

Toelichting bestemmingsplan

Helvoirtseweg 25a-b-en 27, Haaren



Plangebied

Helvoirtseweg 25a, 25b en 27 te Haaren

Plannaam

Helvoirtseweg 25a-b en 27, Haaren

Projectnummer

AAA34.R001

Datum en versie

21 juli 2021, versie 1.5

Opgesteld door

Agron Advies B.V.

Pastoor van Schijndelstraat 33a

5469 PS Boerdonk

Tel: 0492-347761

Email: info@agronadvies.nl

Inhoud

1.	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Opbouw bestemmingsplan	3
2.	Planbeschrijving	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Gewenste ontwikkeling	6
3.	Beleid	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4.	Ruimtelijke aspecten	24
4.1	Natuur	24
4.2	Landschappelijke waarden	27
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	29
4.4	Verkeer, ontsluiting en parkeren	31
5.	Milieuaspecten	33
5.1	M.e.r.-beoordeling	33
5.2	Bodem	33
5.3	Water	34
5.4	Geluid	34
5.5	Luchtkwaliteit	35
5.6	Geurhinder en veehouderij	37
5.7	Bedrijven en milieuzonering	41
5.8	Externe veiligheid	44
5.9	Volksgezondheid	48
5.10	Hoogspanningslijnen	51
5.11	Spuitzones gewasbescherming	51
6.	Waterparagraaf	53
6.1	Watertoets	53
6.2	Oppervlaktewater	55
6.3	Grondwater	55
6.4	Afvoer hemelwater	57
6.5	Huishoudelijk afvalwater	59
7.	Uitvoerbaarheid	60
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
7.2	Economische uitvoerbaarheid	61
8.	Juridische verantwoording	62
8.1	Algemene opzet	62
8.2	Toelichting op de verbeelding	62
8.3	Toelichting op de regels	62

Bijlagen

Bijlage 1	Situatietekeningen bestaande en beoogde situatie
Bijlage 2	Berekening investering kwaliteitsverbetering landschap
Bijlage 3	Berekening stikstofdepositie Aeries Calculator
Bijlage 4	Landschappelijke inpassingsplannen
Bijlage 5	Invoergegevens en resultaten geurberekening V-Stacks Gebied
Bijlage 6	Rapportage onderzoek spuitzone
Bijlage 7	Advies Veiligheidsregio Brabant-Noord

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Op de locatie Helvoirtseweg 25a te Haaren is een voormalige varkenshouderij gevestigd en op de locatie Helvoirtseweg 25b-27 een plantenkwekerij (hierna: het plangebied).

De initiatiefnemer woonachtig op de locatie Helvoirtseweg 25a is voornemens een niet-agrarisch bedrijf te vestigen ten behoeve van statische opslag en verhuur van bedrijfsruimten aan derden (kleine werkplaatsen en opslagruimten voor mkb en zzp'ers).

De woning op de locatie Helvoirtseweg 25b betreft een van de twee bedrijfswoningen bij de kwekerij op het adres Helvoirtseweg 27. De initiatiefnemer woonachtig op nummer 25b wil deze bedrijfswoning afsplitsen van het agrarisch bedrijf en gebruiken als burgerwoning.

Op het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Haaren' (vastgesteld op 9 juli 2009), 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' (vastgesteld op 11 september 2014) en 'Buitengebied, herziening 2020' (vastgesteld op 24 september 2020) van toepassing. Het plan is in strijd met de regels van deze bestemmingsplannen. Daartoe dient een herziening van het bestemmingsplan te worden opgestart.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haaren heeft op 7 mei 2019 besloten onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan onderhavig initiatief.

Het bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de ontwikkeling. Het vigerende bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis hiervoor.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk op een afstand van circa 1,0 kilometer van de kern Haaren en circa 1,0 kilometer van de kern Helvoirt. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Haaren, sectie B, nummer 2605 (Helvoirtseweg 25a) en gemeente Haaren, sectie B, nummers 2201, 2606 (gedeeltelijk), 2755, 2756, 2856 en 2857 (Helvoirtseweg 25b-27).

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Helvoirtseweg. De locatie Helvoirtseweg 25a wordt zuidelijk begrensd door de locatie Helvoirtseweg 25 (organisatieadviesbureau). Aan de noord- en oostzijde grenst de locatie aan agrarische gronden (in gebruik door de kwekerij).

De locatie Helvoirtseweg 25b-27 grenst aan de zuid-, oost- en noordzijde aan agrarische gronden (deels in gebruik door de kwekerij).

Aan de noordzijde wordt het plangebied tevens begrensd door een woonbestemming (Helvoirtseweg 29-29a).

Het deel van het perceel van de kwekerij behorende tot Helvoirtseweg 27 (sectie B, nummer 2606) dat is gelegen nabij de Ruysbossche Loop, maakt tevens onderdeel uit van het plangebied en grenst aan de oostzijde aan een bosperceel en aan de overige zijden aan agrarische gronden (voornamelijk gronden die in gebruik zijn ten behoeve van de kwekerij).

De directe omgeving is overwegend agrarisch van karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische en niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen.

De volgende figuren geven een impressie van de ligging van het plangebied in relatie tot de omgeving.

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Voorliggende toelichting vormt de basis voor het bestemmingsplan dat de planologische inpassing mogelijk maakt van de beoogde ontwikkeling. Het vigerende bestemmingsplan biedt hiervoor de benodigde juridische basis.

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan; de toelichting is van belang als beleidsdocument.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Helvoirtseweg 25a

Op de locatie Helvoirtseweg 25a bevindt zich een voormalige varkenshouderij. De agrarische activiteiten zijn reeds volledig beëindigd en het gehele veebestand is in 2015 ingetrokken. De totale voormalige bedrijfsbebouwing is nog aanwezig.

Het agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 9.130 m².

Op de locatie is de volgende bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning;
- Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoning (200 m²);
- Loods (160 m²);
- Voormalige varkensstal (1.570 m²).

De volgende figuur geeft een impressie van de locatie.



Figuur 3: Foto Helvoirtseweg 25a

Helvoirtseweg 25b-27

De bedrijfslocatie Helvoirtseweg 25b-27 is momenteel in gebruik als plantenkwekerij. Het agrarisch bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 3,34 hectare, waarop verspreid liggende bedrijfsbebouwing is gesitueerd (waaronder loodsen, kassen) en waarbinnen plantenteelt plaatsvindt. Daarnaast zijn twee bedrijfswoningen aanwezig, waarvan de woning Helvoirtseweg 25b wordt bewoond door een van de initiatiefnemers.

Op de locatie Helvoirtseweg 25b is de volgende bebouwing aanwezig:

- Bedrijfswoning;
- Bijbehorende bouwwerken bij woning (78 m²);
- Loods (500 m²).

De volgende figuren geven een impressie van de locatie.



Figuur 4: Foto Helvoirtseweg 25b (bedrijfswoning)

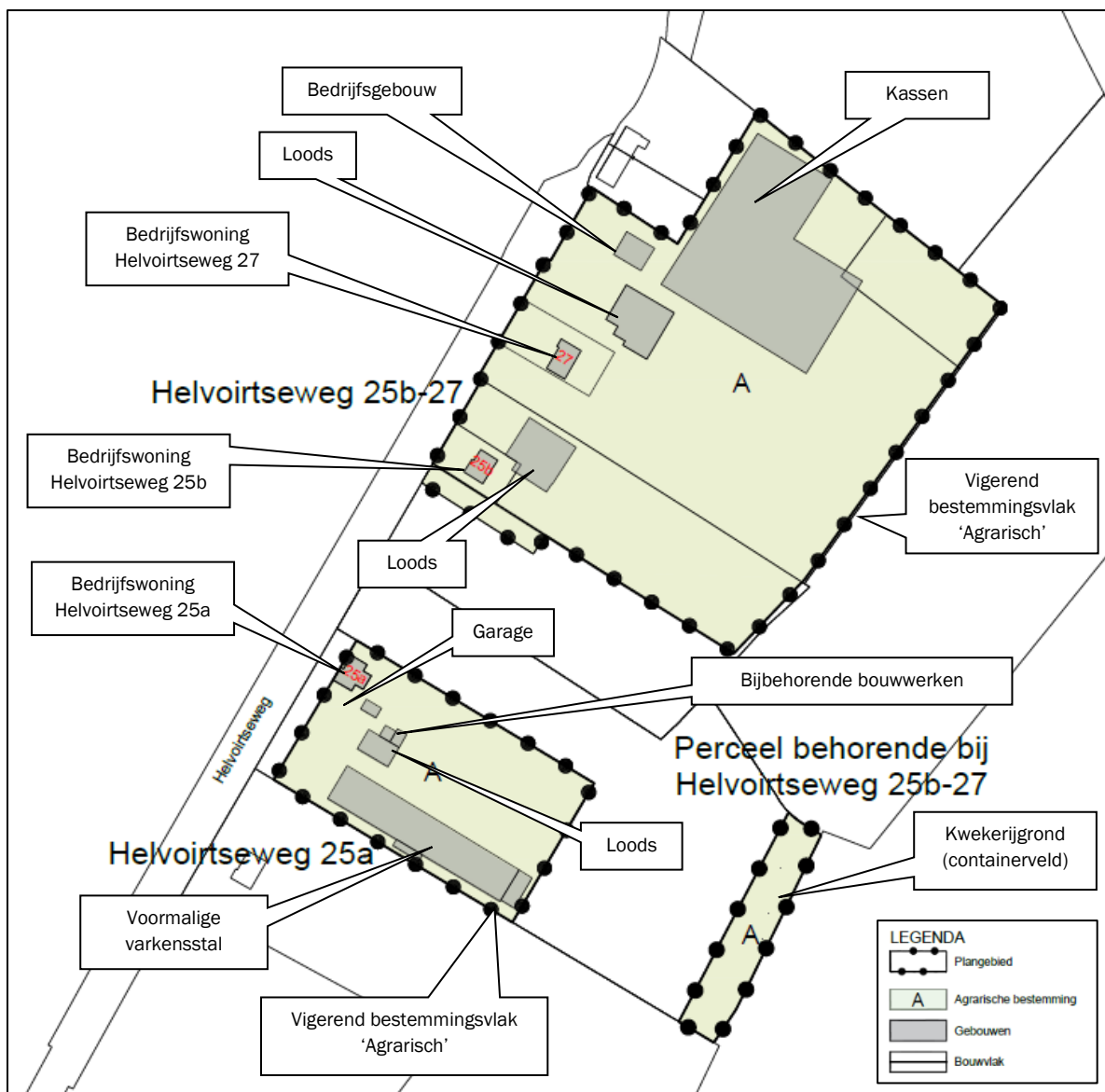


Figuur 5: Foto Helvoirtseweg 27 (bedrijfswoning)

Perceel kwekerij

Het deel van het perceel van de kwekerij behorende tot Helvoirtseweg 27 dat is gelegen nabij de Ruysbossche Loop (sectie B, nummer 2606) grenst aan de oostzijde aan een bosperceel en is momenteel in gebruik als containerveld.

De volgende figuur toont de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 6: Situatietekening bestaande situatie totale plangebied

2.2 Gewenste ontwikkeling

Helvoirtseweg 25a

De initiatiefnemer is voornemens de agrarische bestemming te wijzigen in een niet-agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van het gebruik van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing ten behoeve van statische opslag en verhuur van bedrijfsruimten aan derden (kleine werkplaatsen en opslagruimten voor mkb en zzp'ers voor bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 2).

Op basis van het 'Beleidskader voormalige agrarische bedrijfsbebouwing' van de voormalige gemeente Haaren is het mogelijk om bij bestemmingswijzigingen voor voormalige agrarische bedrijven naar een niet-agrarische bestemming een grotere oppervlakte aan bedrijfsruimte bij een bedrijfswoning te handhaven. Conform het beleidskader wordt gebruik gemaakt van de optie 'bedrijfswoning met bedrijfsruimte van meer dan 200 m²'.

Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' heeft in de beoogde situatie een oppervlakte van 5.000 m². In totaal blijft de totale voormalige agrarische bedrijfsbebouwing van 1.730 m² gehandhaafd ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten.

De grond tussen de Helvoirtseweg en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing evenals de grond ten oosten van de bedrijfswoning is agrarisch in gebruik als (hobby)dierenweide en heeft in de beoogde situatie de bestemming 'Agrarisch'.

Helvoirtseweg 25b

De initiatiefnemer die woonachtig is in deze bedrijfswoning wenst de woning planologisch af te splitsen van het agrarisch bedrijf en te herbestemmen als burgerwoning (bestemming 'Wonen'). Hierbij wordt gebruik gemaakt van de in het beleidskader van de voormalige gemeente Haaren aangegeven optie 'burgerwoning met meer dan 200 m² bijgebouwen'.

Binnen deze woonbestemming wenst hij om de loods (500 m²) te gebruiken ten behoeve van (statische) opslag voor eigen gebruik.

De oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Wonen' bedraagt in de beoogde situatie circa 2.825 m².

Helvoirtseweg 27

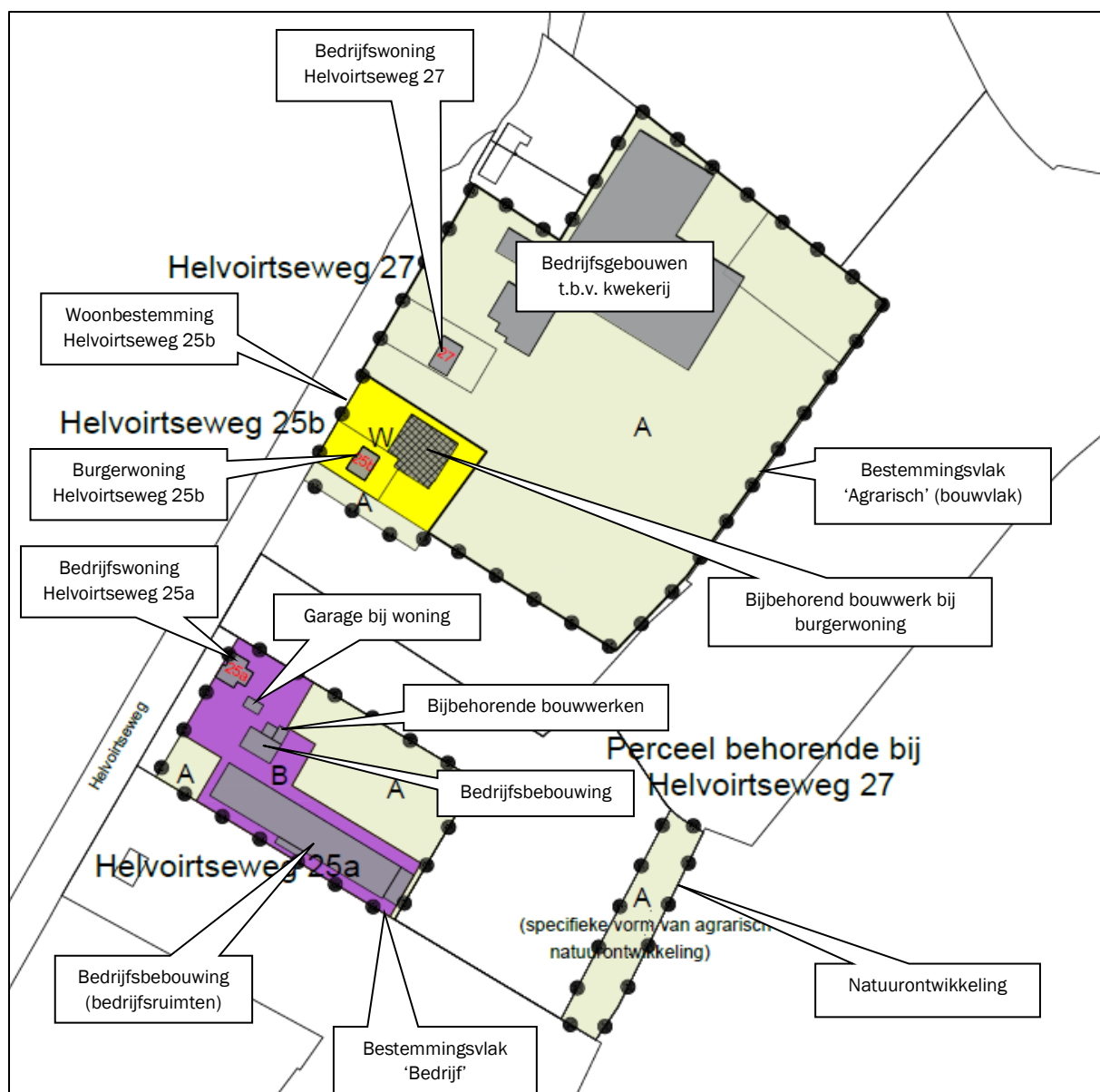
De kwekerij op de locatie blijft als zodanig bestaan met één bedrijfswoning (Helvoirtseweg 27). Het bouwperceel wordt verkleind (als gevolg van de afsplitsing van de tweede bedrijfswoning) tot een oppervlakte van circa 3,0 hectare.

Daarnaast wordt op een gedeelte van de gronden behorende bij de kwekerij een spuitzone (waarbinnen gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet is toegestaan) aangebracht ter bescherming van de nieuwe woonbestemming Helvoirtseweg 25b.

Deel perceel kwekerij

Het gedeelte van het perceel van de kwekerij (gelegen tegen de Ruysbossche Loop) wordt ingericht als natuur in combinatie met een waterbergingsvoorziening in de vorm van een helofytenfilter. Dit wordt gerealiseerd als extra bijdrage in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De volgende figuur geeft een impressie van de beoogde ontwikkeling (zie ook bijlage).



Figuur 7: Situatietekening beoogde situatie totale plangebied

De volgende figuren tonen per locatie de beoogde situatie.



Figuur 8: Situatiekening beoogde situatie Helvoirtseweg 25a



Figuur 9: Situatiekening beoogde situatie Helvoirtseweg 25b

Het initiatief is in strijd met de regels van de vigerende bestemmingsplannen. Derhalve dient een herziening van het bestemmingsplan te worden doorlopen.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De functiewijziging van veehouderij naar bedrijf op de locatie Helvoirtseweg 25a zorgt voor een verbetering van de leefkwaliteit van de omwonenden. Onderhavige ontwikkeling ondersteunt een leefbare en veilige leefomgeving. Verder schept de SVIR geen directe kaders voor de beoogde ontwikkeling en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen belemmering voor de belangen zoals die zijn gesteld in de landelijke structuurvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 1 oktober 2012 is aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin rijksregels ten aanzien van de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn verzameld, een aantal onderwerpen toegevoegd. Het gaat onder andere om de ecologische hoofdstructuur (momenteel Natuurnetwerk Nederland), elektriciteitsvoorziening, toekomstige uitbreiding hoofd(spoor)wegennet, veiligheid rond rijksvaarwegen. Het Barro bevat geen relevante regels die invloed uitoefenen op onderhavig plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder van toepassing (besluit tot wijziging Bro). Een van de wijzigingen betreft een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

In de Nota van Toelichting bij het besluit wordt opgemerkt dat ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, niet gezien worden als

stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Ook bij een substantiële functiewijziging dient aan de ladder te worden getoetst. Bij een ontwikkeling dient dan ook te worden beoordeeld of deze substantieel is. Onderhavig plan ziet op een functiewijziging, maar wordt niet beschouwd als substantieel, aangezien geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd en bebouwingsmogelijkheden worden ingeperkt. De ontwikkeling wordt dan ook niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder kan dan ook buiten beschouwing blijven.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant ('De kwaliteit van Brabant; Visie op de Brabantse Leefomgeving') vastgesteld.

De Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren (tot 2050). Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De visie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De reden voor het opstellen van een Omgevingsvisie is de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 in werking treedt. In de Omgevingswet voegt het Rijk alle regels voor de fysieke leefomgeving samen; over ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. De nieuwe wet zorgt voor minder en overzichtelijke regels, een samenhangende benadering van de leefomgeving, ruimte voor lokaal maatwerk en betere en snellere besluitvorming. De wet verplicht provincies en gemeenten een visie op de leefomgeving te ontwikkelen.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

De Omgevingsvisie schept geen directe kaders voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied en andersom vormt onderhavige ontwikkeling geen gevaar voor de belangen zoals die zijn gesteld in de visie.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

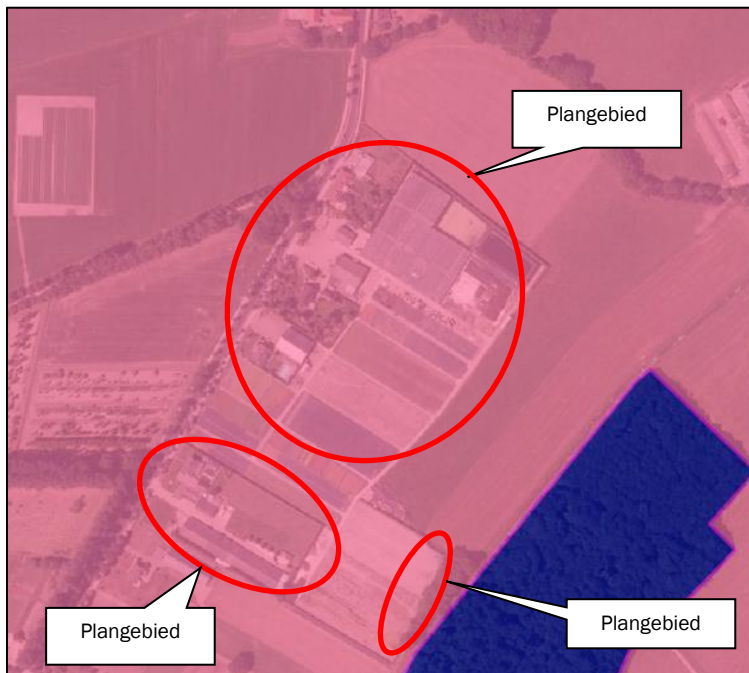
Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Het doel van deze verordening is het bij elkaar brengen van alle regels (uit een aantal provinciale verordeningen) over de fysieke leefomgeving in één verordening. Deze verordening vervangt onder andere de Verordening ruimte Noord-Brabant.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. Er heeft daarom ook geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moet worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaarten gelegen binnen 'landelijk gebied', 'gemengd landelijk gebied' en 'boringsvrije zone' (zie volgende figuren).



Figuur 10: Uitsnede verbeelding Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 'Instructieregels gemeente: basiskaart Landelijk gebied' (plangebied rood omkaderd)



Figuur 11: Uitsnede verbeelding Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen

Tot het gemengd landelijk gebied behoort het gebied buiten bestaand stedelijk gebied met uitzondering van Natuur Netwerk Nederland, ecologische verbindingzone, primaire waterkeringen, rivierbed en groenblauwe mantel. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert.

Verder is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en gelden algemene en rechtstreeks werkende regels, regels voor veehouderijen en mestbewerking. De regels ten aanzien van stalderingsgebied, mestbewerking en veehouderijen zijn niet van toepassing omdat het initiatief niet ziet de ontwikkeling van een veehouderij (juist de beëindiging) of mestbewerkingsactiviteiten.

Daarnaast zijn de aanduidingen 'Diep grondwaterlichaam', 'Waterwinning voor menselijke consumptie' en 'Geen attentiezone waterhuishouding' van toepassing. Echter, de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor deze milieubeschermingsgebieden waarin het plangebied is gelegen.

Verder is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'teeltondersteunende kassen'. Het planvoornemen ziet niet op de ontwikkeling van de kwekerij. Aan deze regels hoeft dan ook niet te worden getoetst.

De volgende regels zijn van toepassing op onderhavig initiatief:

- Artikel 2.18 Regels voor activiteiten in de bodem boringsvrije zone;
- Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap;
- Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied;
- Artikel 3.69 Afwijkende regels voor wonen;
- Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied.

Regels voor activiteiten in de bodem boringsvrije zone

In artikel 2.18 worden regels gesteld aan de maximale diepte voor het verrichten van handelingen in de bodem, zoals boringen, grond- of funderingswerken en regels voor bodemenergiesystemen (warmtetoevoeging en -onttrekking). Deze regels zijn erop gericht dat de beschermende kleilaag niet wordt doorboord. Uit onderzoek is duidelijk op welke diepte deze beschermende lagen liggen. Deze staan weergegeven op de kaart (werkingsgebied) dat bij de regels hoort.

Voor het verrichten van werkzaamheden in de bodem op een diepte van tien meter of meer onder het maaiveld zijn regels opgenomen.

Onderhavige ontwikkeling ziet niet op grondwerkzaamheden van meer dan 80 meter diepte. De regels zijn dan ook niet van toepassing.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

In artikel 3.5 zijn regels opgenomen voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit. Deze zijn opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten. Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Onderhavig plan ziet op de herontwikkeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie en de afsplitsing van een bedrijfswoning die gebruikt zal gaan worden als burgerwoning. De agrarische bestemming Helvoirtseweg 25b wordt gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Het betreffen in het buitengebied passende functies. De ontwikkeling draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit door de versterking van de bestaande landschappelijke inpassing, die de locatie aan het zicht onttrekt vanuit het omliggende landschap.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In artikel 3.6 worden de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik weergegeven. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water.

Een verbijzondering voor stedelijke ontwikkeling is dat er toepassing gegeven moet zijn aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht.

Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bouwpercelen. Het bouwperceel Helvoirtseweg 25a wordt verkleind van 9.130 m² naar 5.000 m². De totale voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt hergebruikt in het kader van het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing van de voormalige gemeente Haaren. De intensieve veehouderij is reeds gesaneerd waardoor sprake is van een netto afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen (zoals ammoniak, fijn stof en geur). Door de functiewijziging worden de mogelijkheden om de intensieve veehouderij te herstarten teniet gedaan. Het plan draagt op die manier bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de naaste omgeving.

Voor wat betreft de locatie Helvoirtseweg 25b-27 wordt het agrarisch bouwvlak van de kwekerij verkleind van 3,34 hectare naar circa 3,0 hectare. De voormalige bedrijfswoning Helvoirtseweg 25b wordt afgesplitst waardoor een woonbestemming met een oppervlakte van circa 2.825 m² ontstaat. De loods bij de woning zal in het kader van het VAB-beleid volledig worden hergebruikt.

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap worden de beide locaties landschappelijk op een zorgvuldige wijze ingepast. Daarnaast wordt een financiële bijdrage geleverd aan een landschapsproject in de gemeente Oisterwijk.

Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.3 is gemotiveerd dat een verdere toetsing aan de Ladder niet noodzakelijk is.

Onderhavige ontwikkeling wordt middels de twee bestaande inritten ontsloten op de Helvoirtseweg. Deze situatie blijft ongewijzigd.

Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).

Er wordt toepassing gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Noord-Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied voorziet daartoe in een regeling.

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in de provincie hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

Op diverse plaatsen in de verordening zijn verbijzonderingen van de kwaliteitsverbetering landschap opgenomen. De verplichtingen die daaruit voortvloeien, maken deel uit van de kwaliteitsverbetering landschap als bedoeld in dit artikel, zoals bijvoorbeeld verplichtingen tot sloop van bebouwing, het saneren van windturbines of de vastgelegde minimale verplichting voor een landschappelijke inpassing bij veehouderijen en mestbewerking.

Veel gemeenten hebben in het kader van het regionaal overleg afspraken gemaakt met de provincie over de toepassing van de kwaliteitsverbetering landschap. Voor die gemeenten geldt dat zij in de toelichting van het bestemmingsplan naar deze afspraken kunnen verwijzen.

De kwaliteitsverbeterende maatregelen dienen zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd te worden in het plan.

Het provinciaal beleid ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap is vertaald in regionaal beleid. Op 10 december 2015 is door de regio Hart van Brabant, waar de gemeente Oisterwijk onder valt, het document 'Werkafspraken voor de kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' vastgesteld. Hierin worden ruimtelijke ontwikkelingen in drie verschillende categorieën omschreven. Categorie 1 wordt omschreven als alle ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist. Categorie 2 omvat ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist). Categorie 3 bevat ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

De ontwikkeling op de locatie Helvoirtseweg 25a ziet op de omschakeling (zonder vergroting) van het agrarisch bouwvlak naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming; dit betreft een categorie 3-ontwikkeling. Dit betekent dat naast een landschappelijke inpassing ook een berekende kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist. Dit houdt in dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Een berekening van de verplichte investering voor de locatie Helvoirtseweg 25a is bijgevoegd als bijlage 2. De resultaten van de berekening laten zien dat er sprake is van een waardevermeerdering van € 178.790,- als gevolg van de bestemmingswijziging. Dit betekent dat er een extra investering noodzakelijk is van € 35.758,-. Er wordt geïnvesteerd in de aanleg en onderhoud van nieuwe en bestaande beplanting en de aanleg van een infiltratievoorziening op de locatie zelf. Daarnaast wordt een financiële bijdrage (€ 23.000,-) gestort in een landschapsproject dat elders in de gemeente Oisterwijk wordt uitgevoerd. In totaal bedraagt de investering € 35.915,87. Op deze manier wordt voldaan aan de verplichte investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

De ontwikkeling op de locatie Helvoirtseweg 25b betreft een wijziging van de bestemming agrarisch bedrijf in de bestemming wonen, waarbij het bestemmingsvlak wordt verkleind met ten minste 60%, overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maximaal 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing resteert. Dit betreft een categorie 2-ontwikkeling. Dit betekent dat bij deze ontwikkeling kan worden volstaan met een goede landschappelijke inpassing.

Middels een erfbeplantingsplan wordt het bedrijf landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt op de gronden tegen de Ruysbossche Loop een extra investering gedaan in de vorm van het aanbrengen van beplanting ter versterking van de landschapsstructuren ter plaatse. Voor het bepalen van deze investering is een berekening opgesteld die te vinden is in de bijlage. Tevens zorgt de beplanting ervoor dat de verstorende invloed op het landschap gering is. Bij de keuze van de beplanting is aansluiting gezocht bij de oorspronkelijke soorten in het gebied. Het landschappelijk inpassingsplan is toegevoegd als bijlage 4.

De locatie Helvoirtseweg 27 blijft in de beoogde situatie een kwekerij. Het agrarisch bestemmingsvlak wordt slechts verkleind doordat de tweede bedrijfswoning wordt afgesplitst. Dit betreft een ontwikkeling waarbij geen landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering is vereist.

Juridische en feitelijke verankering

De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd middels een voorwaardelijke verplichting die de aanleg, instandhouding en beheer van de beplanting borgt. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.

Wonen in landelijk gebied

In artikel 3.68 zijn regels ten aanzien van wonen in landelijk gebied opgenomen. Uitgangspunt is dat in beginsel geen woningen mogen worden toegevoegd in landelijk gebied. Hierop geldt een aantal uitzonderingen, zie artikel 3.69.

Afwijkende regels wonen

In artikel 3.69 is onder lid c opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De woning Helvoirtseweg 25b is één van de twee bestaande bedrijfswoningen en wordt in gebruik genomen als burgerwoning. In dit bestemmingsplan wordt de woning planologisch losgekoppeld van het agrarisch bedrijf Helvoirtseweg 27. Het aantal woonfuncties binnen het plangebied blijft gelijk. Er is geen sprake van overtollige bedrijfsbebouwing; deze wordt gebruikt voor statische opslag van eigen materiaal en materieel. Er is geen sprake van een vestiging van andere functies. Om de mogelijkheid tot eventuele vestiging van andere functies/bestemmingen in de toekomst uit te sluiten, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfswoning' opgenomen om dit te borgen.

Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

In het landelijk gebied gelden regels ten aanzien van de vestiging van niet-agrarische functies op een bestaand bouwperceel (artikel 3.73). Onderhavige ontwikkeling ziet op de vestiging van een niet-agrarische functie. De totale omvang van het gedeelte van het plangebied met de bestemming 'Bedrijf' in de beoogde situatie bedraagt 5.000 m².

Onderstaand wordt getoetst aan de verschillende voorwaarden.

- 1) Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;
*Het betreft een vestiging van een niet-agrarische functie. De totale omvang van het bouwperceel in de beoogde situatie bedraagt 5.000 m².
De functiewijziging van agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf past binnen de ontwikkelingsrichting van het buitengebied. De voormalige gemeente Haaren heeft beleid opgesteld voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, dat richting moet geven aan de invulling van de vele voormalige agrarische bedrijfslocaties.
Onderhavige ontwikkeling past binnen deze kaders en hergebruiksmogelijkheden.*
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
*Het hergebruik van de voormalige agrarische bedrijfslocatie voorkomt verloedering en leegstand en bevordert de leefbaarheid van het buitengebied en houdt deze in stand.
De ruimtelijke en milieuaspecten komen in de volgende hoofdstukken aan bod.*
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.
Er vindt een kwaliteitsslag plaats voor het landschap door de aanleg van nieuwe beplanting en het onderhoud van de bestaande beplanting rondom de locatie. Daarnaast wordt een financiële bijdrage geleverd aan een landschapsproject elders in de gemeente Oisterwijk.
 - b. er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;
Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel.

- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
Er is geen sprake van overtollig bebouwing. In de beoogde situatie wordt de totale voormalige bedrijfsbebouwing hergebruikt (1.730 m²). Dit is mogelijk op basis van het VAB-beleid van de voormalige gemeente Haaren.
 - d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 - 1. een kantoor met baliefunctie;
 - 2. lawaaisport;
 - 3. mestbewerking.*De vestiging heeft geen betrekking op bovenstaande voorzieningen.*
- 2) Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:
- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
De verkeersaantrekkende werking wordt in paragraaf 4.4 verantwoord.
 - b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd welke gebruiksactiviteiten zijn toegestaan.
 - c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
Opslag en stalling van materiaal en materieel vindt plaats binnen de bestaande bebouwing.
 - d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.
Binnen de oppervlakte van 5.000 m² in de beoogde situatie kan de initiatiefnemer zijn gewenste activiteiten ontplooiën. Naar de toekomst toe geeft deze oppervlakte voldoende ontwikkelingsmogelijkheden voor zijn bedrijf.
- 3) Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:
- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
Er is in de beoogde situatie sprake van één zelfstandig bedrijf, dat enerzijds zelf statische opslag als activiteit heeft en daarnaast aan particulieren opslagruimte en werkplaatsen verhuurt. Hierbij valt te denken aan statische opslag voor derden, aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1.000 m², kleine kantoor (zonder baliefunctie) en overige bedrijfsactiviteiten. De te vestigen bedrijfsactiviteiten zijn kleinschalig van aard met maximaal milieucategorie 2 en passen als zodanig in het buitengebied. De initiatiefnemer exploiteert in de beoogde situatie één bedrijf, dat enerzijds statische opslag (o.a. caravanstalling) als activiteit heeft en anderzijds bedrijfsruimten verhuurt aan derden (voornamelijk particulieren) met kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Het kan hier gaan om verhuur ten behoeve van statische opslag gerelateerd aan bedrijfsactiviteiten van derden. Het bedrijf biedt met andere woorden dienstverlening aan voornamelijk particulieren. De vestiging van deze niet-agrarische functie leidt dan ook niet impliciet tot nieuwvestiging van meerdere bedrijven.
 - b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
Er is geen sprake van detailhandel in de beoogde situatie.
 - c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.
Niet van toepassing.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de regels van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

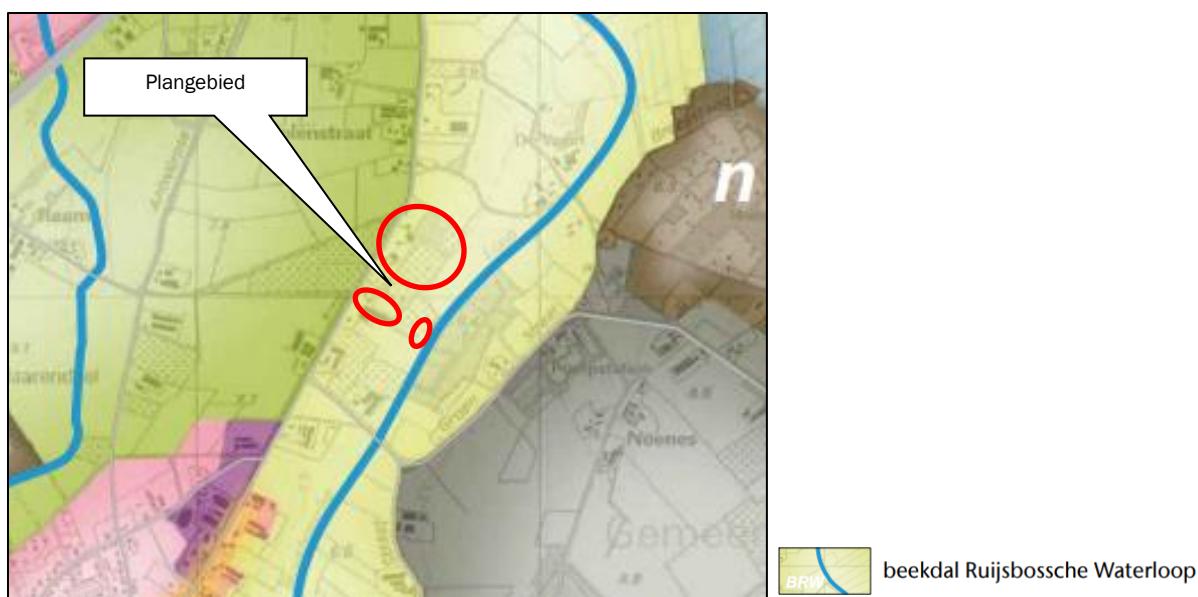
3.3.1 Structuurvisie Haaren

Door de raad van de gemeente Haaren is op 22 januari 2015 de Structuurvisie Haaren vastgesteld. Deze structuurvisie kan als een ruimtelijke uitwerking worden beschouwd van de in 2011 vastgestelde Toekomstvisie van de gemeente Haaren. Deze Toekomstvisie heeft een horizon tot 2022. In deze structuurvisie worden de abstracte doelen uit de Toekomstvisie geconcretiseerd. Deze visie biedt de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid van de gemeente Haaren, zoals dat beleid moet gaan bijdragen aan de doelen uit de Toekomstvisie.

