

## Toelichting behorende bij het bestemmingsplan

RvR Helvoirtseweg 19  
Roonsestraat Haaren



Plangebied (bron: Google Earth)



**DLV Makelaardij BV** • Postbus 511, 5400 AM Uden • T 0413 – 33 68 50 • F 0413 – 33 68 51 • [www.dlv.nl](http://www.dlv.nl)  
Bezoekadres: Oostwijk 5, 5406 XT Uden • KvK Brabant 09097968 • Rabobank 12.97.59.562

*Op alle opdrachten en diensten van DLV Makelaardij BV zijn van toepassing de voorwaarden van de VBO Makelaar, zoals onder nr. 40411735 gedeponeerd bij KvK te 's Gravenhage.*

*Op onze dienstverlening zijn de Algemene Voorwaarden van toepassing zoals deze zijn gedeponeerd bij de KvK.  
DLV Bouw, Milieu en Techniek BV, DLV Rundvee Advies BV, DLV Makelaardij BV en DLV Intensief Advies BV zijn dochterondernemingen van DLV Dier Groep BV*

## **AANVRAGER PARTIËLE HERZIENING**

De partiële herziening is een initiatief van,

### **Opdrachtgever:**

Familie Van Houtum  
Helvoirtseweg 19  
5067 PK Haaren

### **Adviseur:**

Emile Petit  
DLV Makelaardij BV  
Tel. 06-53420909

### **Plangebied:**

Helvoirtseweg 19 / Roonsestraat ongenummerd  
5076 PK Haaren

### **Kadastraal:**

Gemeente Haaren  
Sectie E, nummer 2884  
Sectie E, nummer 3412

**Datum rapport:** 29 juni 2011

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>5</b>
1.1. Aanleiding .....	5
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied .....	6
1.3. Overzicht van vigerende plannen en herzieningen .....	6
1.4. Omgeving .....	7
1.5. Leeswijzer .....	9
<b>2. Beleidskader</b> .....	<b>10</b>
2.1. Rijksbeleid .....	10
2.2. Provinciaal beleid .....	13
2.3. Regionaal beleid .....	18
2.4. Gemeentelijk beleid .....	19
<b>3. Functionele analyse</b> .....	<b>21</b>
3.1. Planologische voorwaarden ruimte voor ruimte .....	21
3.1.1. Voorwaarden ruimte voor ruimte regeling .....	21
3.1.2. Toets aan de voorwaarden ruimte voor ruimte regeling .....	22
3.2. Geomorfologie en bodem .....	26
3.3. Water .....	29
3.4. Natuur .....	35
3.4.1. Gebiedsbescherming .....	36
3.4.2. Soortenbescherming .....	37
3.5. Landschap .....	41
3.6. Cultuurhistorie en archeologie .....	44
3.7. Landbouw .....	46
3.8. Wonen .....	47
3.9. Infrastructuur .....	48
3.10. Luchtkwaliteit .....	50
3.11. Externe veiligheid .....	51
3.12. Geluidhinder .....	52
3.13. Wet ammoniak en veehouderij .....	56
3.14. Milieuzonering .....	56
3.15. Wet geurhinder veehouderij .....	59
3.16. Woon- en leefklimaat .....	60
<b>4. Juridische planopzet</b> .....	<b>65</b>
4.1. Inleiding .....	65
4.2. Wonen .....	65
4.3. Archeologische en cultuurhistorische waarden .....	67
<b>5. Uitvoerbaarheid</b> .....	<b>68</b>
5.1. Economische uitvoerbaarheid .....	68
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	68
5.3. Planschade risico .....	69

<b>Bijlagen .....</b>	<b>71</b>
Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek.....	72
Bijlage 2. Archeologisch onderzoek .....	73
Bijlage 3. Archeologisch proefsleuvenonderzoek .....	74
Bijlage 4. Akoestisch onderzoek .....	75
Bijlage 5. Natuurtoets.....	76
Bijlage 6. Inspraak VROM.....	77
Bijlage 7. Inspraakreactie ROH.....	78
Bijlage 8. Inspraakreactie waterschap.....	79
Bijlage 9. V-stacks berekening roonsestraat 28 .....	80
<b>Verbeelding.....</b>	<b>81</b>
<b>Regels .....</b>	<b>82</b>

## 1. Inleiding

### 1.1. Aanleiding

Initiatiefnemers hebben een intensieve veehouderij welke op de locatie Helvoirtseweg 19 te Haaren is gevestigd. De bedrijfsvoering van dit bedrijf is inmiddels gestaakt. Hierdoor zijn initiatiefnemers al langere tijd aan het nadenken welke kansen en potentie het bedrijf heeft. Kort samengevat is tijdens dit proces het idee ontstaan om; óf gebruik te maken van de mogelijkheid van ruimte voor ruimte, de mogelijkheid van vestiging van een agrarisch-verwant, agrarisch-technisch hulpbedrijf, óf het aanwenden van de opstallen voor statische opslag dan wel het opnieuw vestigen van een agrarisch bedrijf. Voorkeur is uitgegaan naar het plan om de bestaande opstallen te slopen om in ruil daarvoor twee bouw kavels te kunnen genereren. De bestemming van de voormalige bedrijfswoning zal dan net als de bouw kavels wijzigen in “wonen”. Het overblijvende perceel cultuurgrond met een oppervlakte van ruim 3.000 m<sup>2</sup> krijgt de bestemming “agrarisch”. De locatie aan de Helvoirtseweg 19 voldoet zelfstandig echter niet aan de vereiste voorwaarden zoals opgenomen in de “beleidsregels ruimte voor ruimte 2006 “. Gelet op de grote ruimtelijke kwaliteitswinst welke bewerkstelligd kan worden door de sanering van de locatie, heeft de gemeente Haaren op 16 december 2008 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de herbestemming van de voormalige agrarische locatie middels het bestemmen van twee bouw kavels, indien daar twee ruimte voor ruimte bouw titels worden aangekocht.

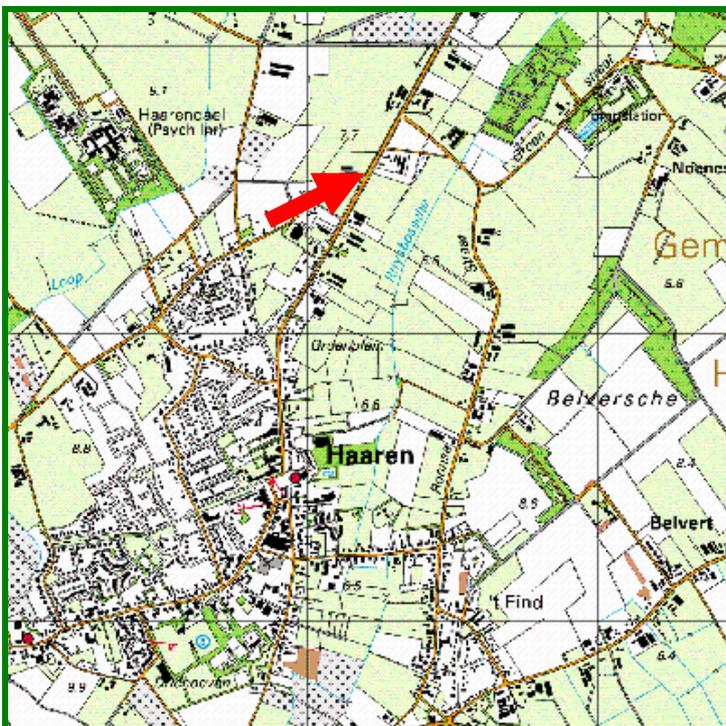
Daarnaast zal de bestemming van de voormalige bedrijfswoning wijzigen in “wonen” en de bestemming van het overblijvende perceel cultuurgrond (nu nog bouw blok) met een oppervlakte van ruim 3.000 m<sup>2</sup> zou de bestemming “agrarisch” krijgen zonder nadere aanduiding “bouw blok”. De locatie van herkomst van de noodzakelijke twee ruimte voor ruimte titels dient wel zelfstandig te kunnen voldoen aan de voorwaarden welke zijn opgenomen in de “beleidsregels ruimte voor ruimte 2006. Een dergelijke locatie is gevonden aan de Achterdijk 58 te Mill, deze locatie is door de provincie Noord-Brabant getoetst aan de voorwaarden zoals opgenomen in de “beleidsregels ruimte voor ruimte 2006 “ en op 16 augustus 2010 middels schrijven, onder kenmerk 1715961, akkoord bevonden. Het bestemmingsplan RvR Helvoirtseweg 19/Roonsestraat te Haaren heeft dus als doel, het saneren van de voormalige agrarische locatie middels het herbestemmen van de ondergrond ten behoeve van de ontwikkeling van twee ruimte voor ruimte kavels op voorwaarde dat hier twee door de provincie Noord-Brabant goedgekeurde ruimte voor ruimte titels voor worden aangekocht. Samengevat is het onderhavige bestemmingsplan het planologische, juridische instrument om samen met de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling aan de Achterdijk 58, in de vorm van twee aangekochte Ruimte voor Ruimte bouw titels, de bouw van twee woningen aan en nabij de Helvoirtseweg 19 mogelijk te maken. De ruimte voor ruimte regeling zal zodoende niet actief worden toegepast op de locatie aan de Helvoirtseweg 19 te Haaren, om de ontwikkeling op deze locatie mogelijk te maken is de ruimte voor ruimte regeling met succes toegepast op de locatie aan de Achterdijk 58 te Mill. Voor de planologische herbestemming van het voormalige agrarische erf aan de Helvoirtseweg 19 om de twee woningbouw kavels op basis van de ruimte voor ruimte titels ontwikkeld aan de Achterdijk 58 te Mill, mogelijk te maken dient er een partiële herzieningsprocedure ex artikel 3.1 Wro doorlopen te worden.



Beoogde situatie (bron: DLV)

## 1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied in kwestie is gelegen aan de Roonsestraat ongenummerd te Haaren. Het omvat de percelen kadastraal bekend gemeente Haaren, sectie E, nummers 2884 en 3412. De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Haaren, noordoostelijk van de kern Haaren. Het gebied kan omschreven worden als een halfopen agrarisch gebied waarbinnen in toenemende mate burgerwoningen met bestemming woondoeleinden gelegen zijn tussen de agrarische bedrijven.



Uitsnede omgevingskaart (bron: Kadaster)

## 1.3. Overzicht van vigerende plannen en herzieningen

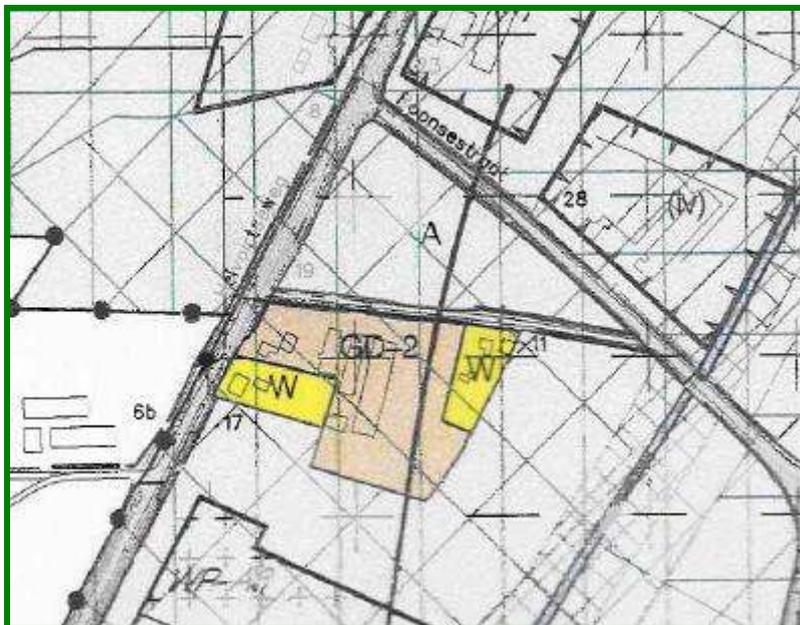
De betreffende percelen zijn gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Haaren. Het bestemmingsplan "Buitengebied" is vastgesteld door de raad op 9 juli 2009.

De locatie is binnen het vigerende bestemmingsplan bestemd als “gemengd-2”, deze gronden zijn bestemd voor:

- a) Agrarisch-technische hulpbedrijven;
- b) Agrarisch-verwante bedrijven;
- c) Statische opslag- en stallingsbedrijven;
- d) Wonen;
- e) Tuinen en erven.

Daarnaast is het gebied om de vigerende bestemming heen aangemerkt als, boomteeltontwikkelingsgebied, milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied, reconstructiewetzone-extensiveringsgebied.

De ontwikkeling van twee ruimte voor ruimte kavels (op basis van de aankoop van twee ruimte voor ruimte titels) is binnen deze bestemming niet mogelijk.



Uitsnede vigerende bestemmingsplankaart (bron: gemeente Haaren)

#### 1.4. Omgeving

In de directe omgeving vindt de ontwikkeling plaats van een gemeentewerf, brandweerkazerne en milieustraat (GBM). Dit project zal de ontwikkeling van twee ruimte voor ruimte kavels niet in de weg staan. De kavelsloot welke langs de Roonsestraat aan de noordzijde van de beoogde ruimte voor ruimte kavels loopt, wordt gebruikt als compenserende waterberging / waterafvoer. Dit met betrekking tot de toename aan verhard oppervlak door de realisering van een gemeentewerf, brandweerkazerne en milieustraat. Aangezien deze watergang niet in eigendom is bij de initiatiefnemer en door de initiatiefnemer enkel en alleen bij hele hevige regenval als overstort wordt gebruikt, wordt dit aspect verder niet uitgewerkt.



Beoogde locatie GBM en plangebied RvR (bron: Google-Earth)

### **Gemeentewerf, brandweerkazerne en milieustraat**

Gezien de huidige provinciale richtlijnen, en de verwachting dat er in de nabije toekomst nog striktere richtlijnen komen voor de opslag en aanwezigheid van bepaalde stoffen en de geluid- en hindernormen voor bedrijvigheid in bewoond gebied, is het niet meer mogelijk de huidige milieustraat aan de Nemelaerstraat te Haaren te handhaven. De huidige milieustraat en gemeentewerf zijn op korte afstand van woningbouw gesitueerd (circa 50 meter), hetgeen overlast op het gebied van geluid en stank voor omwonenden met zich meebrengt. Geen van de andere milieustraten is geschikt om als centrale milieustraat te dienen. De verkeersaantrekkende werking zal alleen nog maar groter worden wanneer één centrale milieustraat gerealiseerd wordt. Bij één centrale milieustraat dienen immers de bewoners van de verschillende kernen en het buitengebied naar de milieustraat te rijden. De huidige milieustraat ligt in de woonomgeving in het dorp Haaren.

De locatie is niet gesitueerd aan een ontsluitingsweg. In de onderhavige situatie op de hoek Helvoirtseweg/Kantstraat is wel sprake van situering aan een ontsluitingsweg, hetgeen betekent dat zorg gedragen kan worden voor een betere verkeersafwikkeling op deze locatie. Op dit moment is de gemeentewerf op dezelfde locatie gevestigd als de milieustraat in Haaren. De bebouwing van de gemeentewerf is sterk verouderd. Bovendien zijn de Arbo-eisen veranderd. Hierdoor is er noodzaak tot nieuwbouw.

### **1.5. Leeswijzer**

Het bestemmingsplan " RvR Helvoirtseweg 19 / Roonsestraat Haaren" is vervaardigd in:

- De verbeelding (plankaart);
- De regels, waarin bepalingen zijn opgenomen over de inhoud van de bestemming en bepalingen omtrent het gebruik van de gronden en de toelaatbaarheid van bebouwing.

De partiële herziening gaat verder vergezeld van deze toelichting. Hierin wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten weergegeven alsmede de resultaten van inventarisatie en onderzoek. In hoofdstuk 2 is het beleidskader dat ruimtelijk relevant is voor het plangebied weergegeven. In hoofdstuk 3 is de actuele situatie voor de verschillende functionele aspecten beschreven. Daarna volgt in hoofdstuk 4 de juridische regeling, als basis voor de regels. Hoofdstuk 5 behandelt de uitvoerbaarheid van het plan.

## **2. Beleidskader**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de inhoud van het ruimtelijk relevante beleid voor het bestemmingsplan "RvR Helvoirtseweg 19 / Roonsestraat Haaren" op rijksniveau, provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Het beleid vormt het kader waarbinnen de huidige situatie en nieuwe ontwikkelingen plaats kunnen vinden.

### **2.1. Rijksbeleid**

#### **Nota Ruimte (2005)**

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. Voor het plangebied is het volgend aspect van belang.

#### *Vrijkomende agrarische bebouwing:*

Het rijk wil de mogelijkheden om vrijkomende bebouwing te gebruiken voor niet-agrarische functies verruimen. Gemeenten bepalen, op basis van algemene richtlijnen van provincies, welke veranderingen wel en welke niet zijn toegestaan. Uitbreiding van het ruimtebeslag van deze bebouwing is niet toegestaan.

#### **Agenda vitaal platteland (2005)**

De Agenda voor een Vitaal Platteland gaat uit van een integraal perspectief en richt zich op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. Het karakter, de functies en het aanzien van het Nederlandse platteland veranderen sterk. De plattelandssamenleving is al lang niet meer overwegend agrarisch. Hoewel de landbouw nog altijd sterk het grondgebruik en de identiteit van het landschap bepaalt, is deze in veel regio's niet meer de belangrijkste economische drager. Voor niet-agrarische functies is het platteland steeds meer een aantrekkelijke vestigingsplaats geworden. Soms biedt bestaande bebouwing ruimte aan nieuwe activiteiten. Een zorgvuldige combinatie van nieuwe impulsen met bestaande landschappelijke en cultuurhistorische waarden draagt bij aan een vitaal en aantrekkelijk platteland.

Op Europees niveau wordt het plattelandsbeleid voor de komende jaren herijkt. De Europese Commissie heeft voorgesteld te komen tot een plattelandsfonds waaruit al het plattelandsbeleid zal worden gefinancierd. Kern van het beleid zal zijn te komen tot vitale plattelandsgebieden met een duurzame agrarische sector. Het Europees Gemeenschappelijke Landbouwbeleid (GLB) wordt hervormd en zal leiden tot aanpassingen van de landbouw in Nederland. Kern van de hervorming is dat de directe inkomenssteun aan boeren grotendeels zal worden ontkoppeld van de productie. Het beeld zal zich nadrukkelijker richten op de toegepaste productiemethoden en op de maatschappelijke aspecten ervan.

Het kabinet zal de extra middelen voor plattelandsontwikkeling (modulatie) inzetten voor zowel versterking van de concurrentiekracht als voor bredere doelen. Naast het GLB zal ook het Europese natuur-, milieu- en waterbeleid aanzienlijke gevolgen hebben voor de inrichting en het gebruik van het platteland.

Provincie zal meer dan nu regie gaan voeren bij de vernieuwing van het landelijke gebied. Straks dient elke provincie voor een periode van zeven jaar een contract te sluiten met het Rijk, waarin afspraken staan over de te leveren prestaties en bijbehorende rijksmiddelen. Het provinciaal te formuleren gebiedsgerichte beleid zal vervolgens moeten worden doorvertaald in het bestemmingsplan buitengebied

### **Natuurbeschermingswet 1998 (2005)**

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Hiermee is de gebiedsbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. De wet biedt een beschermingskader voor natuurwaarden (habitats en soorten) in Natura 2000-gebieden en bepaalt dat projecten en andere handelingen in en nabij beschermde gebieden dienen te worden getoetst op (mogelijke) negatieve effecten op deze waarden. In heel Europa wordt gewerkt aan Natura 2000, een netwerk van bijzondere natuurgebieden. Hiermee wordt het behoud en herstel van voor Europa waardevolle natuur gegarandeerd. De procedure om ook in Nederland Natura 2000-gebieden aan te wijzen is inmiddels in volle gang. De wet bepaalt dat projecten en andere handelingen in en nabij beschermde gebieden dienen te worden getoetst op (mogelijke) negatieve effecten op deze waarden.

De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 februari 2009 aangepast. De wijziging heeft betrekking op het zogenoemde 'bestaand gebruik'. Onder 'bestaand gebruik' vallen activiteiten in en om beschermde Natura 2000-gebieden die al plaatsvonden voordat een gebied als beschermd gebied is aangewezen. De wijziging is met name van belang voor provincies (als bevoegd gezag) en voor burgers en bedrijven met bestaand gebruik. De wijzigingen zijn gericht op:

- Verbetering van de werking van de wet in de praktijk.
- Verbetering van de aansluiting van de wet bij de Habitatrichtlijn.

In de gemeente Haaren zijn de Loonse & Drunense Duinen en Leemkuilen aangeduid als Natura 2000-gebied. Ten zuiden van de gemeente Haaren ligt het Natura 2000-gebied 'Kampina en Oisterwijkse Bossen en Vennen' en ten noordoosten van de gemeente Haaren het gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten en Bossche Broek'. Ontwikkelingen in/nabij genoemde gebieden mogen de kwaliteit van de Natura 2000-gebieden niet aantasten.

### **Flora- en faunawet (2000)**

De Flora- en faunawet is sinds 1 april 2002 in werking. De Flora- en faunawet is een raamwet: in de wet staan de hoofdlijnen van de regels. De uitwerking is geregeld in aparte besluiten en regelingen. De wet richt zich op de bescherming van planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet kent een 'zorgplicht'. Vanuit dit beginsel dient een ieder zó te handelen, of juist handelingen na te laten, dat de in het wild voorkomende dier- en plantensoorten daarvan géén of zo min mogelijk hinder ondervinden.

### **Kaderrichtlijn Water (2000)**

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. De KRW gaat uit van stand-still: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en 'de vervuiler betaalt'. In de periode tot 2009 worden de ecologische doelen voor waterlichamen opgesteld en vastgesteld. De doelen moeten in 2015 gerealiseerd zijn. Doelen mogen onder bepaalde voorwaarden ook later gehaald worden of worden verlaagd. Voor beschermde gebieden (onder andere Zwemwateren, Vogel- en habitatrictlijngebieden) kan echter niet van de deadline van 2015 afgeweken worden. Hoewel de uiteindelijke chemische normen en ecologische doelstellingen nu nog niet bekend zijn, is de verwachting dat aanscherping van huidige maatregelen genomen door gemeente en andere partijen nodig zal zijn ('tandje erbij').

