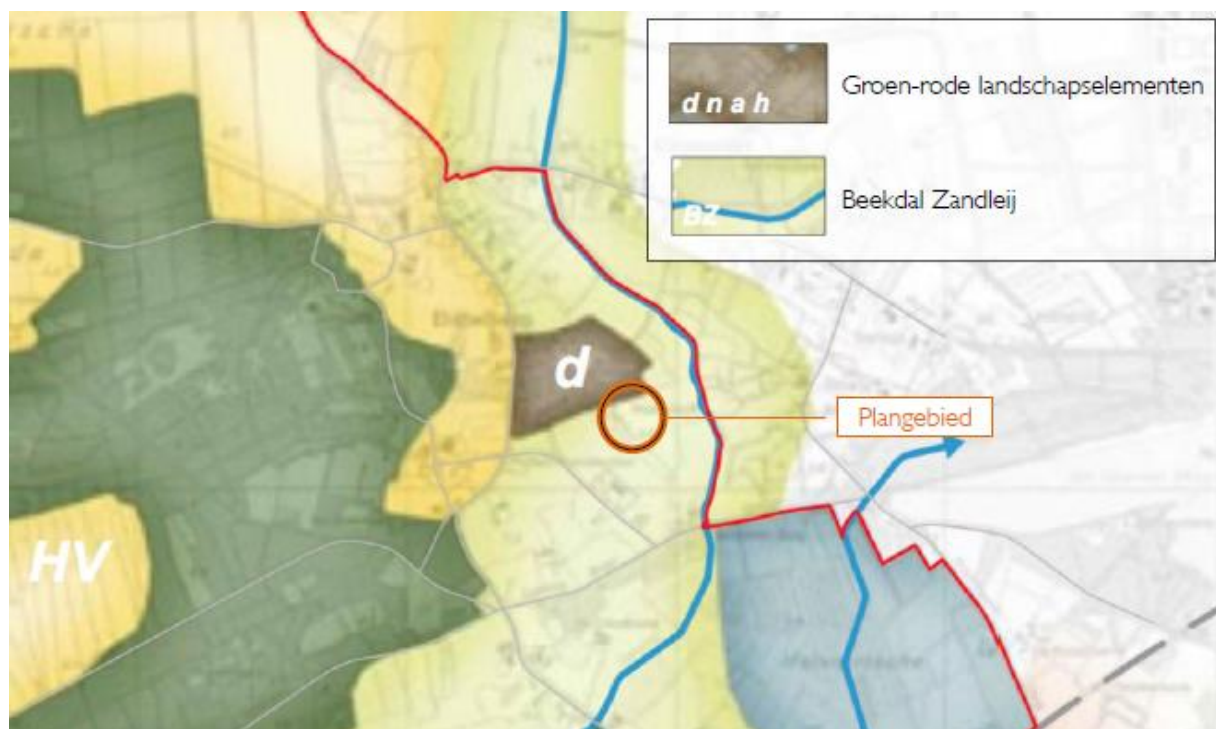
overtollige bebouwing wordt gesloopt.” Ter plaatse van Berkendreef 6 vindt geen splitsing van meerdere woonfuncties plaats en wordt overtollige bebouwing gesloopt. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de regels uit de Verordening die gelden voor deze structuur.

Tot slot is het initiatief getoetst aan artikel 3 ‘Bevordering ruimtelijke kwaliteit’. De provincie geeft gemeenten de ruimte om haar eigen beleid op te stellen voor dit onderwerp. Gemeente Haaren heeft deze gelegenheid aangegrepen om haar eigen beleid op te stellen, namelijk de regeling ‘Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren’. Onderhavig initiatief is dan ook getoetst aan artikel 3 in combinatie met de ‘Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren’. Uit de betreffende beleidsstukken is op te maken dat het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen tot 200 m² in combinatie met een woning boven de 1.000 m³ aan inhoud behoort tot een categorie 3-activiteit. Ofwel, ontwikkelingen met een impact maar concreet invulling geven aan andere beleidswensen met een ruimtelijke component. Dit betekent dat alleen een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering voor de Berkendreef 6 noodzakelijk is. In paragraaf 2.3 wordt ingegaan hierop ingegaan voor het initiatief. Hiermee wordt voldaan aan de regels uit de Verordening ruimte 2014.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Haaren

Op 22 januari 2015 heeft de gemeenteraad van Haaren de “Structuurvisie Haaren” vastgesteld. Deze structuurvisie vormt het toetsingskader voor ruimtelijke projecten. In onderstaand figuur is de ligging van het plangebied in de visiekaart weergegeven.



Figuur 3.1: Ligging plangebied in kaart structuurvisie (Bron: Gemeente Haaren)

Doorwerking plangebied

Het plangebied is in de Structuurvisie Haaren opgenomen als 'Beekdal Zandleij' en grenst aan het gebied dat is opgenomen als 'Groen-rode landschapselementen', te weten Distelberg. Het beekdal van de Zandleij stroomt vanuit het natuurgebied de Brand richting het oosten. Daar waar het beekdal het Helvoirts Broek raakt, buigt de Zandleij af naar het noorden. Het beekdal rijgt een groot aantal gebieden aaneen. Zo voert het langs De Brand, De Loonse en Drunense Duinen, Zwijnsbergen en de Distelberg.

