

Toelichting bestemmingsplan

Holleneind 12, Haaren

Van Dun Advies BV

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten

Postel 8
5711 ET Someren

KvK 180 61 619

T. 013 519 94 58
F. 013 519 97 27

E. info@vandunadvies.nl
I. www.vandunadvies.nl

Plannaam:	Holleneind 12, Haaren
Projectlocatie:	Holleneind 12 en ong. 5076 NH Haaren
Gemeente:	Gemeente Oisterwijk
Projectnummer:	16031.006
Datum:	14 mei 2019 (concept) 30 november 2021 (ontwerp) 11 juli 2022 (vastgesteld)
Status:	Vastgesteld
IMRO-code:	NL.IMRO.0824.BPHolleneind12Hrn-VA01

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Geldend planologisch regime.....	4
1.3 Leeswijzer.....	5
2. PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	7
2.3 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	8
2.4 Beeldkwaliteitsparagraaf	11
2.4.1 Te behouden beeldkwaliteit van de te splitsen langgevelboerderij	11
2.4.2 Hoofdaspecten	11
2.4.3 Deelaspecten	13
2.4.4 Detailspecten.....	13
2.4.5 Referentiebeelden uitstraling en vormgeving	14
2.4.6 Referentiebeelden kleuren en materialen	14
3. BELEIDSKADER.....	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.1.1 Ladder duurzame verstedelijking	16
3.1.2 Overige (beleids-)regels Rijk	16
3.2 Provinciaal beleid.....	16
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	16
3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	17
3.2.3 <i>Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant</i>	18
3.3 Gemeentelijk beleid	25
3.3.1 Structuurvisie	25
3.3.2 Bestemmingsplan	28
3.3.3 Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing	31
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	34
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	34
4.2 Waterhuishouding	34
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	34
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	37
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	38
4.2.4 Gemeentelijk hemelwaterbeleid	39
4.3 Natuur	42
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	43
4.3.2 Wet natuurbescherming.....	44
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	46
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	46
4.4.2 Archeologie	47
4.5 Bedrijven en milieuzonering	49
4.6 Geur	51
4.7 Geluid	51
4.7.1 Hinder activiteiten omgeving	51
4.7.2 Woon- en leefklimaat.....	53
4.8 Luchtkwaliteit	53
4.9 Bodemkwaliteit.....	55
4.10 Externe veiligheid	56
4.10.1 <i>Regelgeving</i>	56
4.10.2 <i>Toetsing aan beleid</i>	58
4.11 Gezondheid	59
4.11.1 Volksgezondheid.....	59
4.11.2 Endotoxine.....	59
4.12 Spuitzones	60
4.13 Technische infrastructuur	61

4.14 Verkeer en parkeren	61
4.14.1 Verkeer	61
4.14.2 Parkeren	61
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	63
5.1 Juridische achtergrond	63
5.2 Toelichting verbeelding	63
5.3 Toelichting regels	64
6. UITVOERBAARHEID	65
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	65
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
6.2.1 Vooroverleg	65
6.2.2 Zienswijzen	65
6.2.3 Vaststelling	66
7. BIJLAGEN	67

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

In de huidige situatie is aan de Holleneind 12 in Haaren een (voormalige) varkenshouderij gevestigd. Het bedrijf doet mee aan de zogenaamde stoppersregeling. Op basis van deze regeling mag het bedrijf 4.050 biggen houden tot uiterlijk 1 januari 2020. Na het beëindigen van de varkenshouderij wil de initiatiefnemer de locatie herontwikkelen.

De volgende wijzigingen worden in de nieuwe situatie beoogd:

- In ruil voor beëindiging en sanering van de intensieve veehouderij worden er drie ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd. Deze woningen worden gevestigd op het perceel Holleneind 12 en naastgelegen percelen. De ruimte-voor-ruimte titels worden ruimschoots gegenereerd uit de sloop op Holleneind 12.
- De bestaande langgevelboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden.
- De bestaande loods, die niet in gebruik is ten behoeve van de intensieve veehouderij, blijft behouden. Het bouwvlak wordt verkleind en de bestemming gewijzigd naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van één bedrijf, welke in eigendom is van initiatiefnemer, met meerdere bedrijfsonderdelen; verhuur van opslagruimte (reeds vergund) en agrarisch-verwant (cultuurtechniek (nieuw bedrijfsonderdeel) en plaagdierenbestrijding (reeds aanwezig een bedrijf/beroep aan huis)).
- Een reeds vergunde zonneweide wordt planologisch vastgelegd.

Op 28 mei 2018 is een principeverzoek ingediend voor dit initiatief. Naar aanleiding hiervan heeft er overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, provincie en gemeente en is het plan verfijnd. Op 28 februari 2019 is er een positief principebesluit genomen door de voormalige gemeente Haaren.

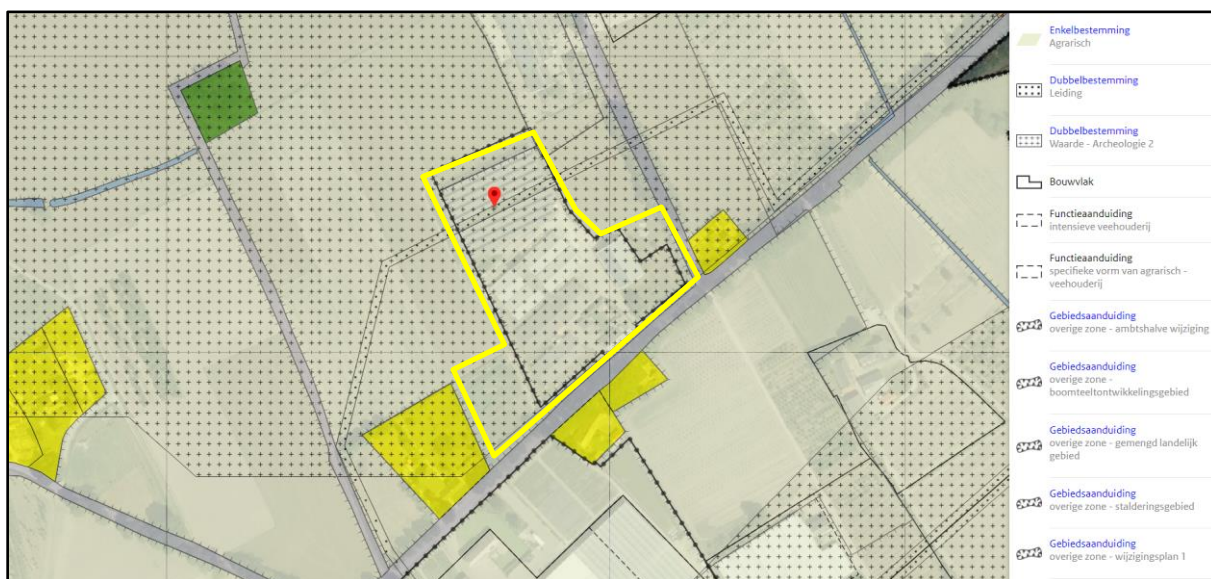
1.2 Geldend planologisch regime

Het plangebied, Holleneind 12, is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' van de voormalige gemeente Haaren. Deze is op 24 september 2020 door de gemeenteraad van Haaren is vastgesteld (thans in werking, maar nog niet onherroepelijk).

Binnen het bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- | | |
|----------------------|--|
| • Enkelbestemming: | Agrarisch |
| • Dubbelbestemming: | Leiding (gedeeltelijk) |
| • Dubbelbestemming: | Waarde – archeologie 2 |
| • Gebiedsaanduiding: | Overige zone - boomteeltontwikkelingsgebied |
| • Gebiedsaanduiding: | Overige zone – ambtshalve wijziging (gedeeltelijk) |
| • Gebiedsaanduiding: | Overige zone – gemengd landelijk gebied |
| • Gebiedsaanduiding: | Overige zone – stalderingsgebied |
| • Gebiedsaanduiding: | Overige zone – wijzigingsplan 1 (gedeeltelijk) |
| • Bouwvlak: | Bouwvlak (gedeeltelijk) |
| • Functieaanduiding: | Intensieve veehouderij (gedeeltelijk) |
| • Functieaanduiding: | specifieke vorm van agrarisch - veehouderij (gedeeltelijk) |

In Afbeelding 1 is het plangebied weergegeven met de bestemmingen en aanduidingen van het genoemde bestemmingsplan.