### **Wet geurhinder en veehouderij (2007)**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De gemeente Haaren heeft een gemeentelijk geurbeleid (verordening) opgesteld waarin zij deels afwijkt van de wettelijke normen.

### **Vooroverleg**

Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) heeft aangegeven dat zij in het kader van de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid geen aanleiding ziet tot het maken van opmerkingen met betrekking tot onderhavige ontwikkeling / plan. De reactie van VROM is als bijlage 6 bijgevoegd.

## **2.2. Provinciaal beleid**

### **Interimstructuurvisie en Paraplunota (2008)**

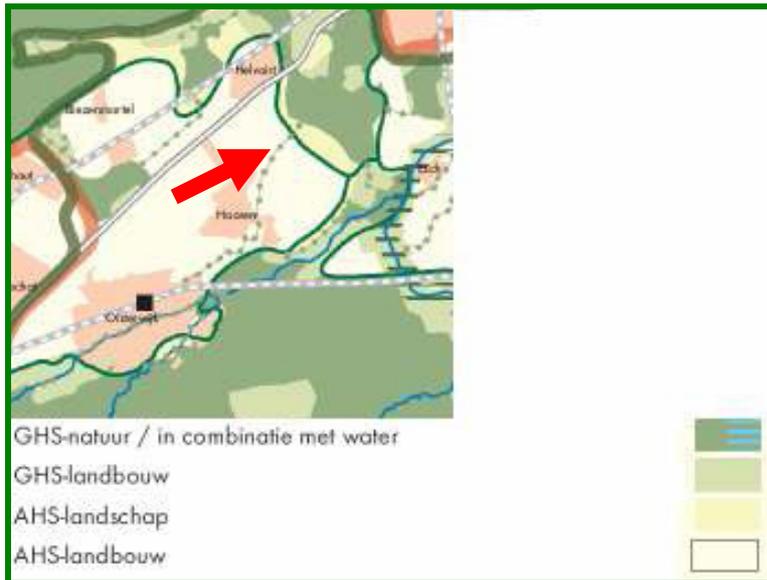
In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De interimstructuurvisie, vastgesteld door Provinciale Staten, geeft een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid. Dit ruimtelijk beleid is uitgewerkt in de Paraplunota. De Paraplunota, vastgesteld door Gedeputeerde Staten, vormt de basis voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten en de inzet van de instrumenten uit de Wro. De interimstructuurvisie komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualiseringen van beleid zijn meegenomen. Het hoofdbelang, zorgvuldig ruimtegebruik, is thematisch uitgewerkt in provinciale belangen en doelen. De hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden uiteengezet aan de hand van de vijf leidende ruimtelijke principes:

- Meer aandacht voor de onderste lagen;
- Zuinig ruimtegebruik;
- Concentratie van verstedelijking;
- Zonering van het buitengebied;
- Grensoverschrijdend denken en handelen.

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid, inclusief de hoofdzonering van het buitengebied, worden weergegeven op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur'. In de uitvoeringsagenda geeft de provincie aan welke instrumenten worden ingezet om de belangen en doelen te realiseren. De Paraplunota bevat de beleidslijnen, die zijn gebaseerd op de vijf leidende principes, zoals vastgesteld in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's, waaronder de uitwerkingsplannen en de gebieds- en reconstructieplannen, het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

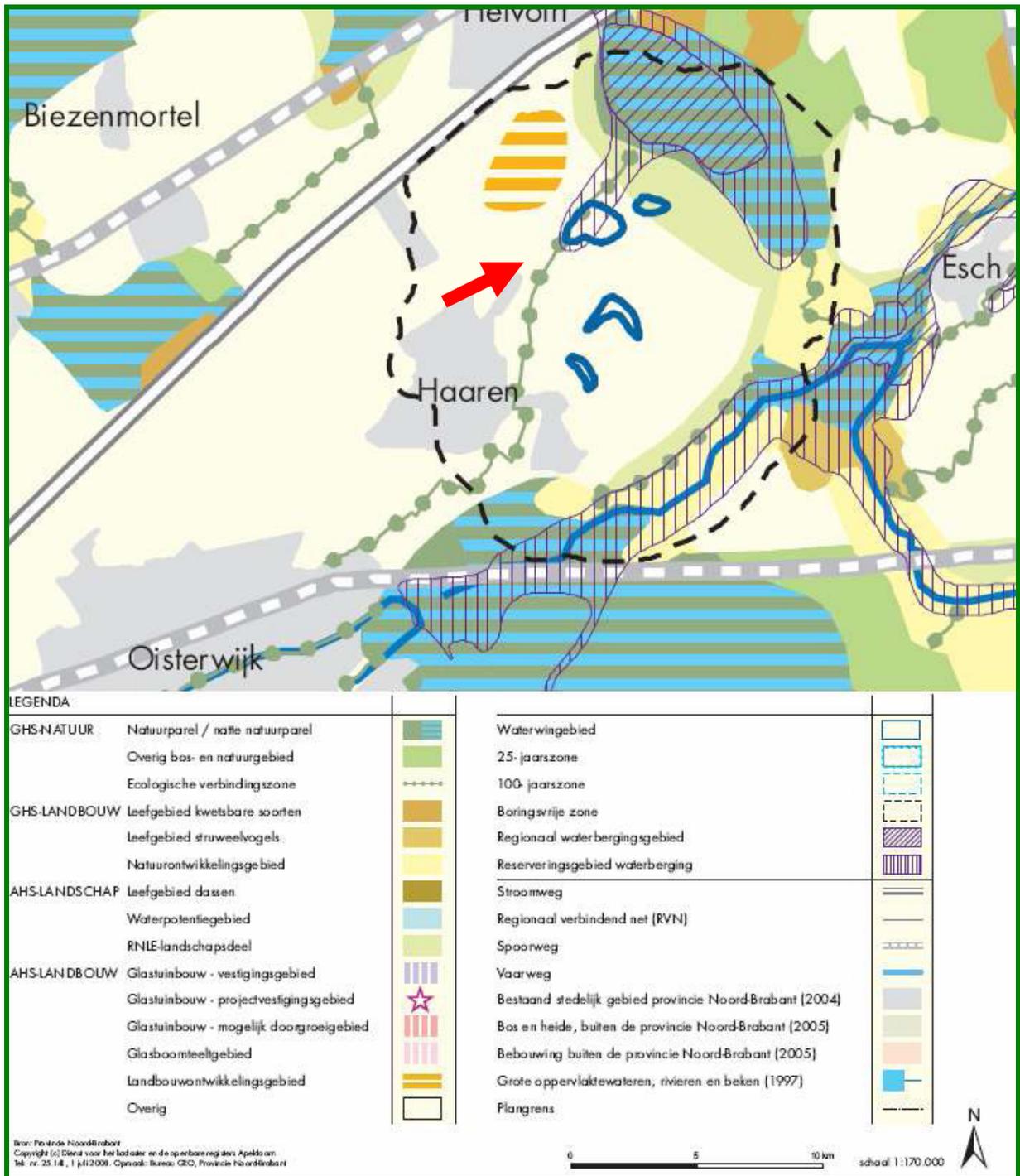
Om de hoofdfuncties van het landelijk gebied (landbouw, natuur en recreatie) goed tot hun recht te laten komen is er een onderscheid aangebracht tussen de Groene Hoofdstructuur (GHS-Natuur en GHS-Landbouw) en de Agrarische Hoofdstructuur (AHS-Landschap en AHS-Landbouw). Genoemde hoofdzones zijn verder uitgewerkt in meerdere subzones (onder andere verschillende leefgebieden).

Op de kaart 'Ruimtelijke Hoofdstructuur' van de interimstructuurvisie staat in het plangebied de volgende aanduiding: AHS-landbouw met naastgelegen een ecologische verbindingzone.



Uitsnede interimstructuurvisie "Brabant in ontwikkeling": ruimtelijke hoofdstructuur  
(bron: Provincie Brabant)

Op de kaart 'Zonering van het buitengebied' van de Paraplunota staat het plangebied niet aangemerkt met een specifieke aanduidingen. Wel is aangegeven dat nabij het plangebied een ecologische verbindingzone gelegen is.



Uitsnede paraplunota: zonerings buitengebied (bron: Provincie Brabant)

### **Uitwerkingsplan landelijke regio Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel (2004)**

In het Streekplan Noord-Brabant 2002 waren vijftien landelijke regio's te onderscheiden. Per regio is een uitwerkingsplan opgesteld. Het uitwerkingsplan vormt, in samenhang met de interimstructuurvisie, het gezamenlijke provinciale toetsings- en ontwikkelingskader voor door de gemeente te ontwikkelen ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen. In dit uitwerkingsplan (vastgesteld 20 december 2004) zijn de ruimtelijke ontwikkelingen voor de landelijke regio Boxtel, Haaren en Sint-Michielsgestel uitgewerkt. De verbeelding van het uitwerkingsplan bestaat uit een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld van het plangebied, met daarop aangegeven de programma elementen (wonen en werken) voor de periode tot 2015. Op dit structuurbeeld kan bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen geen inbreuk worden gemaakt. De stedelijke ontwikkelingen kunnen plaatsvinden zowel binnen het bestaand stedelijk gebied als hierbuiten, waar transformatie van buitengebied naar stedelijk gebied afweegbaar is. Een belangrijk element is het landschappelijke raamwerk en bevat de gebieden, die duurzaam gevrijwaard moet blijven van verstedelijking.

### **Nota Buitengebied in Ontwikkeling (2004)**

Deze nota (nota BiO) biedt handvatten voor de wijze waarop beleidsmatig dient te worden omgegaan met bebouwingsconcentraties (linten, bebouwingsclusters en kernranden) in relatie tot voormalige agrarische bedrijfslocaties in het buitengebied, paardenhouderijen, nevenfuncties en verbrede landbouw. Deze beleidsnota biedt gemeenten de kans hun eigen beleidsruimte af te bakenen met betrekking tot de hiervoor genoemde onderwerpen. Dit kan op een creatieve, actieve en ontwikkelingsgerichte manier in een consistente visie. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is hierbij het uitgangspunt. De gemeente Haaren zal in het kader van deze nota, beleid voor bebouwingsconcentraties formuleren.

De provincie biedt ontwikkelingsruimte op een tweetal aspecten:

- Ten eerste geldt dit voor de hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende agrarische bebouwing en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van bebouwingsconcentraties. Deze beleidslijn staat in directe relatie met de mogelijkheid tot het aanwijzen van verbeterprojecten in het kader van het ontwikkelingsprogramma behorende bij de interimstructuurvisie en de regeling ruimte voor ruimte en de regeling rood-voor-groen.
- Ten tweede wordt een verruiming beoogd van de hergebruiksmogelijkheden van VAB's in het buitengebied (buiten de bebouwingsconcentraties). Dit is met name gericht op het bieden van meer mogelijkheden voor recreatie, opslag en behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in combinatie met verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

### **Beleidsregel ruimte voor ruimte (2005)**

De regeling ruimte voor ruimte heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt, door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. De regeling ruimte voor ruimte kan ook worden ingezet ter bevordering van de beëindiging van glastuinbouwbedrijven en/of de sloop van kassen in kwetsbare gebieden, de sloop van niet meer voor intensieve veehouderij in gebruik zijnde agrarische bedrijfsgebouwen, of de sloop van andere ongewenste bebouwing in het buitengebied.

Enkele voorwaarden zijn:

- In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m<sup>2</sup> mag een woning worden gebouwd;
- De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een Structuurvisie Plus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.
- Bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.
- Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.
- De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.
- Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.
- De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen cultuurhistorische waarde hebben.
- Voor wat betreft het aspect beeldkwaliteit in de voorwaarden wordt een koppeling gelegd met het beeldkwaliteitplan buitengebied (juni 2004). Bij functieverandering zal qua beeldkwaliteit aan dit plan getoetst moeten worden.

### **Provinciaal Waterhuishoudingsplan (1998) en Partiële herziening 2003-2006**

Het provinciaal Waterhuishoudingsplan is partieel herzien. Dit plan bevat de hoofdlijnen en uitwerkingen van het provinciale waterbeleid. Het bevat beleid voor onder andere verdrogingbestrijding, beekherstel en waterberging. Dit beleid werkt door in waterbeheerplannen. In het reconstructieplan is eveneens een vertaling opgenomen van het Waterhuishoudingsplan: onder andere hydrologisch te herstellen natuurgebieden (natte natuurparels), waterconserveringsprojecten, overstromings- en retentiegebieden voor regionale waterberging en maatregelen voor beekherstel. Er moet vooruit gekeken worden naar en rekening gehouden worden met de verwachte ontwikkelingen op lange termijn. Daarnaast moet wateroverlast niet langer opgelost worden door het water versneld af te voeren, waardoor op andere plaatsen weer overlast kan ontstaan. Eerst moet worden gekeken of het water ter plaatse langer kan worden vastgehouden. Als dat niet mogelijk blijkt dan wordt gekeken of het water zolang ergens kan worden 'opgeslagen' in een zogenaamd bergingsgebied en pas als dat ook niet mogelijk is kan het water worden afgevoerd.

### **Vooroverleg**

De directie van de Provinciale afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) heeft aangegeven dat zij van mening zijn dat op basis van onderhavige ontwikkeling / plan de provinciale belangen goed geborgd zijn. De reactie van ROH is als bijlage 7 bijgevoegd.

## 2.3. Regionaal beleid

### Reconstructieplan De Meierij (2005)

Doel van de reconstructie is een oplossing proberen te bieden aan de verschillende problemen die de intensieve veehouderij veroorzaakt op gebied van ruimte en milieu, met name in zandgebieden met een hoge concentratie agrarisch intensieve bedrijven. De Reconstructiewet maakt het mogelijk om in een reconstructieplan af te wijken van de interimstructuurvisie. Op een aantal onderdelen geldt dit reconstructieplan als een herziening van het Streekplan 2002. Daarnaast zijn er nog enkele andere onderdelen van het reconstructieplan die mogelijk effect kunnen hebben op mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen. Deze onderdelen hebben een status die vergelijkbaar is met die van de interimstructuurvisie en zullen onder meer dienen als toetsingskader voor gemeentelijke plannen.

Een viertal aspecten uit het Reconstructieplan zijn van groot belang voor het plangebied:

#### *Integrale zonerings intensieve veehouderij*

Voor het reconstructiegebied is een kaart ontwikkeld met daarop de integrale zonerings. Hierbij wordt een onderverdeling in drie zones gemaakt die voor het plangebied geheel gebiedsdekkend zijn:

- Landbouwontwikkelingsgebied (primaat landbouw): de niet-grondgebonden (intensieve) veehouderij krijgt het primaat in de landbouwontwikkelingsgebieden. De landbouwontwikkelingsgebieden zijn ingedeeld in primaire en secundaire gebieden. Het in het buitengebied van de gemeente Haaren gelegen landbouwontwikkelingsgebied is primair gebied en hier dient in eerste instantie de ontwikkeling van nieuwe intensieve veehouderijen plaats te vinden;
- Verwevingsgebied (verweving van landbouw, wonen en natuur): in verwevingsgebieden is een uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit en functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten en alleen op zogenaamde projectlocaties voor intensieve veehouderij;
- Extensiveringsgebied (primaat wonen/natuur): in extensiveringsgebieden is uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging niet mogelijk. Gestreefd wordt voor de intensieve landbouw naar agrarische bedrijfsterreinen om de herstructurering te ondersteunen.

Op 4 april 2007 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak uitspraak gedaan inzake de beroepen, zoals ingesteld tegen het vastgestelde Reconstructieplan Beerze-Reusel en de Meierij. Uit deze uitspraak volgt dat de integrale zonerings overeind is gebleven.

### Keur oppervlaktewateren

In het plangebied is Waterschap De Dommel de waterbeheerder. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. Een van de instrumenten van het waterschap om deze taak uit te oefenen is de Keur. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen.

## 2.4. Gemeentelijk beleid

### Structuurvisie Plus (2004)

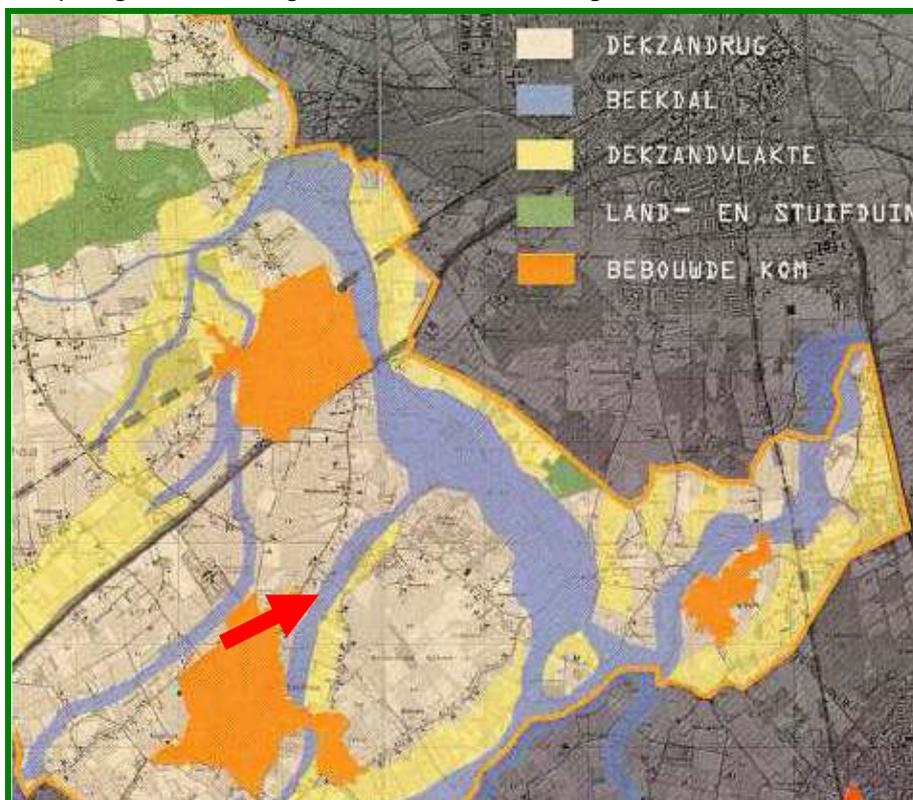
De Structuurvisie Plus is opgesteld om richting te geven aan de ruimtelijke ontwikkelingen die in het buitengebied van Haaren spelen. Het is een strategisch document waarin gestreefd wordt naar versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit. Op basis van een analyse van de sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen is bepaald welke elementen dienen te worden behouden, veranderd en vernieuwd. Hieruit is het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld ontstaan wat de zoekruimte voor de ontwikkelingen in het plangebied bepaald.

### Beeldkwaliteitplan buitengebied gemeente Haaren (2004)

Het beeldkwaliteitplan geeft inzicht in welke eisen gesteld worden aan de veranderingen in het buitengebied. Het gaat hierbij zowel om bebouwing zelf als de relatie tussen de bebouwing, de omgeving en de bijbehorende erfinrichting. Beeldkwaliteit heeft betrekking op:

- De landschappelijke ruimtelijke kwaliteiten;
- Wegprofielen en wegbeplanting;
- Bebouwingsstructuren van wegen, gehuchten en bijzondere objecten, de inpassing van dorpsranden;
- De relatie tussen bebouwing en omgeving;
- De situering van bebouwing op de kavel, maatvoering en nokrichting;
- Erfinrichting; samenhang bebouwing, beplanting, verharding en verlichting.

Het plangebied is aangemerkt als “dekzandrug”.



Uitsnede kaart landschapstypering (bron: bestemmingsplan buitengebied gemeente Haaren)

### **Welstandsnota gemeente Haaren (2004)**

Het welstandsbeleid en het bestemmingsplan (ook de partiële herziening) liggen in het verlengde van elkaar. In een welstandsnota komen aspecten aan de orde die zowel niet ruimtelijk relevant zijn (kleur en materiaalgebruik) als ruimtelijke relevante zaken (hoogte, omvang en situering van gebouwen). Ook de relatie met het beeldkwaliteitplan speelt een rol. Per zwaarte van de welstandstoets (het niveau van welstand) worden concrete soorten toetsingscriteria benoemd. Er worden drie niveaus van welstandstoezicht onderscheiden: niveau 3 (lichte toetsing), niveau 2 (reguliere toetsing) en niveau 1 (bijzonder welstandstoezicht, waar meer getoetst wordt, ook op detail). De niveaus geven het belang van de bestaande ruimtelijke en architectonische kwaliteiten aan en de politieke wens dat nieuwe bouwplannen daar rekening mee houden. Hierbij is niveau 1 het 'zwaarste' welstandstoezicht. Het plangebied valt onder de overige bebouwing in het buitengebied van de gemeente Haaren, hiervoor geldt niveau 3.

### **3. Functionele analyse**

In dit hoofdstuk worden per beleidsterrein of –thema de actuele situatie en lopende ontwikkelingen weergegeven. Daarbij hoort ook het reeds ingezette of vastgestelde beleid. Verder wordt geanalyseerd wat de problemen en mogelijkheden zijn. Zodoende vormt de inventarisatie en analyse een aanzet voor het formuleren van nieuw beleid.

#### **3.1. Planologische voorwaarden ruimte voor ruimte**

In navolging van het onder hoofdstuk 2 beschreven beleid, wordt binnen deze paragraaf concreet ingegaan op de voorwaarden en wordt er voor deze specifieke locatie getoetst aan de voorwaarden van de ruimte voor ruimte regeling. Deze regeling is vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 30 maart 2004 en heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, de ontwikkeling van bouwkavels / de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

Het onherroepelijk besluit tot intrekking van de milieuvergunning is van 28 februari 2000. Vanwege de verkoop van alle varkensrechten die samenhangen met het uitoefenen van de intensieve veehouderij op de Helvoirtseweg 19 kan de initiatiefnemer middels de inbreng van de locatie aan de Helvoirtseweg 19 te Haaren niet voldoen aan de voorwaarden zoals deze opgenomen zijn in “beleidsregels ruimte voor ruimte 2006”. Zodoende is de initiatiefnemer genoodzaakt om voor de bouw van twee woningen 2 ruimte voor ruimte titels aan te kopen. In ruil voor de sloop van de bedrijfsgebouwen op de locatie aan de Helvoirtseweg, de bestemmingswijziging van de vigerende bestemming “gemengd-2” naar “wonen” en de aankoop van twee door de provincie Noord-Brabant goedgekeurde ruimte voor ruimte titels, worden twee bouwkavels ontwikkeld.