Na de herindeling van gemeente Haaren is de Structuurvisie Haaren van kracht gebleven voor het voormalige Haarens grondgebied binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Oisterwijk zoals dat per 1 januari 2021, op grond van de Wet van 8 juli 2020 tot splitsing van de gemeente Haaren, is ontstaan. Derhalve wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan dit beleid.

Een belangrijk onderdeel van de structuurvisie vormt de structuurvisiekaart. Vanuit de visie (deel A) en het Haarens Kwaliteitsmenu (onderdeel van deel B) wordt verwezen naar deze kaart om zodoende aan te geven op welke plaatsen bepaald beleid van toepassing is en waar bepaalde ontwikkelingsprincipes van toepassing zijn. In deel A van de visie wordt bij de weergave van het sectorale beleid op diverse plaatsen aangegeven dat een wenselijke ontwikkeling 'moet passen in (de karakteristieken) van de omgeving'. Op de structuurvisiekaart zijn deze verschillende omgevingen weergegeven, zo is zichtbaar binnen welke omgevingskarakteristieken een initiatief moet passen. Ieder op de structuurvisiekaart weergegeven type omgeving (gebied) verwijst vervolgens naar het Haarens Kwaliteitsmenu.

De volgende figuur toont een uitsnede van de structuurvisiekaart en de ligging van het plangebied.



Figuur 12: Uitsnede kaart Structuurvisie Haaren

Ten aanzien van wonen wordt in de structuurvisie voornamelijk aandacht besteed aan woningbouw. Het initiatief op de locatie Helvoirtseweg 25b ziet op een bestaande woonfunctie in het buitengebied. Er wordt

geen woning toegevoegd. De functie wonen blijft ongewijzigd; de woning wordt slechts losgekoppeld van het agrarisch bedrijf. Deze ontwikkeling past binnen het beleid zoals verwoord in de structuurvisie.

In paragraaf 3.4 'Benutten van kansen ten aanzien van werken en economie' wordt het volgende aangegeven: Nieuwe solitaire bedrijfsvestigingen buiten de genoemde bedrijfsomgevingen worden door de gemeente Haaren alleen in overweging genomen als:

- Door de aard en /of zijn specifieke bijdrage van het initiatief aan de regionale economie, vestiging in de gemeente Haaren een zeer belangrijke meerwaarde biedt;
- Vestiging in of grenzend aan een bestaande bedrijfsomgeving in de gemeente Haaren niet mogelijk is;
- Het initiatief geen afbreuk doet aan het dorps- en groene karakter van de gemeente Haaren;
- Het initiatief niet leidt tot verkeers- of parkeeroverlast in de omgeving, aansluit bij de bestaande ruimtelijke en functionele karakteristiek van de omgeving en niet leidt tot milieuhygiënische belemmeringen voor de omgeving.

Ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten. De vestiging van niet (primair) aan het buitengebied gebonden bedrijfsfuncties biedt kansen voor vergroting van de ruimtelijke kwaliteit en de economische vitaliteit van het buitengebied.

Vestiging van niet-agrarische bedrijven binnen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt door de gemeente gefaciliteerd op basis van het specifieke beleidskader VAB. Daarbinnen past het initiatief op de locatie Helvoirtseweg 25a.

3.3.2 Beleidskader vrijkomende agrarische bebouwing

Het 'Beleidskader vrijkomende agrarische bebouwing' van de voormalige gemeente Haaren geeft handvatten voor de herontwikkeling van vrijkomende agrarische locaties.

Na de herindeling van gemeente Haaren is dit beleidskader van kracht gebleven voor het voormalige Haarens gebied binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Oisterwijk zoals dat per 1 januari 2021, op grond van de Wet van 8 juli 2020 tot splitsing van de gemeente Haaren, is ontstaan.

In het beleidskader worden vier nieuwe situaties voorgesteld, op het moment dat op een agrarisch bouwvlak de agrarische activiteit is beëindigd of niet meer de hoofdactiviteit is, waarbij voor iedere situatie een aantal voorwaarden geldt waaraan het initiatief moet voldoen. Deze nieuwe situaties zijn herontwikkeling naar een burgerwoning met maximaal respectievelijk meer dan 200 m² bijgebouwen (optie 1 en 2) en herontwikkeling naar een bedrijfswoning met bedrijfsruimte van maximaal respectievelijk meer dan 200 m² (optie 3 en 4). Hieraan is een aantal voorwaarden gekoppeld; de mogelijkheid tot het leveren van een financiële inspanningsverplichting in de vorm van een bijdrage in een slooffonds is met de herindeling komen te vervallen.

Het beleidskader wordt gehanteerd bij een nieuwe invulling van functies op de locaties. Hierbij wordt tevens getoetst aan de regels van de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Helvoirtseweg 25a

Op deze locatie wordt gebruik gemaakt van de optie 'bedrijfswoning met bedrijfsruimte van meer dan 200 m²' die het beleidskader biedt. Voldaan dient te worden aan de bijbehorende voorwaarden uit het beleidskader:

- Er dient sprake te zijn van een bedrijfswoning. Dit betekent dat de op de locatie aanwezige woning functioneel gebonden is aan het bedrijf.
De woning Helvoirtseweg 25a betreft in de beoogde situatie de bedrijfswoning.
- Er is sprake van een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering 2009' of er is verantwoord dat de impact van het bedrijf niet groter is dan milieucategorie 2.

Er is sprake van bedrijfsactiviteiten met een maximale milieucategorie 2 of qua impact vergelijkbaar met 2. Het gaat om statische opslag als activiteit van de initiatiefnemer en daarnaast het verhuren van bedrijfsruimten aan particulieren voor de volgende activiteiten: statische opslagruimte, aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1.000 m², kleine kantoor (zonder baliefunctie) en overige bedrijfsactiviteiten.

- Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing.
Het bedrijf wordt landschappelijk op een zorgvuldige wijze ingepast (zie paragraaf 4.2).
- Er is gezorgd voor voldoende parkeergelegenheid binnen de bestemming voor initiatiefnemer zelf, bezoekers, leveranciers en dergelijke, zodat er geen overlast wordt ervaren door de omgeving.
Er is binnen de inrichting voldoende parkeergelegenheid aanwezig (zie paragraaf 4.4).
- De normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding.
Zie onderbouwing; paragraaf 4.4.
- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.
In hoofdstuk 5 wordt voor verschillende milieuaspecten onderbouwd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.
- De ontwikkeling is op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar in de omgeving. (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid).
Zie onderbouwing in hoofdstuk 5.
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met de aanwezige in het bestemmingsplan vastgelegde belangen. Dit betekent dat:
 - 1) Er is aangetoond dat alle belanghebbenden uit de omgeving zijn geïnformeerd over het initiatief.
 - 2) Er is aangetoond dat belanghebbenden uit de omgeving voldoende kans hebben gehad om hun belang kenbaar te maken aan initiatiefnemer.
 - 3) Er is zichtbaar in het plan en daarbij behorende onderbouwing een afweging gemaakt over de ingebrachte belangen.
 - 4) Er is aangetoond dat er maximale inspanning is geweest voor het realiseren van draagvlak voor de aanpassing van het bestemmingsplan bij personen en groepen die invloed hebben op het plan en/of er door worden beïnvloed.*Door de initiatiefnemers is een zorgvuldige dialoog uitgevoerd; een verslag hiervan wordt opgesteld en zal onderdeel uitmaken van de procedure.*
- Initiatief heeft een meerwaarde voor de omgeving. Dit betekent dat:
 - 1) er aangetoond is dat het initiatief een meerwaarde heeft voor het gebied en aansluit bij de uitgangspunten van de structuurvisie Haaren voor het betreffende gebied
 - 2) er zorgvuldig beheer en onderhoud van het gehele plan is geborgd voor nu en in de toekomst.*Door beëindiging en wegbestemmen van de intensieve veehouderij is sprake van een netto afname van de uitstoot van milieubelastende stoffen (zoals ammoniak, fijn stof en geur), waardoor het woon- en leefklimaat ter plaatse en in de directe omgeving van de bedrijfslocatie sterk verbetert.*
Het mogelijk maken van een vervolgfunctie van de voormalige agrarische bedrijfslocatie voorkomt dat de locaties ongebruikt blijven en daarmee verloedering en verrommeling van het landschap. Daarnaast zorgt het mogelijk maken van bedrijfsruimten voor kleinschalige lokale bedrijven ervoor dat deze in de regio blijven en niet naar elders trekken. Dit draagt bij aan de werkgelegenheid in de gemeente en daarmee aan de leefbaarheid van het platteland.
Het bedrijf wordt landschappelijk op een zorgvuldige wijze ingepast (zie paragraaf 4.2) conform de uitgangspunten zoals verwoord in de structuurvisie.
- Er wordt voldaan aan de 'Werkafspraken voor de kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' die gelden voor de gemeente Oisterwijk.
Zie onderbouwing in paragraaf 3.2.3.
- Om hiervoor de passende bestemming in het bestemmingsplan te realiseren kan de gemeenteraad verzocht worden om herziening van het bestemmingsplan. Hiervoor dient de

aanvrager een bestemmingsplan voor te bereiden waarmee is aangetoond dat voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden en waarin ook is aangegeven op welke wijze het plan aandacht besteedt aan het beleid van de provincie.

Toetsing aan het beleid van de provincie en het gemeentelijk beleid vindt plaats in hoofdstuk 3.

Om de bestemmingswijziging mogelijk te maken wordt een herziening van het bestemmingsplan opgestart.

- Indien het een initiatief betreft voor een periode van maximaal 10 jaar kan aanvrager in plaats van een bestemmingsplanherziening een aanvraag om een tijdelijke omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2° van de Wabo bij het college indienen. De inhoudelijke voorwaarden voor deze aanvraag bij de beoordeling zijn hetzelfde als bij een herziening.
Niet van toepassing.

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden.

Helvoirtseweg 25b

Op deze locatie wordt gebruik gemaakt van de in het beleidskader aangegeven optie 'burgerwoning met meer dan 200 m² bijgebouwen'. Voldaan dient te worden aan de bijbehorende voorwaarden uit het beleidskader:

- Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing.
De woning wordt landschappelijk op een zorgvuldige wijze ingepast (zie paragraaf 4.2).
- De ontwikkeling is op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar in de omgeving. (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid)
Zie onderbouwing hoofdstuk 5.
- Er wordt zorgvuldig omgegaan met de aanwezige in het bestemmingsplan vastgelegde belangen. Dit betekent dat:
 - 1) Er is aangetoond dat alle belanghebbenden uit de omgeving zijn geïnformeerd over het initiatief.
 - 2) Er is aangetoond dat belanghebbenden uit de omgeving voldoende kans hebben gehad om hun belang kenbaar te maken aan initiatiefnemer.
 - 3) Er is zichtbaar in het plan en daarbij behorende onderbouwing een afweging gemaakt over de ingebrachte belangen.
 - 4) Er is aangetoond dat er maximale inspanning is geweest voor het realiseren van draagvlak voor de aanpassing van het bestemmingsplan bij personen en groepen die invloed hebben op het plan en/of er door worden beïnvloed.

Door de initiatiefnemers is een zorgvuldige dialoog uitgevoerd; een verslag hiervan wordt opgesteld en zal onderdeel uitmaken van de procedure.

- Initiatief heeft een meerwaarde voor de omgeving. Dit betekent dat:
 - 1) er aangetoond is dat het initiatief een meerwaarde heeft voor het gebied en aansluit bij de uitgangspunten van de structuurvisie Haaren voor het betreffende gebied.
 - 2) er zorgvuldig beheer en onderhoud van het gehele plan is geborgd voor nu en in de toekomst.*Door de ontwikkeling wordt een agrarische bedrijfswoning afgestoten en gebruikt en bestemd als burgerwoning. Herbestemming van de tweede bedrijfswoning, die niet meer als zodanig wordt gebruikt, voorkomt leegstand en verloedering. Hergebruik van de woning als burgerwoning draagt daarmee bij aan de leefbaar houden van het platteland. Dit sluit aan bij de structuurvisie van de voormalige gemeente Haaren. Daarnaast worden door de bestemmingswijziging omliggende bedrijven niet belemmerd in hun bedrijfsvoering en is er ter plaatse van de woning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*
De locatie wordt landschappelijk op een zorgvuldige wijze ingepast (zie paragraaf 4.2) conform de uitgangspunten zoals verwoord in de structuurvisie.
- Er wordt voldaan aan de 'Werkafspraken voor de kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' die gelden voor de gemeente Oisterwijk.
Zie onderbouwing in paragraaf 3.2.3.

- Om hiervoor de passende bestemming in het bestemmingsplan te realiseren kan de gemeenteraad verzocht worden om herziening van het bestemmingsplan. Hiervoor dient de aanvrager een bestemmingsplan voor te bereiden waarmee is aangetoond dat voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden en waarin ook is aangegeven op welke wijze het plan aandacht besteedt aan het beleid van de provincie zoals vastgelegd in de vigerende Verordening Ruimte. *Toetsing aan het beleid van de provincie en het gemeentelijk beleid vindt plaats in hoofdstuk 3. Om de bestemmingswijziging mogelijk te maken wordt een herziening van het bestemmingsplan opgestart.*

Het initiatief voldoet aan de voorwaarden.

3.3.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' en 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening'

Op het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Haaren' (vastgesteld op 9 juli 2009), 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' (vastgesteld op 11 september 2014) en 'Buitengebied, herziening 2020' (vastgesteld op 24 september 2020) van toepassing.

De locatie Helvoirtseweg 25a heeft hierin de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak met een oppervlakte van circa 0,91 hectare. Daarnaast zijn de functieaanduiding 'intensieve veehouderij', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – boringsvrije zone', 'overige zone - boomteeltontwikkelingsgebied', 'overige zone – gemengd landelijk gebied' en 'overige zone – stalderingsgebied' van toepassing.

De locatie Helvoirtseweg 25b-27 heeft binnen de genoemde bestemmingsplannen de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak met een oppervlakte van circa 3,34 hectare, waarbinnen een tweetal bedrijfswoningen zijn toegestaan. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' en de 'overige zone – boringsvrije zone', 'overige zone - boomteeltontwikkelingsgebied', 'overige zone – gemengd landelijk gebied' en 'overige zone – stalderingsgebied' van toepassing. Verder rust op deze locatie de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen' (zie volgende figuur).



Figuur 13: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' (plangebied rood omkaderd)

Het plan is in strijd met de regels van deze bestemmingsplannen. Daartoe dient een herziening van het bestemmingsplan te worden opgestart.

Op de verbeelding komt de aanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' niet terug; de Reconstructiewet is niet meer van toepassing, waarmee de aanduiding achterhaald is.

Door de afsplitsing van de tweede bedrijfswoning is binnen de agrarische bestemming nog slechts één bedrijfswoning toegestaan. De aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden: 2' wordt derhalve verwijderd.

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen te garanderen, wordt een aanduiding 'milieuzone – spuitzone' opgenomen (zie onderbouwing in paragraaf 5.7).

Om de mogelijkheid tot eventuele vestiging van andere functies/bestemmingen in de toekomst uit te sluiten, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfswoning' opgenomen om dit te borgen.

Op een deel van de bedrijfsbebouwing op de locatie Helvoirtseweg 25a wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – statische opslag' gelegd; binnen deze aanduiding is uitsluitend statische opslag tot 350 m² toegestaan.

Op het gedeelte van het perceel dat als natuur (in combinatie met een helofytenfiter) wordt ingericht, wordt een aanduiding (specifieke vorm van agrarisch – natuurontwikkeling) opgenomen. Hiermee wordt het gebruik van de grond ten behoeve van uitsluitend natuurontwikkeling verankerd.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

De Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden en de Flora- en faunawet regelde de bescherming van alle in het wild levende planten- en diersoorten, dus ook buiten de beschermde gebieden. Bij werkzaamheden met betrekking tot ruimtelijke ingrepen, moest worden nagegaan of deze negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten en/of beschermde gebieden.

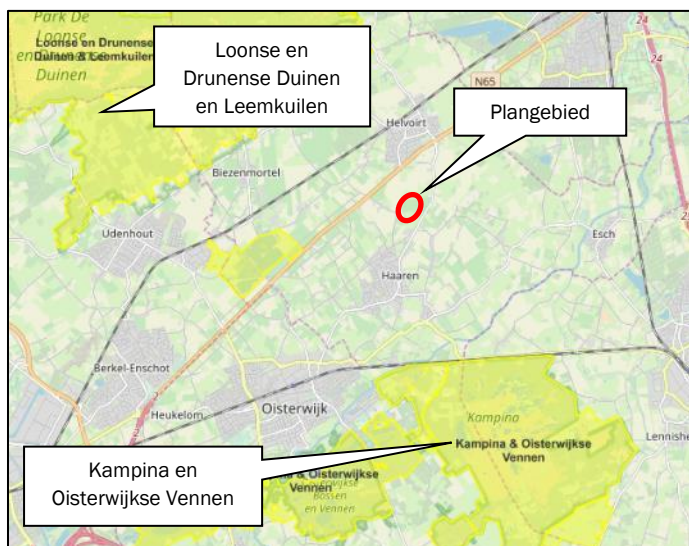
4.1.1 Gebiedsbescherming

Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op de Wnb wordt aangevraagd.

De volgende figuur toont de ligging van de meest nabijgelegen Natura2000-gebieden.



Figuur 14: Ligging Natura2000-gebieden

De meest nabijgelegen Natura2000-gebieden betreffen Loonse en Drunense Duinen en Leemkuilen op een afstand van circa 2,8 kilometer en Kampina en Oisterwijkse Vennen op een afstand van circa 3,2 kilometer.

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen is een tweetal berekeningen gemaakt met het programma Aeries Calculator:

- Berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de realisatiefase van de interne verbouwing van de bedrijfsbebouwing op de locatie Helvoirtseweg 25a ten behoeve van de realisatie van de verschillende bedrijfsruimtes binnen de bestaande bebouwing;

Gedurende interne verbouwingswerkzaamheden van het bedrijfsgebouw op de locatie Helvoirtseweg 25a (realisatiefase) treden er mogelijk effecten op zoals een tijdelijke toename van concentraties aan luchtverontreinigende stoffen. Tijdelijk zal er werkverkeer rijden van en naar de inrichting. Deze verkeersbewegingen leiden mogelijk tot stikstofdepositie op Natura2000-gebieden.