Afbeelding 1: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' van de voormalige gemeente Haaren', ter plaatse van het plangebied, Holleneind 12. Plangebied is geel omlijnd.

Volgens het huidige bestemmingsplan zijn enkel een agrarisch bedrijf en landbouwgronden toegestaan. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van ongeveer 1,6 hectare. Daarnaast is er een zonneweide, verhuur van opslagruimte en plaagdierenbestrijding (reeds aanwezig een bedrijf/beroep aan huis) als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf vergund, passend binnen het huidige bestemmingsplan.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.3 Leeswijzer

In deze toelichting is in het eerste hoofdstuk de aanleiding en het doel van de ontwikkeling, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande- en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 wordt het van toepassing zijnde nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieu-hygiënische en planologische aspecten beschreven.

In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving van de juridische achtergrond van dit bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

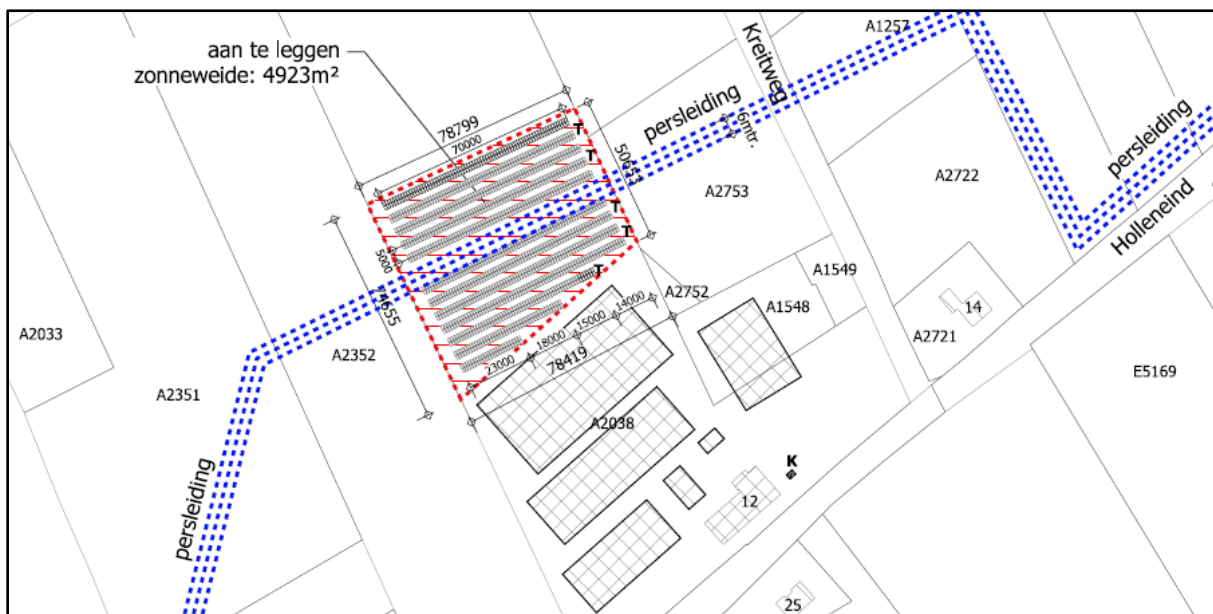
Het plangebied, bestaande uit Holleneind 12 en naastgelegen percelen, ligt in het buitengebied van Haaren, nabij de bebouwde kom. Holleneind is een doorgaande weg tussen de kernen Haaren en Oisterwijk. De planlocatie is gelegen in een gemengd gebied met woonbestemmingen, boomkwekerijen en kassen. De Loonse en Drunense Druinen & Leemkuilen zijn, op een afstand van circa 1,2 kilometer, het dichtstbij gelegen Natura-2000 gebied.

Holleneind 12

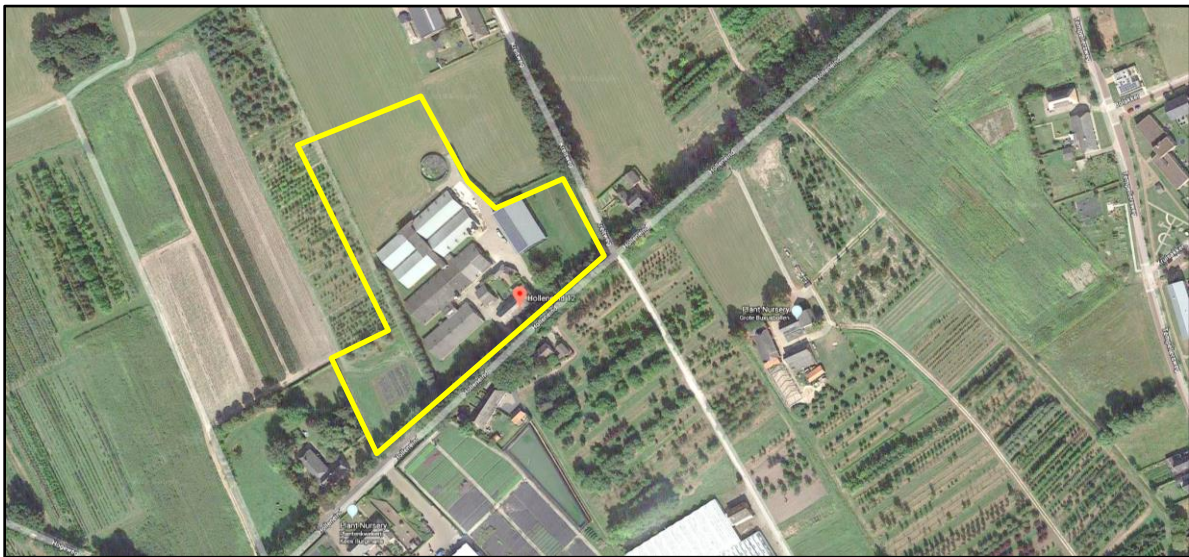
In de huidige situatie is aan de Holleneind 12 in Haaren een voormalige varkenshouderij gevestigd. Er is een omgevingsvergunning verleend voor het houden van in totaal 5.855 varkens (vleesvarkens en biggen). Het bedrijf doet mee aan de zogenaamde stoppersregeling. Op basis van deze regeling heeft initiatiefnemer tot uiterlijk 1 januari 2020 4.050 biggen gehouden. Na de beëindiging van de varkenshouderij is initiatiefnemer voornemens de locatie te herontwikkelen.

De planlocatie heeft een bouwvlak van ongeveer 1,6 hectare, met onderstaande gebouwen/bouwwerken:

- Langgevelboerderij (bedrijfswoning);
- Varkensstallen met tussenbouw en hygiënesluis;
- Overige bouwwerken t.b.v. de intensieve veehouderij, waaronder een mestsilos;
- Daarnaast is er een loods van 709 m², in gebruik voor niet-agrarisch activiteiten (verhuur van opslagruimtes en agrarisch-verwant gebruik (plagdierenbestrijding)). De loods is voorzien van zonnepanelen. De nevenactiviteit, statische opslag, is vergund op 21-07-2014, middels een Omgevingsvergunning (kenmerk: OV17451). Daarnaast is in de acceptatie milieumelding van 18-09-2014 voor gebouw E (loods) specifiek de volgende tekst opgenomen: "Gebouw E wordt voor maximaal 675 m² in gebruik genomen voor statische opslag (opslag bouwmaterialen, kantoorinrichting en/op meubels vanuit faillissementsverkoop)";
- Een zonneweide, vergund op 19 december 2017 (kenmerk: OV40662), zie Afbeelding 2, passend binnen het huidige bestemmingsplan.



In Afbeelding 3 is de bestaande situatie weergegeven van Holleneind 12.