Voor de betreffende ruimte voor ruimte bouwtitels is een passende locatie gevonden aan de Achterdijk 58 te Mill, op deze locatie is minimaal 2000 m<sup>2</sup> stal gesloopt, 7000 kg fosfaat doorgehaald en is aan de andere voorwaarden voldaan welke opgenomen zijn in de “beleidsregels ruimte voor ruimte 2006”. De twee ruimte voor ruimte dossiers van deze locatie zijn de provincie Noord-Brabant ter toetsing aangeboden. Op 16 augustus heeft de provincie Noord-Brabant bevestigd middels haar schrijven onder kenmerk 1715961 dat de ingebrachte locatie van de heer G.P.M. Weren aan de Achterdijk 58, 5451 NM te Mill voldoet aan de beleidsregels Ruimte voor Ruimte en als zodanig kan worden ingebracht.

##### **3.1.1. Voorwaarden ruimte voor ruimte regeling**

De regeling ‘ruimte voor ruimte’ luidt als volgt:

1. In ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup> mag een woning worden gebouwd in afwijking van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, in afwijking van de beleidlijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Er geldt een ondergrens van tenminste 200 m<sup>2</sup> voor saldering.
2. De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag alleen plaatsvinden als de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in een van de reconstructiegebieden Midden en Oost Brabant.

3. De afwijking van de programmering voor de woningbouw mag hoogstens 3.000 woningen omvatten, of zoveel meer als voortvloeit uit de nadere invulling van het zogeheten *'Pact van Brakkenstein'* (maart 2000).
4. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisie Plus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.
5. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.
6. Bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.
7. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.
8. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.
9. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een Beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.
10. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.
11. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.
12. Zeker gesteld moet zijn dat de te slopen bedrijfsgebouwen niet worden vervangen door nieuwe bebouwing en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van deze vereisten kan worden afgeweken in het belang van de revitalisering van het buitengebied.
13. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

### **3.1.2. Toets aan de voorwaarden ruimte voor ruimte regeling**

1. Deze voorwaarde is reeds eerder door de provincie Noord-Brabant getoetst op basis van de ingebrachte locatie aan de Achterdijk 58 te Mill en akkoord bevonden middels het schrijven van de provincie Noord-Brabant op 16 augustus 2010. De aanwezige bebouwing op de Helvoirtseweg 19 zal buiten de Ruimte voor Ruimte regeling om worden gesloopt, aangezien deze door onderhavig bestemmingsplan wordt weggesaneerd.
2. Deze voorwaarde is reeds eerder door de provincie Noord-Brabant getoetst op basis van de ingebrachte locatie aan de Achterdijk 58 te Mill en akkoord bevonden middels het schrijven van de provincie Noord-Brabant op 16 augustus 2010.
3. Toets door provincie.
4. De locatie waar de twee Ruimte voor Ruimte titels van de Achterdijk 58 te Mill worden toegepast is aan en nabij de Helvoirtseweg 19 te Haaren. Deze locatie is gelegen in ligt



7. Binnen het perceel zijn geen cultuurhistorische, landschappelijke of ecologische waarden aanwezig (zie onderstaande kaart). De beoogde locatie ligt op circa 350 meter van een gebied dat aangemerkt is als "historische geografie (vlak)". Het plaatsen van twee ruimte voor ruimte woningen heeft geen effect op dit gebied. Door de woning aan te laten sluiten bij de bestaande woningen in de omgeving worden de bestaande bouwstijlen gerespecteerd en dus blijft het historisch patroon van bebouwing intact. Doordat de geurcontour van de bestaande vergunning Wet Milieubeheer vervalt worden de ammoniak- en geuruitstoot op de omgeving vermindert. Dit is vooral voor de omliggende woningen en het naastgelegen bos- en natuurgebied een sterke verbetering van de leefomgeving. De erfbeplanting na realisatie van de plannen is een verbetering voor het landschapsbeeld ter plaatse, waar nu alleen maar een schuur kaal in het landschap staat. Voor wat betreft geluid en verkeersdruk is er een verbetering van de situatie doordat het verkeer ter plaatse voor het landbouwbedrijf verdwijnt. Ook wordt door het verdwijnen van de mestopslag de milieubelasting vermindert.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (bron: Provincie Brabant)

8. Ten aanzien van de minimale afstandseisen tussen een burgerwoning en een (agrarisch) bedrijf met betrekking tot geur, geluid en stof wordt ruimschoots voldaan. Hierdoor wordt geen enkel omliggend bedrijf beperkt in zijn bedrijfsvoering
9. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving is gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitschets.



Huidige situatie (bron: DLV)



Beoogde situatie (bron: DLV)

10. Deze voorwaarde is reeds eerder door de provincie Noord-Brabant getoetst op basis van de ingebrachte slooplocatie aan de Achterdijk 58 te Mill en akkoord bevonden middels het schrijven van de provincie Noord-Brabant op 16 augustus 2010.

De nog te slopen bedrijfsgebouwen buiten de Ruimte voor Ruimte regeling op de locatie aan de Helvoirtseweg 19 te Haaren hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarde.

11. Deze voorwaarde is reeds eerder door de provincie Noord-Brabant getoetst op basis van de ingebrachte locatie aan de Achterdijk 58 te Mill en akkoord bevonden middels het schrijven van de provincie Noord-Brabant op 16 augustus 2010.

Betreffende locatie aan de Helvoirtseweg 19 te Haaren waar op basis van bovengenoemde ruimte voor ruimte titels de ontwikkeling van twee woningen mogelijk wordt gemaakt dateert het onherroepelijke besluit tot intrekking van de milieuvergunning

van 19 april 2000. De bestemming van de overblijvende bedrijfswoning evenals de toekomstige bouwkavels op basis van de aankoop van twee ruimte voor ruimte titels, word gewijzigd in “wonen”. Daarnaast worden op de locatie aan de Helvoirtseweg 19 te Haaren, alle wegbestemde bedrijfsgebouwen gesloopt.

12. Deze voorwaarde is reeds eerder door de provincie Noord-Brabant getoetst op basis van de ingebrachte locatie aan de Achterdijk 58 te Mill en akkoord bevonden middels het schrijven van de provincie Noord-Brabant op 16 augustus 2010. In overleg met de betrokken gemeente is of zal de locatie aan de Achterdijk 58 te Mill passend worden herbestemd, zo dat in ieder geval iedere bouwactiviteit tegengehouden die vanuit gemeente of provincie niet gewenst is.

In overleg met betrokken gemeente wordt de huidige locatie aan de Helvoirtseweg 19 te Haaren en de, op basis van de aankoop van twee ruimte voor ruimte titels, te ontwikkelen bouwkavels, als “wonen ruimte voor ruimte” bestemd. Op deze manier wordt in ieder geval iedere bouwactiviteit tegengehouden die vanuit gemeente of provincie niet gewenst is.

13. Deze voorwaarde is reeds eerder door de provincie Noord-Brabant getoetst op basis van de ingebrachte locatie aan de Achterdijk 58 te Mill en akkoord bevonden middels het schrijven van de provincie Noord-Brabant op 16 augustus 2010.

Er zijn op de locatie aan de Helvoirtseweg 19 te Haaren geen concrete plannen die mogelijkheden bieden om op andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen te komen. Voorwaarde is natuurlijk wel, dat de bedrijfsgebouwen verdwijnen anders wordt de kans op illegale bedrijfsactiviteiten in het buitengebied groter.

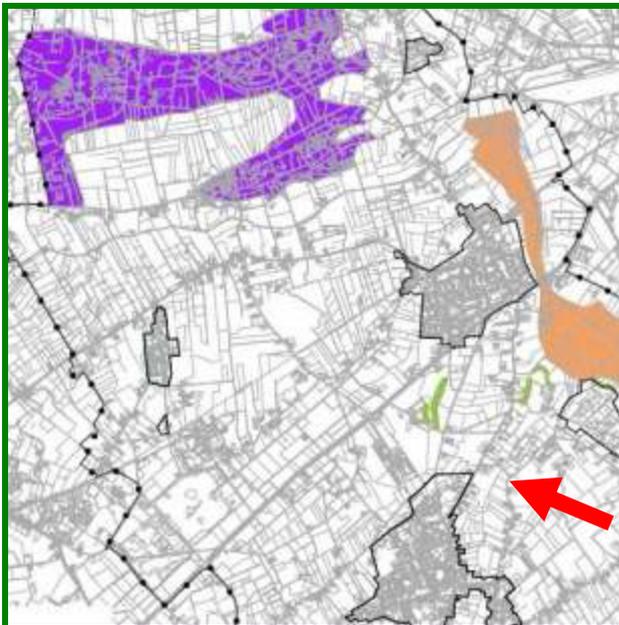
## **3.2. Geomorfologie en bodem**

### **Algemeen**

De gemeente Haaren ligt in een geologisch dalingsgebied, de Centrale Slenk. De bovenkant van de Centrale Slenk bestaat uit een dik pakket (tot circa 30 m) van voornamelijk door de wind in het Laat-Pleistoceen afgezet zand en löss. In het Saalien, de één na laatste ijstijd, werden in Brabant dikke lagen eolisch zand en in mindere mate löss afgezet. Gedurende het Vroeg- Weichselien vond ten gevolge van smeltende sneeuw verspoeling van zand en löss plaats. De verspoelde löss sedimenteerde tot leemlagen van soms meerdere decimeters dik. In de Leemkuilen werd een dergelijke laag geëxploiteerd.

Tijdens het Midden-Weichselien werd het Ouder-Dekzand afgezet. Dit bedekte niet alleen het hele gebied, maar vulde bovendien de aanwezige ondiepe verspoelingsgeulen op. Hierdoor ontstond een vlak gebied, de zogenaamde dekzandvlakte.

In het Laat-Weichselien is het Jonger-Dekzand afgezet. Dit gebeurde in de vorm van grote zuidwest–noordoost georiënteerde dekzandruggen. In het Holoceen (vanaf 10.000 jaar geleden) zette de verdere uitslijping van de beekdalen zich voort. De natuurlijke stroomrichting in de Centrale Slenk is naar het noorden. In het Laat-Subatlanticum, vanaf 1.000 jaar geleden, begonnen sommige gronden zoals die van de Loonse en Drunense Duinen door overexploitatie te stuiven. Er ontstonden landduinen met bijbehorende uitblazingslaagtes. Deze zijn door bosaanplant in de twintigste eeuw uiteindelijk weer vastgelegd. Op een enkele plek is nog sprake van 'levend stuifzand'. Hier liggen stuifduinen met bijbehorende uitblazingslaagtes. Het plangebied is aangemerkt als dekzandrug en niet aangemerkt als geomorfologisch waardevol gebied.



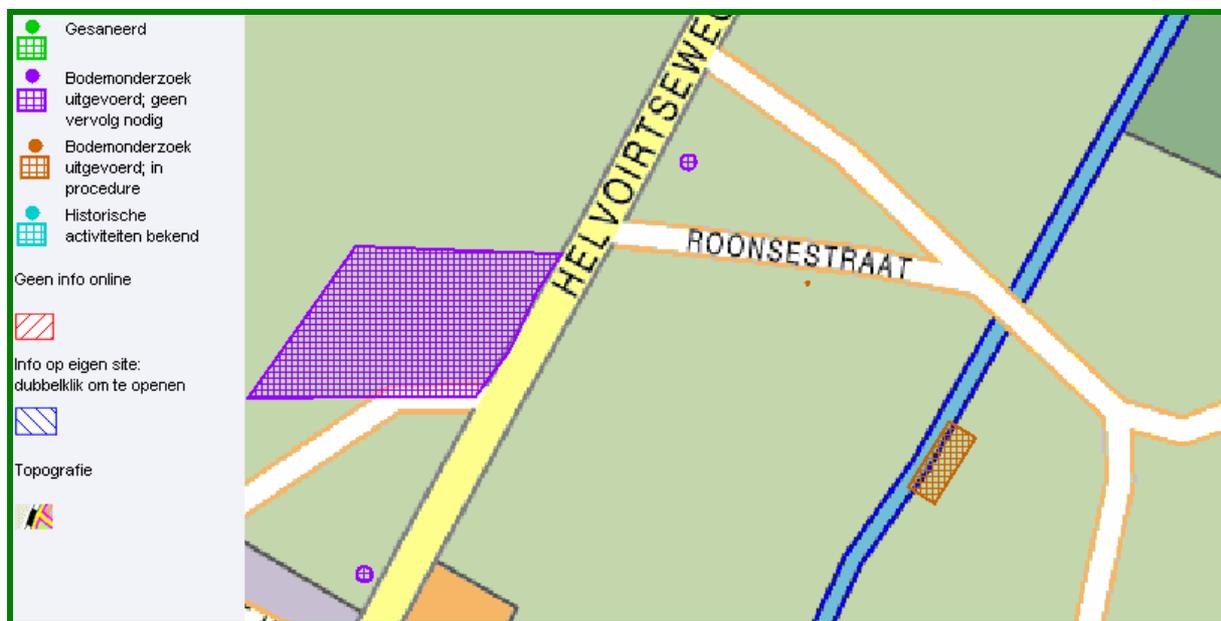
Uitsnede geomorfologische waardenkaart (bron: bestemmingsplan buitengebied gemeente Haaren)

### **Dekzandruggen**

Dekzandruggen ontstonden na het afzetten van de grote pakketten fijn zand, door het regelmatig droogvallen van de naastgelegen beken. Het zand uit de laagtes werd dan als een wal naast de beken afgezet. Vaak werd deze wal iets hoger dan de achtergelegen dekzandvlakte. Ze komen ook voor in de vorm van kleine dekzandruggen die plaatselijk ontstonden in de beekdalen. Om de bodems vruchtbaarder te maken ten behoeve van de akkerbouw, werd het potstalsysteem uitgevonden. 's Nachts werden de dieren op stal gehouden. Meestal graasden de dieren overdag op de heide en in het bos. Ze kregen dan 's avonds extra groenvoer uit de beekdalen, die meestal als hooiland gebruikt werden. De mest die ze produceerden in de stal, kon uitgereden worden op de hydrologisch gunstige bodems.

## Bodemloket

Met betrekking tot het plangebied is bij het bodemloket geen sanering of historische activiteit bekend. Er is in het verleden wel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, maar de resultaten uit dit onderzoek gaven geen aanleiding voor aanvullend onderzoek.



Uitsnede bodemkaart (bron: Bodemloket)

Voor een goede ruimtelijke onderbouwing is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. De beoogde locatie is nu en in het verleden in gebruik geweest als veehouderij. Het projectgebied is niet aangemerkt met een beperking in de zin van de Wet bodem bescherming. Voor de bouwvergunning van woningen dient op grond van artikel 8 van de Woningwet een bodemonderzoek NEN 5740 te worden uitgevoerd. Artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zullen zijn. Dit is zodoende voor de toekomstige woningen op de ruimte voor ruimte kavels aan de orde.

Er is voor beide beoogde locaties een verkennend bodemonderzoek (zie bijlage 1) uitgevoerd. Op deze wijze wordt er zorg gedragen dat er alleen op schone grond gebouwd mag worden. Er zijn slechts enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen. Het gehalte nikkel in het grondwater is matig verhoogd, in de toekomst kan deze herbemonsterd worden om hiermee eventueel aan te tonen dat het gehalte aan nikkel in het grondwater fluctueert. De conclusie uit het verkennend bodemonderzoek is dat op basis van de onderzoeksresultaten, er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de beoogde woningbouwplannen. Wat betreft geomorfologie en bodem zijn er dan ook geen relevante aspecten waarbij bij de uitvoering van beoogde ontwikkeling rekening mee gehouden dient te worden.

### **3.3. Water**

#### **Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw**

Op grond van de afspraak uit de Startovereenkomst “Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw” dienen de centrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: “het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten”.

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid, Vierde nota waterhuishouding, Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier. De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw. Met het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd. Dit zijn de tritsen:

- Vasthouden, bergen en afvoeren;
- Schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits “vasthouden, bergen en afvoeren” houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en daarna afgevoerd. Bij de trits “schoonhouden, scheiden en zuiveren” gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

#### **Vierde Nota Waterhuishouding**

De Vierde Nota Waterhuishouding verwoordt de regeringsbeslissing. Een van de speerpunten is een duurzaam stedelijk waterbeheer, met als belangrijke elementen:

- Waterbesparende maatregelen in de woning;
- Het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering;
- Het vasthouden van regenwater in vijvers en in de bodem;
- Herwaardering van watersystemen bij de ruimtelijke inrichting van (nieuwe) woongebieden.

#### **Waterparagraaf**

Op grond van de afspraak uit de Startovereenkomst “Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw” dienen de centrale overheden sinds 1 november 2003 in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. De watertoets is geen toets achteraf, maar een procedure om tot optimale inbreng van het waterbelang in ruimtelijke plannen te komen, van locatiekeuze tot inrichting. Hierdoor is de verwachting dat de afstemming tussen RO en waterbeheer beter zal

verlopen en er een zelfstandige afweging gemaakt wordt over de waterhuishoudkundige consequenties van het plan. In het kader van de 'watertoets' heeft een overleg plaatsvinden tussen de gemeente en de waterbeheerders. Hierdoor worden de waterbeheerders vanaf de start van de planvorming betrokken. Het doel van deze 'watertoets' is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen. De waterhuishouding bestaat uit de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij behorende belangen. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater valt onder de zorg voor de waterhuishouding. Naast veiligheid en wateroverlast (waterkwantiteit) worden ook de gevolgen van het plan voor de waterkwaliteit en verdroging onderzocht.

De verantwoordelijkheid voor de te treffen waterhuishoudkundige maatregelen gericht op vasthouden, bergen en afvoeren van water ligt bij het waterschap de Dommel.

Waterschap de Dommel geeft aan dat de beleidsterm "hydrologisch neutraal bouwen" invulling geeft aan het "niet afwentelen" principe, zoals door de commissie waterbeheer 21e eeuw (WB21) is gegeven. Beter is het te spreken van hydrologisch neutraal ontwikkelen, omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst. In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm hydrologisch neutraal heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

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

## **Watertoets**

### **Referentiesituatie**

Het plangebied bevindt zich aan de Helvoirtseweg/Roonsestraat te Haaren. Het betreft hier de deelname aan de ruimte voor ruimte regeling. De bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt en in ruil daarvoor worden twee ruimte voor ruimte kavels ontwikkeld. Het hemelwater in de huidige situatie wordt deels afgevoerd op de noordelijk gelegen kavelsloot/watergang langs de Roonsestraat en infiltreert deels ter plekke. De referentiesituatie voor hydrologisch neutraal is gedeeltelijk verhard door middel van erfverharding, gedeeltelijk verhard door middel van dakoppervlak en gedeeltelijk onverhard terrein. De totale oppervlakte van het plangebied is 8.272 m<sup>2</sup>, dit is inclusief de gedeelten van het plangebied waar geen veranderingen in verhard oppervlak zullen plaatsvinden maar alleen een bestemmingswijziging.

### **Voorgenomen activiteit**

In de voorgenomen activiteit wordt aan de Helvoirtseweg/Roonsestraat te Haaren ca. 1.650 m<sup>2</sup> dakoppervlak en ca. 750 m<sup>2</sup> erfverharding gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee ruimte voor ruimte kavels ontwikkeld, waarop per kavel een woning tot 1.000 m<sup>3</sup> gerealiseerd mag worden met een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>.

### **Hydrologische neutraal**

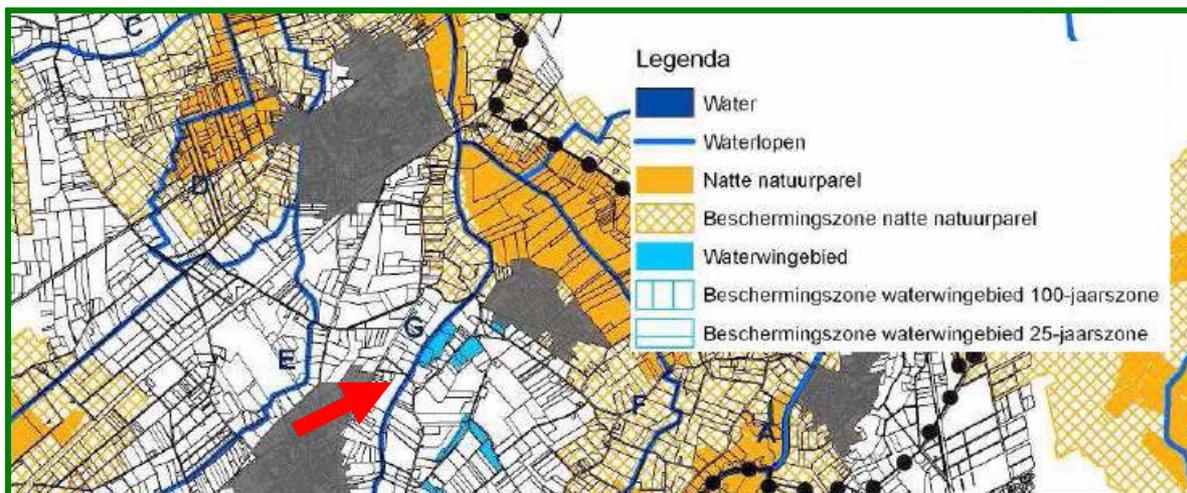
Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. In dit geval wordt er echter veel meer verhard oppervlak verwijderd dan er nieuw verhard dakoppervlak gerealiseerd wordt. Er wordt daardoor automatisch voorkomen dat door onderhavig project wateroverlast ontstaat. Het hemelwater zal in de toekomst afgevoerd worden op een (kleine) "wadi" welke aangelegd wordt tussen de toekomstige bouw kavels en het achterliggende agrarische perceel. Hierdoor wordt voldaan aan de voorkeur van het waterschap om de afvoer vertraagd te laten verlopen. Hierdoor wordt voorkomen dat het hemelwater meteen wordt afgevoerd uit het plangebied, op deze manier krijgt het water de kans ter plaatse te infiltreren.