De verbouwingswerkzaamheden genereert voor een periode van circa 2 maanden een toename aan licht, middelzwaar en zwaar verkeer.

De navolgende tabel zijn de ingevoerde eigenschappen van de mobiele werktuigen uiteengezet.

Tabel 1: Verkeersbewegingen realisatie

Aanvoer bouwmaterialen	10 vrachtwagens
Afvoer afval bouw	5 vrachtwagens
Verkeersbewegingen bestelbus personeel bouwbedrijf	1 bestelbus per dag
Verkeersbewegingen met auto diverse	1 auto per dag

- Berekening van de stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase (als gevolg van de verkeersbewegingen die gerelateerd zijn aan de verschillende bedrijfsactiviteiten en de bedrijfswoning op de locatie Helvoirtseweg 25a en de burgerwoning Helvoirtseweg 25b).

In deze fase is sprake van verkeersbewegingen, als gevolg van de beoogde bedrijfsactiviteiten van en naar de locatie Helvoirtseweg 25a en als gevolg van het gebruik van de woningen op de locaties Helvoirtseweg 25a en 25b (zie volgende tabel).

Tabel 2: Verkeersbewegingen gebruik

Verkeersbewegingen Helvoirtseweg 25a	
• bedrijfswoning	10 verkeersbewegingen per dag (auto)
• bedrijfsactiviteiten	20 verkeersbewegingen per dag (10 per auto en 10 per bestelbus)
Verkeersbewegingen Helvoirtseweg 25b (burgerwoning)	10 verkeersbewegingen per dag (auto)

In de bijlage 3 zijn de resultaten van de berekeningen toegevoegd.

Zowel de resultaten van de berekening voor de realisatiefase als die voor de gebruiksfase laten zien dat geen sprake is van een stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Gelet hierop zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de omliggende Natura2000-gebieden te verwachten als gevolg van de verschillende fases.

Daarnaast zijn geen significante effecten te verwachten op de gebieden als gevolg van de overige versturende factoren.

Natuur Netwerk Brabant

Natuur Netwerk Brabant is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang in de provincie Noord-Brabant met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in

geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit Natuur Netwerk. Het Natuur Netwerk Brabant bestaat uit zowel het rijksdeel (Natuur Netwerk Nederland) als het provinciale gedeelte.

Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot Natuur Netwerk Brabant is gelegen op een afstand van circa 100 meter ten oosten van het gedeelte van het plangebied waar de bestemmingswijziging op ziet en waar een wijziging in het gebruik plaatsvindt. Het deel van het perceel van de kwekerij dat als natuur wordt ingericht is gelegen tegen de NNB (zie volgende figuur).



Figuur 15: Natuur Netwerk Brabant (plangebied rood omkaderd)

Het NNB-gebied betreft een bosgebied dat grenst aan de Ruysbossche Waterloop. Deze beek is ook aangewezen als onderdeel van Natuur Netwerk Nederland.

Door onderhavige ontwikkeling wordt dit gebied niet aangetast c.q. doorkruist. De inrichting van het deel van het perceel van de kwekerijgronden dat tegen de NNB is gelegen als natuur levert juist een relevante bijdrage aan de bescherming en behoud van de ecologische en natuurwaarden van de NNB.

4.1.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de ontwikkeling. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven:

- **Vogels**

Dit betreffen alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb) en de onder de voormalige Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.

- **Internationaal beschermde soorten**

Dit betreffen alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb);

- **Overige beschermde soorten**

Dit betreffen soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de ‘algemene’ soorten die onder de voormalige Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd).

Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De beoogde ontwikkeling betreft een bestemmingswijziging. Er wordt geen nieuwbouw opgericht en er wordt geen bestaande bebouwing gesloopt.

Permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, zullen beperkt blijven tot het plangebied. Daarnaast wordt door middel van het aanbrengen van erfbeplanting de ontwikkeling landschappelijk ingepast. De erfbeplanting sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten en draagt bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving waardoor nieuwe rust- en verblijfplaatsen voor eventueel voorkomende soorten worden gecreëerd. Hiermee wordt een positieve bijdrage geleverd aan de ecologische en landschappelijke waarden van het gebied.

De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming; de ontwikkeling heeft naar verwachting geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten.

4.2 Landschappelijke waarden

In de Structuurvisie Haaren is het grondgebied van de gemeente ingedeeld in een aantal landschappelijke deelgebieden. Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied ‘Beekdal Ruysbossche Waterloop’.

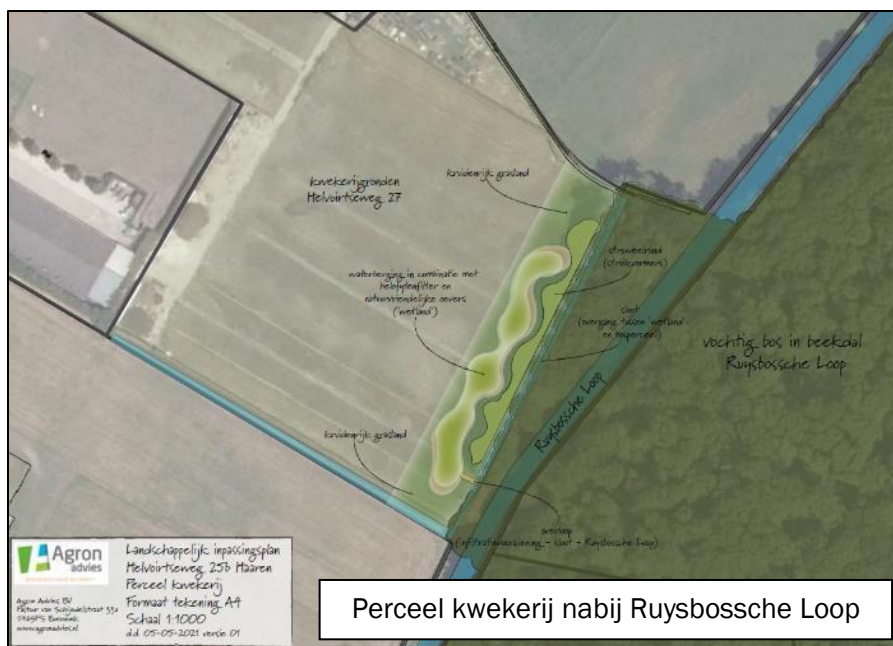
De Ruysbossche Waterloop voert vanaf de zuidoostzijde van Haaren richting het noorden. Daar gaat de loop over in de Broekleij. Alhoewel er (op de ecologische verbindingfunctie na) geen specifiek beleid voor het beekdal van de Ruysbossche Waterloop is gedefinieerd en de ruimtelijke samenhang niet overal even herkenbaar is, is het in de structuurvisie toch goed het beekdal te benoemen. Enerzijds vanwege het samenvallen met de natuurlijke kwaliteiten van het Helvoirts Broek aan de benedenloop en anderzijds vanwege de ruimtelijke scheiding die de bovenloop vormt tussen de kern Haaren en de Belse Akkers en Weiden.

- Smalle watergang met overwegend steile oevers ;

- Relatief open beekdal met haaks op de beek gelegen ontwateringssloten;
- Bovenloop ingeklemd tussen de lintbebouwing van Haaren en 't Eind / Belverse Akkers en Weiden;
- Benedenloop (bij N65) vormt landschappelijke eenheid met Helvoirts Broek;
- Ontwikkelingen in het gebied in samenhang met aangrenzende gebieden beschouwen.

Voor de locaties Helvoirtseweg 25a en 25b is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Aangezien op de locatie Helvoirtseweg 25b onvoldoende ruimte aanwezig is voor een voldoende bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, wordt een deel van de kwekerijgronden van Helvoirtseweg 27 dat is gelegen nabij de Ruysbossche Loop ingericht als natuurlijk terrein. De volgende figuur toont een uitsnede van de landschappelijke inpassingsplannen.





Figuur 16: Uitsnede landschappelijke inpassingsplannen

Bij het opstellen van het landschappelijk inpassingsplan zijn de uitgangspunten behorende bij het deelgebied in acht genomen. De beplanting bestaat uit inheemse soorten en sluit aan bij de karakteristieken van het landschap. Het plan is toegevoegd als bijlage 4.

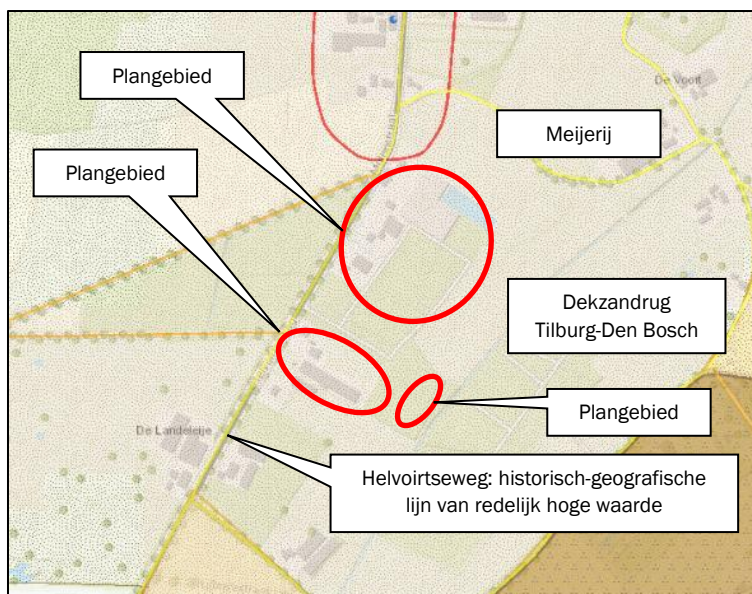
De landschappelijke inpassing, evenals het beheer en onderhoud van de beoogde ontwikkeling, wordt verankerd in de regels van het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de regio van cultuurhistorisch belang 'Meierij' (zie volgende figuur).



Figuur 17: Uitsnede 'Cultuurhistorische Waardenkaart, herziening 2016' provincie Noord-Brabant

De Meierij bestaat uit oude en jonge ontginningslandschappen afgewisseld met woeste gronden. De woeste gronden werden gebruikt voor beweiding, waardoor er op enkele plekken stuifzanden ontstonden. De oude ontginningen ontstaan uit dorpen met oude akkercomplexen. Het gebied kent een verscheidenheid aan landschapsstructuren; vochtige bossen, heiden, vennen en beekdalen. In de jonge heideontginningen is een rationele verkaveling en ontwatering gerealiseerd. De belangrijkste kenmerken van het agrarisch cultuurlandschap van de Meierij zijn de akkercomplexen met aanliggende buurtschappen en groenstructuren, de langgevelboerderijen, de landgoederen, de plantages met populieren en kloostercomplexen. In de Meierij worden mogelijkheden geboden voor menging van functies in het buitengebied. De ontwikkeling van dorpen en de landbouw kan plaatsvinden in samenhang met het versterken van landschapselementen die bijdragen het karakter van de Meierij: zoals poelen, houtwallen, open graslanden, bomenlanen en onverharde wegen.

Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het archeologische landschap 'Dekzandrug Tilburg-Den Bosch'. Het gebied loopt van Goirle tot Vught en heeft een langgerekte vorm. Het gebied herbergt relatief veel middelgrote woonkernen. Naast beide hiervoor genoemde plaatsen zijn dat Haaren, Oisterwijk, Berkel-Enschot, Udenhout en Helvoirt. Rondom de bebouwde kommen is voornamelijk landbouwgrond aanwezig. Door het gebied lopen verschillende snelwegen (A58, A65) en spoorlijnen. Het landschap is opgebouwd uit de beekdalen van de Leij en de Essche Stroom en de hoger gelegen dekzandruggen ten noordwesten daarvan. De begrenzing bij Den Bosch in het noorden, wordt gevormd door het riviertje de Dommel vanaf de plaats waar de Essche Stroom hierin uitmondt. In het noordwesten wordt het landschap begrensd door de Zandleij en haar zijbeken. Een groot deel van de dekzandruggen tussen Goirle en Helvoirt is bedekt met plaggendecken (oude bouwlanden). Verder komen tussen Vught en Helvoirt enkele kleinere stuifzandcomplexen voor.

Dit gebied herbergt naar verwachting goed geconserveerde archeologische waarden.

Verder is de Helvoirtseweg aangewezen als historisch-geografisch waardevolle lijn van redelijk hoge waarde; dit betreft de oude hoofdweg van Haaren naar Helvoirt.

De cultuurhistorische waarden worden intact gehouden. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Met de aanleg van erfbeplanting worden de landschapskenmerken van de Meierij juist ook versterkt. Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor het behoud van de aanwezige waarden.

4.3.2 Archeologische waarden

Per 1 juli 2016 is de Erfgoedwet ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Gemeenten hebben een belangrijke rol in het archeologisch stelsel; in bestemmingsplannen houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ moet worden bewaard. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde voor archeologie, de archeologische waarden door middel van vooronderzoek in kaart worden gebracht.

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Hier geldt dat voor ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm onder maaiveld archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk is. Voor een klein gedeelte op het agrarisch bouwvlak Helvoirtseweg 27 is 'Waarde - Archeologie 3' van toepassing, maar op deze locatie blijft het bouwvlak ongewijzigd.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het oprichten of slopen van bebouwing of andere bodemingrepen; alle bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Er is derhalve geen sprake van aantasting van mogelijk voorkomende archeologische waarden, waarmee nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Indien echter tijdens grondwerkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen, dan moet dit conform art. 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet, direct worden gemeld bij de bevoegde overheid.

4.4 Verkeer, ontsluiting en parkeren

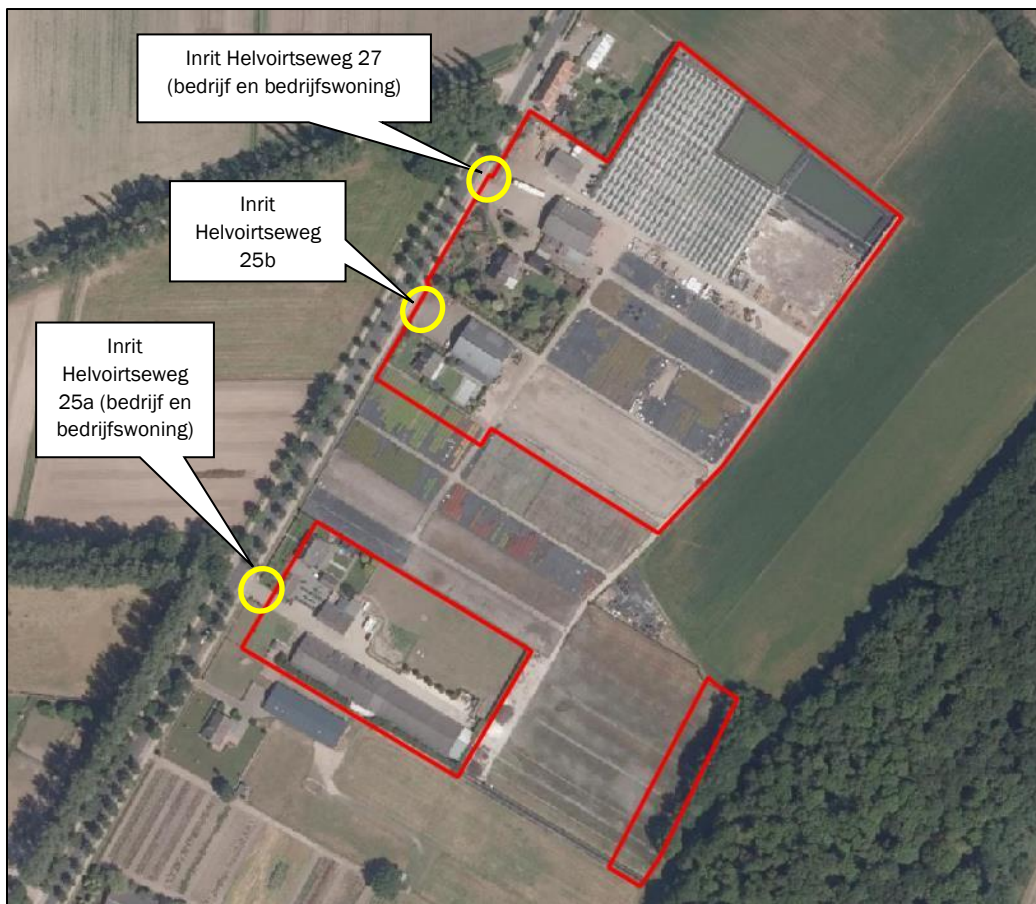
4.4.1 Verkeer en ontsluiting

De locatie Helvoirtseweg 25a wordt door middel van één centrale bestaande inrit direct ontsloten op de Helvoirtseweg; deze blijft in de beoogde situatie gehandhaafd en staat ten dienste van zowel de bedrijfswoning als het bedrijf.

Ook aan de ontsluiting van de voormalige bedrijfswoning Helvoirtseweg 25b en de kwekerij Helvoirtseweg 27 wijzigt niets (zie volgende figuur).

De wijziging van de bestemming leidt voor de locatie Helvoirtseweg 25b niet tot een toename van verkeersbewegingen van en naar de woning en daarmee niet tot een verhoging van de verkeersintensiteit op de Helvoirtseweg. Het aantal maximale dagelijkse verkeersbewegingen bedraagt 10.

Voor de locatie Helvoirtseweg 25a geldt dat de verkeersbewegingen in de beoogde situatie ten behoeve van het niet-agrarische bedrijf ten opzichte van de verkeersbewegingen als gevolg van de varkenshouderij niet noemenswaardig toenemen. Het maximaal aantal dagelijkse verkeersbewegingen bedraagt 30 (inclusief bedrijfswoning).



Figuur 18: Ligging inritten (plangebied rood omkaderd)

4.4.2 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Binnen de bedrijfsinrichting Helvoirtseweg 25a is voldoende parkeergelegenheid aanwezig voor bezoekers en huurders van de bedrijfsruimten. De statische opslag op het bedrijf heeft een beperkte parkeerbehoefte. Ten behoeve van de opslag zullen enkel kortstondige laad- en losmomenten plaatsvinden. Voor wat betreft de verhuur van bedrijfsruimten aan derden zal de duur van het merendeel van de parkeermomenten kort zijn.

Ook bij de bedrijfswoning is voldoende parkeergelegenheid voor de bewoners (minimaal 3 parkeerplaatsen). Hiermee wordt te allen tijde parkeren in de openbare ruimte voorkomen.

Voor de locatie Helvoirtseweg 25b geldt dat er bij de woning voldoende parkeerplaatsen zijn voor de bewoners van de burgerwoning (minimaal 3 parkeerplaatsen).

Het aspect parkeren vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5. Milieuaspecten

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

5.1 M.e.r.-beoordeling

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben dient op basis van wet- en regelgeving vaak een m.e.r.-procedure doorlopen te worden.

Om te beoordelen of een plan of besluit m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, dient te worden bepaald of het project is opgenomen in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.).