Door de grote mate van openheid biedt het beekdal een contrast met deze aangrenzende besloten gebieden. Het beekdal wordt gekenmerkt door:

- Agrarisch gebied met groene kamers waarbinnen de beek is opgenomen;
- Agrarisch gebied heeft een sterke noordzuid richting met haaks op de beek gelegen waterlopen;
- Bebouwing is geclusterd per erf, solitair in het landschap;
- Ontwikkelingen in het gebied zijn gericht op beekherstel, waterberging en herstel oevervegetatie.

Binnen de gemeentegrenzen zijn enkele specifieke, herkenbare groen-rode landschapselementen te onderscheiden. Haarendael, Assisië, Noenes en Distelberg zijn alle vier, gezien vanuit het omliggende landschap, te bestempelen als een solitair groen, bebost landschapselement. Voor Distelberg geldt:

- Bebouwingscluster van vrijstaande woningen gesitueerd in een bos nabij de Loonse en Drunense Duinen;
- De kenmerken van een besloten bos met een gevarieerde begroeiing overheersen in het beeld
- naar de omgeving en in de interne structuur;
- Bebouwing is vanuit de omgeving niet zichtbaar en in het gebied ondergeschikt aan het bos;
- Ontwikkelingen zijn niet mogelijk voor zover deze ten koste gaan van of een negatieve effect hebben op het bos.

Het wijzigen van de huidige bestemmingen naar 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden - Landschaps-waarden 2' in combinatie met de sloop van de bestaande glasopstand en landschappelijke inpassing van Berkendreef 6 zorgt voor een kwaliteitsimpuls van de directe omgeving en sluit daarmee aan op het gedachtegoed van Structuurvisie Haaren.

Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap

Uit de Regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap valt op te maken dat het wijzigen van een bedrijfswoning naar burgerwoning in combinatie met het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen tot 200 m² in combinatie met een woning boven de 1.000 m³ aan inhoud behoort tot een categorie 3-activiteit. Dit betekent dat kwaliteitsverbetering en landschappelijke inpassing van Berkendreef 6 noodzakelijk is. In paragraaf 2.3 wordt hierop uitgebreid ingegaan voor het initiatief. Hiermee wordt voldaan aan de regels uit de Verordening ruimte 2014. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de eisen uit de gemeentelijke regeling omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit wijzigingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt geen extra woning mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is immers pas noodzakelijk voor de bouw van meer dan 2.000 woningen in aaneengesloten gebied (lijst D, categorie 11.2).
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het gebied wordt niet beschermd op basis van de natuurwaarden. Het plan ligt circa 700 meter van de 'Loonse en Drunense Duinen en Leemkuilen'. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief kan van externe werking geen sprake zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol of aardkundig waardevol gebied.
3. In hoofdstuk 4, 'Milieuhygiënische en planologische aspecten', zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Doorwerking plangebied

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren in het kader van dit project.

4.2 Geluid

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

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

Doorwerking plangebied

In het onderhavige plan wordt het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt er een nieuw te bouwen bijgebouw toegevoegd. Dit bijgebouw zal geen geluidgevoelige ruimte herbergen. De bedrijfswoning is reeds een geluidsgevoelig object, welke in het verleden akoestisch getoetst is. Vanwege het niet herbergen van een geluidgevoelige ruimte en het feit dat een bedrijfswoning een geluidsgevoelig object is, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Daarnaast valt het gebied buiten de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, omdat voor de nabije wegen een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

4.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Doorwerking plangebied

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan wordt het type woning gewijzigd, er wordt/worden geen extra woning of extra woningen mogelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

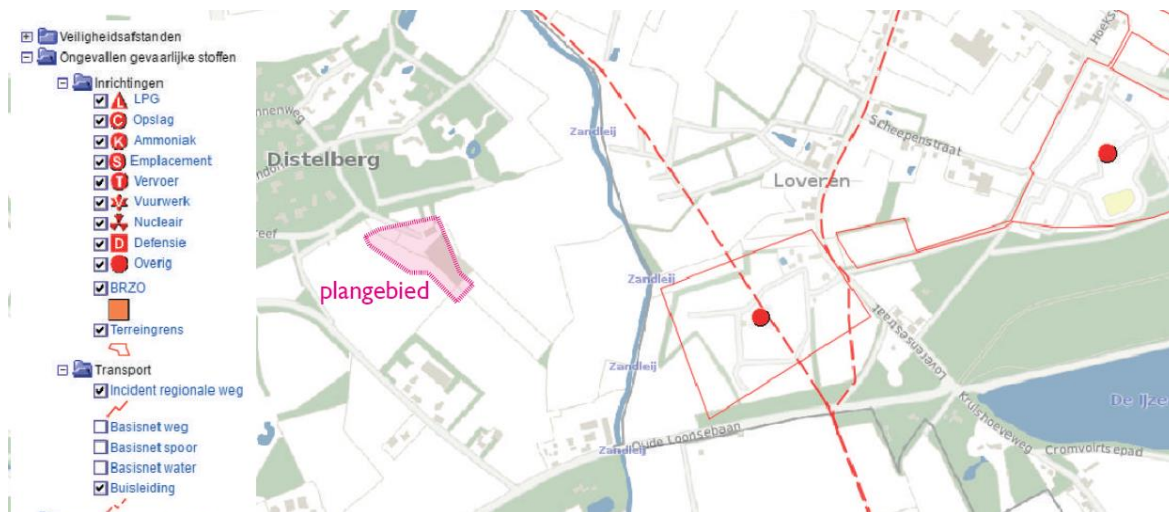
4.4 Externe veiligheid

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen 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 rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