### **Ecologische verbindingszone en natte natuurparels**

Het plangebied ligt niet in een ecologische verbindingszone, en wordt niet doorkruist door een ecologische verbindingszone. Het plangebied is niet aangemerkt als beschermingszone natte natuurparel of waterwingebied. Het realiseren van bebouwing binnen het plangebied zal geen nadelige effecten op de ecologische verbindingszone met zich meebrengen.

### **Grondwaterbeschermingsgebied**

Het plangebied is gelegen in de boringsvrije zone van het grondwaterbeschermingsgebied van de provincie. Aan deze aanwijzing beperkingen verbonden ten aanzien van ontgravingen dieper dan 10 meter of het aanbrengen van een bron ten behoeve van de beregening van percelen. Ook ten aanzien van warmtepompsystemen kunnen hier beperkingen aan zitten. Gelet op de beoogde activiteit zijn er geen relevante beperkingen vanuit de aanwijzing tot boringsvrije zone.



Uitsnede kaart oppervlakte- en grondwatersysteem 2009 (bron: bestemmingsplan buitengebied gemeente Haaren)

### **Toetsingscriteria**

De watertoets bestaat uit de onderstaande toetsingscriteria. Punt voor punt wordt afgewogen of het verantwoord is om de voorgenomen activiteit te realiseren.

### **Veiligheid**

De waarborging dat bij extreme neerslag de hoeveelheid water ook daadwerkelijk kan worden afgevoerd is aanwezig. De bestaande watergangen zijn ingesteld op de afvoer van een veel grotere hoeveelheid water. Door de vermindering van het verharde oppervlak zal dan ook de capaciteit waterberging toenemen per m<sup>2</sup> verhard oppervlak.

### **Riolering**

De woningen zullen worden aangesloten op de riolering voor de afvoer van het huishoudelijke afvalwater. Hiermee wordt voorkomen dat huishoudelijk afvalwater zonder zuivering in het milieu / de natuur terecht komt.

### **Oppervlaktewaterkwaliteit**

Doordat er niet of nauwelijks gebruik gemaakt zal worden van uitlopende materialen als zink, koper, lood en zacht PVC zal het hemelwater wat apart wordt opgevangen en afgevoerd, geen verontreinigingen bevatten. Zodoende levert het opgevangen regenwater geen negatieve bijdrage aan het oppervlaktewater of aan de bodem bij infiltratie.

### **Wateroverlast**

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. In dit geval wordt er echter veel meer verhard oppervlak verwijderd dan er nieuw verhard dakoppervlak gerealiseerd wordt. Het hemelwater zal in de toekomst afgevoerd worden op een (kleine) "wadi" welke aangelegd wordt tussen de toekomstige bouw kavels en het achterliggende agrarische perceel (op onderstaande afbeelding blauw gearceerd). Hierdoor wordt voldaan aan de voorkeur van het waterschap om de afvoer vertraagd te laten verlopen. Hiermee wordt voorkomen dat het hemelwater meteen wordt afgevoerd uit het plangebied, op deze manier krijgt het water de kans ter plaatse te

infiltreren. Bij hevige of langdurige regenval kan het voorkomen dat de capaciteit van de “wadi” niet toereikend is. Om toekomstige overlast te voorkomen zal er oostelijk dan wel westelijk van de beide kavels een 2<sup>e</sup> wadi/afwateringsgreppel worden aangelegd in noordelijke richting (op onderstaande afbeelding rood gearceerd). Deze 2<sup>e</sup> wadi zal fungeren als buffer/overstort. Op het moment dat de capaciteit van de 1<sup>e</sup> wadi niet voldoende is zal deze overlopen in de 2<sup>e</sup> westelijk dan wel oostelijk gelegen wadi. Deze “wadi” zorgt voor extra infiltratie capaciteit en is tevens voorzien van een overstort op de noordelijk gelegen schouwsloot. De totale capaciteit van de wadi’s zal minimaal 15 m<sup>3</sup> bedragen. Hiermee zal voldaan worden aan de vereiste van de gemeente Haaren dat conform haar VGRP beleid minimaal 30 mm moet worden gerealiseerd per extra m<sup>2</sup> verharding. De capaciteit van de schouwsloot is ondanks dat deze berekend is op de berging en afvoer van veel grotere hoeveelheden hemelwater, toch beperkt. Op deze wijze zal het risico op toekomstige wateroverlast tot een minimum beperkt worden voor het plangebied.



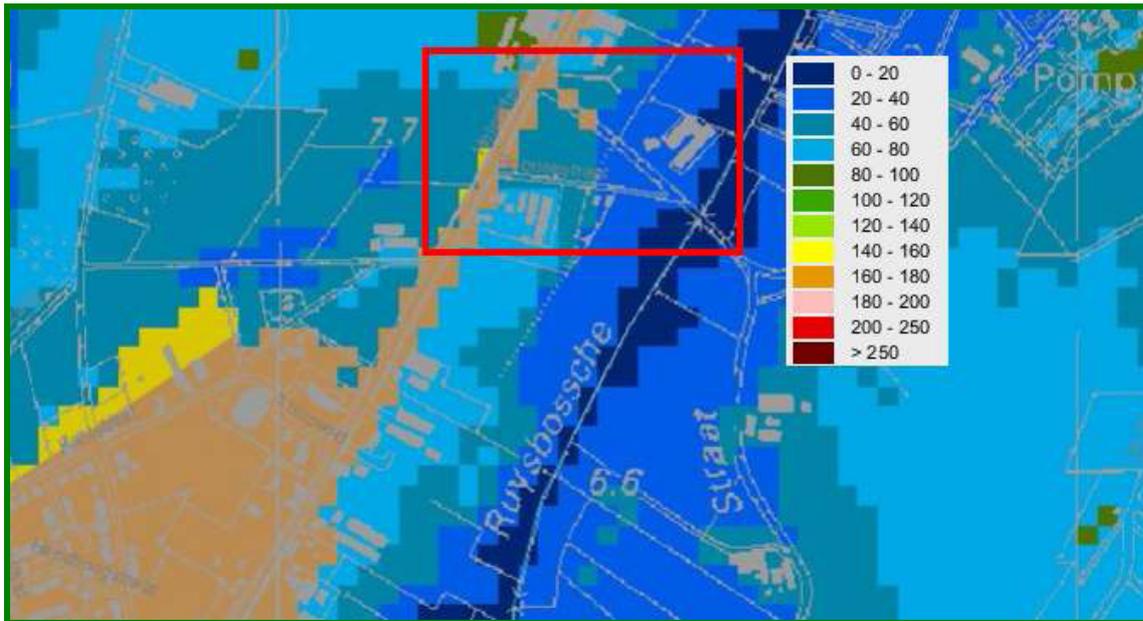
Locatie “wadi” voor waterberging (bron: DLV)

### Grondwateroverlast

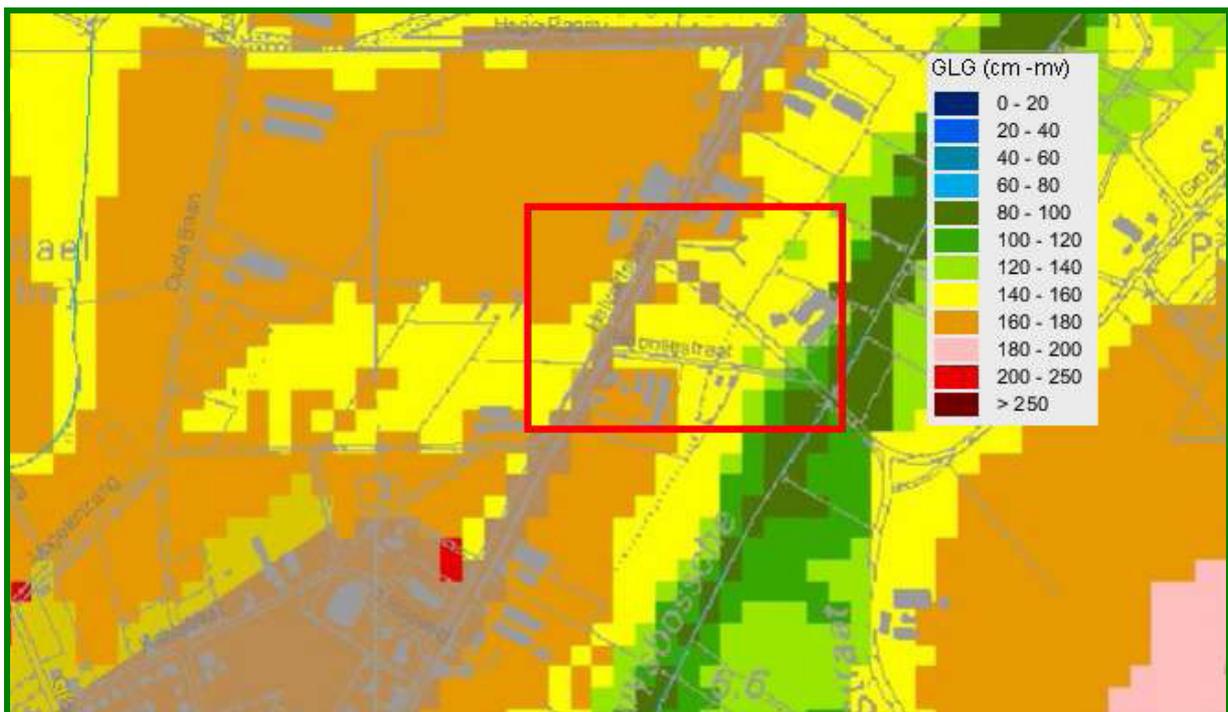
Bij berging in de extra waterbuffer is geen sprake van invloed op het grondwater, omdat er geen structurele peilverhoging ontstaat.

Het plangebied heeft een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) variërend van 40-60 cm. –mv tot circa 60-80 cm. –mv. en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) variërend van 140-160 cm. –mv. tot 160-180 cm. –mv.

Gelet op een relatief hoge GHG zal het peil voor de woningen opgehoogd dienen te worden, om grondwateroverlast te voorkomen. Voor kruipruimte vrije woningen kan er een peil van minimaal 0,50 meter boven de GHG aangehouden worden. Bij woningen met kruipruimte dient er minimaal 0,70 meter boven de GHG aangehouden te worden.



Uitsnede kaart gemiddeld hoogste grondwaterstand (cm. -mv.) (bron: Provincie Brabant)



Uitsnede kaart gemiddeld laagste grondwaterstand (cm. -mv.) (bron: Provincie Brabant)

## Verdroging

Doordat er geen grondwater aan de bodem wordt onttrokken heeft het onderhavig plan ook geen invloed op de verdroging.

## Definitief wateradvies

Er is vooroverleg gevoerd met het waterschap de Dommel (de heer I. Frenken). Op basis van het voorontwerpbestemmingsplan zijn er enkele opmerkingen gemaakt, deze opmerkingen zijn allen aangepast en verwerkt. De inspraakreactie is bijgevoegd als bijlage 8. Het waterschap de Dommel heeft een positief voorlopig wateradvies afgegeven. Waterschap de Dommel heeft aangegeven dat een formeel wateradvies op het verzoek van de betreffende gemeente zal worden afgegeven.

## 3.4. Natuur



Uitsnede kaart ecologische hoofdstructuur (EHS) (bron: bestemmingsplan buitengebied gemeente Haaren)

### 3.4.1. Gebiedsbescherming

Door waardevolle en mooie natuurgebieden te beschermen kunnen zeldzame dier- en plantensoorten in Nederland beter overleven. Bovendien kunnen Nederlanders zo ook in de toekomst genieten van mooie natuur en bijzondere landschappen.

#### EHS

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit ( LNV) heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur ( EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daarmee een grote aantalsoorten en ecosystemen te laten voortbestaan.



Uitsnede EHS kaart (bron: ministerie van LNV)

Het plangebied is niet aangemerkt als ecologische hoofdstructuur dan wel als ecologische verbindingzone. De grens van het plangebied is gelegen op een afstand van 125 meter van een ecologische verbindingzone en 225 meter van de ecologische hoofdstructuur. Binnen onderhavig project wordt een locatie voor een intensieve veehouderij verwijderd. Hierdoor kan er gelet op de afstanden tot de ecologische hoofdstructuur en de ecologische verbindingzone in de toekomst geen overbelaste situatie meer optreden. De nieuwe bestemming “woondoeleinden” zal schade aan de ecologische hoofdstructuur alsmede de verbindingzone voorkomen.

## Natura 2000

Natura 2000 is een netwerk van Europese natuurgebieden. Het vormt de basis van het Europese natuurbeleid. Natura 2000 is gericht op de instandhouding en ontwikkeling van soorten en ecosystemen die voor Europa belangrijk zijn. Een voorbeeld is de Noordse woelmuis, die alleen nog maar in Nederland voorkomt.



Uitsnede natura2000 kaart (bron: ministerie van LNV)

Het plangebied is niet aangemerkt als Natura2000 gebied. Binnen onderhavig project wordt een locatie voor een intensieve veehouderij verwijderd. Dit betekent een verbetering wat betreft onder andere luchtkwaliteit en ammoniakemissie. Daarnaast is het gelegen op een afstand van ruim 2.800 meter van een dergelijk gebied. Hierdoor is de bescherming van de betreffende gebieden voldoende gewaarborgd. Hierdoor kan er gelet op de afstand en de nieuwe bestemming “woondoeleinden” in de toekomst geen overbelaste situatie meer optreden.

### 3.4.2. Soortenbescherming

Buiten de gebiedsgerichte bescherming van leefgebieden in het kader van de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn is er een soortenbeleid geformuleerd, als aanvulling op het gebiedsbeleid. Dit is vooral relevant voor de soorten waarvoor het gebiedsbeleid onvoldoende effect is te verwachten. Het soortenbeleid presenteert zich concreet in twee vormen van aanpak: soortenbeschermingsplannen voor een specifieke soort (bijvoorbeeld de das) en de rode lijst (stand van zaken hoe het ervoor staat met bepaalde bedreigde soorten).

Het Reconstructieplan geeft aan kwetsbare soorten zoveel mogelijk beschermen. De maatregelen ten behoeve van soortenbescherming kunnen afhankelijk van de doelsoort zowel binnen als buiten de EHS plaatsvinden. De huidige subsidies voor onder andere verbindingzones, landschapselementen, natuur bij de stad en groenblauwe dooradering

zouden primair moeten worden ingezet voor bedreigde soorten. Door de bescherming van het leefgebied of door het versterken van de voor de levenscyclus van de soort noodzakelijke landschapselementen.

### Flora

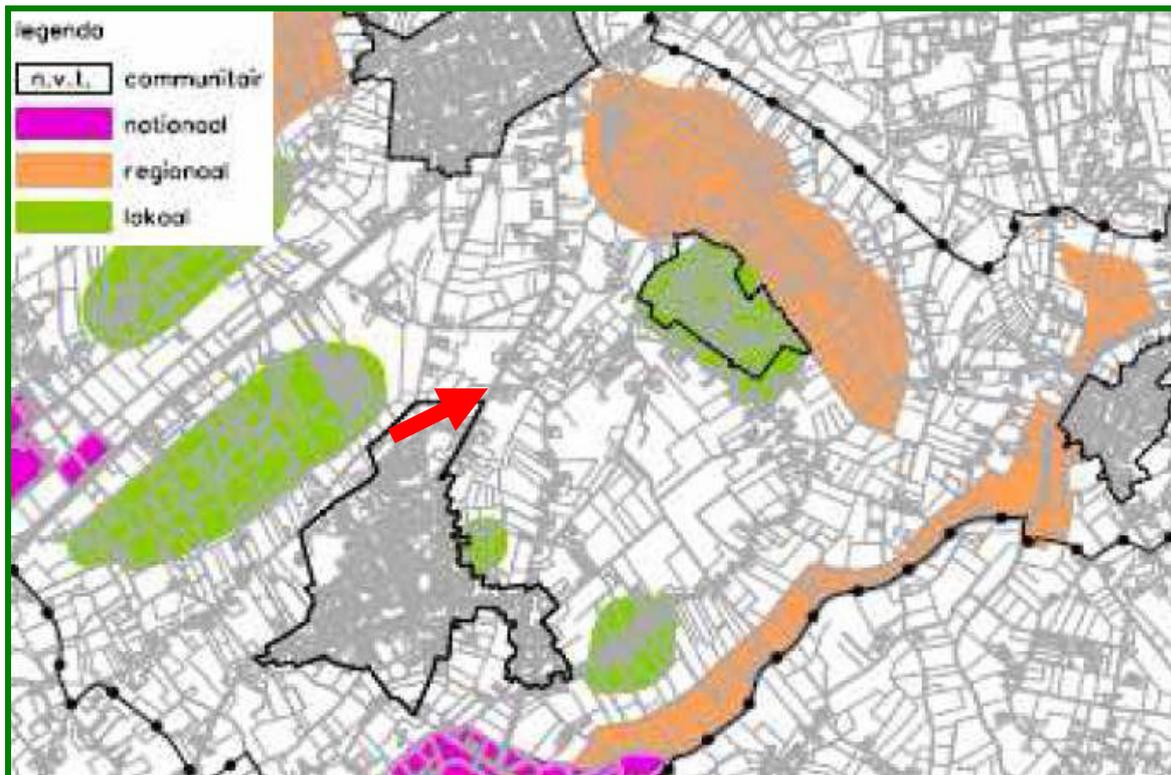
De flora en vegetatie van de gemeente zijn door de provincie Noord-Brabant in 2000 geïnteriseerd. Het plangebied is op onderstaande waarderingkaart flora niet aangemerkt als gebied met nationale/regionale/lokale waarde.



Uitsnede waarderingkaart flora (bron: bestemmingsplan buitengebied Gemeente Haaren)

### Fauna

De fauna en specifiek de amfibieën van de gemeente zijn door de provincie Noord-Brabant in respectievelijk 1999 en 2005 geïnteriseerd. Het plangebied is op onderstaande waarderingkaart flora niet aangemerkt als gebied met nationale/regionale/lokale waarde.



Uitsnede waarderingskaart fauna (bron: bestemmingsplan buitengebied gemeente Haaren)

### Natuurloket

Het plangebied is in zijn geheel gelegen binnen het kilometerhok met x-coördinaat 144 en coördinaat 402.



Uitsnede kaart "kilometerhokken" soortenbescherming (bron: Natuurloket)

Rapportage voor kilometerhok X:144 / Y:402								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten						slecht	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	1	3			3	slecht	0%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						slecht	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						goed		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Rapport "kilometerhokken" soortenbescherming (bron: Natuurloket)

Binnen het kilometerhok zijn 3 beschermde soorten zoogdieren aangetroffen. Binnen dit kilometerhok is ook een gedeelte van de ecologische verbindingzone gelegen alsmede een bos wat aangemerkt is als ecologische hoofdstructuur. Mede gelet op het feit dat er geen directe ingrepen plaatsvinden in ecosystemen, kan geconcludeerd worden dat het niet aannemelijk is dat de aangetroffen soorten voorkomen binnen het onderhavige plangebied. De bouw vindt plaats op het voormalige agrarische erf van een intensieve veehouderij. Er bevinden zich op dit erf geen landschapselementen, zoals bosjes, struwelen of houtwallen, op de beoogde locatie van de kavels. Er komen geen kenmerkende ecotopen voor. Er is dan ook niet te verwachten dat op de locatie waardevolle vegetaties/planten leven. Desondanks is er wel een natuurtoets uitgevoerd ter plaatse, de rapportage is als bijlage 5 aan de toelichting toegevoegd. De strekking van de natuurtoets is als volgt:

- Door de werkzaamheden gaat potentieel broedgebied voor enkele vogelsoorten verloren. Er is echter voldoende alternatieve broedgelegenheid in het omringende gebied aanwezig.
- Er zijn geen sporen van vaste rust- of verblijfplaatsen van Steenuilen aangetroffen. Daarnaast biedt het plangebied geen geschikt jachtgebied voor de Steenuil.
- De vier te slopen stallen bieden naar verwachting geen mogelijkheden voor winterverblijven voor de vleermuizen. Er zijn ook geen sporen van vaste rust- of verblijfplaatsen aangetroffen.
- De bouwwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen van vogels en buiten het paarseizoen van vleermuizen aan te vangen.
- Er worden ten opzichte van beschermde gebieden geen conflicten verwacht met de Natuurbeschermingswet en regelgeving omtrent de Ecologische Hoofdstructuur.

## **Conclusie**

De beoogde locatie is niet gelegen in de (provinciale) ecologische hoofdstructuur en/of Natura-2000 gebied. Het algemeen beleid is er op gericht geen verdere ontwikkelingen toe te staan waarbij mogelijk schade kan worden toegebracht aan beschermde gebieden. Er is op de locatie geen beschermde flora en fauna aangetroffen. De sanering van een intensieve veehouderij, de ontwikkeling van twee ruimte voor ruimte kavels, de bestemmingswijziging en de daarbij te behalen ruimtelijke winst en milieuwinst passen dus in het beleid wat vanuit de Natuurwetgeving wordt beoogd. Bovenstaande in acht genomen, zijn er dan ook geen ecologische aspecten die de uitvoering van onderhavig project in de weg staan.

## **3.5. Landschap**

### **Historische ontwikkeling**

In de periode van het Holoceen bestond het gebied uit dikke veenpakketten en uitgestrekte bossen. Langs de beken lagen moerassen. De loop van de Essche stroom is in die tijd al te herkennen op de kaart. Rond het jaar nul ontstond een betere organisatie van de landbouw, waardoor delen van de bossen gekapt werden voor het in gebruik nemen van de gronden. Tegelijkertijd kwam heide tot ontwikkeling. In de Middeleeuwen (1100) ontstond in het plangebied een zandverstuiving ter hoogte van de Loonse en Drunense Duinen en ten zuiden van de huidige kern Haaren, als gevolg van overbegrazing van de heide. In die tijd ontstonden de nederzettingen ter plaatse van de kernen Helvoirt, Haaren en Esch. Tussen 1400 en 1500 nam de hoeveelheid bossen verder af en werd de ontginning van veen en heide georganiseerd.