Afbeelding 3: Bestaande situatie Holleneind 12, plangebied is geel omlijnd

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer is inmiddels gestopt met de varkenshouderij. Om de locatie passend te herbestemmen wil men onderstaande wijzigingen realiseren, opgedeeld in drie onderdelen, die als leidraad worden gebruikt voor deze toelichting:

Woningsplitsing

- Om de huidige langgevelboerderij te behouden is het wenselijk om deze te splitsen en het stalgedeelte om te zetten naar een woning. Hierbij blijft de bestaande bedrijfswoning behouden ten behoeve van bedrijvigheid.

Ruimte-voor-ruimte woningen

- De intensieve veehouderij wordt beëindigd en gesaneerd in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling. In de bijlagen is er een tekening opgenomen met de te slopen bebouwing, zie Bijlage 1.
- Er worden drie vrijstaande ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd op het perceel Holleneind 12 en naastgelegen percelen, op percelen van 1.500, 1.653 en 1.360 m².

Bedrijvigheid

- De huidige agrarische bestemming wordt omgezet naar een bedrijfsbestemming, ten behoeve van één bedrijf, welke eigendom is van initiatiefnemer, met meerdere bedrijfsonderdelen: verhuur van opslagruimte welke reeds is vergund (d.d. 21 juli 2014, kenmerk: OV17451) en agrarisch-verwante activiteiten (cultuurtechniek (nieuwe bedrijfsonderdeel) en plaagdierenbestrijding (reeds aanwezig een bedrijf/beroep aan huis)).
- De reeds aanwezige loods (709 m²) is geschikt voor deze beoogde bedrijfsonderdelen. De loods is voorzien van zonnepanelen en zal behouden blijven.
- Het bouwvlak wordt verkleind tot 4200 m².

Zoals in de bestaande situatie is aangegeven is er een zonneweide vergund door middel van een Omgevingsvergunning. Middels dit bestemmingsplan zal deze zonneweide planologisch worden vastgelegd.

In Afbeelding 4 is de beoogde situatie weergegeven van Holleneind 12 en naastgelegen percelen. Deze situatietekening is tevens op schaal toegevoegd in de bijlage, zie Bijlage 2.



Afbeelding 4: Beoogde situatie Holleneind 12 en naastgelegen percelen

2.3 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied dient gepaard te gaan met een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Door middel van een goede inpassing, die rekening houdt met de kwaliteiten en kenmerken van de omgeving, gaan stedenbouwkundige en landschappelijke waarden niet verloren. Hierbij wordt aangesloten bij de Structuurvisie van de voormalige gemeente Haaren.

Groene Kamers

Het plangebied aan het Holleneind te Haaren is gelegen ter plaatse van de zogenaamde "Groene Kamers" overeenkomstig de structuurvisie. In dit uitgestrekte gebied heerst een gevarieerd landschaps- en bebouwingsbeeld, met een afwisselend landschap van open en besloten delen. Het casco van de groene kamers wordt gevormd door wegen met laanbeplantingen. Binnen dit casco is een verfijning met landschapselementen aanwezig, waaronder houtwallen, bospercelen, land- en tuinbouwpercelen (zowel weilanden, als akkers en boomteeltgronden) en erven met bijbehorende erfbeplanting (geclusterde bebouwing op open erven met wisselende groene erfinrichting van hagen en heggen, bosschages, solitaire bomen en boomgroepjes). Deze erven met bijbehorende erfbeplanting zijn gesitueerd aan de oude ontsluitingswegen in linten, geclusterd in kleine buurtschappen en solitair. Bij nieuwe ontwikkelingen, zoals aan het Holleneind, dient rekening gehouden te worden met de hiervoor genoemde kenmerken en kwaliteiten van het gebied. Deze dienen behouden en daar waar nodig versterkt te worden.

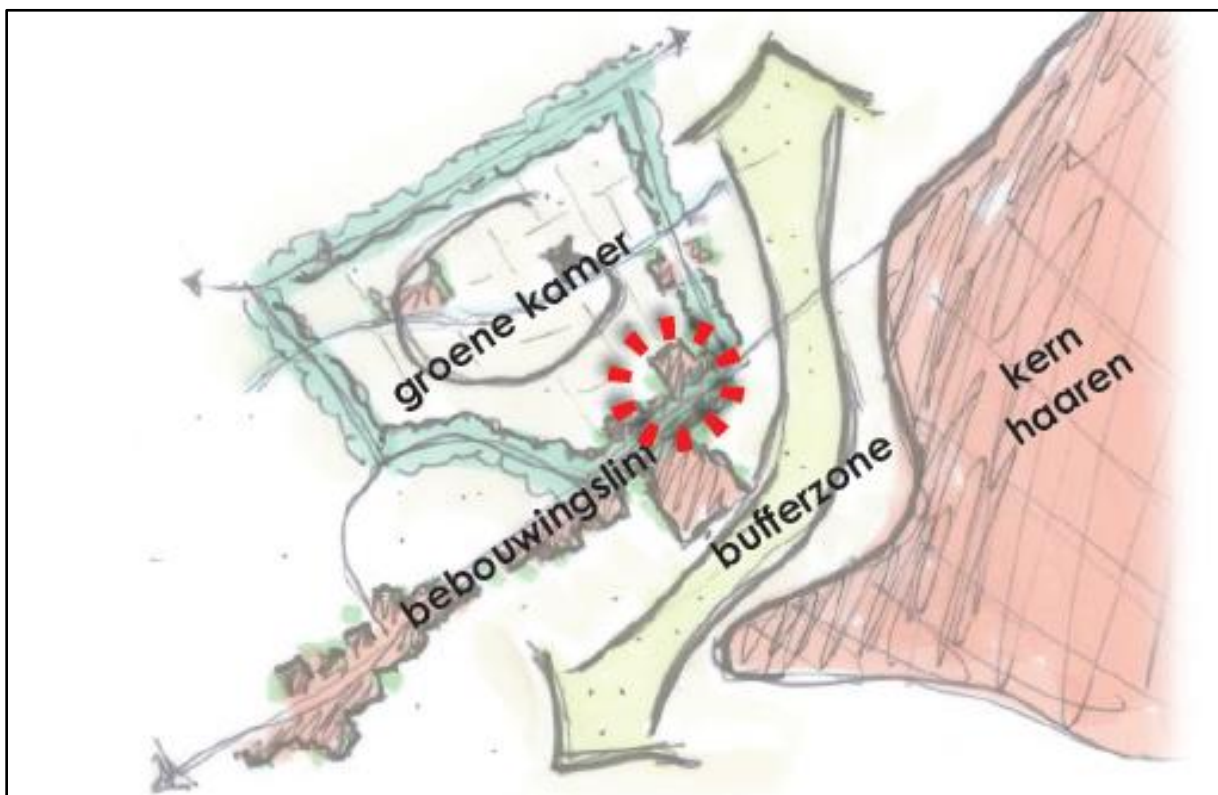


Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Bij ontwikkelingen in de groene kamers is het van belang dat er nieuwe lineaire landschapselementen aan worden gelegd ter versterking van het casco van de groene kamers, zoals bomenlanen, struweel- en houtsingels en heggen. De afwisseling in het landschap van open en besloten delen is hierbij belangrijk, zichtlijnen kunnen daar waar nodig worden versterkt. Waterlopen en beekdalen dienen herkenbaar in het landschap opgenomen te worden.

Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied reeds kenmerken en kwaliteiten van de "Groene Kamers" aanwezig zijn. Het Holleneind zelf vormt de rand van een groene kamer, waarbij de oude ontsluitingsweg met bijbehorende laanbeplanting de rand van het ruimtelijk casco is. Ter hoogte van het plangebied zijn diverse bouwpercelen aanwezig, waaronder het agrarische bedrijf van het Holleneind 12 en diverse andere bouwpercelen met bijbehorende woon- en werkfuncties. Deze percelen zijn reeds geclusterd in de vorm van een bebouwingslint. De bouwpercelen zijn grotendeels voorzien van diverse inheemse landschapselementen, waaronder hagen- en heggen en solitaire, maar ook groepjes bomen. Deze genoemde landschapselementen zijn passend in het gebied ter plaatse.