Het Besluit m.e.r. is per 1 juli 2017 gewijzigd. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen dient een toets te worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

De ontwikkelingen komt niet voor in de lijst van het Besluit m.e.r. Derhalve is geen m.e.r.-beoordeling van het plan noodzakelijk.

5.2 Bodem

In een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of bij een buitenplanse afwijkingsprocedure.

In artikel 8 van de Woningwet is aangegeven dat een gemeente in de gemeentelijke bouwverordening regels moet opnemen om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. De gemeente heeft de taak om alleen een omgevingsvergunning (aspect bouwen) te verlenen als de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe toetst de gemeente de informatie omtrent de bodemkwaliteit aan de Circulaire bodemsanering. Als de bouwlocatie daaraan niet voldoet, dan kan de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren, of nadere eisen in de vergunning opnemen.

Bodemtoets

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. In bepaalde gevallen dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

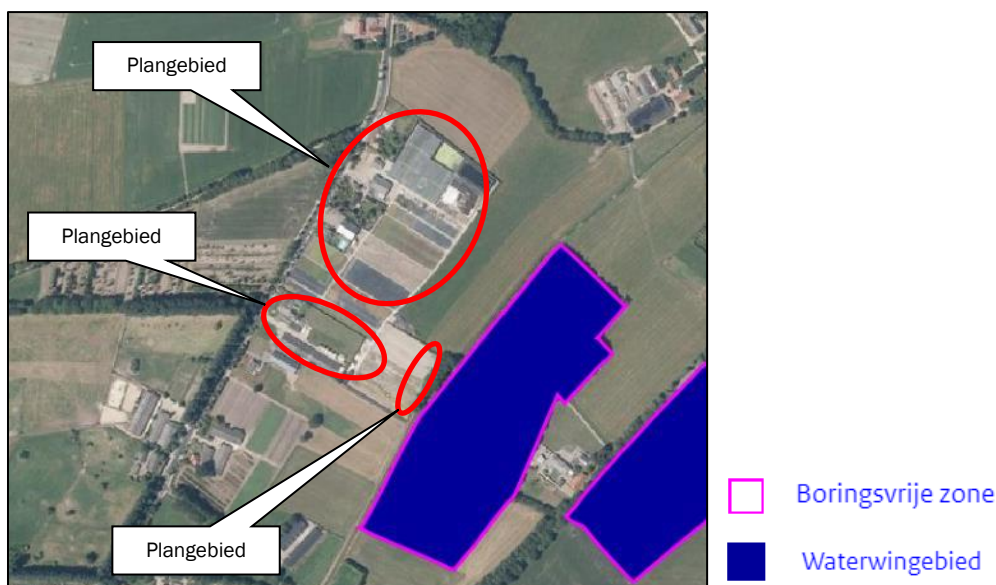
In de beoogde situatie wordt op de locatie Helvoirtseweg 25a de totale bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing hergebruikt ten behoeve van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten; er wordt geen bebouwing gesloopt. Verder wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Aangenomen kan worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse reeds geschikt is voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten en het wonen in de bedrijfswoning.

Voor de locatie Helvoirtseweg 25b geldt dat de bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning; de woonfunctie blijft ongewijzigd. Daarnaast hebben in de loods in het verleden geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden.

Een bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.3 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een drinkwaterwingebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied. Het is wel gelegen binnen een boringsvrije zone (zie volgende figuur).



Figuur 19: Uitsnede verbeelding Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

In de boringsvrije zone geldt de minst strikte vorm van bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hieraan kan bijvoorbeeld invulling gegeven worden door middel van een aanlegvergunningstelsel voor activiteiten in de bodem die de beschermende kleilaag kunnen doorboren.

In de vigerende bestemmingsplannen is deze zone vertaald door middel van de gebiedsaanduiding 'overige zone – boringsvrije zone'. Deze aanduiding wordt ook in onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

5.4 Geluid

In het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In dit kader is onderzocht of de toekomstige ontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op de omgeving.

5.4.1 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Door de omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning op de locatie Helvoirtseweg 25b worden geen geluidsgevoelige objecten toegevoegd. Hetzelfde geldt voor de locatie Helvoirtseweg 25a, waar de bedrijfswoning blijft gehandhaafd. Er wijzigt niets aan het beschermingsregime van de woningen. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.4.2 Industrielawaai

Ten aanzien van het aspect Industrielawaai worden de richtafstanden van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aangehouden. In paragraaf 5.7 wordt onderbouwd dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat voor het aspect geluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.5 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

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

Om versnippering van 'in betekenende mate' (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt

binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Toetsing initiatief

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM_{10}) bedraagt ter plaatse van het plangebied $18,24 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Er wordt voldaan aan de wettelijke norm. De ontwikkeling heeft geen invloed op de luchtkwaliteit.

Met behulp van de NIBM-tool (versie 2021) is berekend of de ontwikkeling in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide in de buitenlucht. In het rekenmodel is uitgegaan van een 'worst-case' scenario waarin sprake is van 40 dagelijkse voertuigbewegingen van en naar de locaties Helvoirtseweg 25a en 25b, waarbij gerekend wordt met een aandeel van 10% vrachtverkeer ('worst-case' scenario).

Onderstaande figuur geeft een overzicht van het resultaat.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		40
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,05
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 20: Resultaat berekening bijdrage aan luchtkwaliteit (NIBM-tool)

De ontwikkeling heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit; het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/ verslechtering van de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Woon- en leefklimaat

Ten aanzien van het woon- en leefklimaat wordt voor de parameters fijn stof (PM_{10}), zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) en stikstofdioxiden (NO_2) in beeld gebracht of ter plaatse van het plangebied aan de wettelijke normen wordt voldaan.

De huidige achtergrondconcentraties van deze stoffen bedragen:

- fijn stof (PM_{10}): $18,24 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (wettelijke norm: $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- zeer fijn stof ($PM_{2,5}$): $11,46 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (wettelijke norm: $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$);
- stikstofdioxiden (NO_2): $15,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (wettelijke norm: $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$)¹.

Er wordt voldaan aan de wettelijke normen; er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

¹ Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN): <https://geodata.rivm.nl/gcn/>

5.6 Geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv, 2007) schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij) (voorgrondbelasting);
- Is er ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object) (achtergrondbelasting).

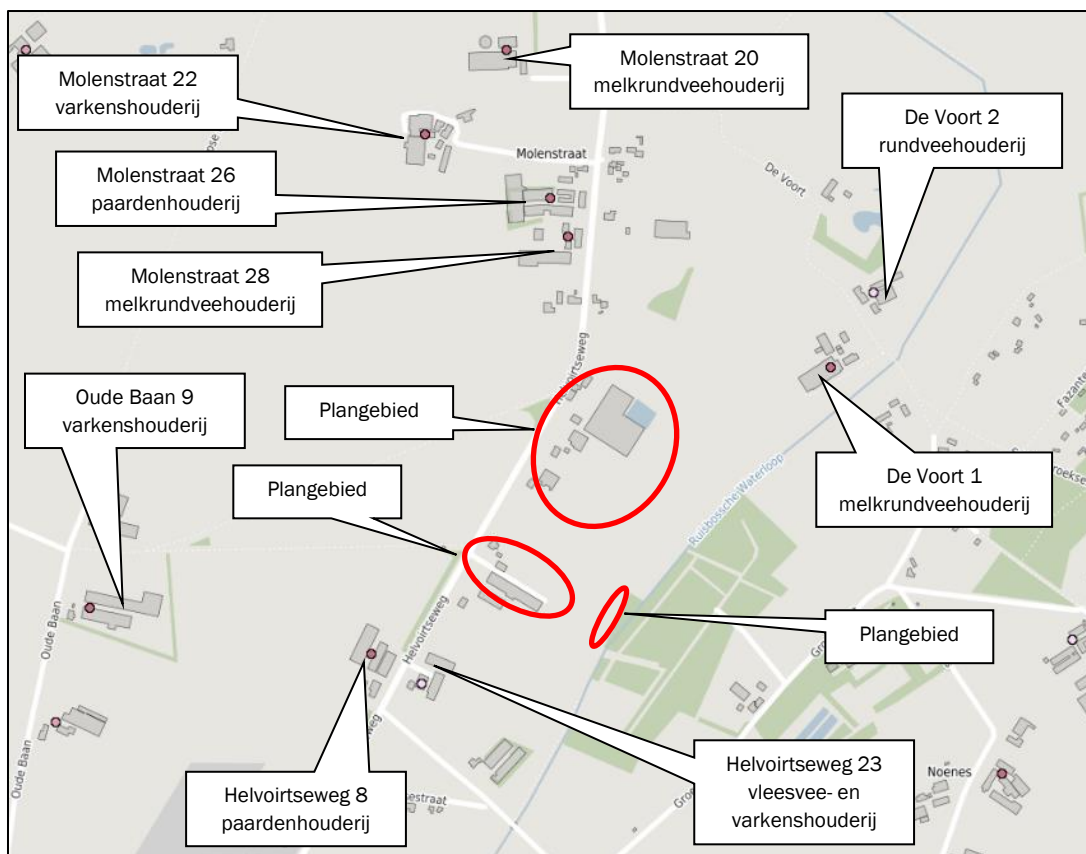
Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

5.6.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Helvoirtseweg 23 (vleesvee- en varkenshouderij): afstand 105 meter;
- Helvoirtseweg 8 (paardenhouderij): afstand 120 meter;
- Molenstraat 28 (melkrundveehouderij): afstand 250 meter;
- Molenstraat 26 (paardenhouderij): afstand 350 meter;
- De Voort 1 (melkrundveehouderij): afstand 370 meter;
- Molenstraat 22 (varkenshouderij): afstand 440 meter;
- Oude Baan 9 (varkenshouderij): afstand 460 meter;
- De Voort 2 (rundveehouderij): afstand 500 meter;
- Molenstraat 20 (melkrundveehouderij): afstand 570 meter.

De ligging van de veehouderijbedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



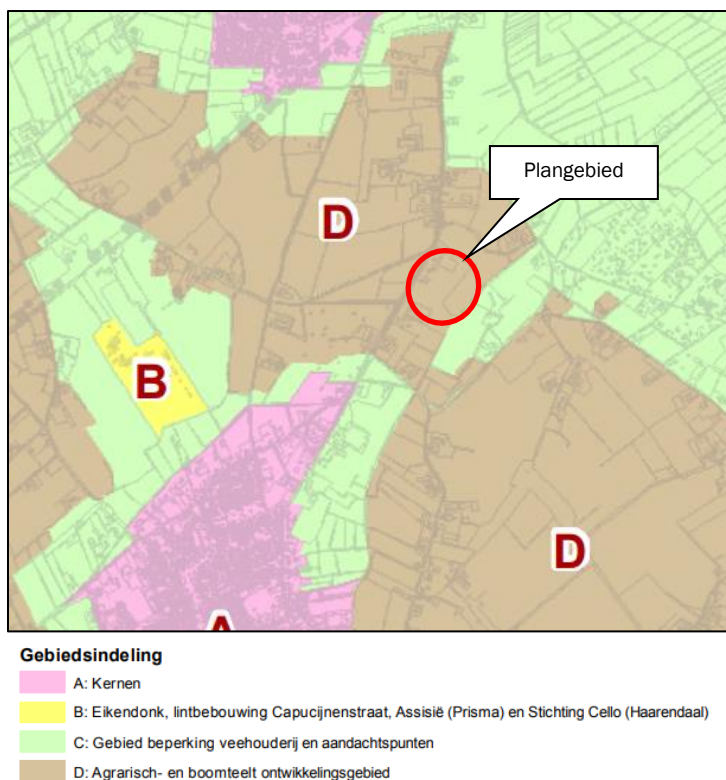
Figuur 21: Ligging meest nabijgelegen veehouderijbedrijven

Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

Verordening geurhinder en veehouderij 2019 gemeente Haaren

In april 2019 heeft de gemeenteraad van Haaren de 'Verordening geurhinder en veehouderij 2019 gemeente Haaren' vastgesteld met een bijbehorende normenkaart. Dit geurbeleid is na de herindeling van de gemeente Haaren van kracht gebleven voor het voormalige Haarense grondgebied binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Oisterwijk zoals dat per 1 januari 2021, op grond van de Wet van 8 juli 2020 tot splitsing van de gemeente Haaren, is ontstaan.

De volgende figuur toont een uitsnede van deze normenkaart en de ligging van het plangebied.



Figuur 22: Uitsnede Normenkaart Verordening geurhinder en veehouderij 2019 gemeente Haaren

Het plangebied is gelegen binnen deelgebied 'Agrarisch- en boomteelt ontwikkelingsgebied' waar een geurnorm geldt van 14 ouE/m³.

Ingevolge artikel 3, tweede lid van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of een voormalige veehouderij (beëindigd na 19 maart 2000) ten minste 50 meter indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen. De locatie Helvoirtseweg 25a betreft een voormalige agrarische bedrijfswoning; hier dient dan ook te worden voldaan aan de vaste afstanden met betrekking tot geur. De afstand van deze woning tot de dichtstbijzijnde veehouderij (Helvoirtseweg 23) bedraagt circa 105 meter. Er wordt dan ook voldaan aan de minimale afstand.

Een deel van de nieuwe bedrijfsruimten op de locatie Helvoirtseweg 25a waar mensen verblijven in de beoogde situatie (werkplaatsen, kantoortjes) betreffen nieuwe geurgevoelige objecten. Echter, andere geurgevoelige objecten (woning Helvoirtseweg 23 en 25b) zijn dichterbij omliggende veehouderijbedrijven gelegen dan deze nieuwe objecten

Voor de woning Helvoirtseweg 25b wijzigt het beschermingsregime niet; in de huidige situatie betreft dit een bedrijfswoning bij een niet-veehouderij en in de beoogde situatie een burgerwoning. Deze worden in het kader van de Wgv beschouwd als eenzelfde type geurgevoelig object.

Er hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de geurnormen. Daarnaast zijn andere (burger)woningen in de omgeving dichterbij de omliggende veehouderijen gelegen dan de woning Helvoirtseweg 25b. Onderhavig initiatief vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven.

5.6.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Deze bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

Op 19 maart 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haaren de 'Beleidsregel geur en ruimtelijke plannen 2019 gemeente Haaren' vastgesteld. Deze beleidsregel is na de herindeling van de gemeente Haaren van kracht gebleven voor het voormalige Haarense gebied binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Oisterwijk zoals dat per 1 januari 2021, op grond van de Wet van 8 juli 2020 tot splitsing van de gemeente Haaren, is ontstaan.

Het doel van de beleidsregel is om een helder toetsingskader te geven voor de afweging van het woon- en leefklimaat bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, waarvoor een herziening, wijziging of afwijking van het geldende bestemmingsplan nodig is. De beleidsregel wordt toegepast bij de oprichting, wijziging of uitbreiding van (nieuwe) geurgevoelige objecten.

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Agrarisch- en boomteelt ontwikkelingsgebied' (zie vorige figuur). Hiervoor zijn in de beleidsregel toetswaarden opgenomen voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat:

- 0 – 10 ouE/m³: goed woon- en leefklimaat;
- 10 – 20 ouE/m³: afweegbaar woon- en leefklimaat;
- > 20 ouE/m³: slecht woon- en leefklimaat.

Voor onderhavige ontwikkeling is een berekening uitgevoerd middels het programma V-Stacks Gebied. De bedrijven binnen een straal van 2 kilometer afstand rondom het plangebied zijn meegenomen. Voor het berekenen van de achtergrondbelasting zijn de gegevens gebruikt uit het Bestand Veehouderij Bedrijven (webBvB) van 16 juli 2019. De invoergegevens en resultaten van de berekeningen zijn opgenomen in de bijlage 5.

De volgende tabellen geven een overzicht van de resultaten. Er wordt getoetst aan de maximale toetswaarden waarbij nog sprake is van een acceptabel ('afweegbaar') woon- en leefklimaat.

Tabel 3: Achtergrondbelasting en beoordeling woon- en leefklimaat Helvoirtseweg 25a

Receptorpunt	Toetswaarde beleidsregel (afweegbaar woon- en leefklimaat) [ouE/m ³]	Geurbelasting [ouE/m ³]	Beoordeling woon- en leefklimaat
Hoekpunt 1	20,0	5,5	Goed
Hoekpunt 2	20,0	4,7	Goed
Hoekpunt 3	20,0	4,7	Goed
Hoekpunt 4	20,0	6,3	Goed

Tabel 4: Achtergrondbelasting en beoordeling woon- en leefklimaat Helvoirtseweg 25b

Receptorpunt	Toetswaarde beleidsregel (afweegbaar woon- en leefklimaat) [ouE/m ³]	Geurbelasting [ouE/m ³]	Beoordeling woon- en leefklimaat
Hoekpunt 1	20,0	3,8	Goed
Hoekpunt 2	20,0	3,7	Goed
Hoekpunt 3	20,0	3,7	Goed
Hoekpunt 4	20,0	3,6	Goed

Uit bovenstaande resultaten volgt de conclusie dat ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor het initiatief.

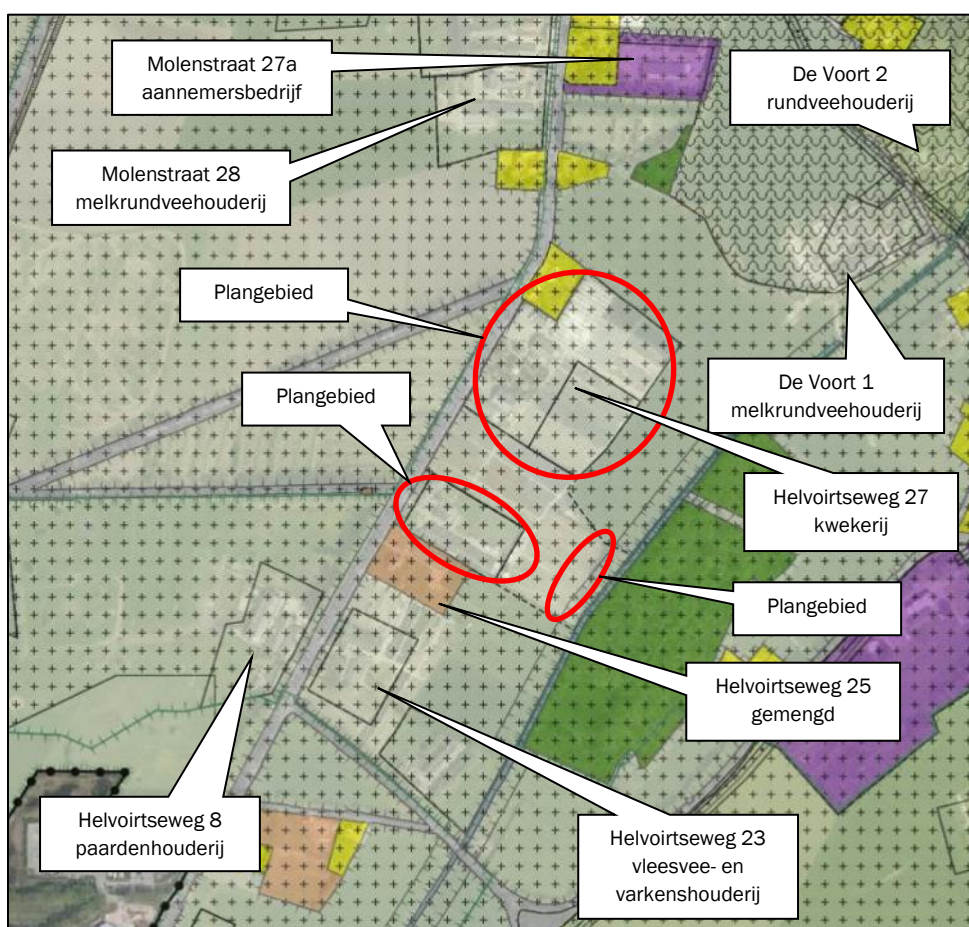
5.7 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden.