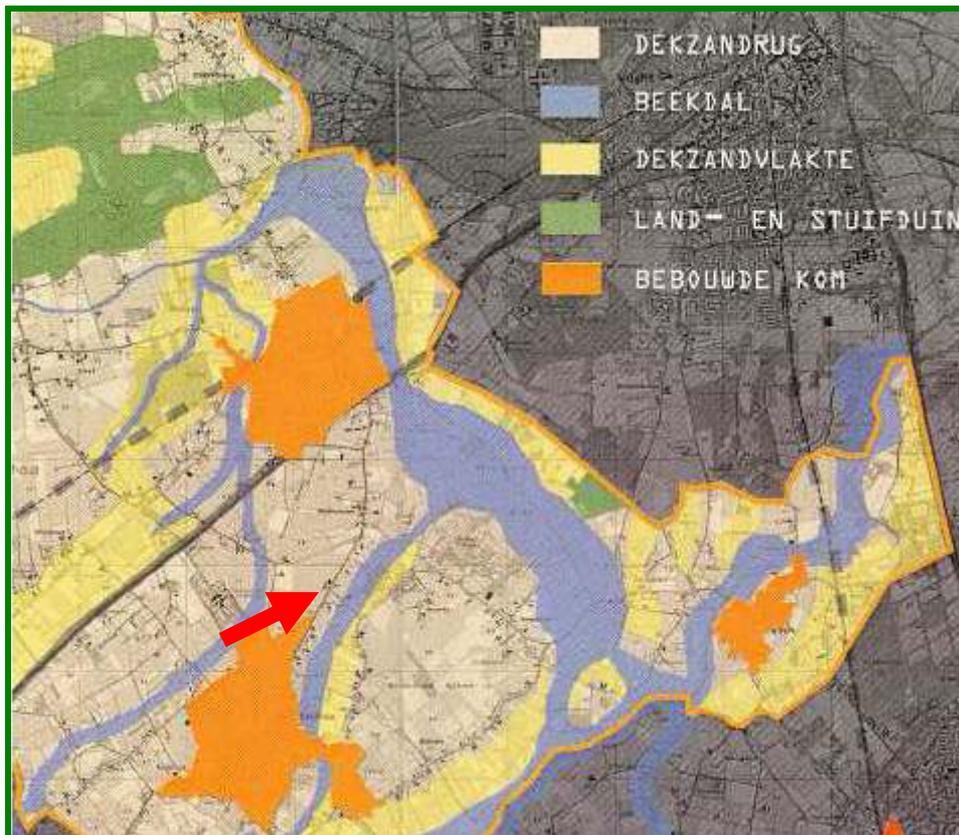
Tussen 1800 en 1900 werden de wegen tussen Den Bosch-Best (N2) en Den Bosch-Tilburg (N65) verhard en werden spoorlijnen aangelegd. Vanaf het begin van de 20e eeuw vond herbebossing van heide- en stuifzandgebieden plaats voor de mijnbouw. De landbouwgronden zijn vervolgens op de meer vruchtbare zandgronden sterk toegenomen. Door het ontginnen van heide- en bospercelen is het grootschalige beboste karakter (van onder andere de dekzandvlaktes) binnen het plangebied verdwenen. Alleen op de landduinen zijn thans grote (naald)bossen te vinden.

Na 1955 vond een schaalvergroting in de landbouw plaats als gevolg van de ruilverkaveling na de wederopbouw. Oorspronkelijke kleinschalige beekdallandschappen langs de Ruijsbossche waterloop en de Essche Stroom verdwenen hierdoor. Het grootschalig telen van maïs, tuinbouwgewassen en bomen heeft zich de laatste decennia ontwikkeld. Deze functieveranderingen hebben belangrijke gevolgen voor het landschapsbeeld. Open akkers en graslanden veranderden in half open landschappen waardoor de karakteristieken van de verschillende grondgebruiksvormen, die gebonden waren aan verschillende landschapstypen af zijn genomen. De oorspronkelijke landschappelijke diversiteit, gebonden aan de abiotische omstandigheden, is hierdoor vervlakt.

Begin 1900 behoorden de Belversestraat, Helvoirtseweg en de Biezenmortelsestraat tot de eerste verharde wegen in het gebied. Langs deze wegen kwam lintbebouwing voor. Pas in de laatste 50 jaar zijn de kernen Haaren, Helvoirt en Esch sterk gegroeid. Biezenmortel is pas in de laatste 50 jaar ontstaan. Niet alleen de kernen maar ook de verspreide bebouwing nam de laatste halve eeuw toe. Een aantal van de oorspronkelijke buurtschappen en gehuchten zijn

daardoor opgenomen in jongere linten, waardoor ze gekoppeld werden aan de kernen en geen zelfstandige buurtschappen meer vormen. Voor het winnen van leem en zand zijn vanaf de eerste helft van de 20<sup>e</sup> eeuw ten westen van Haaren, leemputten gegraven. De gegraven plassen en de bijbehorende moerassen en bosjes vormen een zelfstandig element met een eigen karakter in deze agrarische omgeving.

Het plangebied is aangemerkt als “dekzandrug”.

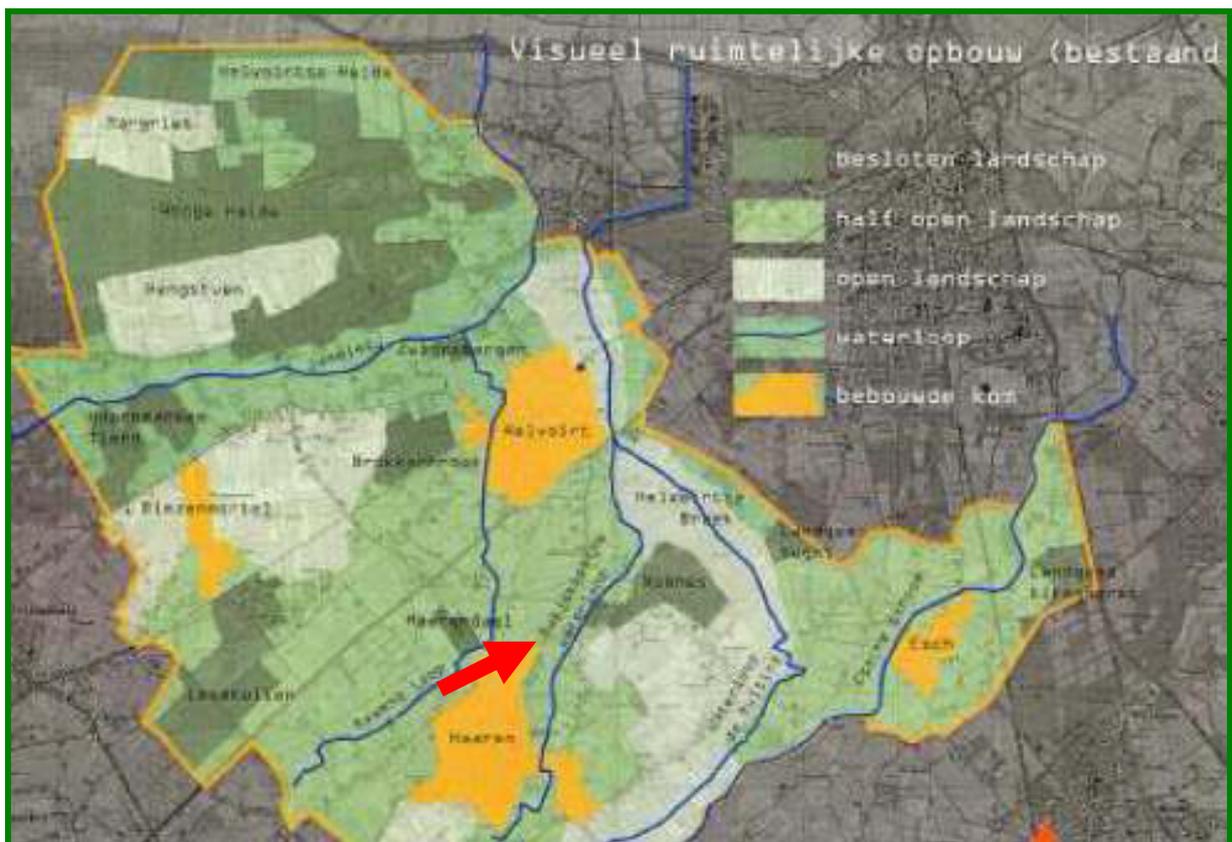


Uitsnede kaart landschapypering (bron: bestemmingsplan buitengebied gemeente Haaren)

### Dekzandruggen

Diverse dekzandruggen lopen van zuidwestelijke naar noordoostelijke richting, zie de kaart met de landschapstypen. Ze liggen hoger dan de beekdalen. Omdat de dekzandruggen relatief hoog gelegen zijn hebben de eerste boerderijen en later ook de dorpen zich op deze ruggen gevestigd. Ze waren oorspronkelijk in gebruik als akkerbouwgebied. De eerste boerderijen vestigden zich op de rand van de hogere dekzandruggen op de overgang naar de beekdalen. De dekzandruggen hadden van oorsprong een open karakter. Op de dekzandruggen werden gemeenschappelijke akkercomplexen gesticht en op de gronden van de nattere beekdalafzettingen kon het vee de natte graslanden beweiden. Vanuit de boerderijen waren zowel het akkercomplex als de nattere lagere weilanden bereikbaar. Met de mest van het vee werden de akkergronden verrijkt en opgehoogd. Op de akkercomplexen werden oorspronkelijk lage gewassen geteeld en ze kenden slechts enkele onverharde wegen. Een historisch akkercomplex kan gekenmerkt worden als een bolvormig grootschalig open gebied met daarom heen een cirkelvormig lint van boerderijen. Op de historische kaart (1880-1910) zijn akkercomplexen te herkennen aan weerszijden van Biezenmortel en van Haaren.

Na 1900 zijn de graslanden op de dekzandruggen toegenomen en is een blokvormige verkaveling ontstaan, soms begeleid door steilranden. Op de Belversche Akkers ten noordoosten van Haaren is de openheid nog deels in tact. Op het zuidelijke deel is de openheid verstoord door de aanleg van bos en houtsingels en de komst van boomteeltbedrijven met teelten van meer dan 1m hoogte. De openheid van dit akkercomplex en de aanwezigheid van ‘bolle akkers’ zijn zeer waardevolle landschappelijke kenmerken van dit gebied. Op kleinere schaal is ook ten zuiden van Haaren nog sprake van een open akkercomplex. Op de dekzandrug aan weerszijden van Biezenmortel is dit grootschalige open landschap nog aanwezig.



Uitsnede kaart visueel ruimtelijke opbouw (bron: bestemmingsplan buitengebied gemeente Haaren)

Het plangebied is op bovenstaande afbeelding aangemerkt als “halfopen” landschap. Gelet op de aan de ontwikkeling van de beide kavels voorafgaande sloop van de bedrijfsgebouwen van de intensieve veehouderij, wordt aangesloten bij de kenmerkende eigenschappen van het landschap. Er zal in de toekomst minder oppervlakte dan wel inhoud terug worden gebouwd dan op dit moment aanwezig is, waarmee het kenmerk “halfopen” van het betreffende landschap wordt gewaarborgd.

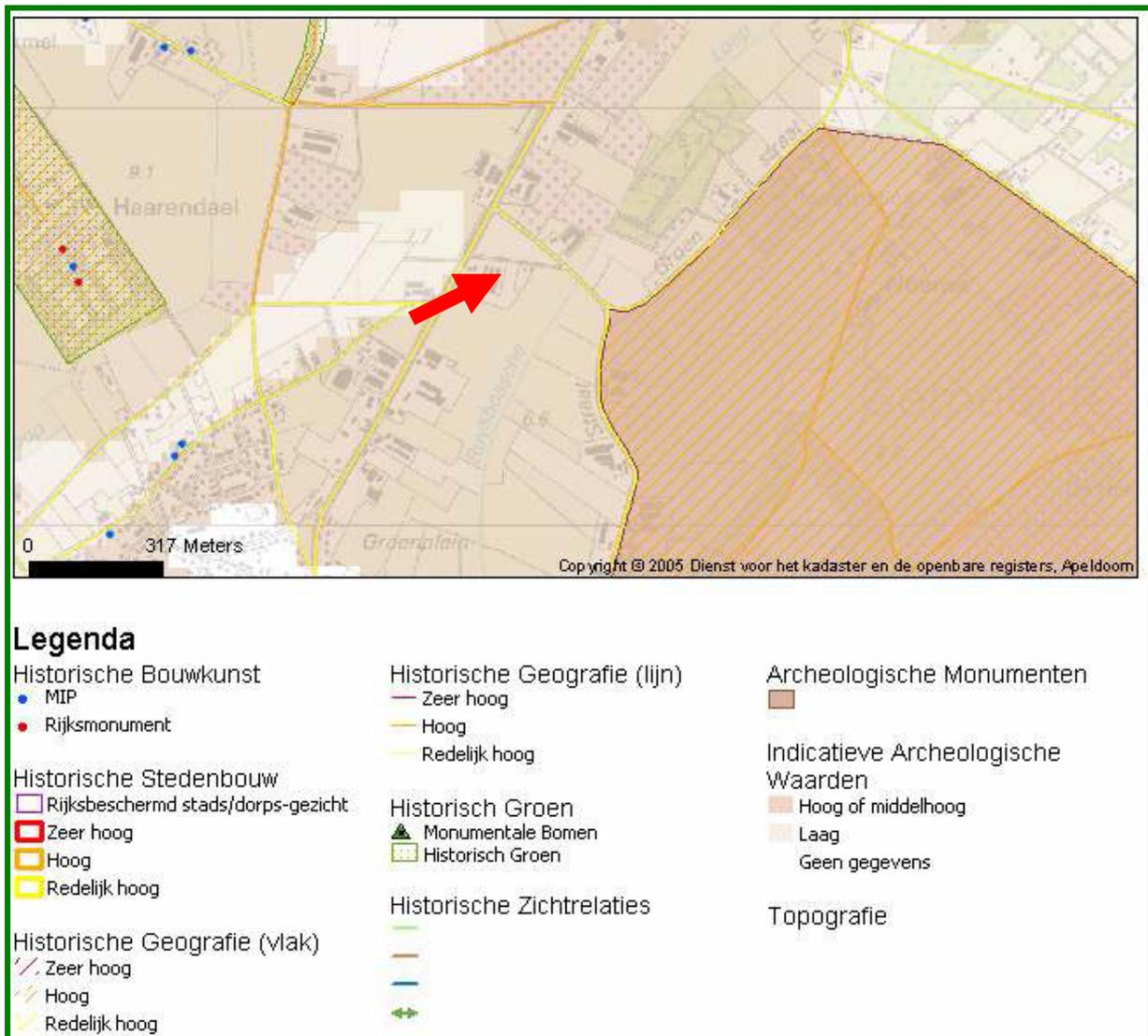
### **3.6. Cultuurhistorie en archeologie**

#### **Verdrag van Malta**

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud van ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd.

#### **Wet op de Archeologische Monumentenzorg**

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. De eigen rol van de overheden wordt hierbij steeds belangrijker. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen. Belangrijke punten in de wet zijn onder andere zorgplicht voor alle overheidslagen, zo ook gemeenten. Het bestemmingsplan is het instrument waarbinnen de archeologische monumentenzorg kan worden geregeld. Via het bestemmingsplan kunnen voorwaarden en regels worden verbonden aan bouw- en aanlegvergunningen en ontheffingsbesluiten. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan een vergunning ook niet verleend worden. De veroorzaker is financieel en operationeel verantwoordelijk voor de archeologische monumentenzorg. Expliciete verplichting voor overheden en uitvoerende instanties tot terugmelden van resultaten van het archeologisch (voor-)onderzoek.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (bron: Provincie Brabant)

Het plangebied is niet aangemerkt als archeologisch monument of historische bouwkunst, wel is het plangebied aangegeven als gebied met middelhoge tot hoge verwachtingswaarde op de IKAW kaart. Binnen het voorontwerp bestemmingsplan is het gebied aangemerkt als gebied met “waarde-archeologie 1”.

De archeologische waarden dienen in principe te worden veilig gesteld door middel van een aanlegvergunningstelsel. Bij bodemversturende plannen groter dan 100 m<sup>2</sup> wordt altijd archeologisch onderzoek geadviseerd. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk, wanneer in het plan kan worden aangetoond dat de bodem bij realisatie van het plan niet wordt verstoord, dan wel reeds volledig is verstoord. Het plangebied is op dit moment in gebruik als ondergrond erf en bedrijfsgebouw ten dienste van een intensieve veehouderij. De grond is hier volledig geroerd geweest bij de aanleg van de erfverharding en de bouw van het bedrijfsgebouw. Een gedeelte van het plangebied is niet bebouwd maar is altijd in gebruik geweest als perceel cultuurgrond ten dienste van de intensieve veehouderij. Dit houdt onder andere in dat dit perceel intensief mechanisch bewerkt is. Door deze intensieve mechanische bewerking ten dienste van de landbouw is ook hier sprake van volledig geroerde grond.

Er is uit voorzorg toch een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit het bureauonderzoek blijkt dat het te bebouwen terrein een enkelegrond heeft met een podzolbodem. Het gebied is relatief laat bebouwd. Hierdoor is er een kans op het aantreffen van archeologische resten. Het booronderzoek bevestigt dit beeld. In drie van de zes boringen is een B-horizont aanwezig en in één boring een E- en B-horizont. De grond is gezeefd maar leverde, afgezien van één minuscuul stukjes houtskool, geen archeologische indicatoren op. Omdat in de deels intacte podzolbodem archeologische indicatoren ontbreken werd aanbevolen geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren.

Desondanks is er op aangegeven van de gemeente en de senior archeoloog toch een uitgebreid archeologisch proefsleuvenonderzoek (zie bijlage 3 ) ter plaatse uitgevoerd. Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat er naast één paalspoor en de subrecente munt geen archeologische resten zijn aangetroffen. Aanbevolen wordt om geen verder archeologisch onderzoek uit te voeren. De kans dat er buiten de proefsleuven nog archeologische resten aanwezig zijn, is nihil. Deze aanbeveling is door de senior archeoloog en de gemeente als bevoegd gezag aangenomen.

Indien bij de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en / of archeologische vondsten worden gedaan, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de rijksdienst voor archeologie, provincie Brabant of gemeente Haaren.

### **3.7. Landbouw**

De landbouw heeft voor de gemeente in economische en in ruimtelijke zin een belangrijke functie. Voor de landbouw in de gemeente Haaren is het beleidskader van het reconstructieplan in belangrijke mate richtinggevend. Veel agrariërs in de gemeente, met name degenen die in of tegen een natuurgebied liggen, verkeren op dit moment in een onzekere situatie. Om in de toekomst een gezond bedrijf te houden is schaalvergroting en modernisering noodzakelijk. De milieuregelgeving beperkt in toenemende mate de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven, mede door de aanwezigheid van burgerwoningen in het buitengebied.

#### **Reconstructieplan De Meierij**

Ten behoeve van de herstructurering van de intensieve veehouderij is het buitengebied door de reconstructiecommissie verdeeld in drie soorten gebieden, te weten landbouwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. In de landbouwontwikkelingsgebieden zal ruimte zijn voor het verder ontwikkelen van niet grondgebonden (intensieve) agrarische bedrijven. In het landbouwontwikkelingsgebied is hervestiging van agrarisch intensieve bedrijven in principe altijd mogelijk. In verwevingsgebied is hervestiging van agrarisch intensieve bedrijven op bestaande locaties alleen mogelijk als een natuur-, landschaps- en/of watertoets wordt uitgevoerd en geen strijdigheden met deze en andere belangen optreden. In de extensiveringsgebieden zal een actief beleid gevoerd worden voor het uitplaatsen van bedrijven naar ontwikkelingsgebieden of zal geprobeerd worden de bedrijven aan de emissie-eisen te laten voldoen. In verwevings- en extensiveringsgebieden is het mogelijk agrarische nevenactiviteiten te ontwikkelen en functieveranderingen te laten plaatsvinden. Voortgang en beëindiging van primair agrarische bedrijven door ruimteclaims vanuit stedelijke, infrastructurele en landschappelijke functies zal het areaal landbouwgrond in zijn algemeen verder teruglopen.

De locatie ligt in het extensiveringsgebied overig/kernrandzone (zie onderstaande kaart) en is zodoende uitermate geschikt voor deelname aan de ruimte voor ruimte regeling.



Uitsnede kaart landbouw ontwikkelingsgebieden (bron: Provincie Brabant)

### 3.8. Wonen

Met betrekking tot nieuwe burgerwoningen is het gemeentelijk beleid er in beginsel op gericht om de bouw van nieuwe burgerwoningen in het buitengebied niet mogelijk te maken.

Van het principe om geen nieuwe burgerwoningen toe te staan in het buitengebied, kan eventueel worden afgeweken in het geval van splitsing van boerderijgebouwen. Dit is toegestaan, omdat dit kan bijdragen aan het behoud van de voor het buitengebied kenmerkende boerderijgebouwen. Hierbij geldt als voorwaarde dat de bijbehorende bedrijfsgebouwen worden gesloopt, tenzij ze monumentale kwaliteiten bezitten, en dat rekening wordt gehouden met milieuhinder cirkels van omliggende agrarische bedrijven. In het buitengebied is ook toevoeging van burgerwoningen door splitsing van karakteristieke gebouwen die in gebruik waren voor zorg of religieuze doeleinden toegestaan, omdat dit kan bijdragen aan het behoud van deze panden. De toevoeging van burgerwoningen dient te worden gerealiseerd binnen de toegestane woningbouwaantallen per stedelijke of landelijke regio. Daarnaast is het onder voorwaarden mogelijk een nieuwe woning op te richten in het kader van de provinciale regeling ruimte voor ruimte. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. De locatie ligt in het extensiveringsgebied overig/kernrandzone, er kan zodoende worden voldaan aan de betreffende voorwaarden omtrent bouwen in het buitengebied en deelname aan de ruimte voor ruimte regeling.

### 3.9. Infrastructuur

#### Verkeersinfrastructuur

De N65 vormt de verbindingsweg tussen Tilburg en 's-Hertogenbosch, maar wordt ook door lokaal verkeer gebruikt. Deze weg dient mede ter ontsluiting van de gemeente Haaren en zodoende het plangebied, de N65 leidt naar de autowegen A2 en de A58. Uit het Verkeersveiligheidsplan Buitengebied blijkt dat de N65 en de spoorlijn van Tilburg-'s-Hertogenbosch fysieke barrières vormen voor het woon- en leefklimaat in de kern Helvoirt.