Door de sanering van de grootschalige veehouderijbebouwing en het herontwikkelen van een drietal ruimte-voor-ruimtepercelen op en tegen het bestaande bouwperceel met een passende, gebiedseigen beeldkwaliteit, worden de kenmerken en kwaliteiten van het aanwezige landschap verder versterkt. De grote, moderne stallen welke geen relatie kennen met de cultuurhistorie ter plaatse worden gesaneerd, wat een aanzienlijke ontstening van het landelijke gebied tot gevolg heeft. Nieuwe passende en qua maat en schaal veel kleinschaligere boerderijwoningen van de Brabantse stijl zorgen voor een versterking van het historische karakter van het bebouwingslint en de verwevenheid met het landschap. Door tevens toepassing te geven aan de woningsplitsing wordt er voor gezorgd dat een belangrijk stuk cultuurhistorie in de vorm van de langgevelboerderij behouden kan blijven. De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd aan de rand van een groene kamer, zie Afbeelding 5. De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de rode cirkel. In de beoogde landschappelijke inpassing is een brede groene strook, bestaande uit: een sloot, een knotwilgenrij en bloemen- en kruidenrijk grasland, opgenomen, om het bebouwingslint te onderbreken en om een doorzicht te creëren vanuit de Holleneind naar de achterliggende groene kamer. Hierdoor reikt het landschap tot aan de Holleneind en kan het achterliggende landschap worden beleefd vanuit de weg. Daarnaast wordt de groene kamer versterkt door de beoogde situatie. In de huidige situatie ligt de voormalige veehouderij in het zicht van de groene kamer. Het plangebied wordt in de beoogde ontwikkeling landschappelijk ingepast, waardoor de bebouwing door groen wordt afgescheiden van de groene kamer.



Afbeelding 5: Principeschets uitgangspunten plangebied en omgeving

Qua landschappelijke inpassing zal het geheel voorzien worden van de eerder genoemde typische landschapselementen van inheemse soorten, waaronder lineaire hagen van beuk en struweelsingels

van gemengd bosplantsoen aan de zijden van het bebouwingscluster (benadrukking zichtlijnen en versterking afwisseling open en gesloten delen groene kamer). Hiernaast zullen er aan de achterzijde van de bouwpercelen solitaire bomen worden gerealiseerd voor een transparante inpassing van de achterzijde met behoud van de openheid van de percelen en zal aan de (voor)zijde ter hoogte van het bestaande bedrijf een fruitboomgaard worden gerealiseerd met bijbehorende beukenheggen om de entree te verfraaien. Hiernaast zullen aan de voorzijde per ruimte voor ruimte kavel twee hoogstam fruitbomen worden aangeplant ter compensatie van de te kappen bomen aan het Holleneind, waardoor de bomenstructuur van het Holleneind visueel gezien behouden blijft. Tussen de nieuwe ruimte-voor-ruimtekavels zal tevens de bestaande watergang met knotwilgenrij worden verplaatst en verbreed, zodat de verwevenheid met het landschap nog meer wordt versterkt. Door de aanleg van een bloem- en kruidenrijke berm wordt de groenstrook totaal 8 meter breed waarbij de groenstructuur robuuster wordt gemaakt zonder dat daarbij het zicht op de knotwilgenrij, de beoogde hemelwaterbergingsvoorziening en het achterliggende landschap wordt belemmerd.

Op 29 november 2017 heeft de welstandscommissie geconcludeerd dat de zonneweide voldoet aan de redelijke eisen van welstand op grond van de criteria. Gelet op de ligging is het zonnepanelenveld vanaf de openbare weg slechts waarneembaar vanaf de Kreitweg, en dan nog alleen op flinke afstand. De panelen worden geplaatst op een akker die tot heden in gebruik was voor maisteelt. Van een waardevol landschapsbeeld is hier geen sprake. Gelet op de ligging en de afscherming door de huidige bebouwing op het perceel en de windsingel aan de westkant, stemt de commissie in met het plan. De cultuurhistorische waarden van de monumenten in de omgeving en het landschap worden niet aangetast. De commissie heeft wel het volgende in overweging geven: een lage windsingel aan de oostkant aan te brengen. Dit is meegenomen in de landschappelijke inpassingsplan. De zonneweide, welke aansluitend is gesitueerd aan het bestaande bouwperceel, wordt voorzien van een groene randen van struweelsingels, waardoor de zonneweide goed wordt ingepast en uit het zich wordt onttrokken, het contrast tussen het gesloten deel van de bebouwingsserven en de open landbouwgronden wordt versterkt. Door de realisatie van voorgenoemde bloem- en kruidenrijke grasranden met inheemse hagen, struweelsingels, bomenrijen, solitaire bomen en fruitbomen wordt het geheel voorzien van een goede en gebiedseigen erfbeplanting en wordt het casco van de groene kamers behouden en daar waar mogelijk versterkt, zie onderstaande afbeelding.

Aan de bijlage is het stedenbouwkundige en landschappelijke inpassingsplan toegevoegd, zie Bijlage 3 en Bijlage 4. Na goed overleg met de provincie, de gemeente en initiatiefnemer is het huidig ontwerp van de landschappelijke inpassing tot stand gekomen. Tevens is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing als gevolg van het landschappelijk inpassingsplan te waarborgen. Zoals eerder aangegeven is de motivering en berekening kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen in hoofdstuk 3.



Afbeelding 6: Presentatietekening beoogde situatie inclusief landschappelijke inpassing

2.4 Beeldkwaliteitsparagraaf

In deze beeldkwaliteitsparagraaf worden randvoorwaarden gesteld die de na te streven beeldkwaliteit vastlegt. De beschreven aspecten bevatten de kenmerken en ontwerprichtlijnen waar de gebouwen aan moeten voldoen op de kavels van deze locatie. Het betreft een te splitsen langgevelboerderij en een drietal vrijstaande woningen al dan niet vergezeld van een aangebouwd of vrijstaand bijgebouw. Als toelichting bij de omschreven kenmerken zijn referentiebeelden opgenomen die een indruk geven van de gewenste sfeer en uitstraling. Deze beelden zijn slechts illustratief.

2.4.1 Te behouden beeldkwaliteit van de te splitsen langgevelboerderij

Het Monumentenhuis Brabant b.v. heeft een onderbouwing van de cultuurhistorische waarden opgesteld voor de woning aan Holleneind, zie Bijlage 5. De woning aan Holleneind 12 betreft langgevelboerderij welke dateert uit 1885. De langgevelboerderij aan Holleneind 12 kenmerkt zich door de relatief forse dakgedeeltes en relatief lagere gevels. Daarnaast is het onderscheid tussen wonen en werken duidelijk af te lezen in de gevel. De gevelindeling is authentiek. Het woongedeelte kenmerkt zich door grotere raampartijen, terwijl het werkgedeelte zich kenmerkt door relatief kleine raampartijen en grote staldeuren. Ook zijn er nog houten spanten aanwezig. Daarmee is Holleneind 12 van cultuurhistorische waarde voor de voormalige gemeente Haaren. In de beoogde situatie blijven deze cultuurhistorische waardevolle kenmerken behouden.

2.4.2 Hoofdaspecten

Woningtypologie, massa en vorm

Het buitengebied van Haaren is opgebouwd uit diversen bebouwingslinten. Deze linten kenmerken zich door de ruimtelijke continuïteit en eenvoudige inrichting van de route, al dan niet met laanbomen. Uitgangspunt is deze linten te behouden al dan niet te versterken. De bestaande boerderijen en

schuren afgewisseld met andere in het landschap passende woningtypologieën geven de linten en de streek in zijn geheel identiteit en vormen voor de nieuw te bouwen woningen en (al dan niet vrijstaande) bijgebouwen de referentie.

Uitgangspunt van de nieuw te bouwen woningen vormt de agrarische en landelijke omgeving, woningtypologieën zoals de langgevelboerderij en een moderne schuurwoning is voorstelbaar. In de directe omgeving van het Holleneind is het landelijke karakter nog overduidelijk aanwezig en zijn diverse voorbeelden te vinden van fraaie schuren en typische (langgevel)boerderijen afgewisseld met andere in het landschap passende woningtypologieën. De woningtypologie en massavorm van de vrijstaande woningen en bijgebouwen dient hierop afgestemd te worden met een eenvoudige, rechthoekige bouwmassa van 1 tot 1 ½ bouwlaag met een maximum goothoogte van 3,5 meter, afgedekt met een kap met een minimale dakhelling van 45 graden. Aanbouwen aan het hoofdvolume zijn voorstelbaar, mits op passende wijze aangekapt. Tuinen worden sober ingericht met een enkele solitaire boom.