Uitgangspunt hierbij is dat de richtafstand in principe geldt tussen de randen van de bestemmingsvlakken.

De volgende figuur laat de ligging van de bedrijfsactiviteiten en het plangebied zien binnen en in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 23: Ligging bedrijfsactiviteiten en plangebied binnen en in de omgeving van het plangebied

De volgende tabel toont het type bedrijfsactiviteiten en de bijbehorende richtafstanden.

Tabel 5: Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)				Werkelijke afstand (meters)
Helvoirtseweg 23 (varkenshouderij)					
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	105
Molenstraat 28, De Voort 1, De Voort 2 (rundveehouderij)					
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	250, 370, 500
Helvoirtseweg 25 (gemengd)					
Agrarisch-technisch hulpbedrijf/agrarisch-verwant bedrijf (maximaal)	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
	30	10	50	10	0
Helvoirtseweg 8 (paardenhouderij)					
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Fokken en houden van paarden	50	30	30	0	120
Molenstraat 27a (aannemersbedrijf)					
Bouwnijverheid	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1.000 m²	10	30	50	10	350
Helvoirtseweg 27 (kwekerij)					
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Akkerbouw, fruitteelt, tuinbouw	10	10	30	10	0
Helvoirtseweg 25a (opslag en bedrijven milieucategorie 1 en 2)					
Maximale milieucategorie 2	Maximale richtafstand 30 meter				0

Er wordt voldaan aan alle richtafstanden, uitgezonderd van de richtafstanden die gelden voor de bedrijven op de locaties Helvoirtseweg 25 en 27. Voor het aspect geur voor de varkenshouderij wordt ook niet voldaan; hier geldt echter dat geur in paragraaf 5.6 is onderbouwd.

Typering gebied

De richtafstanden uit de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. De omgeving waar het plangebied is gelegen kan worden getypeerd als 'gemengd gebied' onder meer omdat dit een gebied is met een matige tot sterke functiemenging. Hier bevindt zich een menging van burgerwoningen, agrarische en niet-agrarische bedrijven.

De richtafstanden uit de publicatie kunnen in geval van omgevingstype 'gemengd gebied' met één afstandsstep worden verlaagd.

Helvoirtseweg 25 vs. Helvoirtseweg 25a

Het bestemmingsvlak van het bedrijf Helvoirtseweg 25 grenst aan het bestemmingsvlak van de locatie Helvoirtseweg 25a.

Door de ligging binnen een gemengd gebied kunnen de afstanden voor beide locaties worden verlaagd (zie volgende tabel).

Tabel 6: Verlaagde richtafstanden

Helvoirtseweg 25 (gemengd)					
Agrarisch-technisch hulpbedrijf/agrarisch-verwant bedrijf (maximaal)	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
	10	0	10	10	0
Helvoirtseweg 25a (opslag en bedrijven milieucategorie 1 en 2)					
Maximale milieucategorie 2	Maximale richtafstand 10 meter				0

De woning Helvoirtseweg 25a wijzigt door de herziening van de bestemming van een agrarische in een niet-agrarische bedrijfswoning. Voor het aspect geluid wijzigt het toetsingskader niet ten opzichte van de huidige situatie. Er is hier sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de bedrijfsvoering van Helvoirtseweg 25 wordt niet belemmerd door de bestemmingswijziging naar bedrijf op Helvoirtseweg 25b.

Voor het aspect geur en gevaar geldt een afstand van 10 meter.

De woning Helvoirtseweg 25a is gelegen op een afstand van 52 meter van de rand van het naastgelegen bestemmingsvlak 'Gemengd – 2' (Helvoirtseweg 25). Daarnaast kan deze woning (bij eventuele herbouw binnen de inrichting) niet dichterbij dan 23 meter van het bestemmingsvlak 'Gemengd' worden gebouwd. Dit betekent dat aan de verlaagde richtafstanden voor geluid en geur wordt voldaan en dat ter plaatse van de bedrijfswoning Helvoirtseweg 25a sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat deze niet belemmerend werkt voor het bedrijf Helvoirtseweg 25.

Omgekeerd dient te worden gekeken het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bedrijfswoning Helvoirtseweg 25 als gevolg van eventuele milieuhinder vanuit het nieuwe bedrijf op de locatie Helvoirtseweg 25a. Er dient te worden getoetst aan de verlaagde afstand van 10 meter.

De feitelijke afstand van de woning Helvoirtseweg 25 tot de rand van het nieuwe bestemmingsvlak 'Bedrijf' bedraagt 34 meter. Binnen de bestemming 'Gemengd – 2' mag de bedrijfswoning uitsluitend worden herbouwd op de bestaande fundering met de voorgevel op niet minder dan de bestaande afstand tot de weg. Dit betekent dat de woning nooit dichterbij de bedrijfsbestemming Helvoirtseweg 25a mag worden herbouwd, dus nooit op een afstand kleiner dan 34 meter tot de nieuwe bedrijfsbestemming 'Bedrijf'.

Verder is de inrit van de bedrijfsbestemming Helvoirtseweg 25a op een afstand van 56 meter van de woning Helvoirtseweg 25 gelegen. Alle verkeersbewegingen van en naar de bedrijfslocatie vinden aan de noordzijde van het bedrijfsgebouw plaats; het bedrijfsgebouw heeft een afschermende werking waardoor geluidemissie als gevolg van verkeer van en naar de locatie tot een minimum wordt beperkt.

Daarnaast vinden de nieuwe kleinschalige bedrijfsactiviteiten met diverse geluidbronnen alle in pandig plaats, in de voormalige stal en loods. Echter, doordat deze in afgesloten ruimten plaatsvinden is het geluid hiervan buiten niet hoorbaar en derhalve akoestisch gezien niet relevant.

Gelet hierop is een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning Helvoirtseweg 25 gegarandeerd.

Helvoirtseweg 25b vs. Helvoirtseweg 27

Het bestemmingsvlak van het bedrijf Helvoirtseweg 27 grenst aan het bestemmingsvlak van de locatie Helvoirtseweg 25b.

Door de ligging binnen een gemengd gebied kunnen de afstanden voor beide locaties worden verlaagd (zie volgende tabel).

Tabel 7: Verlaagde richtafstanden

Helvoirtseweg 27 (kwekerij)					
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Akkerbouw, fruitteelt, tuinbouw	0	0	10	0	0

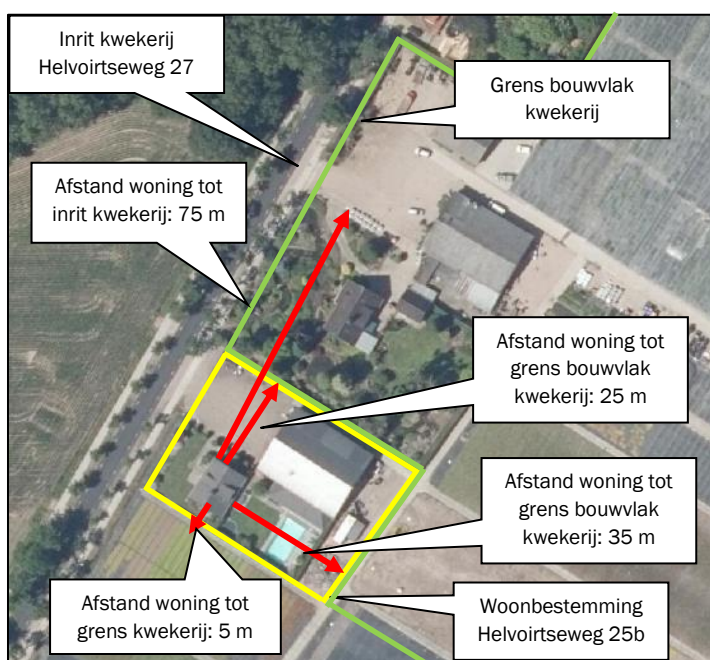
Alleen voor wat betreft het aspect geluid wordt nog niet voldaan aan de richtafstand van 10 meter ten opzichte van de woonbestemming Helvoirtseweg 25b; voor de andere aspecten geldt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

Echter, de werkelijke afstand tussen de woning Helvoirtseweg 25b en het agrarisch bouwvlak aan de noordzijde bedraagt minstens 25 meter. Direct ten noorden grenst de woonbestemming aan de tuin van de bedrijfswoning Helvoirtseweg 27; de afstand van de woning Helvoirtseweg 25b tot deze tuin bedraagt 25 meter. Hier vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats.

De afstand van de woning tot het agrarisch bouwvlak aan de zuidoostzijde bedraagt 35 meter. Daarbij heeft de loods binnen de woonbestemming een afschermende werking voor geluidproducerende activiteiten.

Direct ten zuiden van de woning, op een afstand van 5 meter van de woning, zijn kwekerijgronden gelegen behorende bij de kwekerij Helvoirtseweg 27. Deze gronden zijn echter buiten het bouwvlak van de kwekerij gelegen en mogen slechts worden gebruikt ten behoeve van de opkweek van planten. De werkzaamheden die hier plaatsvinden brengen geen (structurele) geluidemissie met zich mee; er bevinden zich hier geen grote geluidbronnen. De hoofdactiviteiten van de kwekerij vinden binnen het bouwvlak plaats aan de noordzijde van de woonbestemming Helvoirtseweg 25b. Er is dan ook geen sprake van geluidhinder vanaf de zuidelijk gelegen kwekerijgronden.

Verder is de toegang tot de kwekerij op een afstand van circa 75 meter gelegen van de woning. Gelet op deze grote afstand is geluidhinder als gevolg van verkeersbewegingen van en naar het bedrijf is dan ook niet te verwachten (zie volgende figuur).



Figuur 24: Afstanden woning Helvoirtseweg 25b tot grenzen agrarisch bouwvlak en kwekerij en inrit Helvoirtseweg 27

Daarbij is ter plaatse van de woningen de achtergrondgeluidbelasting als gevolg van het verkeer op de doorgaande weg Helvoirtseweg hoger dan de eventuele geluidbelasting als gevolg van de omliggende bedrijfsactiviteiten.

Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling voor het initiatief; het woon- en leefklimaat verslechtert niet of nauwelijks door de beoogde ontwikkeling.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi)

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

Voor het aspect externe veiligheid worden twee risicomaten onderscheiden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) wordt uitgedrukt in de kans op overlijden van een denkbeeldig aanwezige persoon op een bepaalde plaats als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico is vastgelegd in een grenswaarde of een richtwaarde. Deze normen zijn vastgesteld op een kans van 10^{-6} (kans van 1 op de één miljoen) per jaar dat een denkbeeldig persoon overlijdt.

Het groepsrisico (GR) wordt uitgedrukt in de kans op overlijden ineens van een groep personen als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt gepresenteerd in een curve waarbij de omvang van de groep dodelijke slachtoffers wordt uitgezet tegen de kans dat die groep komt te overlijden. De normstelling voor het groepsrisico heeft een status van oriëntatiewaarde. Daarbij wordt ingezoomd op het gebied waarbinnen nog 1% van de aanwezige personen kan komen te overlijden. Dit wordt ook wel het invloedsgebied van het groepsrisico genoemd. Op grond van het Bevi en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moet bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten, het GR in het invloedsgebied van de buisleiding of de risicovolle inrichting worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het vervoer van gevaarlijke stoffen brengt risico's met zich mee. Bij een ongeval tijdens het transport kunnen gevaarlijke stoffen vrijkomen met schadelijke of zelfs dodelijke gevolgen voor mens en milieu. Om dit te voorkomen moet het vervoer van gevaarlijke stoffen aan eisen voldoen.

Op 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Hierin zijn de veiligheidsnormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, weg of water wettelijk verankerd. De afspraken die zijn gemaakt in het besluit zijn vastgelegd in wetgeving over het Basisnet en wordt ook wel 'Wet Basisnet' genoemd. De 'Wet Basisnet' is een heel stelsel van wetten en regels die hun oorsprong hebben liggen in verschillende gebieden.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur zoals hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen.

Conform de Bevt hoeven er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 m¹ van een route of tracé ligt.

In het kader van het Basisnet zijn de externe veiligheidsrisico's bij vervoer van gevaarlijke stoffen geïnventariseerd voor diverse wegen. In de regeling Basisnet is aangegeven voor welke wegen welk risico bestaat.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), in werking getreden op 1 januari 2011, regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten. Ook hier gelden de normen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (zoals in het Bevi).

Er is onderzocht of in en in de omgeving van het plangebied zich situaties bevinden welke van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid. Hierbij is gekeken naar de invloed van het transport van gevaarlijke

stoffen over de weg, over het spoor en door buisleidingen. Tevens is onderzocht of er risicorelevant bedrijvigheid in de nabijheid van het plangebied plaatsvindt.

Activiteitenbesluit

Op 1 januari 2008 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. In het besluit en de bijbehorende regeling staan de regels waar de bedrijven waarop het besluit van toepassing is, aan moeten voldoen.

In het besluit staan ook de aan te houden afstanden tot externe objecten. Deze externe veiligheidsafstanden gelden voor een beperkt aantal bedrijven. Het gaat onder meer om:

- bedrijven met opslag van meer dan 2.500 kg (of liter) gevaarlijke stoffen in één opslagvoorziening en;
- locaties waar een bovengrondse propaantank in gebruik is (het besluit geldt ook voor het gebruik van een propaantank door particulieren).

Barro

In het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) zijn externe veiligheidsafstanden vastgelegd voor munitiecomplexen en civiele inrichtingen voor explosieven.

Hierin is onder andere aangegeven welke veiligheidszones van toepassing zijn rond munitieopslagen en is geregeld dat de veiligheidssituatie rond munitieopslagen bevorderd wordt door opname van de veiligheidszones met hun beperkingen in bestemmingsplannen.

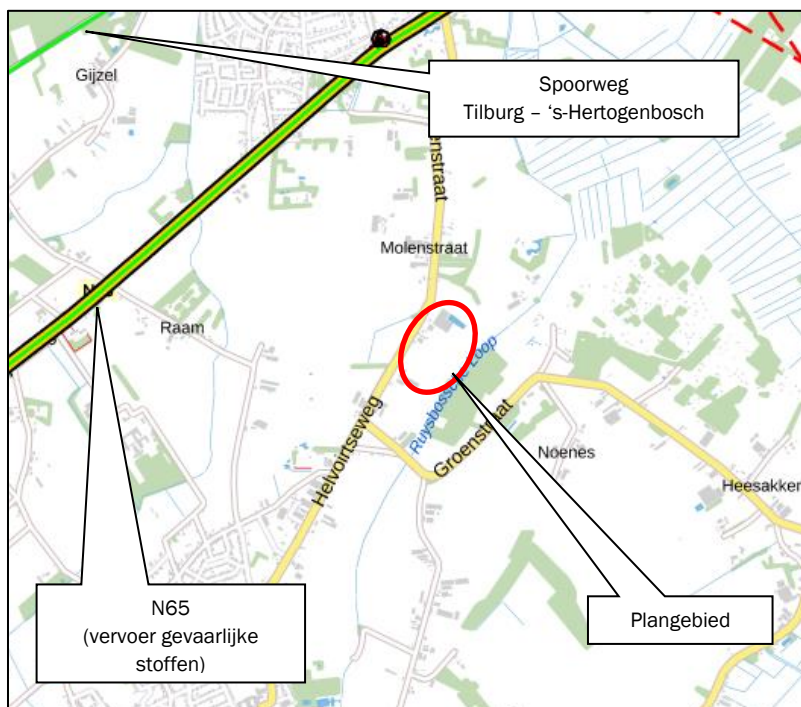
In het Barro staat dat deze zones in ruimtelijke plannen moeten worden vastgelegd, zodra deze worden gewijzigd.

Werkdocument Verantwoording Groepsrisico Haaren

De gemeente Haaren heeft in het werkdocument 'Verantwoording Groepsrisico Haaren' beschreven hoe de gemeente omgaat met externe veiligheidsvraagstukken binnen haar gemeente. Dit werkdocument dient aanvullend op de landelijke wetgeving betrokken te worden bij de beoordeling van de externe veiligheidsrisico's.

Toetsing plangebied

Op basis van de Risicokaart is bekeken welke risicobronnen en risicovolle inrichtingen in de omgeving van het plangebied zijn gelegen (zie volgende figuur).



Figuur 25: Uitsnede Risicokaart

Rijksweg A65/N65

Het meest nabijgelegen risicovolle object betreft de N65 op een afstand van circa 1,0 kilometer van het plangebied.

Op de N65 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit de Regeling basisnet blijkt dat deze weg voor het traject Knooppunt Vught – afrit 3 (Tilburg-Noord) geen PR-contour (10^{-6}) en/of plasbrandaandachtsgebied heeft.

Conform het werkdocument 'Verantwoording groepsrisico Haaren' valt het plangebied binnen de in het werkdocument gehanteerde zone 3a: 200-1.500 meter.

Vanaf 200 meter zijn mensen binnenshuis in principe voldoende veilig voor een BLEVE en wordt vanaf deze afstand daarom alleen nog rekening gehouden met de effecten van een toxische gaswolk. In dit gebied kan bescherming worden geboden door ramen en deuren te sluiten. Voor alle objecten geldt verantwoordingsniveau 3. De bedrijfswoning en bijbehorende gebouwen op de locatie Helvoirtseweg 25a vormen een beperkt kwetsbaar object en hiervoor geldt dan ook conform het werkdocument 'Verantwoording groepsrisico Haaren' het verantwoordingsniveau 3a.

Verantwoording groepsrisico

Conform het werkdocument 'Verantwoording groepsrisico Haaren' kan voor de verantwoording van het groepsrisico een standaard verantwoordingstekst worden toegepast. De standaardtekst voldoet tevens aan de vereisten uit het Bevt artikel 7, 8 en 9.

Inleiding

Het plangebied bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van een plasbrand of BLEVE reiken niet tot het plangebied.

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan $1/1.000.000$.

Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch. De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval. In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze grote afstand van de risicobron wordt daarom niet verder beschouwd.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelinginstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van NL-alert.

Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de Werkdocument verantwoording groepsrisico gemeente Haaren en de daarin gemaakte keuzes.

Spoorlijn Tilburg–'s-Hertogenbosch

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 2,0 kilometer van de spoorlijn Tilburg–'s-Hertogenbosch en valt daarmee binnen het toxische invloedsgebied van de spoorlijn (tot 4000 meter). De ontwikkeling voorziet in een personentoename binnen de bedrijfsbebouwing op de locatie Helvoirtseweg 25a. Binnen de oppervlakte te verhuren bedrijfsbebouwing zullen naar schatting ('worst case') maximaal 10 personen tegelijk (langdurig) aanwezig zijn (kleinschalige werkplaatsen en opslagruimten voor zzp'ers en kleine zelfstandigen). Er dient invulling gegeven te worden aan artikel 7 van het Bevt omdat voor de bestemmingswijziging een nieuw ruimtelijk besluit nodig is. Aangezien het plan niet binnen 200 meter van de transportroute ligt, volstaan worden met beperkte verantwoording. Hierin dient in elk geval ingegaan te worden op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hiervoor wordt verplicht advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Brabant Noord.

Conform het werkdokument 'Verantwoording groepsrisico Haaren' valt het plangebied buiten de in het werkdokument gehanteerde zonering (deze gaat tot 1.500 meter). Op basis van dit document is dan ook geen nadere verantwoording noodzakelijk.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Tilburg–'s-Hertogenbosch en de Rijksweg A65/N65. Het groepsrisico is beperkt verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- het geringe groepsrisico en gelijkblijvende hoogte hiervan, en
- de goede mogelijkheden binnen het plangebied voor de zelfredzaamheid van personen en het geringe aantal personen.

Verder bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen die van invloed zijn op de externe veiligheid.

Advies Veiligheidsregio Brabant-Noord

De Veiligheidsregio Brabant-Noord heeft advies uitgebracht op het plan. Dit advies is toegevoegd als bijlage 7.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.9 Volksgezondheid

Veehouderij en gezondheid

Geitenhouderijen

In juni 2017 heeft het RIVM een aanvulling op het VGO-rapport 'Veehouderij en gezondheid omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen' uitgebracht waarin de uitkomsten en resultaten van verschillende aanvullende studies ten aanzien van potentiële gezondheidseffecten van veehouderijen zijn opgenomen.

In deel 3 van het onderzoek is vastgesteld dat er een verhoogd risico op longontstekingen rondom geitenhouderijen bestaat. Een verhoogde kans op longontsteking voor omwonenden komt voor in een straal van 2 kilometer rond geitenhouderijen. In dit onderzoek is gekeken naar verschillende afstanden tussen woningen en geitenhouderijen (500, 100, 1500 en 2000 meter). Bij een kleinere afstand neemt het risico op longontsteking toe. Daarnaast neemt het risico op longontsteking toe als er meer geitenhouderijen in de omgeving van de woning zijn.

Binnen een straal van 2 kilometer rondom het plangebied is één geitenhouderij gelegen (Noenes 16 te Haaren), op een afstand van circa 920 meter van het plangebied.

Afweging

Bij onderhavig initiatief worden geen nieuwe woningen gerealiseerd; de bestaande woningen blijven gehandhaafd. Het beschermingsregime van de woningen wijzigt door de bestemmingswijziging niet. Verder is de geitenhouderij oostelijk van het plangebied gelegen; bij de overheersende zuidwestelijke windrichting worden mogelijke ziekteverwekkers overwegend in noordelijke richting getransporteerd en is de kans deze via de lucht het plangebied bereiken beperkt.

Gelet hierop zijn de gezondheidsrisico's afkomstig van omliggende geitenhouderijen aanvaardbaar en kan de ontwikkeling doorgang vinden.

Varkens- en pluimveehouderijen

Op 25 november 2016 is de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxinetoetsingskader 1.0' uitgebracht. Reden is dat de huidige toetsingskaders voor fijn stof en geur in veel gevallen onvoldoende beperkend zijn om een ongewenste toename van gezondheidsrisico's te voorkomen. Volgens de Gezondheidsraad is endotoxine een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen van veehouderijbedrijven die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen.

Op advies van de Gezondheidsraad is het Rijk momenteel bezig een landelijk toetsingskader voor endotoxine te ontwikkelen. Het doel is om voor endotoxine een toetsingskader te maken zowel voor geur als voor fijn stof dat werkt met emissiefactoren en verspreidingsberekening. Daarvoor worden emissiefactoren vastgesteld voor verschillende typen stalsystemen en reductiemaatregelen. Daarnaast moet een speciale, voor endotoxine doorontwikkelde versie van het landelijke Stacks verspreidingsmodel bruikbaar worden gemaakt voor de vergunningverlening.

Zolang een landelijk toetsingskader voor endotoxine niet beschikbaar is, kan bij de vergunningverlening de gezondheid van omwonenden onvoldoende worden gewaarborgd.

Derhalve is een voorlopig endotoxinetoetsingskader ontwikkeld (endotoxinetoetsingskader 1.0), dat de mogelijkheid biedt om bij de vergunningverlening aan veehouderijen uit voorzorg bescherming te bieden aan omwonenden. Het toetsingskader haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. Het kader heeft alleen betrekking op pluimvee- en varkenshouderijen.

Op basis van het toetsingskader wordt getoetst of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in geval van aanvragen om een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van veehouderijen. Hierbij wordt de ontwikkeling zowel individueel (bedrijf alleen) als cumulatief (met omliggende veehouderijbedrijven) getoetst.

Concreet wordt getoetst aan een afstandsgrafiek, waarin de relatie is gelegd tussen de fijn stof emissie en de afstand tussen de veehouderij (lees: meest nabijgelegen emissiepunt) en het meest nabijgelegen gevoelig object. Op basis van de emissie is de aan te houden afstand te bepalen om een te hoge blootstelling aan endotoxine te voorkomen (overschrijding van de advieswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³).

De meest nabijgelegen veehouderijen met diercategorieën waarop het endotoxinenkader van toepassing is, betreft de varkenshouderij Helvoirtseweg 23. Op basis van de afstandsgrafiek dient een minimale afstand van 30 meter te worden aangehouden waarbuiten de advieswaarde van de Gezondheidsraad niet wordt overschreden.

Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 105 meter van deze veehouderij en daarmee buiten de afstandscontouren. Er wordt dan ook voldaan aan de advieswaarde van de Gezondheidsraad. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Handreiking veehouderij en volksgezondheid

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden.

Stap 1: endotoxine

De locatie ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico (zie ook onder kopje 'Varkens- en pluimveehouderijen').

Stap 2: emissies

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

Stap 3a: geur, toetsen aan aanvaardbaar woon- en leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader

In de beoogde situatie wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan (zowel voor wat betreft geurnormen als vaste afstanden); er is geen sprake van een overbelaste situatie voor geur (voorground en/of achtergrond). Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Stap 3b: geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidkundige advieswaarde

In de beoogde situatie wordt aan de gezondheidkundige advieswaarde voldaan; de meest nabijgelegen veehouderijen liggen op ruime afstand van de ontwikkeling (meer dan 100 meter).

Stap 4a: houden meerdere diersoorten binnen één veehouderij

De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt in de nieuwe situatie meer dan 100 meter.

Op de locatie Helvoirtseweg 23 worden vleesvarkens en vleesvee gehouden; de afstand tussen deze veehouderij en het plangebied bedraagt circa 105 meter. Echter, het aantal vergunde vleeskalveren betreft 4, een hobbymatig in plaats van een bedrijfsmatig aantal.

Stap 5: Afstand tot geitenhouderijen, pluimveehouderijen en overige veehouderijen

Binnen 2 kilometer van de projectlocatie is één geitenhouderij gelegen. Echter, gelet op de ruime afstand en de oostelijke ligging ten opzichte van het plangebied wordt niet verwacht dat er negatieve effecten bestaan vanuit de veehouderij op de ontwikkeling (zie ook onderbouwing onder kopje 'Geitenhouderijen'). In een straal van 1 kilometer van het plangebied zijn geen pluimveehouderijen gelegen.

Binnen 250 meter is een tweetal veehouderijen gelegen: Helvoirtseweg 8 (paardenhouderij: 100 paarden) en Helvoirtseweg 23 (varkens- en vleesveehouderij: 509 vleesvarkens en 4 vleeskalveren). Deze veehouderijen zijn echter op dermate grote afstand gelegen en hebben een dermate geringe omvang dat negatieve gezondheidsrisico's op de ontwikkeling niet te verwachten zijn.

Stap 6: mestbe- en -verwerking

Er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.

Stap 7: ongerustheid

Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

Conclusie

Uit het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid volgt de aanbeveling GGD-advies in te winnen. Uit voorgaande motivatie kan echter worden opgemaakt dat initiatiefnemers, die tevens eigenaar en bewoners van de kwetsbare/gevoelige objecten in plangebied zijn, de met de onzekerheid samenhangende risico's hebben gewogen en geaccepteerd. Daarom wordt afgezien van het inwinnen van GGD-advies.

5.10 Hoogspanningslijnen

In de omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gelegen. De meest nabijgelegen hoogspanningsleiding ligt op 8 kilometer van het plangebied. Gelet op deze afstand vormt dit aspect geen belemmering.

5.11 Spuitzones gewasbescherming

Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabijgelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Deze middelen hebben effecten op de gezondheid van de mens. Dit contact kan plaatsvinden via opname door de huid dan wel inademing. Teneinde te voorkomen dat een dergelijk contact kan plaatsvinden, is het wenselijk om een zekere afstand in acht te nemen tussen open teelten en woonpercelen, om een goed woon- en leefklimaat te garanderen dat planologisch gewaarborgd kan worden.

Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in de bestemmingsplanpraktijk een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel.

Gevoelige functies zijn plaatsen waar regelmatig en voor een groot gedeelte van de dag mensen verblijven of samenkomen. Een woning met tuin wordt als zodanig aangemerkt. Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van de bewoners van de woningen. De 50 meter afstand is echter een indicatieve en willekeurige afstand. Een verantwoorde afstand hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Drift in bijvoorbeeld de fruitteelt is door de aard van de bespuiting, met name op- en zijwaarts gericht spuiten en spuitfrequentie intensiever dan bijvoorbeeld bespuitingen in de lage bometeelt of aardappelteelt. Voor het betrokken bestuursorgaan bestaat zowel bij toepassing als afwijking van deze afstand een onderzoeksplicht. Een kortere afstand is mogelijk, mits voorzien van een deugdelijke motivering.

Onderzoek spuitzone

De locatie Helvoirtseweg 25b grenst aan een plantenkwekerij (zuidzijde en oostzijde) waar plantenteelt op de gronden plaatsvindt. Hier wordt gebruik gemaakt van chemische gewasbeschermingsmiddelen. Gelet op de afstand die minder dan 50 meter bedraagt, is in het kader van de ruimtelijke procedure een onderzoek naar drift van gewasbeschermingsmiddelen gedaan². Dit om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, wat betreft gezondheidsrisico's. Eveneens wordt hiermee onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een belemmering van de in de omgeving aanwezige agrarische bedrijfsvoering.

In het onderzoek is rekening gehouden met, en uitgegaan van:

- de planologisch toegestane aanwezigheid van laagstamboomgaarden rondom het plangebied;
- maatgevende driftverspreiding, als gevolg van het zij- en opwaarts toepassen van gewasbeschermingsmiddelen binnen een boomgaard, met een wettelijke driftreductie van 75%;
- het gebruik van voor de gezondheidsrisico's maatgevende gewasbeschermingsmiddelen, die voor fruitbomen toegelaten zijn;
- bespuitingen met een boomgaardspuit, waarvan de spuitdoppen zich op een gebruikelijke hoogte van 2,50 meter bevinden.

Uit het onderzoek spuitzone blijkt dat, met uitzondering van de zuidzijde, er op basis van de praktijksituatie

² Rapport 22000019.R01, Spuitzone Helvoirtseweg 25b in Haaren, SPA WNP ingenieurs, 19 februari 2020

een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft gezondheidsrisico's gerealiseerd kan worden.

Voor de huidige aanwezige hagen dient uitgegaan te worden van een adequate wintergroene windhaag. Een windhaag is adequaat als deze een gevoelige bestemming voor gewasbeschermingsmiddelen geheel afschermt. Daarvan is sprake als de windhaag tijdens bespuitingen ten minste 1 meter hoger is dan het gewas. Verder mag er op geen enkele positie volledig vrij zicht zijn tussen het te bespuiten gewas en de gevoelige bestemming voor gewasbeschermingsmiddelen en omgekeerd.

Wanneer er aan de zuidzijde 10 meter ruimtescheiding ten opzichte van het agrarisch perceel wordt aangehouden én de wintergroene windhaag in het overdrachtsgebied gehandhaafd blijft, kan binnen het totale plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd worden.

Op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan wordt een specifieke aanduiding ('milieuzone - spuitzone') opgenomen waarin wordt geborgd dat geen chemische gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt en dat de (wintergroene) haag over de gehele zuidzijde van het bestemmingsvlak 'Wonen' in stand dient te worden gehouden. De windhaag met de afmetingen en positionering alsmede de instandhouding hiervan worden geborgd in de regels en op de verbeelding middels een aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wintergroene haag'.

De rapportage van het onderzoek is toegevoegd als bijlage 6.

Hiermee wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat planologisch geborgd.

6. Waterparagraaf

6.1 Watertoets

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021, Waterbeheerplan 2016-2021 Waterschap de Dommel, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

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

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 Noord-Brabant

Op 18 december 2015 heeft de provincie Noord-Brabant het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP geeft richting aan het milieu- en waterbeleid van de provincie, met specifieke nadruk op een aantal thema's, waaronder grondwaterbeheer, waterveiligheid, klimaat en gezondheid.

Uitgangspunten van dit plan zijn:

- balans tussen efficiënt beschermen en duurzaam benutten van de fysieke leefomgeving;
- uitnodigend voor partijen die verantwoordelijkheid nemen, streng voor achterblijvers;
- opgaven integraal en gebiedsgericht oplossen;
- een dynamische en uitnodigende uitvoeringsagenda, die de provincie samen met haar partners uitvoeren.

Beleid Waterschap de Dommel

Waterbeheerplan 2016-2021, Waardevol water

Per 1 januari 2016 geldt het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap De Dommel.

Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016–2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering

Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.

2. De gebruiker centraal

De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.

3. Samen sterker

Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.

4. Gezonde toekomst

Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen beiden. Overall in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

Een van de belangrijke punten in het waterbeheerplan is het creëren van een klimaatbestendige en waterrobuuste omgeving. Dit kan worden bereikt door op een goede manier om te gaan met water onder andere door het bergen van hemelwater en het vasthouden van water in droge perioden.

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets.

Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap de Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die bepalingen bevat met betrekking tot activiteiten die gevolgen hebben voor waterhuishouding en waterbeheer. Op grond van Keur is het zonder ontheffing van het waterschap is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren.

In de Keur is geregeld dat compenserende maatregelen voor de berging van hemelwater moeten worden getroffen bij een toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m².

Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², toename van een verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Concreet betekent dit dat voor het afvoeren van hemelwater door afkoppelen van verhard oppervlak bij een toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² er compenserende maatregelen dienen te worden getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Oisterwijk en Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2018

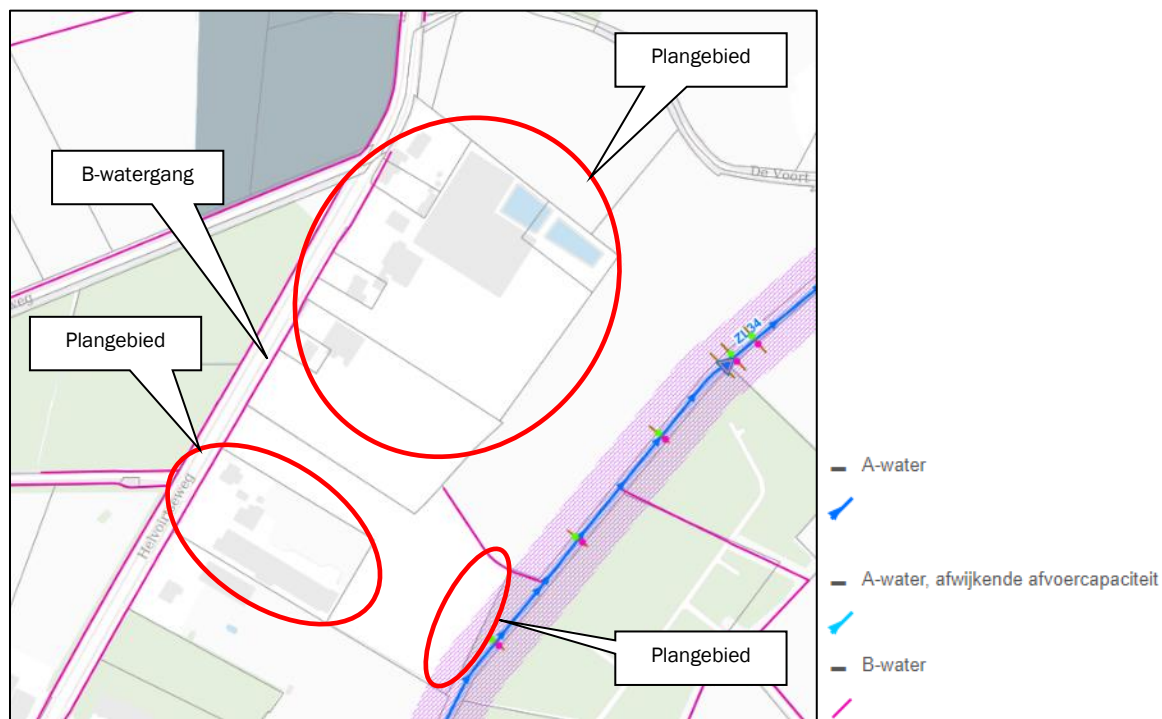
Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Oisterwijk en de Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2018 zijn van toepassing op het plangebied.

Bij elke ontwikkeling dient binnen het plangebied een bui van 60 mm regen in 1 uur op eigen terrein opgevangen of verwerkt te worden. Dit is zowel het geval als er sprake is van een toename van verhard oppervlak als wanneer er sprake is van een gelijkblijvende oppervlakte verhard oppervlak. Er mag geen afvloeiing naar riolering of andere percelen plaats vinden. Bij heviger buien dan het gestelde mag het meerdere wel geloosd worden op bij voorkeur een sloot of gemeentelijke infiltratievoorziening middels een overstortconstructie.

Dit beleid is uitsluitend van toepassing op de locatie Helvoirtseweg 25a. Voor het gedeelte van het plangebied aangaande de kwekerij op de locatie Helvoirtseweg 25b en 27 is de 'Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2018' niet van toepassing; in artikel 2, lid 3 van de Verordening is opgenomen dat de verordening niet van toepassing is op inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer. De huidige plantenkwekerij inclusief de twee bedrijfswoningen nr. 25a en 27, betreft een dergelijke inrichting. Voor dit deel van het plangebied behoeven geen compenserende maatregelen te worden getroffen voor de afvoer van het hemelwater.