De routes in het buitengebied vervullen een functie voor de ontsluiting van de aan deze routes gelegen (agrarische) percelen en bebouwing. Enkele routes vervullen een belangrijke functie als verbindings- en ontsluitingsroute tussen de kernen, de N65 en de A2:

- De Gestelseweg ten oosten van Esch richting de A2;
- De route Helvoirtseweg en Molenstraat tussen de kernen Helvoirt en Haaren;
- Het noordelijke deel van de Heusdensebaan aan de westzijde van de gemeente, tussen de N65 en Biezenmortel.

Voor wat betreft de relevante aspecten wat betreft wegverkeerslawaai wordt uitgebreid ingegaan binnen de paragraaf 3.11 geluidhinder.



Uitsnede kaart verkeersintensiteit (bron: bestemmingsplan buitengebied gemeente Haaren)

Op onderhavige locatie is sprake van het staken van de agrarische activiteiten van een veehouderij. Door het staken van de bedrijfsactiviteiten zullen de activiteiten op en rond het perceel afnemen. Dit heeft ook effect op de intensiteit van de aanwezige wegverkeersinfrastructuur. Deze zal afnemen, aangezien er in plaats van agrarisch verkeer bestaande uit enkele vrachtauto's per week en de nodige tractorbewegingen alleen woonwerk verkeer voor beide beoogde kavels zal plaats vinden. Er zullen zodoende wat meer lichte autobewegingen plaats vinden van en naar de woningen. Doch zullen deze in schril contrast staan tot het wegvallen van het meer intensieve en belastende agrarische verkeer.

Het verkeer op de Helvoirtseweg en Roonsestraat zal agrarisch en normaal verkeer blijven. De verkeersintensiteit zal door dit plan niet toenemen. De geplande woningen worden beide apart ontsloten aan de Roonsestraat. Er zal geen sprake zijn van een significante verandering van de verkeersdruk op de Helvoirtseweg en Roonsestraat.

### **Technische infrastructuur**

Het is van belang om technische infrastructuur, zoals elektriciteitsleidingen, straalpaden en brandstofleidingen, in het bestemmingsplan te regelen. Voor deze voorzieningen gelden, afhankelijk van transportcapaciteit, afstandsnormen ten behoeve van veiligheid en onderhoud. In het plangebied lopen een zevental aardgastransportleidingen van de Gasunie. Deze hebben allen een ontwerpdruk van 40 bar. De bebouwingsafstand voor alle in het plangebied gelegen leidingen is 4 m aan weerszijden vanaf de hartlijn van de leiding.

In het plangebied is een stelsel van hoofdtransportleidingen voor drinkwater aanwezig met een knooppunt tussen Haaren en Helvoirt vanwege het daar aanwezige pompstation. Vanaf dat knooppunt lopen de hoofdtransportleidingen naar:

- Het westen en noorden, over de Guldenberg richting Nieuwkuijk;
- Het noorden, als aansluiting voor Helvoirt;
- Het zuiden, als aansluiting voor Haaren. Ten westen van Haaren loopt de leiding richting het zuidwesten weer het gebied uit;
- Het oosten, als aansluiting voor Esch.

De leidingen hebben een bebouwingsvrije zone van 6 m aan beide zijden van de leiding. Daarnaast geldt aan weerszijden vanaf het hart van de leiding een beschermingszone van 20 m.

In het plangebied loopt een aantal rioolpersleidingen, met een beschermingszone van 3 m vanaf het hart van de leiding:

- Boven Biezenmortel, parallel aan de Biezenmortelsestraat naar het westen;
- Tussen Helvoirt, om Haaren naar de RWZI Haaren;
- Van Haaren naar de RWZI Haaren;
- Ten zuidoosten van Esch richting Boxtel.

Bovenstaande bebouwingsvrije zones alsmede beschermingszones zullen in acht worden genomen en aan de genoemde minimale afstandsnormen zal ten minste worden voldaan. Zodoende zijn er betreffende infrastructuur geen belemmerende relevante aspecten, welke de ontwikkeling van de beide kavels in de weg kan staan.

### **3.10. Luchtkwaliteit**

#### **Regelgeving**

Sinds 15 november 2007 is een wijziging van de Wet Milieubeheer (Wm) van kracht geworden. In hoofdstuk 5 is titel 2 luchtkwaliteitseisen ingevoegd. Gelijktijdig zijn de volgende besluiten en regelingen van kracht geworden:

1. Besluit NIBM (niet in betekende mate)
2. Regeling NIBM (niet in betekende mate)
3. Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007
4. Regeling Projectsaldering Luchtkwaliteit 2007

In de nieuwe wet- en regelgeving zijn de Europese normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen moeten aan deze normen voldoen. Vanaf 15 november 2007 is eerdergenoemde artikel 5.2 Wm een flexibele toetsing koppeling opgenomen: projecten die passen in de programmatische aanpak van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), hoeven niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de wettelijke normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeven niet meer direct getoetst te worden aan de grenswaarden. Naast grenswaarden is in deze paragraaf ook de plan- en rapportageplicht genoemd.

Projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeven vervolgens niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sup>2</sup>.

#### **Ministeriële regeling**

In de ministeriële regeling wordt de AMvB NIBM verder uitgewerkt. Getalsmatige grenzen gesteld aan de omvang van nieuwe projecten. Het gaat bijvoorbeeld om een maximum aantal nieuwe woningen, kantooroppervlakte en grootte van landbouwbedrijven. Een nieuw project dat binnen deze grenzen blijft, is per definitie NIBM. Als een nieuwe ontwikkeling buiten de grenzen van de ministeriële regeling valt, kan het bevoegde gezag berekeningen maken om alsnog aannemelijk te maken dat het project minder dan 1,2 microgram/m<sup>3</sup> bijdraagt aan de lucht vervuiling.

#### **Conclusie**

Het luchtaspect heeft in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk aandacht gekregen door het Besluit NIBM. Voor het uitvoeren van het plan is nagegaan welke invloed dit heeft op de luchtkwaliteit van de omgeving en of het plan zal voldoen aan de geldende normen.

De bouw van twee woningen draagt niet in betekenende mate bij (NIBM) aan de luchtverontreiniging. De NIBM grens voor het 3% criterium is namelijk gelegd op:

- ≤1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- ≤3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Door uitvoeren van het plan verandert de verkeersintensiteit en dus de productie van stoffen zoals genoemd in het Besluit juist in positieve zin. De ontwikkeling van de kavels en de uiteindelijke woningen zorgen niet voor meer verkeersbewegingen. Door opheffing van de huidige intensieve veehouderij komen stank- en milieucirkels te vervallen en/of worden toekomstige stank- en milieucirkels voorkomen. De milieuhygiënische situatie verbetert voor de omliggende woningen. Uitvoering van het plan heeft dus een positieve invloed op de luchtkwaliteit voor de omgeving. In de toekomst zullen op deze locatie de normen niet worden overschreden.

### **3.11. Externe veiligheid**

Externe veiligheid heeft betrekking op de beheersing van de risico's voor de burger, die verbonden zijn aan het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen bij tal van industriële activiteiten. De aandacht richt zich vooral op veiligheidsaspecten in het kader van de ruimtelijke ordening in relatie tot de beheersing van de risico's die samenhangen met het grootschalig gebruik van gevaarlijke stoffen. Met name gaat het daarbij alleen om de directe gevolgen die door het eenmalig vrijkomen van gevaarlijke stoffen kunnen ontstaan. Bovendien speelt externe veiligheid een centrale rol in het kader van de verlening van vergunningen op grond van de Wet Milieubeheer. Dit laatste is voor onderhavig plan in ieder geval niet aan de orde.

Het externe veiligheidsbeleid gaat uit van gekwantificeerde risico's als norm voor wat bestuurlijk of maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Externe veiligheid neemt hierdoor een belangrijke positie in ten opzichte van andere aandachtsgebieden in het kader van zorg voor de veiligheid van de burger. Gelet op het aspect veiligheid wat betreft de geplande twee woningen zijn er geen risico's bekend waarmee rekening gehouden zou moeten worden in het gebied. Ook de woningen zelf veroorzaken geen risico's voor de omgeving in het kader van de externe veiligheid. Er zal eerder een verbetering optreden ten opzichte van de huidige situatie. Agrarische bedrijven staan niet bekend als risicovolle objecten maar met de uitvoering van onderhavig plannen zullen er zeker geen brandstof, (kunst)mest, bestrijdingsmiddelen of gewasbeschermingsmiddelen meer worden opgeslagen.

Uit onderstaande risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving geen objecten met gevaarlijke stoffen voorkomen. Het dichtstbijzijnde risico-object betreft het Avia tankstation aan de Haarendijk 6 te Haaren deze is aangegeven als "LPG inrichting". Deze inrichting ligt op circa 1.500 meter afstand van beoogde locatie en heeft een risicocontour van 35 meter. Het dichtstbijzijnde kwetsbare object ligt op circa 450 meter afstand. Het betreft hier het Hopveld Arbeidscentrum, wooncomplexen voor niet zelfredzame bewoners aan 't Hopveld 5 te Haaren. Zodoende zijn er geen relevante aspecten met betrekking tot de externe veiligheid betreffende de uitvoering van onderhavig project waarmee rekening gehouden dient te worden.



Uitsnede risicokaart Noord-Brabant (bron: Provincie Brabant)

### 3.12. Geluidhinder

#### Wettelijk kader

In november 2002 is besloten tot een gefaseerde modernisering (wijziging) van de Wet geluidhinder (Wgh), ook wel de Modernisering Instrumentarium Geluidbeleid (MIG) genoemd. Dit wetsvoorstel is op 14 juni 2005 met algemene stemmen aangenomen door de Tweede Kamer. De Eerste Kamer heeft het wetsvoorstel op 3 juli 2006 zonder stemming aangenomen. De gewijzigde Wet geluidhinder is op 1 januari 2007 in werking getreden. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) zullen bij de voorbereiding van een bestemmingsplan waarbinnen de nieuwbouw van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen is toegestaan de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht.

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een zone: een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend in de zone een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

Op grond van artikel 82 van de Wet geluidhinder bedraagt de voorkeursgrenswaarde op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen 48 dB. Op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder kan een hogere waarde worden vastgesteld dan de in artikel 82 genoemde 48 dB. Voor binnenstedelijk gebied bedraagt deze waarde ten hoogste 58 dB (op grond van artikel 83 lid 1). Voor buitenstedelijk gebied en ruimte voor ruimte woningen bedraagt deze waarde ten hoogste 53 dB (op grond van artikel 83 lid 1).

Alvorens aan bovenstaande waarden wordt getoetst, mag op grond van artikel 110g Wgh en artikel 3.6 van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 een factor van de berekende waarde worden afgetrokken: 2 dB voor wegen waarvan de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/uur of meer bedraagt en 5 dB voor de overige wegen.

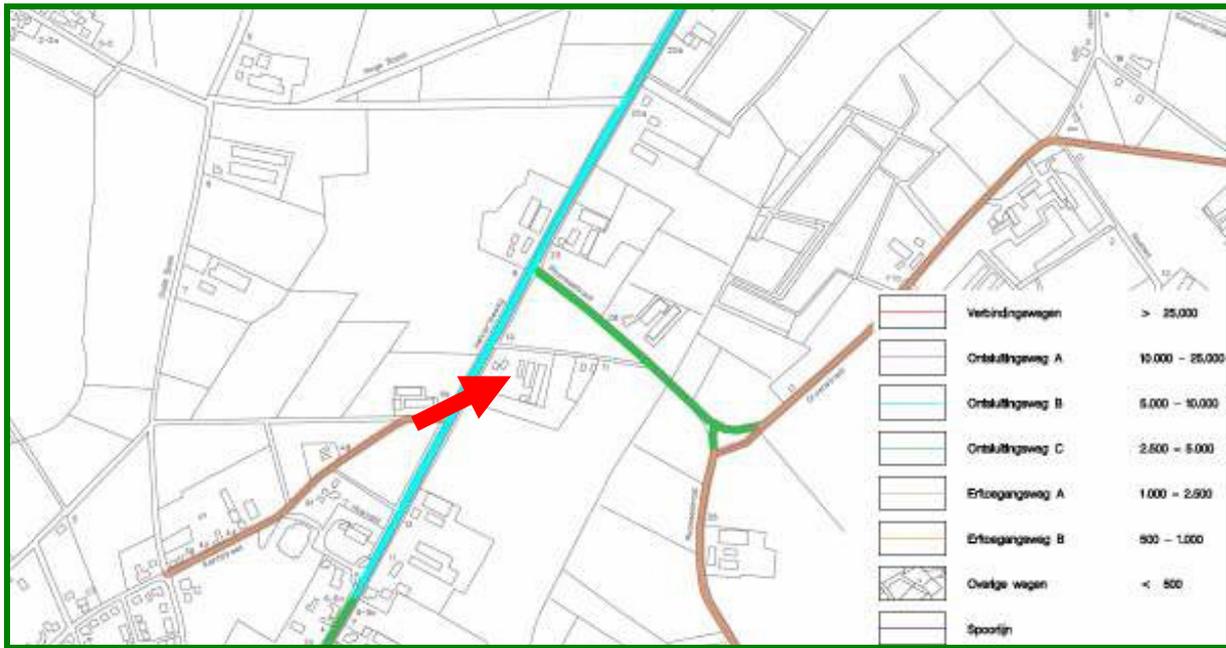
Het plangebied bevindt zich binnen de geluidszone van 250 meter van de Helvoirtseweg. De geplande kavels liggen buiten de geluidszones van de N65. Door Croonen Adviseurs B.V. is er in opdracht van de gemeente voorafgaand aan het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied" een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit rapport dient tevens als onderbouwing voor het verzoek om een hogere grenswaarde. Verwacht wordt dat er op basis van dit rapport op korte termijn ontheffing wordt verleend voor de in het rapport genoemde hogere grenswaarden. Het rapport van het akoestisch onderzoek wordt bijgevoegd als bijlage 4 aan deze toelichting.

Alle toekomstige woningen en recreatievoorzieningen die verder van de weg geprojecteerd worden dan de ligging van de 48 dB-contour wegverkeer en 55 dB-contour railverkeer voldoen aan de grenswaarde. Voor de realisatie van deze geluidgevoelige objecten is er geen akoestische belemmering. Gezien de ligging van de 48 dB-contouren vanwege wegverkeerslawaaï en de 55 dB-contouren vanwege railverkeerslawaaï is het mogelijk dat voor een deel van de eventuele toekomstige bouwmogelijkheden, de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden. Indien geluidgevoelige gebouwen in het gebied tussen deze contouren en de weg worden geprojecteerd, heeft er binnen de mogelijkheden die de Wet geluidhinder biedt, een afweging betreffende geluidbeperkende maatregelen plaatsgevonden. Omdat deze maatregelen op stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerstechnische en financiële bezwaren stuiten, zal het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen waarbij wordt uitgegaan van een algemene ontheffing per weg of spoorweg.

Daaraan gekoppelde overige eisen zijn:

- Bij een hogere geluidbelasting vanwege wegverkeer dan 53 dB, dienende betreffende woningen ten minste één geluidluwe zijde te hebben.
- Dient er maximaal één slaapkamer en één woonkamer aan de geluidbelaste zijde worden gesitueerd. Ook tuinen dienen zo veel mogelijk aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd.
- Bij een hogere geluidbelasting vanwege railverkeer dan 60 dB er maximaal één slaapkamer en één woonkamer aan de geluidbelaste zijde worden gesitueerd. Ook tuinen dienen zo veel mogelijk aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd.

Verder zal moeten vastgelegd dat wordt voldaan aan de voorwaarden die het college van burgemeester en wethouders hebben verbonden aan het besluit.



Uitsnede kaart categorisering wegen (bron: akoestisch onderzoek Croonen b.v.)

Op bovenstaande afbeelding is waarneembaar dat er in de directe omgeving van het plangebied 3 wegen gelegen zijn:

- De Helvoirtseweg (blauw): intensiteit 5.000-10.000 mvt/etmaal, categorie 3
- De Roonsestraat (groen): 2.500-5.000 mvt/etmaal, categorie 4
- De Roonsestraat (ongekleurd/klinkerweg): <500 mvt/etmaal, categorie 7

Tabel 2					(voorkeurs/grenswaarde)			maximale hoger waarde			maximale hoger waarde			maximale hoger waarde			
					Ruimte voor Ruimte Landgoed			Ruimte voor Ruimte Landgoed			(agrarische) bedrijfswooning			herbouw			
					48 dB			53 dB			58 dB			63 dB			
waarneembaarheid in meters					1,5	4,5	7,5	1,5	4,5	7,5	1,5	4,5	7,5	1,5	4,5	7,5	
wegcategorie		wegvak	rekenblad	snelheid	verharding	afstand weg-bebouwing			afstand weg-bebouwing			afstand weg-bebouwing			afstand weg-bebouwing		
<b>Categorie "1"</b>																	
Rijksweg A2	1	1-2-3-3A	115 / 90	ZOAB	400	400	400	400	400	400	215	280	310	91	125	139	
N65 (west)	2	4-5-6-6A	80	asfalt	400	400	400	185	250	270	86	119	132	44	57	62	
N65 (midden)	3	7-8-9-9A	80	asfalt	400	400	400	200	260	285	95	130	145	49	61	67	
N65 (oost)	4	10-11-12-12A	80	asfalt	400	400	400	195	260	285	95	130	140	47	61	66	
<b>Categorie "2"</b>																	
Heusdensbaan	5	13-14-15-15A	60	asfalt	60	80	88	31	39	41	17	19	18	8	8	8	
Biezemoerisestraat	6	16-17-18-18A	60	asfalt	61	82	91	32	40	42	17	19	19	8,5	8,5	8,5	
Groenestraat	7	19-20-21-21A	60	asfalt	62	83	92	32	40	43	17	19	19	8,5	8,5	8,5	
Nieuwkijkseweg (zuid)	8	22-23-24-24A	60	asfalt	65	99	100	35	43	46	18	21	21	9	9	9	
Nieuwkijkseweg (midden)	9	25-26-27-27A	60	asfalt	67	91	100	35	44	47	19	21	21	9	9,5	9	
Nieuwkijkseweg (noord)	10	28-29-30-30A	60	asfalt	65	89	98	34	43	46	18	21	21	9	9	9	
<b>Categorie "3"</b>		31-32-33-33A	60	asfalt	66	74	81	29	36	38	15	17	17	7,5	7,5	6,5	
<b>Categorie "4"</b>		34a-35a-36a-36aA	60	klinkers	55	73	80	29	35	37	15	17	16	7	7	6	
		34-35-36-36A	60	asfalt	33	42	44	17	20	20	9	8,5	7	4	3	3	
<b>Categorie "5"</b>		37a-38a-39a-39aA	60	klinkers	42	54	58	22	26	27	11	12	11	5	5	5	
		37-38-39-39A	60	asfalt	26	31	32	13	14	14	7	6	4	<3	<3	<3	
<b>Categorie "6"</b>		40a-41a-42a-42aA	60	klinkers	23	28	29	12	13	12	6	5	3	<3	<3	<3	
		40-41-42	60	asfalt	14	15	15	7	6	5	3	3	3	<3	<3	<3	
<b>Categorie "7"</b>		43a-44a-45a-45aA	60	klinkers	15	17	17	8	7	6	3	3	3	<3	<3	<3	
		43-44-45	60	asfalt	9	9	8	4	3	3	3	3	3	<3	<3	<3	
<b>Railverkeer</b>																	
						grenswaarde 55 dB			hogere waarde 60 dB			hogere waarde 68 dB					
						afvullende eisen			afvullende eisen			(agrarische) bedrijfswooning					
						Ruimte voor Ruimte Landgoed			Ruimte voor Ruimte Landgoed			Boerderijsplitsing / herbouw					
						Boerderijsplitsing / herbouw			Boerderijsplitsing / herbouw			Boerderijsplitsing / herbouw					
						afstand spoorlijn-bebouwing			afstand spoorlijn-bebouwing			afstand spoorlijn-bebouwing					
						4,5			4,5			4,5					
						afstand spoorlijn-bebouwing			afstand spoorlijn-bebouwing			afstand spoorlijn-bebouwing					
Tilburg - 's-Hertogenbosch	11 (west)					245			120			32					
Tilburg - 's-Hertogenbosch	12 (midden)					250			120			32					
Tilburg - 's-Hertogenbosch	13 (oost)					220			110			31					
Tilburg - Eindhoven	14					530			280			83					
Eindhoven - 's-Hertogenbosch	15					290			150			45					

Tabel grenswaarde en bijbehorende afstand per categorie (bron: akoestisch onderzoek Croonen)

Gelet op de intensiteiten is de afstand berekend waarbij minimaal wordt voldaan aan de grenswaarde (48 dB) wat geluidsbelasting betreft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met hoeveel bouwlagen een woning heeft. Gelet op de omgeving en de welstandsnota is uitgegaan van 2 bouwlagen voor de toekomstige woningen een “waarneemhoogte van 4,5 meter”. De wegen welke in de directe omgeving van het plangebied gelegen zijn hebben bij een grenswaarde van 48 dB de volgende minimale afstandseis:

- De Helvoirtseweg (blauw): afstand weg-gevel 74 meter
- De Roonsestraat (groen/asfaltweg): afstand weg-gevel 42 meter
- De Roonsestraat (ongekleurd/klinkerweg): afstand weg-gevel 17 meter

Aan deze minimale afstandseisen wordt voldaan zonder dat er ontheffing wordt verleend voor de hogere grenswaarden. Mocht de ontheffing worden verleend, dan wordt er zelfs ruimschoots voldaan aan de in bovenstaande tabel genoemde minimale afstandseisen betreffende de verhoogde grenswaarde.

De wegen welke in de directe omgeving van het plangebied gelegen zijn hebben bij een verhoogde grenswaarde van 53 dB de volgende minimale afstandseis:

- de Helvoirtseweg (blauw): afstand weg-gevel 36 meter
- de Roonsestraat (groen/asfaltweg): afstand weg-gevel 20 meter
- de Roonsestraat (ongekleurd/klinkerweg): afstand weg-gevel 7 meter

Op onderhavige locatie is sprake van het staken van de agrarische activiteiten van een veehouderij en het slopen van de opstallen in ruil voor het wijzigen van de bestemming van de huidige bedrijfswoning en het bouwen van twee ruimte voor ruimte woningen. Door het staken van de bedrijfsactiviteiten zullen de activiteiten op en rond het perceel afnemen. Dit heeft ook effect op het geluid. Het geluid zal afnemen, er zal geen agrarisch verkeer bestaande uit enkele vrachtauto's per week en de nodige tractorbewegingen meer plaats vinden. In plaats daarvan zullen er wat meer autobewegingen plaats vinden van en naar de woningen. Doch zullen deze in schril contrast staan tot het wegvallen van het meer geluidbelastende agrarische verkeer.