Situering, nokrichting en dakvorm

De hoofdgebouwen worden op de kavels gepositioneerd als vastgelegd in het stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan. De afstand tot de voorgevelrooilijn evenals de kaprichting zijn hierin opgenomen. In hoofdlijn geldt dat de woningen die op de verbeelding op kavel 1 en 2 zijn weergegeven parallel aan de rooilijn dienen te worden gepositioneerd. De woning, die op de verbeelding op kavel 3, hoek Holleneind Kreitweg, is weergegeven dient daarentegen haaks op de rooilijn, Holleneind, te worden gepositioneerd. De kapvorm bestaat uit een zadeldak van 45 tot 60 graden. De kap is in verhouding tot het gehele bouwvolume fors. Het dak is al dan niet voorzien van wolfseinden en een schildeind. Voor vrijstaande bijgebouwen geldt dat zij terugliggend ten opzichte van de voorgevel rooilijn van het hoofdgebouw zijn gesitueerd. Een ondergeschikte aanbouw mag een flauwere dakhelling hebben.

Gevelopbouw

De gevelopzet bestaat in hoofdlijnen uit een fors dakgedeelte en een relatief lagere gevel. Voor de typologie van de langgevelboerderijen geldt dat de opbouw van de gevel en de gevelindeling afgeleid moeten zijn van of refereren aan de landelijke, agrarische omgeving en de traditionele bijbehorende agrarische bebouwing. Voor andere woningtypologieën die voorstelbaar zijn binnen het landschap geldt dat de gevelindeling refereert aan de desbetreffende typologie. Uitgangspunt is altijd een landelijke uitstraling, waarin, mits met zorg ingepast, moderne/hedendaagse elementen verwerkt kunnen worden.

Kleuren en materialen (hoofdvlakken)

De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek in het landschap. Hierbij valt te denken aan rode, aarde, bruine of grijze tinten en geen harde kleuren of accenten. Natuurlijk materiaalgebruik staat hierbij voorop. Te denken valt aan gevels van baksteen en/of hout, daken voorzien van gebakken pannen en/of riet. Bij toepassing van een geheel of gedeeltelijk pannendak een keramische dakpan gebruiken in een antraciet of donkerblauw gesmoorde kleurstelling. Uitgangspunt in detaillering, materiaal- en kleurgebruik is het landelijke en agrarische karakter van de omgeving.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen betekent dat woningen, gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Hierbij moet niet alleen gedacht worden aan energiebesparing en verantwoord materiaalgebruik, maar ook aan flexibiliteit, toekomstwaarde, gebruikerskwaliteit en een gezond binnenmilieu. Ook het gebruik van duurzame technieken wordt waar mogelijk aanbevolen. Het toepassen van zonnepanelen of collectoren op het dakvlak betekent in de meeste gevallen een enorme verslechtering van de beeldkwaliteit. Om die reden zijn dergelijke beeldbepalende elementen alleen toegestaan indien deze op gepaste manier in het dakvlak verwerkt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan in het dakvlak-, of dakpan geïntegreerde panelen.

2.4.3 Deelaspecten

Compositie massa-onderdelen en gevelindeling

Aan-en uitbouwen aan het hoofdvolume zijn voorstelbaar. Zij dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa en hier passend op aan te sluiten. Dergelijke aan-en uitbouwen dienen wel beperkt te worden tot de achtergevel.

Het dakvlak van agrarische en landelijke bebouwing is gesloten van karakter. Het is belangrijk de eenvoudige hoofdvorm van het dak te respecteren. Door bijvoorbeeld toepassing van dakkapellen wordt deze vorm doorbroken. Dergelijke elementen zijn voorstelbaar maar dienen zorgvuldig toegepast te worden. Het achterdakvlak verdient de voorkeur en eventuele dakkapellen aan de voorzijde dienen met zorg ingepast te worden in het dakvlak. Het gesloten karakter van het dakvlak dient zoveel mogelijk behouden te blijven.

Bijgebouwen en kleinere elementen op het erf

Bij iedere woning wordt een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw voorstelbaar geacht. De plaatsing van vrijstaande bijgebouwen is terugliggend ten opzichte van de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw zoals weergegeven op de verbeelding. De vormgeving, detaillering, materialisering en kleurstelling zijn op het hoofdgebouw afgestemd. Het hoofdgebouw en bijgebouw vormen door een visuele en functionele verbondenheid een ensemble en voegen zich op logische wijze in het bestaande landschap.

2.4.4 Detailspecten

Materiaal en kleurgebruik

Toepassing van natuurlijke materialen in gedekte kleurstellingen. Gevels in baksteen in rode of bruine kleurstelling, passend in de omgeving. Het voegwerk is grijs, variërend van antraciet tot lichtgrijs. Een plint in het metselwerk al dan niet afgesmeerd is voorstelbaar. Houten gevelvlakken dienen naturel dan wel donker of zwart afgewerkt te worden. Hemelwaterafvoeren bij voorkeur niet in PVC maar in zink of vergelijkbare materialen uit te voeren. Toegangsdeuren, 'stal' deuren en luiken uitvoeren in passende donkere kleurstelling. Kozijnen in lichtere kleurstelling. Draaiende delen zijn ook in donkerder kleurstelling voorstelbaar. Indien luiken bij gevelopeningen toegepast worden dienen ze functioneel te zijn. Als dakbedekking is een rieten afdekking voorstelbaar evenals keramische dakpannen donkere blauw gesmoord of in antraciet kleurstelling.

Dakkapellen en dakramen en zonnepanelen

Bij toepassing van dakkapellen is het van belang dat deze een ondergeschikte toevoeging zijn aan het dakvlak. Plaatsing van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Dakkapellen in de voor- en achtergevel zijn ondergeschikt aan het dakvlak en dienen zorgvuldig ingepast te worden. Deze dienen op een regelmatige manier in een horizontale lijn gerangschikt te zijn. Het plaatsen van dakkapellen boven elkaar is niet toegestaan. Bij de plaatsing dient ook een gepaste afstand tot de gootlijn aangehouden te worden. De dakkapel wordt plat afgedekt of schuin afgekapt. De materialisering en kleurstelling dienen afgestemd te worden op het hoofdgebouw. Een andere mogelijkheid is het aanbrengen van dakramen. Doordat deze in het dakvlak geplaatst worden zijn ze veel minder dominant aanwezig dan dakkapellen. Bij toepassing van meerdere dakramen in één dakvlak; een uniforme afmeting toepassen en de ramen regelmatig rangschikken op één horizontale lijn.

Bij plaatsing in het dakvlak dient voldoende afstand tot de goot-en noklijn in acht genomen worden. Ook de onderlinge afstand van de dakramen moet voldoende groot zijn. De kleurstelling van het dakraam moet eenvoudig en bescheiden zijn; zo min mogelijk opvallend in het dakvlak. Zonnepanelen of zonnecollectoren zijn alleen toegestaan als deze op een gepaste manier in het dakvlak verwerkt worden. Hierbij kan gedacht worden aan in het dakvlak-, of dakpan geïntegreerde panelen.

Detaillering

Naast oorspronkelijke elementen refererend aan traditionele landelijke/agrarische bebouwing wordt het wel mogelijk geacht moderne elementen in te brengen die zich voegen naar de vorm(geving) van de betreffende woningtypologie. Indien hiervoor wordt gekozen is het de creatieve uitdaging om tussen deze twee schijnbaar tegengestelde uitgangspunten (agrarisch/landelijk en modern) een balans te vinden. Bij de referentiefoto's zijn hier ook voorbeelden van aangegeven. Uitgangspunt

hierbij is dat recht gedaan wordt aan de vorm(geving) en typologie van deze landelijke bouwstijl zonder in te boeten aan de karakteristieke uitstraling.