6.2 Oppervlaktewater

De volgende figuur toont de ligging van de leggerwatergangen in de omgeving van het plangebied, die in beheer zijn bij het waterschap De Dommel. Ten westen van het plangebied is parallel aan de Helvoirtseweg een B-watergang gelegen. De ontwikkeling heeft geen invloed op deze watergang.

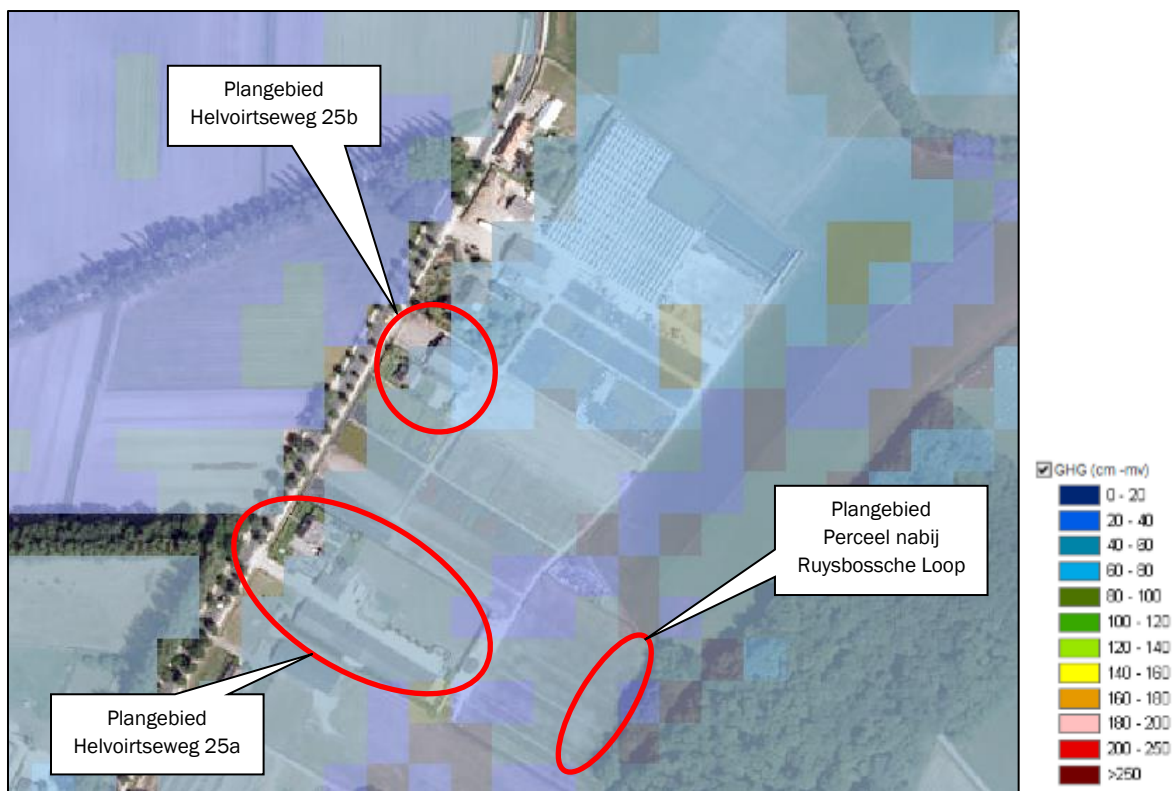


Figuur 26: Ligging leggerwatergangen waterschap De Dommel

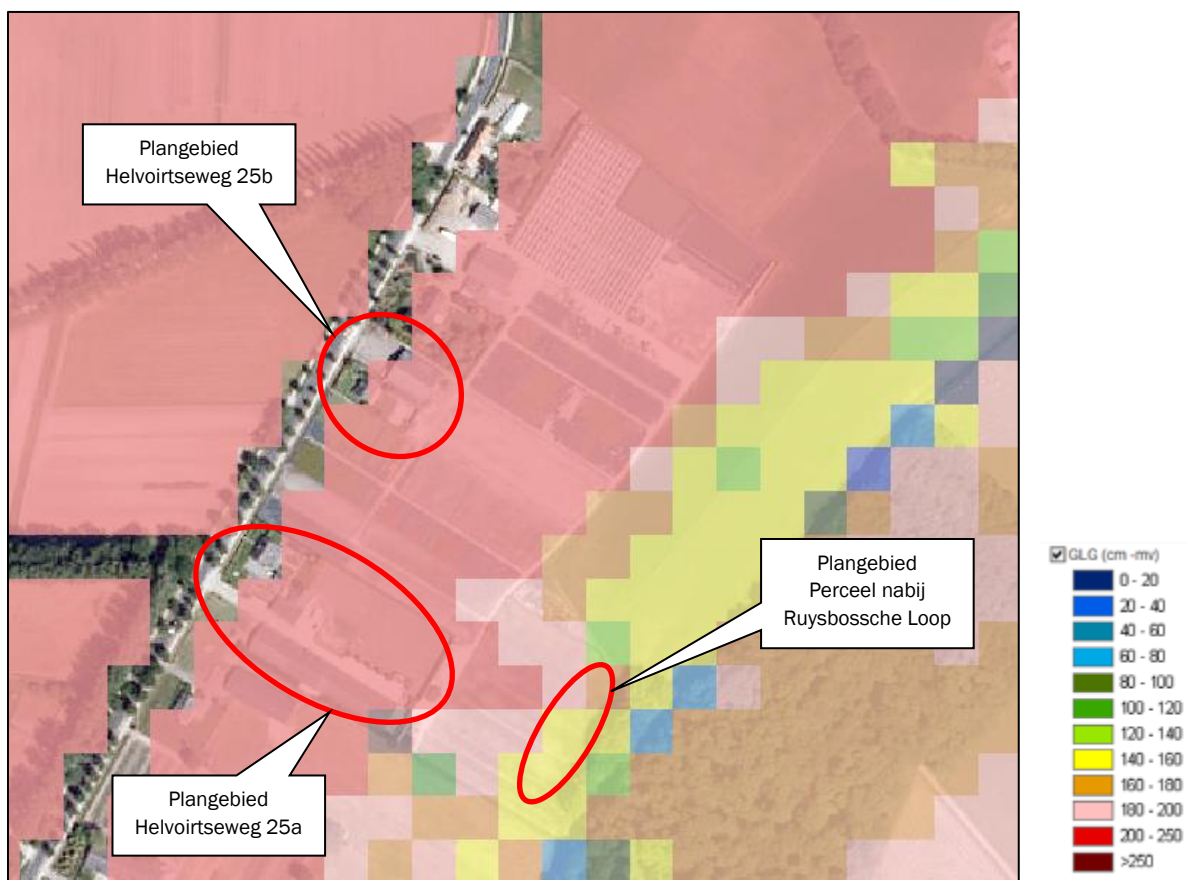
Het perceel dat natuurlijk wordt ingericht is gelegen in de nabijheid van de Ruysbossche Loop (A-watergang). Dit perceel wordt ingericht als waterberging (helofytenfilter) en levert daarmee een positieve bijdrage aan de waterhuishouding in het gebied.

6.3 Grondwater

De Bodematlas van provincie Noord-Brabant is geraadpleegd voor het bepalen van de grondwaterstanden ter plaatse van het plangebied. Uit gegevens is gebleken dat de gemiddelde hoogste waterstand zich rond de 40-60 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand 200-250 cm onder het maaiveld (zie volgende figuren).



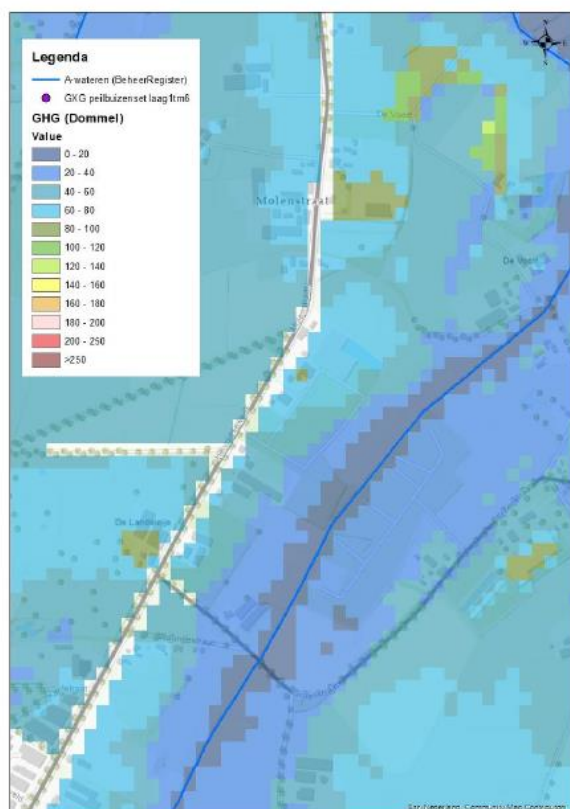
Figuur 27: GHG (bron: Bodematlas, Noord-Brabant)



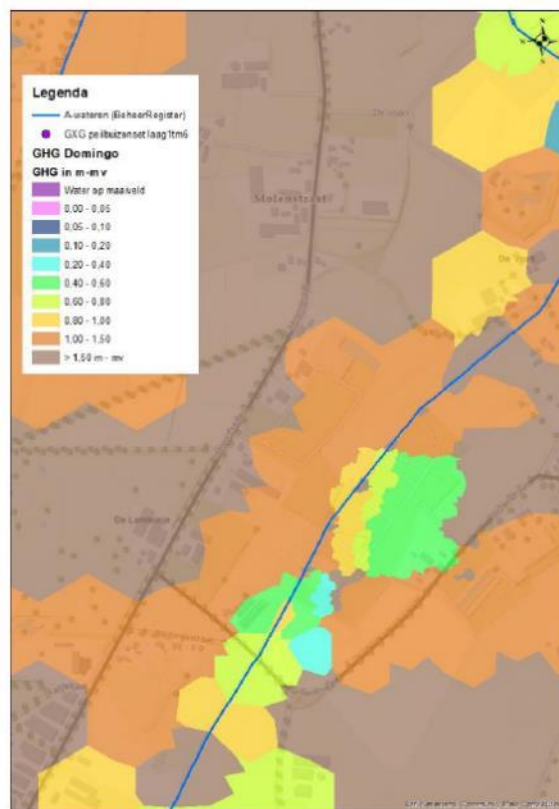
Figuur 28: GLG (bron: Bodematlas, Noord-Brabant)

Aangezien de feitelijke situatie niet overeenkomt met de gegevens uit de Bodematlas, is bij het Waterschap De Dommel de actuele GHG rondom het plangebied opgevraagd.

In de nabije omgeving van het perceel zijn geen metingen beschikbaar van de grondwaterstand. Op basis van de modelgegevens is de GHG (afhankelijk van de bron, zie de afbeeldingen in de volgende figuur) tussen de 70-80 cm -mv en > 1m -mv. Op basis van deze gegevens kan worden uitgegaan van een GHG van 80 cm -mv (maaiveld op basis van AHN3 rond de 8-8,5m +NAP).



Figuur 1 GHG obv grondwaterkaart de Dommel



Figuur 2 GHG modelresultaat DOMINGO

Figuur 29: Bij Waterschap opgevraagde gegevens GHG

6.4 Afvoer hemelwater

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is.

Verhard oppervlak

In de volgende tabel zijn de oppervlakten verhard terrein weergegeven. Aangezien geen nieuwe bebouwing wordt opgericht en geen bebouwing wordt gesloopt in de beoogde situatie, zijn zowel de oppervlakten verharding in zowel de huidige als de beoogde situatie gelijk.

Tabel 8: Overzicht verhard oppervlak

Verhard oppervlak	Oppervlakte (m ²)
Helvoirtseweg 25a	
Dakoppervlak	2.074
Erfverharding	1.580
Totaal	3.654

Berekening hoeveelheid te bergen hemelwater

In de beoogde situatie is geen sprake van een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m². Derhalve is op basis van de Keur geen compenserende maatregel noodzakelijk. Op basis van de gemeentelijke 'Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2018' is wel een hemelwaterberging noodzakelijk op basis van de totale bestaande oppervlakte aan verhard oppervlak.

Bij de berekening van de benodigde compensatie dient te worden uitgegaan van een bui van 60 mm, de gevoeligheidsfactor van de grond en het verhard oppervlak per locatie.

De gevoeligheidsfactor ter plaatse van het plangebied Helvoirtseweg 25a bedraagt 0,5.

Het te bergen volume aan hemelwater (in m³) bedraagt: $3.654 * 0,06 * 0,5 = 110 \text{ m}^3$.

Hemelwaterberging

Op de locatie Helvoirtseweg 25a wordt een tweetal zaksloten gerealiseerd, ten zuiden van het bedrijfsgebouw en ten noorden van de erfverharding. Hier dient rekening te worden gehouden met een GHG van 80 cm en een waking van 10 cm. Dit betekent dat per sloot 70 cm hemelwater kan worden geborgen. De sloten hebben een talud met een verhouding 1:1.

De afmetingen van sloten zijn als volgt:

- Zuidelijke zaksloot: lengte: 102 m; breedte: 1,5 m;
- Noordelijke zaksloot: lengte: 80 m; breedte: 2,0 m;

In de zuidelijke zaksloot kan $(102 * 1,5 * 0,7) / 2 = 54 \text{ m}^3$ worden geborgen. In de noordelijke zaksloot kan $(80 * 2,0 * 0,7) / 2 = 56 \text{ m}^3$ worden geborgen. In totaal kunnen de hemelwaterbergingen 110 m³ aan hemelwater opvangen. Daarmee wordt voldaan aan de minimaal te bergen hoeveelheid hemelwater.

De ligging van de hemelwaterbergingen is ingetekend in het landschappelijk inpassingsplan in de bijlage.

Extra bergingsvoorziening

Het voornemen bestaat om ook dit water in de beoogde situatie via een helofytenfilter/'wetland' te laten lopen (die ter plaatse van een deel van het containerveld dat is gelegen nabij de Rijsbossen Loop wordt aangelegd (op een perceel van 2.000 m²)), zodat, mocht er nog eventuele verontreiniging aanwezig zijn, dit wordt gefilterd, voordat het infiltreert of eventueel afstroomt naar het oppervlaktewater. Daarnaast wordt hiermee ook voldaan aan de wens op een infiltratiegebied nabij de Ruysbossche Loop.

De capaciteit van deze bergingsvoorziening bedraagt circa $1.000 * 0,40 = 400 \text{ m}^3$ (de hoogste grondwaterstand bedraagt hier 40 cm beneden maaiveld). Dit staat gelijk aan een verhard oppervlak van 6.700 m², waarvan het hemelwater vertraagd dient te worden afgevoerd.

Voor een beschrijving van de inrichting van dit 'wetland' wordt verwezen naar de toelichting bij het landschappelijk inpassingsplan.

Gebruik niet logende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

Conclusie

Met de realisatie van de waterbergingen wordt voldaan aan het beleid van de gemeente Oisterwijk zoals vastgelegd in het Verbreed-Gemeentelijk Riolerings Plan (V-GRP) en de Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2018. Het initiatief is daarmee passend in het waterbeleid van de provincie, waterschap en gemeente Oisterwijk.

6.5 Huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de nieuwe bedrijfsactiviteiten die mogelijk worden gemaakt in de bestaande bebouwing van Helvoirtseweg 25a, wordt afgevoerd middels de gemeentelijke riolering.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk plan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

Waterschap De Dommel

Op 12 september 2019 heeft het Waterschap De Dommel een vooroverlegreactie ingediend. Het waterschap geeft aan met het bestemmingsplan in te stemmen in het kader van de watertoetsprocedure. Het plan is van gering waterhuishoudkundig belang. Verder wordt voldoende aandacht besteed aan omliggende belangrijke watergangen en de boringsvrije zone.

Vooroverleg reactieprovincie Noord-Brabant

Op 9 april 2020 heeft de provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie ingediend. Hierin wordt het volgende aangegeven.

In artikel 11.1.1 van het bestemmingsplan is opgenomen dat 'de voor milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied aangewezen gronden, behalve voor de aldaar voorkomende onderliggende bestemming, mede bestemd zijn voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkvoorziening. Voor deze grondwaterbescherming zijn de regels zoals opgenomen in de Provinciale Milieuverordening van toepassing.'

De Provinciale Milieuvergunning is echter niet meer in werking en de regels van de voormalige Provinciale Milieuverordening zijn opgenomen in de rechtstreeks werkende regels van de IOV. Dit dient te worden verwerkt in de regels.

Verder dient in de toelichting ook te worden aangegeven dat het plangebied is gelegen binnen de aanduidingen 'Diep grondwaterlichaam', 'Waterwinning voor menselijke consumptie' en 'Geen attentiezone waterhuishouding'. Voor deze gebiedsaanduidingen zijn ook rechtstreeks werkende regels opgenomen in de IOV.

Reactie: in de regels van het bestemmingsplan wordt de Provinciale Milieuverordening vervangen door de regels in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Verder wordt de toelichting aangevuld met de provinciale aanduidingen zoals weergegeven in de vooroverlegreactie.

- 2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.
- 3) **Vaststelling:** de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan (gewijzigd of ongewijzigd) vast. Het plan wordt daarna wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd voor beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak bij de Raad van State.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m² of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend plan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het plan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Met initiatiefnemers is een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn onder andere de ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

8. Juridische verantwoording

8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De regels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. Hierbij is aangesloten bij de regels van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Haaren', 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' en de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2020" (vastgesteld 24 september 2020);
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Op basis van het voorgaande worden in voorliggend bestemmingsplan de volgende bestemmingen en aanduidingen onderscheiden:

- Agrarisch (enkelbestemming);
- Bedrijf (enkelbestemming);
- Wonen (enkelbestemming);
- Waarde – Archeologie 2 (dubbelbestemming);
- Waarde – Archeologie 3 (dubbelbestemming);
- Specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfswoning (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van wonen – wintergroene haag (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van agrarisch – natuurontwikkeling (functieaanduiding);
- Specifieke vorm van bedrijf – statische opslag (functieaanduiding);
- Overige zone – boringsvrije zone (gebiedsaanduiding);
- Overige zone – boomteeltontwikkelingsgebied (gebiedsaanduiding);
- Overige zone – behoud en herstel watersystemen (gebiedsaanduiding);
- Overige zone – reservering waterberging (gebiedsaanduiding);
- Milieuzone – spuitzone (gebiedsaanduiding);

8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels'* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.

- *Hoofdstuk 3 'Algemene regels'* geeft een overzicht van onder andere de algemene bouw-, gebruiks- en aanduidingsregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan;
- In *hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.