Het verkeer op de Helvoirtseweg en Roonsestraat zal agrarisch en normaal verkeer blijven. De verkeersintensiteit zal door dit plan niet toenemen. De geplande woningen worden beide apart ontsloten aan de Roonsestraat. Er zal geen sprake zijn van een significante verandering van de verkeersdruk op de Helvoirtseweg en Roonsestraat.

### **Conclusie**

Gelet op bovenstaande zijn er met betrekking tot geluid geen relevante aspecten die de uitvoering van onderhavig project in de weg staan. Er wordt zonder verleende ontheffing voor het vaststellen van een hogere grenswaarde voldaan aan de minimale afstandseisen.

### **3.13. Wet ammoniak en veehouderij**

De Wet ammoniak en veehouderij (hierna te noemen Wav) is het toetsingskader voor de emissie van ammoniak. Bij de beslissing betreffende het verlenen van de milieuvergunning voor het oprichten of veranderen van een veehouderij betreft het bevoegde gezag de gevolgen van de ammoniakemissie uit de tot de veehouderij behorende dierenverblijven uitsluitend op de wijze die is aangegeven in de Wav. Uitsluitend de nadelige gevolgen van de ammoniakdepositie op zogenaamde kwetsbare gebieden worden beoordeeld.

Een kwetsbaar gebied is een gebied dat in op grond van de Interim-wet ammoniak en veehouderij vóór 1 januari 2002 als voor verzuringgevoelig gebied werd aangemerkt en dat deel uit maakt van de door de provincie op grond van artikel 2 lid 3 van de Wav vastgestelde ecologische hoofdstructuur (EHS).

Inmiddels is een wijziging van de Wet ammoniak en veehouderij op 1 mei 2007 in werking getreden. In de wet worden enkel nog zeer kwetsbare gebieden beschermd tegen ammoniak. Provinciale Staten zijn het bevoegde gezag die deze gebieden gaat aanwijzen. Het bevoegde gezag kan alleen gebieden aanwijzen die voor verzuring gevoelig zijn en in de ecologische hoofdstructuur liggen. Provinciale Staten wijzen in ieder geval alle gebieden aan die binnen een beschermd gebied op grond van artikel 10 van de Natuurbeschermingswet liggen dan wel op grond van artikel 4 van de richtlijn (EEG) nr. 92.43 van communautair belang zijn. Gebieden kleiner dan 50 hectare mogen alleen worden aangewezen als er zeer grote natuurwaarden aanwezig zijn. Voor de vergunningverlening is deze wijziging pas relevant vanaf het tijdstip dat het aanwijzingsbesluit bekend is gemaakt. Tot dat moment blijft de zoningbescherming van de Wav gelden voor alle 'kwetsbare gebieden' (art. II).

### **Conclusie**

In onderhavige situatie is er sprake van een staking van de agrarische activiteiten. In ruil voor het opheffen van de bestemming intensieve veehouderij en de sloop van de stallen zullen twee ruimte voor ruimte kavels ontwikkeld worden en zal de huidige bedrijfswoning een burgerbestemming krijgen. Gelet op de Wav treedt er een verbetering op de huidige locatie, zodoende zijn er dan ook geen belemmeringen voor het toekennen van twee ruimte voor ruimte woningen.

### **3.14. Milieuzonering**

#### **Wettelijk kader**

Milieuzonering loopt feitelijk langs twee sporen, dat van de ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening) en dat van de milieuwetgeving. Middels de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Alle bedrijvigheden en activiteiten die in potentiehinder zouden kunnen veroorzaken worden middels vergunningen of Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) gereguleerd in het kader van de Wet milieubeheer. In aanvulling op de milieuvergunningen en AMvB's worden in voorkomende gevallen ook afstanden vastgelegd tussen bedrijven en woningen. In de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering 2007" (ook wel het Groene Boekje genoemd), die wordt gehanteerd bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een ruimtelijke zonering.

Voor de ontwikkeling van twee ruimte voor ruimte kavels is op zichzelf geen milieuvergunning of een melding in het kader van de Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB ) noodzakelijk. Gezien de nabijheid van diverse agrarisch bedrijven welke in de omgeving gevestigd zijn is het wel noodzakelijk de daarvoor geldende afstanden in acht te nemen zodat genoemde bedrijven niet in hun huidige of toekomstige bedrijfsvoering belemmerd worden. De afstand van de beide ruimte voor ruimte kavels tot aan de dichtstbijzijnde bedrijfsgebouwen is meer dan 100 meter.

De afstand van de beide Ruimte voor Ruimte bouw kavels tot aan de dichtstbijzijnde bedrijfsgebouwen gelegen aan de Helvoirtseweg 23 is 155 meter. Met betrekking tot het effect van de nieuw te plaatsen woningen bij onderhavig project, op de omringende bedrijven is uitgegaan van een vaste afstandtabel. Deze is afkomstig vanuit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging Nederlandse Gemeente i.s.m. het ministerie van VROM en EZ. Deze publicatie is een handreiking in de ruimtelijke ordening en is bedoeld als toetsingskader voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd. Opdat in geen van beide situaties een belemmering voor 1 van beide optreedt. De publicatie wordt ook wel 'Het groene boekje' genoemd. Het is opgesteld door de adviesbureaus DHV en RBOI.

De SBI-code behorend bij de meest beperkende activiteit van het bedrijf aan de Helvoirtseweg 23 is volgens de VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is dan de SBI-code 0123 (fokken en houden van varkens). Het groene boekje geeft aan dat de meest beperkende afstand die met betrekking tot geur is. Gelet op het feit dat afstanden met betrekking tot geur apart geregeld worden in de Wet geurhinder veehouderij, wordt wat milieuzonering betreft puur gekeken naar geluid en stof. Hiervoor geldt dat de meest beperkende afstand, een minimale afstand van 50 meter bedraagt tussen een bedrijf en een gevoelig object (bijvoorbeeld een burgerwoning). De genoemde afstanden leveren zodoende geen hinder voor omliggende bedrijven op en omgekeerd de bedrijven ook niet voor de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte kavels.

Met betrekking tot geur is er gekeken is naar de Wet geurhinder veehouderij. Voor dit bedrijf is de huidige maximale geuremissie 14 OUE/m<sup>3</sup>. De huidige geurbelasting op de geplande nieuwe woningen aan de zuidkant van het bedrijf is resp. 3,9 en 3,6 OUE/m<sup>3</sup>. Met een maximale norm van 14,0 OUE/m<sup>3</sup> is er behoorlijke ruimte voor uitbreiding. Aan de noordkant van het bedrijf aan de Helvoirtseweg 23 ligt een burgerwoning (Helvoirtseweg 25). De belasting op deze woning is nu 11,9 OUE/m<sup>3</sup> en zodoende veel hoger dan de belasting op de nieuw geplande woningen. Deze woning zal eerder een belemmering vormen dan de nieuw geplande woningen.

De nieuw geplande woningen beperken het object aan de Helvoirtseweg 23 niet in haar huidige of toekomstige bedrijfsvoering. De afstand van de beide Ruimte voor Ruimte bouw kavels tot aan de dichtstbijzijnde bedrijfsgebouwen gelegen aan de Roonsestraat 28 is 105 meter.

De SBI-code behorend bij de meest beperkende activiteit van het bedrijf aan de roonsestraat 28 is volgens de VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is dan de SBI-code 0123 (fokken en houden van varkens). Het groene boekje geeft aan dat de meest beperkende afstand die met betrekking tot geur is. Gelet op het feit dat afstanden met betrekking tot geur apart geregeld worden in de Wet geurhinder veehouderij, wordt wat milieuzonering betreft puur gekeken naar geluid en stof. Hiervoor geldt dat de meest beperkende afstand, een minimale afstand van 50 meter bedraagt tussen een bedrijf en een gevoelig object (bijvoorbeeld een burgerwoning). De genoemde afstanden leveren zodoende geen hinder voor omliggende bedrijven op en omgekeerd de bedrijven ook niet voor de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte kavels.

Met betrekking tot geur is er gekeken is naar de Wet geurhinder veehouderij. Voor dit bedrijf is de huidige maximale geuremissie 14 OUE/m<sup>3</sup>. De huidige geurbelasting op de geplande nieuwe woningen aan de zuidkant van het bedrijf is resp. 5,2 en 7,2 OUE/m<sup>3</sup>. Met een maximale norm van 14,0 OUE/m<sup>3</sup> is er behoorlijke ruimte voor uitbreiding. Aan de zuidkant van het bedrijf aan de Roonsestraat 28 ligt een burgerwoning (Roonsestraat 11). De belasting op deze woning is in de huidige situatie hoger als op de geplande nieuwe woningen en deze woning is ook iets dichterbij het bedrijf aan de Roonsestraat 28 gelegen. Deze woning zal dan ook eerder een belemmering vormen dan de nieuw geplande woningen. De nieuw geplande woningen beperken het object aan de Roonsestraat 28 niet in haar huidige of toekomstige bedrijfsvoering.

De SBI-code behorend bij de toekomstige gemeentewerf, brandweerkazerne en milieustraat is volgens de VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" is dan de SBI-code 9000.2. Het groene boekje geeft aan dat de meest beperkende afstand die met betrekking tot stof en geluid is. Deze afstand bedraagt 50 meter tussen en een gevoelig object. Aan de minimale afstanden word ruimschoots voldaan, zodoende leveren de ruimte voor ruimte kavels geen hinder voor omliggende bedrijven op en omgekeerd de gemeentewerf, brandweerkazerne en de milieustraat ook niet voor de ontwikkeling van twee ruimte voor ruimte kavels.

De drie bedrijven in de directe omgeving zijn bovenstaand uiteengezet. Overige bedrijven uit de omgeving liggen op grotere afstand en hebben andere burgerwoningen/gevoelige objecten, in de directe nabijheid die eerder beperkend zullen optreden dan dat de nieuw te ontwikkelen woningen zullen doen. De nieuwe woningen beperken de direct omliggende bedrijven niet in hun huidige bedrijfsvoering. De toekomstige bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven zal eerder beperkt worden door andere gevoelige objecten dan door de nieuw geplande woningen.

### 3.15. Wet geurhinder veehouderij

De Wet geurhinder veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Het tijdstip van inwerkingtreding van de wet is vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 12 december 2006. Op 18 december 2006 is de Wet geurhinder en veehouderij gepubliceerd.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wettelijke normen. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel V-Stacks gebied. In ruil voor de sanering van de voormalige intensieve veehouderij wordt de ontwikkeling van twee ruimte voor ruimte kavels mogelijk gemaakt. Dit houdt wel in dat ten aanzien van de geurregelgeving twee extra woningen beperkend kunnen zijn. Gekeken is naar de Wet geurhinder veehouderij.

Voor het bedrijf aan de Helvoirtseweg 23 is de huidige maximale geuremissie 14 OUE/m<sup>3</sup>. De huidige geurbelasting op de geplande nieuwe woningen aan de zuidkant van het bedrijf is resp. 3,9 en 3,6 OUE/m<sup>3</sup>. Met een maximale norm van 14,0 OUE/m<sup>3</sup> is er behoorlijke ruimte voor uitbreiding. Aan de noordkant van het bedrijf aan de Helvoirtseweg 23 ligt een burgerwoning (Helvoirtseweg 25). De belasting op deze woning is nu 11,9 OUE/m<sup>3</sup> en zodoende veel hoger dan de belasting op de nieuw geplande woningen. Deze woning zal eerder een belemmering vormen dan de nieuw geplande woningen. De nieuw geplande woningen beperken het object aan de Helvoirtseweg 23 niet in haar huidige of toekomstige bedrijfsvoering.

Voor het bedrijf aan de Roonsestraat 28 is de huidige maximale geuremissie 14 OUE/m<sup>3</sup>. De huidige geurbelasting op de geplande nieuwe woningen aan de zuidkant van het bedrijf is resp. 5,2 en 7,2 OUE/m<sup>3</sup>. Met een maximale norm van 14,0 OUE/m<sup>3</sup> is er behoorlijke ruimte voor uitbreiding. Aan de zuidkant van het bedrijf aan de Roonsestraat 28 ligt een burgerwoning (Roonsestraat 11). De belasting op deze woning is in de huidige situatie hoger als op de geplande nieuwe woningen en deze woning is ook iets dichterbij het bedrijf aan de Roonsestraat 28 gelegen. Deze woning zal dan ook eerder een belemmering vormen dan de nieuw geplande woningen. De nieuw geplande woningen beperken het object aan de Roonsestraat 28 niet in haar huidige of toekomstige bedrijfsvoering.

De twee bedrijven in de directe omgeving zijn bovenstaand uiteengezet. Overige bedrijven uit de omgeving liggen op grotere afstand en hebben andere burgerwoningen/gevoelige objecten, in de directe nabijheid die eerder beperkend zullen optreden dan dat de nieuw te ontwikkelen woningen zullen doen.

Naast de berekende geurbelasting geldt er op grond van artikel 14 Wgv voor ruimte voor ruimte woningen en daarmee vergelijkbare geurgevoelige objecten nog een afwijkend toetsingskader. Onder ruimte voor ruimte woning (art 14.2 Wgv) of geurgevoelig object (art 14.3 Wgv) wordt verstaan een woning of geurgevoelig object dat na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij en is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij (artikel 14, tweede lid Wgv) en in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij. De artikelen 3 tot en met 6 van de Wgv zijn niet van toepassing op deze woningen. Voor deze woningen geldt een minimumafstand tussen het emissiepunt van een dierverblijf en de gevel van een geurgevoelig object:

- Binnen de bebouwde kom 100 meter;
- Buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Indien niet aan deze afstanden wordt voldaan, kan de vergunning niet worden verleend. Hiervoor gelden geen uitzonderingen. De ligging van het geurgevoelig object (en niet veehouderij) bepaalt of er sprake is van ligging binnen of buiten de bebouwde kom.

Twee extra woningen buiten de bebouwde kom aan de Helvoirtseweg liggen op circa 100 meter van een veehouderij en zijn zodoende verder gelegen dan de minimumafstand van 50 meter van een veehouderij en beperken zodoende geen enkel agrarisch bedrijf in de omgeving.

### **3.16. Woon- en leefklimaat**

Onderstaand wordt de wenselijkheid van onderhavige ontwikkeling en het woon- en leefklimaat uiteen gezet op basis van de conclusies uit de verschillende relevante omgevingsaspecten.

Op het gebied van geomorfologie en bodem kan geconcludeerd worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de beoogde woningbouwplannen.

Het waterschap heeft een positief vooradvies afgegeven betreffende onderhavige ontwikkeling. Er is geen sprake van een negatieve invloed van de nieuw te ontwikkelen woningen op de waterhuishouding en vice versa. De beoogde locatie is niet gelegen in de (provinciale) ecologische hoofdstructuur en/of Natura-2000 gebied. Er is daarnaast op de locatie geen beschermde flora en fauna aangetroffen. Er zijn dan ook geen maatregelen, dan wel voorschriften die worden opgelegd welke het woon- en leefklimaat nadelig kunnen beïnvloeden.

Het plangebied is aangemerkt als “halfopen” landschap. Waardoor er een variëteit aan uitzicht en directe omgeving wordt gecreëerd rondom de te ontwikkelen kavels. Met de ontwikkeling wordt juist aangesloten bij de kenmerkende eigenschappen van het landschap. Er zal in de toekomst minder oppervlakte dan wel inhoud terug worden gebouwd dan op dit moment aanwezig is, waarmee het kenmerk “halfopen” van het betreffende landschap wordt gewaarborgd. Het woon- en leefklimaat neemt daarmee toe voor de omgeving.

Op het gebied van archeologie kan geconcludeerd worden de kans dat er buiten de proefsleuven nog archeologische resten aanwezig zijn, is nihil. Hierdoor zijn er geen relevante aspecten waarbij bij de uitvoering van onderhavig plan rekening gehouden dient te worden. De bouw van nieuwe woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. De locatie ligt in het extensiveringsgebied overig/kernrandzone en is zodoende uitermate geschikt voor deelname aan de ruimte voor ruimte regeling.

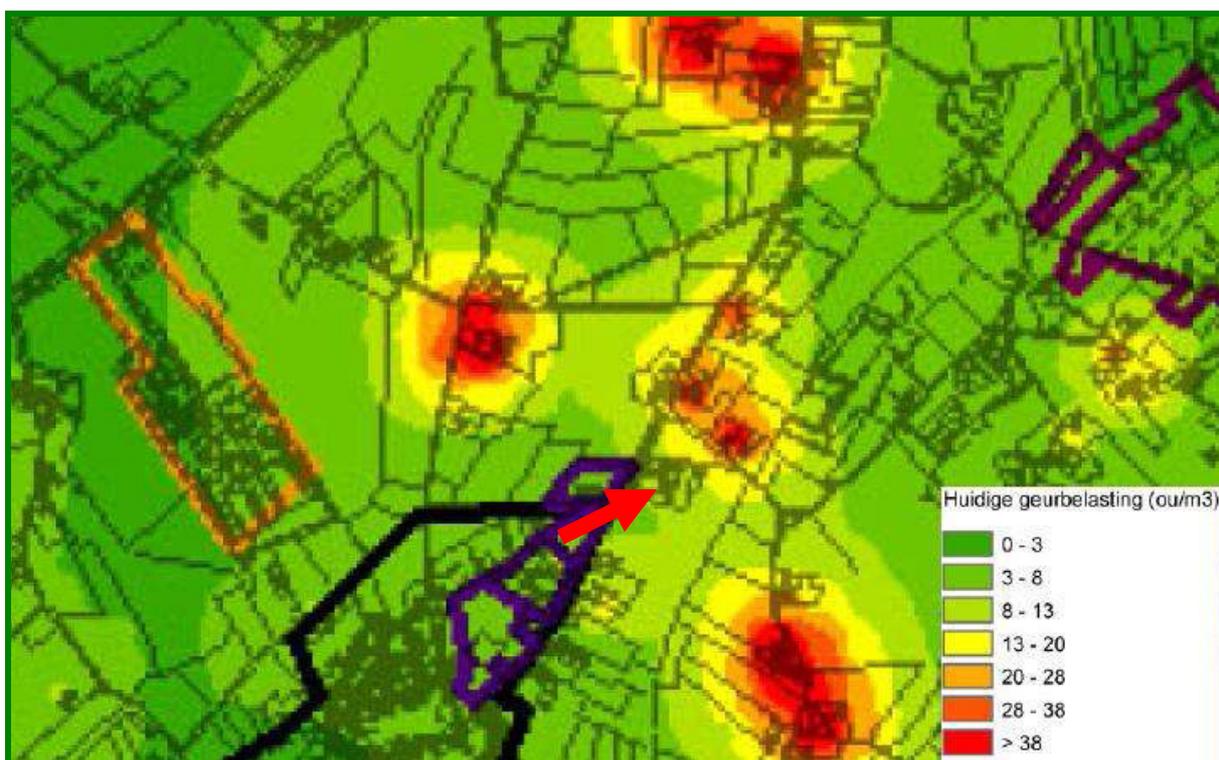
Het verkeer op de Helvoirtseweg en Roonsestraat zal agrarisch en normaal verkeer blijven. De verkeersintensiteit zal door dit plan niet toenemen. De geplande woningen worden beide apart ontsloten aan de Roonsestraat. Er zal geen sprake zijn van een significante verandering van de verkeersdruk op de Helvoirtseweg en Roonsestraat. Op basis van een akoestisch onderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen relevante aspecten zijn die de uitvoering van onderhavig project in de weg staan. Er wordt zonder verleende ontheffing voor het vaststellen van een hogere grenswaarde voldaan aan de minimale afstandseisen. Op basis van geluidsbelasting kan er dan ook gesproken worden over een prima woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen woningen.

Door definitieve opheffing van de mogelijkheden voor de exploitatie van een intensieve veehouderij op de locatie, worden toekomstige stank- en milieucirkels voorkomen. Het woon- en leefklimaat van de directe omgeving is dan ook sterk verbeterd door de staking van de veehouderij. Door de onderhavige bestemmingswijziging zal deze verbetering blijvend zijn. In de directe omgeving komen geen objecten met gevaarlijke stoffen voor. Het dichtstbijzijnde risico-object betreft het Avia tankstation aan de Haarendijk 6 te Haaren deze is aangegeven als "LPG inrichting". Deze inrichting ligt op circa 1.500 meter afstand van beoogde locatie en heeft een risicocontour van 35 meter. Op basis van externe veiligheid kan dan ook gesproken worden over een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen woningen.

Het woon- en leefklimaat voor wat betreft geur van agrarische bedrijven kent twee onderdelen. Het gaat om het achtergrondniveau van de geurbelasting van alle agrarische bedrijven in de omgeving samen. Daarnaast blijkt dat een geurgevoelig object van één enkel bedrijf veel meer hinder kan ervaren dan van het achtergrondniveau. Deze zogenaamde voorgrondbelasting wordt doorslaggevend voor de hinderbeleving, als de belasting hiervan minimaal de helft is van het achtergrondniveau.

### Achtergrondniveaubelasting

Bij de Verordening geurhinder en veehouderij 2010 is in de bijbehorende gebiedsvisie een actuele kaart met het achtergrondniveau van de geurhinder opgenomen. Volgens deze kaart bedraagt het achtergrondniveau ter plaatse van de nieuwe woningen voor het grootste gedeelte tussen 8 en 13 OUE/m<sup>3</sup>. De achtergrondbelasting bedraagt voor een klein deel van het perceel wat het dichtst bij Roonsestraat 11 ligt, 13 tot 20 OUE/m<sup>3</sup>. De geurbelasting op het plangebied zal dus circa 13 OUE/m<sup>3</sup> bedragen.



Kaart achtergrondniveau geurhinder (bron: gemeente Haaren)

### Voorgrondbelasting

In de directe omgeving liggen meerdere veehouderijen die bijdragen aan de geurbelasting op deze locatie. De dichtst bij gelegen veehouderijen zijn de Helvoirsteweg 23 en de Roonsestraat 28.