2.4.5 Referentiebeelden uitstraling en vormgeving



2.4.6 Referentiebeelden kleuren en materialen





3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante ruimtelijke rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ladder duurzame verstedelijking

In geval van stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 3.1.6, tweede lid Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Een ruimtelijk plan voor een stedelijke ontwikkeling, zoals dit bestemmingsplan, dient een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het ruimtelijk besluit een ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied dient de verantwoording aandacht te schenken waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (de Afdeling) in haar jurisprudentie kaders gesteld waaraan 'de ladder' moet voldoen en, belangrijk, wanneer de ladder van toepassing is en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling een 'overzichtsuitspraak' gedaan (uitspraak 201608869/1/R3 (Dongeradeel)) waarin duidelijk weergegeven wordt wanneer 'de ladder' van toepassing is. Hier stelt de Afdeling duidelijk:

"Wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt."

Dit initiatief betreft, naast de woningsplitsing van de bestaande bedrijfswoning, de ontwikkeling van drie burgerwoningen op grond van de ruimte-voor-ruimte regeling. Omdat het totaal aantal woningen beneden de grens van 11 woningen ligt is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het betreft de herontwikkeling van een bestaand bouwperceel, waarbinnen volgens het huidige planologische regime bebouwing mag worden opgericht. Toepassing van de ladder is daarom niet nodig.

3.1.2 Overige (beleids-)regels Rijk

Binnen de overige (beleids-)regels vanuit het Rijk, zoals de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" en het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" (Barro) zijn geen van deze belangen van toepassing op dit plan. Het voornemen is dan ook niet bezwaarlijk in het kader van de (beleids-)regels vanuit het Rijk.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is: 'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is: 'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

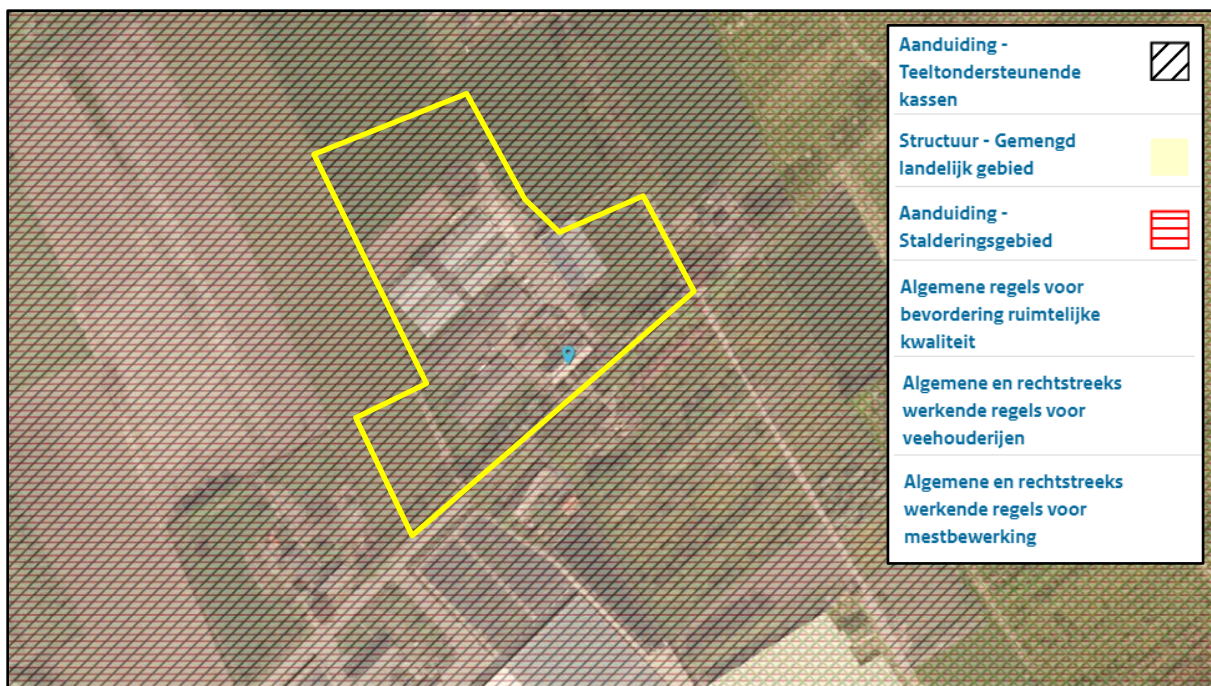
De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 7, ligt het plangebied in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en stedelijke functies. Omdat de locatie in het gemengde landelijk gebied ligt, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt.

Het plangebied is dus onderdeel van een multifunctioneel gebied. In dit multifunctionele gebied vinden er naast de bestaande veehouderij ook toerisme, stedelijke functies, waterfuncties, natuur en recreatie plaats. Het initiatief past daarom binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.

De ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van het gemengd landelijk gebied behouden en versterkt worden. Ook worden de belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd. Daarom sluit het initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor het gemengd landelijk gebied.



Afbeelding 7: Uitsnede integrale plankaart met structuren en aanduidingen Vr, plangebied is geel omlijnd

3.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Iov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'Gemengd landelijk gebied', 'Landelijk gebied', 'Stalderingsgebied' en 'Teeltondersteunende kassen' zie Afbeelding 8.



Afbeelding 8: Uitsnede plankaart Iov hoofdstuk 3 met structuren en aanduidingen, plangebied is geel omlijnd

De voorwaarden behorende bij deze aanduidingen zijn opgenomen in de volgende artikelen

- Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied (woningsplitsing)
- Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied (bedrijvigheid)
- Artikel 3.80 Ruimte-voor-ruimte (ruimte-voor-ruimte woningen)

Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Iov getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Wanneer er sprake is 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). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Zoals eerder is aangegeven is het huidige agrarische bouwvlak circa 1,6 hectare groot. De bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning, varkensstallen (met tussenbouw en hygiënesluis) en overige bouwwerken. Daarnaast is 1000 m² in gebruik voor niet-agrarisch activiteiten. In de beoogde situatie wordt het huidige bouwvlak verkleind:

- Woningsplitsing: woonbestemming begrensd tot woning en bijbehorende tuin, van 1.851 m².
- Ruimte-voor-ruimte woningen: woonbestemming begrensd tot woning en bijbehorende tuin, van 1.500, 1.653 en 1.360 m² per kavel.
- Bedrijvigheid: bedrijvenbestemming begrensd tot bedrijfswoning en bedrijfsloods, van 3.952 m².

Er worden twee ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd aan de westelijke kant van de bestaande woonboerderij en één aan de noordoostelijke zijde. De woningen zijn zo gesitueerd dat het bestaande bebouwingslint wordt versterkt. Holleneind blijft hierbij een zelfstandig bebouwingslint. De ruimte-voor-ruimte kavels zijn geclusterd, tussen kavel 1 en 2 blijft er een doorzicht aanwezig. Binnen elke kavel dient, naast de woning, ook de bijgebouwen, parkeren, ontsluiting, tuin en landschappelijke inpassing gerealiseerd te worden. De landschappelijke inpassing is toegelicht in paragraaf 2.3. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd door het saneren van de veehouderij, hiervoor in de plaats komen drie ruimte-voor-ruimte woningen, en het splitsen van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Tevens vindt er een goede landschappelijke inpassing van de ruimte-voor-ruimte woningen, de zonneweide en het niet-agrarisch bedrijf. Daarnaast is er sprake van een afname van geur, fijnstof, geluid en overige emissies, waardoor ook het leefmilieu in de omgeving wordt verbeterd. Uit de bijgevoegde AERIUS berekening blijkt ook dat de stikstofuitstoot nagenoeg wegvalt, waardoor ook de depositie vanuit deze locatie op de Natura 2000 gebieden (Kampina en Oisterwijkse bossen en vennen, en de Loonse en Drunense Duinen) beduidend minder wordt.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Oisterwijk zijn de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' van toepassing. Hierin zijn de beoogde ontwikkelingen aangemerkt als een categorie 1 en 3 ontwikkelingen. Onderstaande ontwikkelingen zijn in de beoogde situatie van toepassing:

Categorie 1:

- *realisatie Ruimte voor ruimte woning(en);*
- *vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/ karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;*

Categorie 3:

- *omschakeling zonder vergroting van het bouwvlak, van agrarisch-agrarisch bedrijf naar Bedrijf;*
- *uitbreiding bestemmingsvlak Bedrijf, Wonen (>1500 m²);*
- *vergroten aantal m² bijgebouwen bij een woning groter dan 100 m²;*

Categorie 3 is de meest bepalende ontwikkeling. Voor deze ontwikkeling moet een financiële berekening worden gemaakt om de waardevermeerdering van de gronden te bepalen. 20% van deze waardevermeerdering moet worden geïnvesteerd in het landschap.