Doorwerking plangebied

Uit inventarisatie met behulp van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in risicocontouren (invloedsgebieden, plasbrandaandachtsgebieden en PR 10-6 contouren) van inrichtingen, transportroutes (weg, spoor of water) en buisleidingen ligt. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is niet noodzakelijk. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het initiatief.



Figuur 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart Nederland)

4.5 Bodem

In het kader van de Bro (Besluit ruimtelijke ordening) moet bij bouwwerkzaamheden of functiewijzigingen rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Er mogen geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Bij een functiewijziging dient in het kader van een juridisch-planologische wijziging te worden nagegaan of de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

Doorwerking plangebied

In de onderhavige situatie wordt een bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning, waarbij een gedeelte (de kassen) van de overige bestaande bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast is men voornemens een nieuw te bouwen bijgebouw van meer dan 100 m² te realiseren. In 2004 is de bedrijfswoning, na een calamiteit, volledig nieuw teruggebouwd. Aangezien de calamiteit reeds omstreeks 2003 heeft plaatsgevonden en er sindsdien rondom de bedrijfswoning diverse (grond) werkzaamheden (ten behoeve van de realisatie van nieuwbouw/aanleg erfverharding) hebben plaatsgevonden, wordt niet verwacht dat de locatie op dit moment (sterk) verontreinigd is met PAK. Aanvullend onderzoek wordt alhier derhalve, in het kader van de planwijziging, niet noodzakelijk geacht. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de onderhavige planwijziging.

4.6 Water

Beleid

Relevante beleidsstukken op het gebied van water is het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2016-2021 van Waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende driestapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de driestapsstrategieën. De twee meest relevante beleidsstukken zijn hieronder verder toegelicht.

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP), Provincie Noord-Brabant

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 integreert de milieu- en wateropgave. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid. In het plan hanteert de provincie de principes van de people-planet-profitbenadering. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. De drie P's bepalen het leef- en vestigingsklimaat van Brabant. Het doel van de provincie is om zowel economisch, sociaal als ecologisch vooruitgang te boeken. De drie P's, ook wel de drie kapitalen genoemd, zijn hierbij in balans.

Verschillende wet- en regelgeving stellen kaders in de PMWP. Zo worden kaders gesteld door de Wet milieubeheer, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet bodembescherming, Wet geluidhinder, Waterwet en Kaderrichtlijn Water (inclusief Natura 2000). Op grond van de Waterwet fungeert het Provinciaal Waterplan tevens als structuurvisie. De ruimtelijke aspecten die in dit plan de status van structuurvisie krijgen, zijn de gebieden voor hoogwaterbescherming, de regionale waterbergingsgebieden, de ruimte voor watersysteemherstel (onder andere hermeanderingszones langs beken en ruimte voor ecologische verbindingzones), de Natte Natuurparels inclusief de attentiegebieden, de beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare watervoorziening, de beschermingszones voor innamepunten van drinkwater uit oppervlaktewater en wijstgebieden. Met de inwerkingtreding van de Waterwet is de provincie ook bevoegd gezag voor de vergunningverlening, toezicht en handhaving van de milieunormen die gelden voor bedrijven.

Beleidskader Waterschap De Dommel

Het Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het plangebied. Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, genaamd “Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabants waterschappen”. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Keur Waterschap De Dommel

Op 3 maart 2015 is de nieuwe Keur Waterschap De Dommel goedgekeurd. De Keur is een aanvulling op regels uit de Waterwet en is van toepassing op verschillende wateren die in het beheer zijn bij het waterschap. De voorschriften in de Waterwet en de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

Beleidsnota uitgangspunten Watertoets, Waterschap De Dommel

- Gescheiden houden van het vuilwater en het schoon hemelwater.
- Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de rioleering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: ‘hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer’.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de m² duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het ‘verlies’ van m² door de ruimtevraag van water beperkt worden.

- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- Rekening houden met waterschapsbelangen.

De waterparagraaf dient in het kader van de watertoets door de gemeente Haaren worden voorgelegd aan het Waterschap De Dommel.

Doorwerking plangebied

Oppervlakte- en hemelwater

Het initiatief voorziet in het wijzigen van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Een groot gedeelte van de bestaande bebouwing, de kassen (ruim 2.900 m²), wordt gesloopt. Een bijgebouw met een oppervlakte van 54 m² wordt gerenoveerd en blijft daarmee behouden. In de toekomst wordt er mogelijk een bijgebouw toegevoegd van maximaal 146 m². Met onderhavig initiatief wordt een afname van 2.700 m² gegenereerd. In plaats van hydrologisch neutraal wordt hydrologisch positief ontwikkeld. De waterhuishoudkundige situatie verandert in positieve zin.