#### *Helvoirsteweg 23*

De geurbelasting is berekend op basis van de geldende vergunning. Dit betreft een vergunning uit 1990. Met deze berekening bedraagt de geurbelasting op de eerste woning 3,9 OUE/m<sup>3</sup> en op de tweede 3,6 OUE/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met een redelijk goed tot goed woon- en leefklimaat. De belasting bedraagt minder dan de helft van de achtergrondbelasting. Dat houdt in dat de voorgrondbelasting van dit bedrijf, voor de hinderbeleving geen doorslaggevende rol zal spelen.

#### *Roonsestraat 28*

De geurbelasting is berekend op basis van de geldende vergunning. De feitelijke situatie is echter anders dan de vergunde. Er is namelijk geen nieuwe stal gebouwd, de betreffende rechten voor deze stal zijn daarmee komen te vervallen. Daarnaast heeft de eigenaar van de

Roonsestraat 28 in het kader van het actieplan ammoniak, een bedrijfsontwikkelingsplan ingediend welke gericht is op staking van het bedrijf uiterlijk op 01-01-2016. Op korte termijn is in het bedrijfsontwikkelingsplan aangegeven dat de eigenaar van de Roonsestraat 28 aan de richtlijnen in het kader van het actieplan ammoniak wil voldoen, door geen zeugen meer te houden, maar enkel nog vleesvarkens. De eigenaar van de Roonsestraat 28 heeft daarnaast aangegeven zijn bedrijf vanwege gezondheidsredenen eerder te willen staken en is aan het afbouwen. In dat kader is voor dit bedrijf een gedeeltelijke ontmanteling van het varkensbedrijf aangevraagd, in ruil voor een ontheffing met betrekking tot statische opslag. Het betreft hier een varkensbedrijf met zowel zeugen als vleesvarkens. De eigenaar heeft de gemeente verzocht in ruil voor het opheffen van de zeugentak, statische opslag toe te staan conform de ontheffingsbevoegdheid binnen het vigerende bestemmingsplan. Op het moment dat de gemeente instemt met het verzoek om ontheffing, zal de eigenaar van de Roonsestraat 28 de gemeente schriftelijk verzoeken alle dierrechten welke middels de vigerende milieuvergunning zijn vergund, in te trekken op de 656 vleesvarkens na.

De berekening op basis van de volledige vergunning geeft op de eerste woning een geurbelasting van 5,2 en op de tweede woning van 7,2 OUE/m<sup>3</sup>. Dit houdt in dat er een redelijk goed leefklimaat ter hoogte van de eerste woning wordt behaald en dat de tweede woning op de grens zit van een redelijk goed tot een matig leefklimaat.

Bij de tweede woning is deze geurbelasting bepalend omdat indien er wordt uitgegaan van de geurbelasting van de maximaal vergunde situatie, de geurbelasting wellicht meer dan de helft van het achtergrondniveau bedraagt. Het achtergrondniveau ter plaatse loopt van 13-20 OUE/m<sup>3</sup>, er is uitgegaan van 13 OUE/m<sup>3</sup>.

Echter op dit moment wordt het principeverzoek tot ontheffing met het oog op het gebruik voor statische opslag van de zeugenstal behandeld door het college van B&W. Gelet op het feit dat er binnen het vigerende bestemmingsplan een bevoegdheid is opgenomen betreffende de gevraagde ontheffing en het bedrijf direct aan de EHS grenst, verwachten wij hier zeker een positief besluit van het college van B&W. Zodra het college van B&W zich positief heeft uitgesproken over de verzochte ontheffing, zal de eigenaar van de Roonsestraat 28 een verzoek indienen alle dierrechten welke middels de vigerende milieuvergunning zijn vergund, in te trekken op de 656 vleesvarkens na en zal ook de formele procedure worden doorlopen, welke benodigd is in het kader van de verzochte ontheffing.

Gelet op bovenstaande is er in het kader van tijdswinst gekozen om het (ontwerp)bestemmingsplan parallel te laten lopen aan bovenstaande procedure met betrekking tot de gevraagde ontheffing voor de Roonsestraat 28. Anticiperend op het intrekken van het merendeel van de dierrechten aan de Roonsestraat 28, verandert hierdoor automatisch de geurbelasting op de geplande nieuwe woningen. Hierdoor zal de geurbelasting op de geplande nieuwe woningen aan de zuidkant van het bedrijf namelijk resp. 4,1 en 5,6 OUE/m<sup>3</sup> bedragen. De betreffende V-stacks berekening is bijgevoegd als bijlage 9.

Voorgrondbelasting wordt maatgevend in de hinderbeleving, op het moment dat deze meer dan de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting in deze situatie bedraagt circa 13 OUE/m<sup>3</sup>, bij een voorgrondbelasting van resp. 4,1 en 5,6 OUE/m<sup>3</sup> is zodoende de achtergrondbelasting in principe maatgevend. Een achtergrondbelasting van 13 OUE/m<sup>3</sup> levert een redelijk goed woon- en leefklimaat op ter plaatse van de beide nieuw te ontwikkelen ruimte voor ruimte woningen, conform de minimale kwaliteitseis van de gemeente voor de ontwikkeling van nieuwe woningen. Op basis van de voorgrondbelasting van 4,1 en 5,6 OUE/m<sup>3</sup> kan ook geconcludeerd worden dat ter plaatse van de beide nieuw te ontwikkelen ruimte voor ruimte woningen een redelijk goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden, conform de minimale kwaliteitseis van de gemeente voor de ontwikkeling van nieuwe woningen.

Op basis van bovengenoemde kan geconcludeerd worden dat zowel wat voorgrondbelasting als wat achtergrondbelasting betreft, het woon- en leefklimaat ter plaatse van beide nieuw te ontwikkelen woning redelijk goed is. Zowel de eerste maar ook de tweede woning kunnen zodoende uitstekend ontwikkeld worden binnen het plangebied, op voorwaarde dat de ontheffing voor de statische opslag verleend wordt. Daarnaast kan nog gesteld worden dat de beide nieuw geplande woningen ruim binnen de maximale geurnorm van 14 OUE/m<sup>3</sup> vallen voor het buitengebied.

De eigenaar van de Roonsestraat 28 in het kader van het actieplan ammoniak, een bedrijfsontwikkelingsplan ingediend welke gericht is op staking van het bedrijf uiterlijk op 01-01-2016. Daarnaast heeft de eigenaar van de Roonsestraat 28 heeft aangegeven zijn bedrijf vanwege gezondheidsredenen al eerder te willen staken. Op dat moment valt zelfs de gehele voorgrondbelasting op de nieuw te ontwikkelen ruimte voor ruimte woningen weg. Tevens zijn beide nieuw te ontwikkelen woningen zijn gelegen in het extensiveringsgebied, verdere ontwikkeling van de intensieve veehouderij en dus ook toename van geurbelasting is in dit gebied niet gewenst.

Zodoende mag dan ook verwacht worden dat de huidige berekende geurbelasting maximaal is. Hiermee kan voor beide woningen een redelijk goed woon- en leefklimaat gegarandeerd worden, door te anticiperen op de aangevraagde ontheffing. In het bijzonder gelet op het feit dat er op basis van alle overige omgevingsaspecten geen relevante factoren zijn die de uitvoering van beoogde ontwikkeling zouden kunnen belemmeren, dan wel het woon/ en leefklimaat ter plaatse negatief beïnvloeden. Initiatiefnemers accepteren dat de geurbelasting ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen woningen in het buitengebied voor eigen risico is en in de toekomst ook zal blijven. Bovenstaande is bij de initiatiefnemers bekend en zal ook worden medegedeeld aan eventuele kopers.

Concluderend kan gesteld worden dat er over het geheel gezien sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat er geen relevante aspecten zijn die de uitvoering van onderhavige ontwikkeling van twee nieuwe woningen op de locatie van een voormalige intensieve veehouderij in de weg staan.

## **4. Juridische planopzet**

### **4.1. Inleiding**

#### **Algemeen**

Het bestemmingsplan dient een duidelijk toetsingskader op te leveren voor alle direct betrokkenen. Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de regeling voor de bestemming en aanduiding, zoals die zijn opgenomen in de regels en weergegeven op de verbeelding (plankaart).

#### **Verbeelding (plankaart)**

Op basis van actuele waarden, huidig en toekomstig gebruik en aanbevelingen op het vlak van het abiotische en biotische milieu met het bijbehorende landschapsbeeld, is gekomen tot de bestemming zoals opgenomen op de verbeelding met bijbehorende regeling in de regels.

### **4.2. Wonen**

#### **Regeling burgerwoningen**

Woningen hebben een positieve bestemming 'Wonen' gekregen. De bestemmingsvlakken zijn ingetekend op basis van kadastrale gegevens en luchtfoto's. De inhoud van de woningen mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup> of indien dit in de huidige situatie meer is niet meer dan de bestaande inhoud. Daarbij is afgesproken dat ondergrondse ruimten, zoals kelders, voor zover liggend onder de bestaande fundering, niet meetellen bij bepaling van de maximale inhoudsmaat. Bij bestaande boerderijen zal de hoofdbouwmassa als uitgangspunt worden gehanteerd, en zullen inpandige ruimten niet worden meegeteld bij de inhoudsbepaling. Ten behoeve van het behoud van cultuurhistorische waarden kan de deel van een tot woondoeleinden bestemde langgevelboerderij via ontheffing worden toegevoegd aan de inhoudsmaat, waardoor de inhoud van woonboerderijen veel groter kan worden dan 600 m<sup>3</sup>. Bij vergroting is behoud c.q. verbetering van de beeldkwaliteit een bijzonder aandachtspunt. Vervangende nieuwbouw is toegestaan op de bestaande fundamenten.

#### **Woningsplitsing**

Woningsplitsing (verbouwen tot twee afzonderlijke, zelfstandige woningen, met eigen voordeuren, eigen huisnummers etc.) is niet toegestaan. Toevoeging van burgerwoningen door splitsing van gebouwen is evenmin toegestaan. Hierbij wordt een uitzondering gemaakt van de karakteristieke langgevelboerderijen. Woningsplitsing in maximaal twee woningen onder voorwaarden via ontheffing is hier wel toegestaan, mits de wooneenheden in één bouwmassa (de bestaande bouwmassa) blijven. Verder gelden als eisen, dat de bedrijfsvoering van een nabijgelegen agrarisch bedrijf niet verder mag worden beperkt, dat eerder nog geen woningsplitsing heeft plaats gevonden en dat op de gevel geen geluidsnormen worden overschreden. Eenmaal gesplitste woningen mogen niet verder uitbreiden. Woningsplitsing van langgevelboerderijen bij voormalige agrarische bedrijven is niet toegestaan. Hiervoor dient eerst de bestemming 'Gemengd – 2' te worden omgezet in een woonbestemming met sloop van alle voormalige bedrijfsbebouwing (met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing). Daarna kan gebruik worden gemaakt van de voornoemde ontheffingsbevoegdheid.

### **Dubbele bewoning**

Dubbele bewoning (dat wil zeggen twee huishoudens wonen in één woning; uiterlijk blijft er sprake van één woning, één voordeur, één huisnummer) wordt onder voorwaarden geaccepteerd. Woningen, waarin al sprake is van dubbele bewoning worden logischerwijze ook beschouwd als één woning, omdat anders niet kan worden voorkomen dat twee zelfstandige woningen ontstaan. Dubbele bewoning betekent overigens nadrukkelijk niet, dat er ook een dubbele hoeveelheid bijgebouwen toegestaan is (immers het wordt beschouwd als één woning). Hoofdregel is dat bij kleinere woningen dubbele bewoning niet meer mogelijk is. Bouwplannen die strekken tot het realiseren van volwaardige voorzieningen voor twee huishoudens (derhalve twee keukens, twee badkamers, twee ingangen) worden afgewezen. Immers bij verkoop van een dergelijk pand kan dan nauwelijks meer worden tegengehouden dat een pand gescheiden wordt.

### **Bijgebouwen**

Per woning zijn bijgebouwen toegestaan tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>. Voor de regeling en begripsomschrijving ten aanzien van bijgebouwen is aangesloten bij het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb). Tevens is bij de woonbestemming een sanerende regeling voor bijgebouwen opgenomen. Deze regeling kan met name van belang zijn, indien er nu een grote hoeveelheid aan bijgebouwen bij een woning aanwezig is (bijvoorbeeld van een voormalig agrarisch bedrijf). In zo'n situatie kan een ruimere oppervlakte aan bijgebouwen worden toegelaten, mits die bijgebouwen/voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Uitgangspunt daarbij is dat 25% van de te slopen bebouwing mag worden herbouwd, mits de totale oppervlakte aan bijgebouwen niet meer gaat bedragen dan 200 m<sup>2</sup>.

### **Aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten**

In dit plan wordt onderscheid gemaakt tussen beroepsmatige- en bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de bijbehorende bijgebouwen. Bij beroepsmatige activiteiten gaat het met name om de 'vrije beroepen'. Beroepsmatige activiteiten zijn als recht toegestaan tot een beperkte bruto vloeroppervlakte (40% van het totaal van woning plus bijgebouwen, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>). Bij bedrijfsmatige activiteiten gaat het om het bedrijfsmatig verlenen van diensten en het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid die, in tegenstelling tot beroepsmatige activiteiten, is gericht op consumentenverzorging. Bedrijfsmatige activiteiten zijn onder voorwaarden door middel van een ontheffing mogelijk gemaakt tot een beperkte bruto vloeroppervlakte (40% van het totaal van woning, met een maximum van 60 m<sup>2</sup>). Voor karakteristieke bebouwing, zoals Vlaamse schuren is iets meer ruimte opgenomen dan de 60 m<sup>2</sup> ter behoud van de karakteristieke bebouwing.

### **4.3. Archeologische en cultuurhistorische waarden**

#### **Archeologische waarden**

Volgens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart komen in het plangebied een een vastgestelde archeologische waarde voor. De voorgenoemde gebieden worden in het bestemmingsplan beschermd. Het gebied heeft een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde en krijgt de dubbelbestemming met bijbehorende regeling. Aan deze dubbelbestemming is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld, waarmee archeologisch vooronderzoek verplicht wordt gesteld in het geval van (bosbouw- en bosaanleg)werkzaamheden in de bodem met een gezamenlijke omvang groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 cm beneden maaiveld. Indien op het betreffende perceel archeologisch onderzoek is uitgevoerd en er is niets aangetroffen zal het aanlegvergunningvereiste van het perceel worden verwijderd. Bedacht dient te worden dat een aanlegvergunningvereiste in dit kader meestal overwegend een signaalfunctie heeft. Alleen indien er waarden worden aangetroffen, worden deze opgegraven en na onderzoek weer toegedekt. Vervolgens is er meestal geen belemmering meer voor de beoogde activiteiten. Van groot belang voor de agrarische bedrijven die vallen binnen de dubbelbestemming is dat 'normaal beheer en onderhoud' mogelijk blijven zonder aanlegvergunning.

## **5. Uitvoerbaarheid**

### **5.1. Economische uitvoerbaarheid**

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend bestemmingsplan. De huidige situatie na de sloop van de bedrijfsgebouwen wordt vastgelegd en de bestemming woondoeleinden wordt planologisch juridisch geregeld. Er wordt niet voorzien in verdere ontwikkelingen. De aanvrager moet een aanzienlijk bedrag investeren in de sanering van de huidige bedrijfsbebouwing en de aankoop van twee ruimte voor ruimte bouwtitels. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee bouwkvelds welke de aanvrager kunnen compenseren voor deze kosten. De financiële haalbaarheid is ook onderzocht en positief bevonden. Alle kosten voor de ontwikkeling van onderhavig project komen voor rekening van de initiatiefnemer.

### **5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Door de uitvoering van onderhavig plan zal er een agrarisch bedrijf gesaneerd worden en zullen er twee ruimte voor ruimte woningen voor in de plaats komen. Dit betekent een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls gegevens aan de omgeving. De locatie ligt in een agrarisch halfopen gebied. De locatie bevindt zich niet in een bepaald landschap dat verstoord wordt door de geplande bouwactiviteit. Met het toekomstige ontwerp van de twee woningen zal rekening worden gehouden met de welstandscriteria. Gelet op de omliggende bedrijven wordt ruimschoots voldaan aan de minimale afstandseisen, waardoor er geen enkel bedrijf beperkt wordt in zijn bedrijfsvoering. Door de sloop van de bedrijfsgebouwen en de bouw van twee ruimte voor ruimte woningen zal het leefklimaat (visuele hinder) van omgeving niet extra beïnvloed worden door schaduwinslag en uitzichtvermindering. Aangezien op de locatie op dit moment al grotendeels bedrijfsgebouwen aanwezig zijn. Daarnaast is de afstand tot de dichtstbijzijnde woning voor schaduwinslag te groot. Rekening houdend met bovenstaande kan concluderend vast worden gesteld dat, mits er gewerkt wordt volgens de richtlijnen van de welstandsnota er juist positieve ruimtelijke effecten op de omgeving zullen optreden.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 24 september tot en met 4 november 2009 ter inzage gelegen. Hier zijn geen inspraakreacties op gekomen. Daarnaast is vooroverleg gevoerd met de gemeente, de provincie, het ministerie van VROM en het waterschap. De reacties zijn als bijlagen 6, 7 en 8 bijgevoegd.

De directie van de Provinciale afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) heeft aangegeven dat zij van mening zijn dat op basis van onderhavige ontwikkeling/plan de provinciale belangen goed geborgd zijn

Het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) heeft aangegeven dat zij in het kader van de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid geen aanleiding ziet tot het maken van opmerkingen met betrekking tot onderhavige ontwikkeling / plan.

Het waterschap heeft enkele opmerkingen geplaatst bij het voorontwerpbestemmingsplan. Deze opmerkingen zijn naar tevredenheid conform de reactie van het waterschap verwerkt in

het ontwerpbestemmingsplan.

### 5.3. Planschade risico

Uitgangspunt voor het advies planschade risico is de jurisprudentie die is gevormd over de toepassing ex. artikel 6.1 Wro. Ingevolge deze wettelijke schadevergoedingsregeling kent het college van burgemeester en wethouders aan een belanghebbende die ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan dan wel als gevolg van een wijziging ex artikel 3.6 Wro schade lijdt of zal lijden, welke niet is verjaard, die redelijkerwijze niet te zijner laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet door onteigening of anderszins is verzekerd een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe. Hierbij dient een normaal maatschappelijk risico (2%) in acht genomen te worden, waarbij de schade in ieder geval voor rekening van de aanvrager blijft:

- Schade in de vorm van een inkomensderving: een gedeelte gelijk aan twee procent van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade;
- Schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

Een oorzaak als hierboven bedoeld:

- Een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6 Wro, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 Wro;
- Een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6 Wro, eerste lid, onder a tot en met d;
- Een krachtens een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 Wro verleende ontheffing;
- Een besluit als bedoeld in artikel 3.10 Wro, 3.22 Wro, 3.23 Wro, 3.27 Wro, 3.29 Wro, 3.40 Wro, 3.41 Wro of 3.42 Wro;
- De aanhouding van een besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50 Wro, eerste lid, van de Woningwet, onderscheidenlijk artikel 3.18 Wro, tweede lid, en artikel 3.20 Wro, vijfde lid;
- Een bepaling van een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 Wro, derde lid, of van een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 Wro, derde lid, voor zover die bepaling een weigeringsgrond bevat als bedoeld in de artikelen 3.16 Wro, eerste lid, onder c, of 3.20 Wro, derde lid, onder b, dan wel artikel 44 Wro, eerste lid, onder f of g van de Woningwet;
- Een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 10.4 Wro.

De criteria voor de toekenning van een tegemoetkoming van de planschade zijn ontwikkeld in de over de toepassing van dit wetsartikel gevormde jurisprudentie. Daaruit blijkt dat sprake kan zijn van voor vergoeding in aanmerking komende planschade ingeval van bijvoorbeeld:

- Het ontstaan van een onevenredige inbreuk op de privacy van belanghebbende door nabije (woon)bebouwing.
- Het vervallen dan wel onevenredig beperken van een voor de onroerende zaak waardebepalend vrij uitzicht.

- Een onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid.
- Een onevenredige beperking van de mogelijkheden tot uitoefening van een beroep of bedrijf (bijvoorbeeld een kas die in de schaduw komt te staan).
- Een beperking van de bouwmogelijkheden.
- De uit een planologische mutatie voortvloeiende blijvende verslechtering van milieuomstandigheden (geluid, geur, trilling of andere overlast).
- Een algemene verslechtering van de situeringswaarde van een onroerende zaak veroorzaakt door omgevingsverslechtering.

Artikel 6.1 Wro heeft geen betrekking heeft op feitelijke veranderingen van de situatie, maar louter op de planologische mutaties. Het vereiste causale verband achten wij bij het onderhavige plangebied aanwezig omdat een planologische mutatie noodzakelijk is. Onder het vigerende bestemmingsplan is het bouwen van een ruimte voor ruimte woning niet zondermeer toegestaan.

Bij de planologische vergelijking dient vergeleken te worden de “oude bestemming” welke maximaal is ingevuld op een dergelijke wijze dat de omgeving zo zwaar mogelijk wordt beïnvloed en hetgeen op basis van de procedure ex artikel 3.1 Wro maximaal mogelijk zal worden, te weten twee ruimte voor ruimte kavels op het voormalige agrarisch bouwblok, nu bestemd als “gemengd-2”.

### **Conclusie**

Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Conclusie van de analyse is dat gelet op de huidige maximale invulling van de vigerende bestemming en de maximale invulling van de toekomstige bestemming, is de bestemmingswijziging een vooruitgang voor de omgeving. Wat betreft geluid, luchtkwaliteit en geur zal in plaats van een mogelijke omgevingsverslechtering juist sprake zijn van een sterke omgevingsverbetering. Er is een aanzienlijke afname van de hoeveelheid steen in het gebied en het doorzicht wordt sterk verbeterd. Daarnaast zal er geen onevenredige verslechtering van de bereikbaarheid plaats vinden. Er zullen door de toekomstige bestemming van het plangebied geen beperkingen optreden van de bebouwingmogelijkheden voor de omgeving.

Concluderend kan gesteld worden dat, gezien het feit dat de ontwikkeling van beide ruimte voor ruimte kavels volledig binnen het voormalige agrarisch bouwblok (vigerende bestemming, “gemengd-2”) valt en de omgevingsverbetering die daarnaast optreedt, planschade niet aannemelijk geacht wordt.