De uitwerking en de berekening voor de kwaliteitsverbetering is verder uitgewerkt in het "Landschappelijke inpassingsplan" en de "Kwaliteitsberekening". Beide documenten zijn opgenomen in de bijlagen, zie Bijlage 4 en Bijlage 6.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door de opname van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan. Door de bijgevoegde berekening is bovendien aangetoond dat de kwaliteitsverbetering bovendien ruimschoots financieel is verzekerd, zie Bijlage 6.

• *Woningsplitsing*

In paragraaf 3.6.7 van de Iov zijn regels opgenomen voor ontwikkeling van niet agrarische functies. In artikel 3.68 is opgenomen dat enkel bestaande burgerwoningen of bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan in landelijk gebied. In het kader van het onderdeel woningsplitsing is artikel 3.69 afwijkende regels wonen sublid b. van toepassing. Deze voorwaarde wordt onderstaand verder toegelicht.

Artikel 3.69 Afwijkende regels wonen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*

Zoals eerder is aangegeven, is in Bijlage 5 een onderbouwing van de cultuurhistorische waarden opgenomen, opgesteld door het Monumentenhuis Brabant b.v. De woning aan Holleneind 12 betreft langgevelboerderij welke dateert uit 1885. De langgevelboerderij aan Holleneind 12 kenmerkt zich door de relatief forse dakgedeeltes en relatief lagere gevels. Daarnaast is het onderscheid tussen wonen en werken duidelijk af te lezen in de gevel. De gevelindeling is authentiek. Het woongedeelte kenmerkt zich door grotere raampartijen, terwijl het werkgedeelte zich kenmerkt door relatief kleine raampartijen en grote staldeuren. Ook zijn er nog houten spanten aanwezig. Daarmee is Holleneind 12 van cultuurhistorische waarde

voor de voormalige gemeente Haaren. In de beoogde situatie blijven deze cultuurhistorische waardevolle kenmerken behouden. In de beoogde situatie wordt de bestaande langgevelboerderij, met de functie bedrijfswoning, gesplitst naar een burgerwoning en een bedrijfswoning. De splitsing is gericht op het behoud en herstel van de langgevelboerderij.

In een aanvullende brief van het Monumentenhuis Brabant wordt geadviseerd om met de beoogde (bouw)plannen in gesprek te gaan met de gemeentelijke monumentencommissie. Daarnaast is er een handreiking met aandachtspunten opgesomd, hier wordt met de verbouwing van het pand rekening mee gehouden. De langgevelboerderij krijgt in de beoogde situatie een bouwaanduiding 'karakteristiek' met bijbehorende voorwaarde, welke zijn opgenomen in de planregels.

- *Bedrijvigheid*

In paragraaf 3.6.7 van de Iov zijn regels opgenomen voor ontwikkeling van niet agrarische functies. In artikel 3.73 van de Iov zijn regels opgenomen voor niet-agrarische functies in landelijk gebied, welke van toepassing zijn op het onderdeel bedrijvigheid van dit plan. Deze regels worden onderstaand verder toegelicht.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied (bedrijvigheid)

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;*
2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
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.*

Met de beoogde ontwikkeling wordt een intensieve veehouderij beëindigd. De huidige agrarische bestemming wordt omgezet naar een bedrijfsbestemming, ten behoeve van één bedrijf, met meerdere bedrijfsonderdelen: verhuur van opslagruimte (reeds vergund) en agrarisch-verwante activiteiten (cultuurtechniek (nieuwe bedrijfsonderdeel) en plaagdierenbestrijding (reeds aanwezig een bedrijf/beroep aan huis)). Zoals is beschreven in de provinciale structuurvisie is vermenging van functies binnen gemengd landelijk gebied mogelijk. Aan de Holleneind 12 wordt in de beoogde situatie gebruik gemaakt van bestaande bebouwing, worden overtollige bebouwing gesloopt en wordt de beoogde situatie landschappelijk ingepast. Hiermee wordt invulling gegeven aan een gemengde plattelandseconomie.

De effecten van de beoogde ontwikkeling op de omgeving en planologische eigenschappen worden in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader beschreven.

De omgevingskwaliteit wordt met name behaald door het hergebruik van bestaande bebouwing (verwaarlozing bebouwing tegengaan) en het landschappelijk inpassen van het bedrijf. Een toelichting hierop is eveneens in hoofdstuk 4 nader toegelicht.

- b. *er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*

In de beoogde situatie vindt er geen splitsing van het bouwperceel plaats in het kader van de bedrijvigheid. Echter vindt er wel splitsingen plaats in het kader van de woningsplitsing en ruimte-voor-ruimte woningen op basis van artikel 3.69 en 3.80 van de Iov.

- c. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

In de beoogde situatie wordt de overtollige bebouwing gesloopt, op één loods na. In de beoogde situatie wordt de bestaande loods gebruikt ten behoeve van de

bedrijfsvoering. Deze loods is nog in zeer goede staat en kan zonder aanpassingen worden gebruikt voor de beoogde bedrijfsonderdelen.

d. de vestiging heeft geen betrekking op:

- 1. een kantoor met baliefunctie;*
- 2. lawaaisport;*
- 3. mestbewerking.*

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op: een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie, lawaaisport en mestbewerking.

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;*
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

Het bestemmingsplan biedt beperkte uitbreidingsmogelijkheden, waardoor het beoogde bedrijf beperkt kan uitbreiden. Echter als het bedrijf door wil ontwikkelen is het bedrijf genoodzaakt om naar andere mogelijkheden te kijken, zoals een andere bedrijfslocatie. Daarnaast zijn bovenstaande voorwaarden ook opgenomen in de regels van het bestemmingsplan, waardoor verzekerd is dat er geen uitbreiding van het bedrijf mogelijk is.

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;*

Het betreft een kleinschalige ontwikkeling naar één bedrijf, welke in eigendom is van initiatiefnemer, met meerdere bedrijfsonderdelen (verhuur van opslagruimte en agrarisch-verwant (cultuurtechniek en plaagdierenbestrijding (reeds aanwezig een bedrijf/beroep aan huis))) op kleine schaal.

- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*

Er is geen sprake van detailhandel in de beoogde bedrijfssituatie.

- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

Er is geen sprake van een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg in de beoogde bedrijfssituatie.

• *Ruimte-voor-ruimte woningen*

In artikel 3.80 van de Iov zijn regels opgenomen voor het toepassen van de ruimte-voor-ruimte regeling in landelijk gebied. Aan deze regeling zijn onderstaande voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden worden onderstaand verder toegelicht.

Artikel 3.80 Ruimte-voor-ruimte (ruimte-voor-ruimte woningen)

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;*

De milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst op de omgeving wordt geborgd door het opheffen van een agrarische locatie. De effecten op het milieu en de omgeving zijn nader beschreven in lid 2 en hoofdstuk 4.

- b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*

In oktober 2018 heeft de provincie aangegeven dat het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie (kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster). Holleneind is een bebouwingslint; een aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied.

- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*

Voor dit plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan wordt nader beschreven in paragraaf 2.3.