Grondwater

Gezien de ligging en omvang van het project heeft het plan geen effect op de grondwaterwinning.

Riolering

Het vuile afvalwater vanuit de woning zal onveranderd op de bestaande riolering in het gebied geloosd worden.

4.7 Flora en fauna

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er treden verschuivingen op in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna.

Doorwerking plangebied

Gezien de ligging van de planlocatie kan deze gezien worden als een potentiële habitat voor een aantal (algemene) beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is het denkbaar dat het terrein mogelijk van belang is voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels en vleermuizen.

De planwijziging en de sloop van de kassen zal naar verwachting niet leiden tot een verlies van leefgebied van enkele soorten opgenomen in tabel 1 van de Wet natuurbescherming. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli). Op deze wijze zijn geen

belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. De planlocatie is mogelijk van belang als foerageergebied voor vleermuizen. Met het huidige en toekomstige gebruik van het terrein is en blijft het terrein geschikt als vleermuisfoerageergebied. Om het terrein geschikt te houden en te maken voor vleermuizen is het wel belangrijk om verstoring door het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te voorkomen.

Alle aanwezige hagen, bomen en bosschages blijven behouden, waarbij een tiental bomen verplaatst zal worden. Ook worden enkele hagen en bomen toegevoegd (zie paragraaf 2.3). Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavige planwijziging.

4.8 Cultuurhistorische en archeologische waarden

Cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant wordt het plangebied aangeduid als archeologisch landschap en cultuurhistorisch landschap. Gezien het feit dat onderhavig initiatief een planwijziging betreft, zullen de aanwezige cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Archeologie

De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988.

Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Doorwerking plangebied

Ter plaatse van het plangebied geldt in het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze dubbelbestemming wordt weer opgenomen in het wijzigingsplan. Het onderhavige initiatief betreft een functiewijziging binnen bestaande bebouwing. Daarnaast wordt er bestaande bebouwing, te weten de kassen, gesloopt, waarbij er, naar alle waarschijnlijkheid, oppervlakkige bodemroerende werkzaamheden plaats zullen vinden. Gezien het feit dat het hier gaat om het slopen van bestaande bebouwing en de bodemroerende werkzaamheden oppervlakkig zullen zijn (niet dieper dan 0,5 m), kunnen we stellen dat de werkzaamheden de archeologische waarden niet verstoren en dat hiervoor geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Naast de functiewijziging en de sloopwerkzaamheden omvat het plan ook een nieuw te bouwen bijgebouw van meer dan 100 m². In artikel 28.2 van het bestemmingsplan is opgenomen dat men, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m², een rapport dient 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. Gezien het feit dat onderhavig initiatief een planwijziging betreft, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

4.9 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Doorwerking plangebied

Voorgrondbelasting

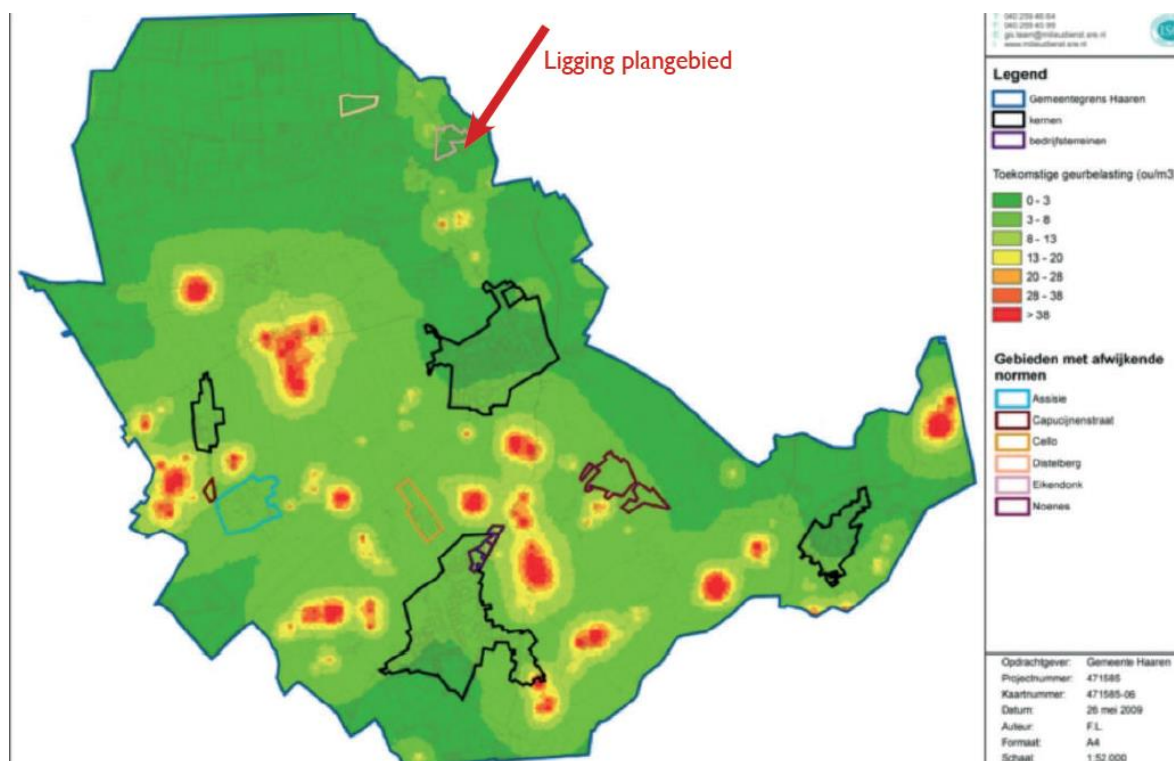
In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig. Er wordt ruimschoots voldaan aan de minimale afstand van 200 meter. De voorgrondbelasting wordt bepaald door het agrarische bedrijf dat de grootste geurbelasting heeft op het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig. De wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning wordt geen belemmering voor de bedrijfsvoering van veehouderijen.

Op basis daarvan kan zonder nadere berekening worden geconcludeerd dat de voorgrondbelasting geen rol speelt bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat.

Achtergrondbelasting

Uit bijlage 2 van de Geurverordening die de gemeente Haaren op 21 januari 2010 in het kader van de Wgv heeft vastgesteld, volgt dat de achtergrondbelasting binnen het plangebied 0 tot 3 Odeureenheden per m³ bedraagt. Dat komt overeen met een zeer goed woon- en leefklimaat. Het aspect geurhin-

der veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het plan. Op de volgende pagina is een afbeelding opgenomen met betrekking tot de geurbelasting.



Figuur 4.1: Ligging plangebied in achtergrondbelasting kaart (Bron: Gemeente Haaren)

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie *Bedrijven en milieuzonering*³.

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspec-

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

ten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype rustig buitengebied

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nastreeft in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. Het plangebied ligt in een rustig buitengebied.

Doorwerking plangebied

Het plan omvat een functieverandering van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Feitelijk vindt er geen wijziging van het gebruik van het hoofdgebouw plaats. Een bedrijfswoning is evenals een burgerwoning een milieugevoelig object voor omliggende bedrijvigheid. Omliggende bedrijven dienen rekening te houden met de bedrijfswoning.

Het volgens het geldende bestemmingsplan gelegen bedrijf aan de Hoenderstraat ligt op meer dan 100 meter afstand van de woning aan de Berkendreef. Het gaat hier om groothandelsbedrijf, behorende tot categorie 2 met een aan te houden afstand van 30 meter. In de directe omgeving liggen verder geen andere bedrijven.

Er bestaat dus geen conflict tussen de nieuw bestemde burgerwoning en in de nabijheid gelegen bedrijven.

4.11 Verkeer en parkeren

Door het staken van de agrarische bedrijfsvoering vindt een afname van het aantal verkeersbewegingen plaats, evenals een daling in het aantal benodigde parkeerplaatsen. De wijziging van een bedrijfswoning in een burgerwoning leidt niet tot een onaanvaardbare afwikkeling van het verkeer op omliggende wegen. Het aantal parkeerplaatsen (twee parkeerplaatsen voor een vrijstaande woning) kan gerealiseerd worden op het perceel van Berkendreef 6. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer en parkeren' niet zorgt voor belemmeringen voor uitvoering van onderhavig initiatief.

4.12 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn. Er zijn uit dit oogpunt derhalve geen belemmeringen voor het initiatief.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.1 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Qua plansystematiek wordt aangesloten bij de bestemmingsplannen 'Buitengebied Haaren' en 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening'.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

5.1.1 Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren:

Begrippen (Artikel 1):

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het plan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten (Artikel 2):

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.1.2 Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Alle zelfstandige regelingen, die gevolgen hebben voor de bouw- of gebruiksmogelijkheden van de gronden, zijn als een bestemming vormgegeven. De hoofdbestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2' zijn conform de SVBP voor de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' geplaatst.

Bestemmingsomschrijving:

Een omschrijving van de doeleinden van de bestemming. Het gaat hierbij om de functies. De aard van de toegelaten fysieke elementen van de grond, zoals bouwwerken en werken, geen gebouwen zijnde, vloeit (rechtstreeks) voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels:

In de bouwregels worden voor onder andere hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld en bepaald of deze al dan niet toegelaten worden in de betreffende enkelbestemming. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar aanduidingen op de verbeelding.

Afwijken van de bouwregels:

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om af te wijken van de bij recht toegestane bouwregels. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan de afwijking wordt verleend, wat de maximale afwijking is die met het afwijken kan worden toegestaan en de situaties of voorwaarden waaronder afwijking wordt verleend.

Specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Afwijken van de gebruiksregels (alleen in bestemming 'Wonen'):

In deze regel is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor ander gebruik dan genoemd onder de bestemmingsomschrijving en de specifieke gebruiksregels. Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2' en 'Waarde – Archeologie 2')

In deze bestemmingen is een omgevingsvergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van enkele waarden. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele nadere voorwaarden.

Wijzigingsbevoegdheid (alleen in bestemming 'Waarde – Archeologie 2'):

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om regels te wijzigen zoals bijvoorbeeld het verwijderen of vervangen van deze bestemming, wanneer blijkt naar aan-

leiding van onderzoek dat geen of juist hogere archeologische waarden aanwezig zijn. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

5.1.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Algemene bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen en bestaande afwijkende maatvoering. In dit lid is een algemene bepaling met betrekking tot de geldende bestaande maatvoering en het uitvoeren van ondergrondse werken en het bouwen van ondergrondse bouwwerken opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is voor elke bestemming aangegeven wat onder strijdig gebruik van de bestemming wordt verstaan. Daarnaast is aangegeven wanneer het gebruik van gronden en bouwwerken strijdig wordt geacht. Hiertoe behoort onder meer het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning. In het tweede lid is een afwijkingsbevoegdheid op dit verbod opgenomen ten behoeve van mantelzorg/afhankelijke woonruimte en het realiseren van een bed and breakfast voorziening.

Algemene aanduidingsregels

In de 'algemene aanduidingsregels' is een overige zone – beperking veehouderijen opgenomen om de vestiging en/of omschakeling naar veehouderijen niet toe te staan.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken voor de bouw van voorzieningen van algemeen nut. De voorwaarden, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel geeft Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

5.1.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Hierin is het verplichte overgangsrecht opgenomen, dat in elk bestemmingsplan dient te worden opgenomen.

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.

Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.2 Bestemmingen

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden wordt uitgegaan van directe toelating van alle gewenste functies. Welke functies waar toegelaten worden is een planologische keuze. Dit betekent dat na inwerkingtreding van het wijzigingsplan geen tot weinig ruimte is voor een wijziging in deze gewenste functies.

Per bestemming wordt hierna aangegeven wat de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn.

5.2.1 Bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2' (Artikel 3)

Een gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden 2'.

Gebruik

De voor 'Agrarisch met Waarden - Landschaps- en Natuurwaarden 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, behoud en herstel van de aangeduide cultuurhistorische waarden, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor, landschapsontwikkelingsgebied, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapsontwikkelingsgebied', behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen, instandhouding als zodanig van de aldaar voorkomende zandwegen, watergangen en waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen.

Bouwen

Bestaande bebouwing, welke krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk is opgericht en in overeenstemming is met de bestemming volgens dit plan, maar afwijkend van één of meer bebouwingsregels, wordt geacht aan het plan te voldoen. Hieronder wordt tevens vergunde bebouwing verstaan, die nog moet worden opgericht. Op de gronden binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen. De volgende bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan; erf- en terrein-afscheidings, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van recreatieve voorzieningen en/of natuurontwikkeling.

5.2.2 Bestemming 'Natuur' (Artikel 4)

In het plangebied liggen drie smalle stroken, die volgens het provinciale beleid deel uit maken van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). Op verzoek van de provincie Noord-Brabant hebben deze stroken de bestemming 'Natuur' gekregen.

Gebruik

Deze gronden zijn o.a. bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de functie van bos en natuur.

Bouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.3 Bestemming 'Wonen' (Artikel 5)

Een gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen'.

Gebruik

Deze gronden zijn bestemd voor wonen en tuinen en erven. Met voorwaardelijke verplichtingen is geregeld dat de gronden pas gebruikt mogen worden wanneer de bedrijfsbebouwing gesloopt is en de landschappelijke inpassing, zoals bijgevoegd in bijlage 1 van deze toelichting, is uitgevoerd.

Bouwen

Er mag niet meer dan één woning worden gebouwd. Woningen mogen uitsluitend op de bestaande fundering worden gebouwd met de voorgevels op niet minder dan de bestaande afstand tot de weg. De inhoud van een woning mag niet meer dan 600 m² bedragen. De goothoogte en bouwhoogte van woningen mogen ten hoogste 2 meter meer bedragen dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte tot een maximale goothoogte van 6 meter en tot een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning. De gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde woning behorende bouwvergunningplichtige bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 200 m² bedragen. Van bijgebouwen en overkappingen mag de goothoogte niet meer dan 3 meter bedragen en de

bouwhoogte niet meer dan 5,5 meter. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,5 meter, met dien verstande dat de hoogte voor de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1,5 meter. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 5 meter.

5.2.4 Bestemming 'Waarde – Archeologie 2' (Artikel 6)

Het gehele plangebied heeft deze bestemming. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

6. UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling 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

Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De ontwikkeling is hiermee financieel uitvoerbaar.

Kostenverhaal

Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In dit geval is geen sprake van een bouwplan, waardoor een exploitatieplan en/of anterieure overeenkomst niet noodzakelijk is/zijn. Er wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten om de financiële haalbaarheid te regelen van het initiatief.

6.2 Maatschappelijk

Het ontwerpwijzigingsplan 'Berkendreef 6 te Helvoirt' zal ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie worden gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen door belanghebbenden.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1:

Landschappelijke inpassing

Onderwerp : **Advies landschappelijke inpassing
Berkendreef 6 te Helvoirt**

MEMO

Projectnummer : 211x09046
Datum : 23 maart 2017
Opdrachtgever : J. van Ginkel
Van : R. Tak

BLAD 1

Aanleiding en initiatief

Fam. Van Ginkel (hierna initiatiefnemers) is voornemens percelen aan de Berkendreef 6 te Helvoirt aan te kopen en zich te vestigen. Op het adres was voorheen een tuinbouwbedrijf aanwezig. De bedrijfsactiviteiten zijn al geruime tijd beëindigd. Door gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid¹ is het mogelijk het voormalige tuinbouwbedrijf met bedrijfswoning om te vormen naar een woonbestemming.

Een voorwaarde voor het doorlopen van een wijzigingsplanprocedure is het aantonen van de landschappelijke inpasbaarheid van het initiatief. Elke ontwikkeling in het buitengebied dient namelijk bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. De landschappelijke inpassing richt zich op de uitstraling en de verankering van de ontwikkeling naar de omgeving toe en tevens op de interne ordening en inrichting van het perceel. Aspecten zoals oriëntatie, ligging, ontsluiting en toe te passen groenelementen worden hierin meegenomen. Onderhavig advies geeft inzicht in welke inrichtingsmaatregelen er genomen moeten worden opdat de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Kaders

Het landschappelijk inpassingsplan voldoet in beginsel aan de kaders vanuit het vigerende beleid en aan de eisen/wensen vanuit de initiatiefnemers.

1. Vanuit initiatiefnemers

- Behoud van de huidige woning en terugbouwen bijgebouw tot 200m²;
- Sloop van de aanwezige kassen;
- Verharden van de bestaande inrit (onverhard in huidige situatie);
- Vrij zicht vanuit de woning naar het omliggende landschap, in zuidwestelijke als noord-oostelijke richting;
- Zoveel mogelijk behoud van solitaire bomen en boomgroepen.

2. Vanuit beleid

Regels wijzigingsbevoegdheid

Om aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid te voldoen (wijziging naar wonen, artikel 12.3.1) hebben de volgende regels betrekking tot het initiatief:

- De gronden tot een oppervlakte van 1.500m² mogen worden bestemd tot 'wonen';
- Bestaande gebouwen die als bijgebouw worden aangemerkt, met bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 100m², vermeerderd met 25% van de te slopen bebouwing tot een maximum van 200m²;

¹ Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren', vastgesteld door de gemeenteraad Haaren d.d. 11 september 2014.

- Voor zover de gronden niet als wonen worden aangewezen, worden deze aangewezen als een Agrarische bestemming of Bos - Natuur al naar gelang de eerstbedoelde gronden grotendeels grenzen aan die laatstbedoelde;

Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap

Uit de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren² valt op te maken dat voor de wijziging naar wonen het gedeelte bestemmingsvlak boven de 1.000m² een kwaliteitsverbetering geleverd dient te worden. Dit betekent dat naast een landschappelijke inpassing van Berkendreef 6 een kwaliteitsverbetering voor 500m² noodzakelijk is.

Advies

De inpassing en vormgeving van het perceel aan de Berkendreef 6 richt zich op de overgang van het nieuwe woonperceel naar het omliggende landschap en de openbare weg. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld, welke op basis van de gestelde kaders en kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Onderstaande schets illustreert de voorgestelde maatregelen, gevolgd door een argumentatie.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

1. Vormgeving woonperceel met behoud van de huidige woning en bijgebouw en sloop van de aanwezige kassen;
2. Aanleg houtsingel en struweel;
3. Aanplant bomenrij
4. Aanplant fruitbomen;
5. Verwijderen huidige beplanting ten behoeve van doorzichten.



Voorstel inrichtingsmaatregelen (zie bijlage voor schets op schaal)

² regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren, 2013

Argumentatie

1) Vormgeving woonperceel

Het nieuwe woonperceel (1) is zo vormgegeven dat het de bebouwing clustert op het erf, binnen de gestelde marge van 1.500m². Door deze vorm en locatie ligt het woonperceel solitair in het landschap op de overgang van bos naar meer open beekdal. Door de huidige inrit te verharderen is het mogelijk een duurzame ontsluiting van het perceel te garanderen.

2) Aanleg houtsingel en struweel

In de zuidelijke punt van het plangebied komen twee houtsingels vanuit de omgeving bijeen. Om de richting van deze structuren te versterken is langs de perceelgrens aan de zuidzijde een houtsingel voorgesteld (2a). Langs de zuidoostzijde vormt een struweelhaag (2b) het verlengstuk van het bestaande bosje in de zuidpunt, waar minder boomvormers worden gebruikt als in de houtsingel. Door de situering van deze beplantingstructuren wordt de landschappelijke karakteristiek van het beekdal versterkt en aangesloten op bestaande beplantingen.

3) Aanplant bomenrij

Langs de oostgrens van het plangebied is een transparante bomenrij voorgesteld (3) om de overgang naar het aangrenzende agrarische perceel te vormen. Door de bomen op wisselende afstand te planten is het mogelijk doorzichten naar het achterland te behouden en toch meer diepte te creëren binnen de 'groene' kamers van het beekdal³.

4) Aanplant fruitbomen

Aan de zuidwestzijde van het woonperceel zijn een aantal fruitbomen voorgesteld, welke naast een ecologische functie, ook een bijdrage leveren aan de beslotenheid van het erf. Te midden van de nieuwe fruitbomen blijft een bestaande kastanje gehandhaafd, welke door het weghalen van overige beplantingen de functie van markering van het woonerf krijgt.

5) Verwijderen huidige beplanting

Ten behoeve van doorzichten naar het landschap en het mogelijk maken van het woonperceel worden een beperkt aantal bomen weggehaald. Vooral aan de oostzijde geeft dit vanuit de woning en aansluitende buitenruimte fraaie doorzichten naar het omliggende beekdal. Overige bomen en boomgroepen blijven behouden.

Kwaliteitsverbetering

Voor de wijziging naar wonen dient voor 500m² een kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Op basis van de gehanteerde normbedragen bedraagt de waardevermeerdering voor deze oppervlakte €50,- per m²). De vereiste totale kwaliteitsbijdrage komt daarmee op €25.000,-.

Als tegenprestatie worden de aanwezige kassen verwijderd en de inrichtingselementen van de inpassing ingezet. Met de voorgestelde fysieke tegenprestaties kan aan de vereiste kwaliteitsbijdrage worden voldaan. Onderstaande tabel geeft inzicht in de investeringen in het landschap.

³ Structuurvisie Haaren 2015.

Investering	Omvang	Norm per eenheid	Waarde
Sloop kassen	2.963m ²	€ 7,-	€ 20.741,-
Aanplant bosplantsoen	970m ²	€ 1,58,-	€ 1.533,-
Beheer bosplantsoen*		€ 1,16,-	€ 1.125,-
Aanplant laanbomen	6 st.	€ 60,62,-	€ 634,-
Beheer laanbomen*		€ 33,40,-	€ 200,-
Aanplant fruitbomen	7 st.	€ 70,-	€ 490,-
Beheer fruitbomen*		€ 53,40,-	€ 374,-
Totaal			€ 25.097,-

*voor een periode van 10 jaar.

Realisatie

Sortiment

De soortensamenstelling voor de toe te voegen beplanting is toegespitst op inheemse soorten die passen bij het karakter van het gebied en de bodemgesteldheid (enkeerdgronden met een watertrap VI). In onderstaande tabel zijn de verschillende vakken, maatvoering, voorgesteld sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks opgenomen.

Plantvak	Omvang/ stuks	Voorgesteld sortiment	Verband
Houtsingel en struweel	970 m ²	<u>Heesters</u>	Driehoeksverband (1x1m), in groepen van 3 – 6 per soort.
	194	• 20% meidoorn	
	146	• 15% hazelaar	
	146	• 15% gele kornoelje	
	97	• 10% hulst	
	97	• 10% rode kornoelje	
	97	• 10% kardinaalsmuts	
	97	• 10% krent	
		Plantmaat aanplant: 80-100, Eind- hoogte: 4m	
	6- 8 stuks (houtsingel)	<u>Boomvormers</u> • 5% ruwe berk en zomereik Plantmaat aanplant: 12-14, Eindhoogte: 15m.	Plantafstand tussen de 8 en 12m. Op locatie nader te bepalen.
Bomenrij	5 a 6 stuks	<u>Boomvormers</u> • Zomereik Plantmaat aanplant: 14-18, Eindhoogte: 20m.	Plantafstand tussen de 12 en 25m. Op locatie nader te bepalen
Fruitbomen	7	• Diverse fruitsoorten, appel, peer, kers, pruim. Plantmaat aanplant: 12- 14, Eind- hoogte: 6m.	Plantafstand va. 12m.

Beheer en onderhoud:

- De houtsingel kan gesnoeid worden als het de gewenste eindhoogte heeft bereikt, daarna 2x per jaar snoeien in voor –en najaar;
- De bomenrij periodiek snoeien, minimaal 1 keer per 5 jaar, tot 1 maal per 8 jaar;
- Fruitbomen minimaal één keer per jaar snoeien. Normaliter tijdens de wintermaanden of in het vroege voorjaar;

Conclusie

Het wijzigen van de huidige bestemming 'Gemengd 2' naar 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 2 in combinatie met de sloop van de bestaande glasopstand en de landschappelijke inpassing van Berkendreef 6 zorgt voor een kwaliteitsimpuls van de directe omgeving en sluit daarmee aan op het gedachtegoed van de Structuurvisie Haaren.

Door de toevoeging van verschillende beplantingen wordt een bijdrage geleverd aan de aanwezige natuurwaarden van het beekdal van de Zandleij. De aanplant van opgaande beplantingen sluit aan op bestaand bos en de aanwezige landschappelijke karakteristiek. Met de voorgestelde maatregelen ontstaat er weer een herkenbaar erf op het adres aan de Berkendreef, welke solitair in het landschap ligt op de overgang van bos naar beekdal.

Regels