- d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.*
 Een stedelijke ontwikkeling is een nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Zoals eerder is aangegeven ligt het plangebied in een bebouwingslint. Er is een scheiding tussen de kern van Haaren en het bebouwingslint. Met dit initiatief wordt het bebouwingslint versterkt en niet de kern van Haaren. Met dit initiatief is er dus geen sprake van of een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.
2. *Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:*
- a. *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van deze veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
 In de beoogde situatie wordt de veehouderij beëindigd, door middel van het doorhalen van varkensrechten, doorhalen van de milieuvergunning en de sloop van stallen. De sloop van de stallen bestaat uit 3.890 m², waaruit direct 3 titels op locatie aan de Holleneind zijn toegekend, de overige 0,89 titel wordt nader toegekend. De sloop zal binnen 12 maanden plaatsvinden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Dit wordt juridisch verzekerd door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.
 - b. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn direct voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
 De veehouderij is de afgelopen drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest.
 - c. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen Veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
 Het plangebied is niet gelegen in een gebied met de aanduiding 'beperking veehouderij'. In de directe omgeving van het plangebied zijn reguliere woonbestemmingen gelegen. Daarnaast is de kern van Haaren gelegen op een afstand van ongeveer 400 meter van het plangebied en het plangebied is gelegen op ongeveer een afstand van 220 meter van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Gelet op de ligging van vlakbij (toekomstig) stedelijk gebied en burgerwoningen in het buitengebied is de locatie van de intensieve veehouderij niet meer geschikt voor verdere ontwikkeling van een intensief agrarisch bedrijf.
 - d. *er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;*
 In de beoogde situatie wordt 3.900 m² bedrijfsbebouwing gesloopt.
 - e. *de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;*
 Door sloop van de stallen en intrekken van de fosfaatrechten worden er 3,89 RvR-titels verkregen waarvan er 3 er direct worden toegekend aan de Holleneind. Op locatie van de Holleneind 12 zijn 1.840 varkensseenheden aanwezig welke goed zijn voor 13.616 kg. Deze fosfaatrechten zijn doorgehaald en gegenereerd in 3,89 Ruimte-voor-Ruimte titels.
 - f. *de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;*
 De fosfaatrechten zullen vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van initiatiefnemer.
 - g. *de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;*

De omgevingsvergunning milieu voor Holleneind 12 wordt ingetrokken voor het vaststellen van dit bestemmingsplan. Bewijs wordt toegevoegd bij de vaststelling van dit bestemmingsplan.

- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;*

In paragraaf 2.1 is de beoogde situatie toegelicht. Hierin wordt de agrarische bestemming herbestemd naar een bedrijfsbestemming en woonbestemmingen.

- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.*

Voor beëindiging van de veehouderij wordt geen gebruik gemaakt van andere subsidieregelingen van het rijk en/of provincie (zoals stalderen/warme sanering varkenshouderij/asbest verwijderen) (Stoppersregeling is geen subsidieregeling en de volledige rechten blijven beschikbaar).

- 3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.*

De bestaande intensieve veehouderij wordt beëindigd in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling, waardoor drie ruimte-voor-ruimte woningen kunnen worden gerealiseerd. Er worden geen titels verkregen van de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte, de titels worden geheel vanuit het eigen te slopen bedrijf gegenereerd.

- 4. Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.*

Door sloop op eigen locatie worden ruimte-voor-ruimte titels verkregen van de provincie Noord-Brabant. Deze titels worden ingezet om de beoogde woningen te realiseren, hierdoor is de voorwaarde in het vierde lid niet van toepassing.

Bovenstaand is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de Iov.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke structuurvisie, het bestemmingsplan en het Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Deze beleidsstukken zijn van de voormalige gemeente Haaren en blijven gelden voor het Oisterwijkse grondgebied dat vóór de herindeling van 01-01-2021 tot voormalige gemeente Haaren behoorde.

3.3.1 Structuurvisie

Om nieuwe plannen te kunnen beoordelen en af te kunnen wegen heeft de voormalige gemeente Haaren kaders geformuleerd en aangegeven wat de gemeente in de toekomst wil bereiken. Dit is neergelegd in de Structuurvisie Haaren 2013. De structuurvisie vormt een afwegingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De structuurvisie bestaat uit drie delen. Deel 1: de visie, deel 2: uitvoerbaarheid en deel 3: de atlas. Onderstaand is er getoetst aan deel 1 en 2.

Deel 1: de visie

In deel A wordt met name ingegaan op de beleidsregie, er worden verschillende regierollen uiteengezet. De gemeente Haaren voert regie op diverse ruimtelijke-functionele thema's die de inrichting van de ruimte bepalen. Het betreft vijf thema's: Wonen en woonomgeving, Werken en economie, Welzijn en voorzieningen, Omgevingskwaliteit en Mobiliteit. Onderstaand wordt er ingegaan op drie van de vijf thema's.

Wonen en woonomgeving

Het doel van het basisbeleid van de voormalige gemeente Haaren is: "De gemeente wil graag dat mensen met een sociale en/of economische binding in onze gemeente hun gewenste woning vinden. Dit versterkt de gemeenschap. De gemeente wil dit bereiken door bouwplannen mogelijk te maken die passen bij de schaal en karakter van het dorp en die aansluiten bij de woonwensen van de inwoners.

De woonwensen van de eigen inwoners staan centraal, maar ook nieuwe inwoners zijn welkom. Om dit te bereiken wil de gemeente onderscheidend zijn in de regio en kiest voor het profiel 'groen wonen'."

In de directe omgeving van het Holleneind is het landelijke karakter overduidelijk aanwezig en zijn diverse voorbeelden te vinden van fraaie schuren en typische (langgevel)boerderijen afgewisseld met andere in het landschap passende woningtypologieën. In de beoogde situatie wordt de bestaande langgevelboerderij gesplitst en worden drie ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd in het buitengebied van Haaren. Uitgangspunt van de nieuw te bouwen ruimte-voor-ruimte woningen vormt de agrarische en landelijke omgeving. De beoogde woningtypologie en massavorm van de vrijstaande woningen en bijgebouwen worden in de beoogde situatie hierop afgestemd. Woningtypologieën zoals de langgevelboerderij en een moderne schuurwoning zijn voorstelbaar. Gezien voorafgaande kan er geconcludeerd worden dat de beoogde woningen passen binnen het profiel 'groen wonen'.

Werken en economie

Het doel van het basisbeleid van de gemeente Haaren is: "Een van de basisverantwoordelijkheden van de gemeente Haaren is het bieden van een goed vestigingsklimaat voor de bestaande bedrijvigheid in de gemeente. De bedrijvigheid in Haaren is sterk lokaal gebonden. De gemeente koestert daarom de bestaande bedrijvenlocaties en zet in op het goed duurzaam kunnen blijven benutten van deze terreinen in de toekomst. Een evenwicht tussen bedrijvigheid en groen is daarbij van belang. Het evenwicht houdt ook in dat er maar slechts beperkt ruimte is voor nieuwvestigende bedrijven van buiten de gemeente."

De gemeente Haaren ziet, naast het behouden en versterken van de bij de basisverantwoordelijkheden genoemde bedrijfsomgevingen, voor zichzelf ook een taak weggelegd ten aanzien van het actief versterken van een aantal specifieke economische sectoren binnen de gemeente. De economische sectoren waarvoor de gemeente voor zichzelf een ambitie heeft ten behoeve van het versterken van de synergie tussen economie en omgeving zijn: "de boomteeltsector", "de zorgsector" en "de toerisme en recreatiesector". Het is van belang dat een goede balans tussen ontwikkeling en landschap ook op de lange termijn in stand blijft. Als op de lange termijn door conjuncturele ontwikkelingen één of meerdere sectoren in economisch belang afnemen, dan moet de ruimte op efficiënte wijze kunnen worden getransformeerd ten behoeve van andere functies.

De gemeente Haaren is verantwoordelijk voor het bieden van een goed vestigingsklimaat en het bieden van een goede economische structuur. Een goed vestigingsklimaat komt vooral tot stand door een samenwerking van lokale ondernemers en de samenleving. De gemeente Haaren zet in op het faciliteren van ondernemers die ruimte zoeken om te starten, groeien en om door te groeien. Daarnaast is het een streven om bestaande bedrijven ruimte te bieden om door te ontwikkelen en ziet de gemeente Haaren kansen voor nieuwe economische dragers op voormalige agrarische bedrijfslocaties.

De beoogde situatie betreft een duurzame omschakeling van een bestaande bedrijfslocatie. In de beoogde situatie wordt de bestaande intensieve veehouderij beëindigd, gesloopt en getransformeerd ten behoeve van andere functies. Beoogde ontwikkeling betreft een initiatief in het kader van een nieuwe economische drager op een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De huidige agrarische bestemming wordt omgezet naar een bedrijfsbestemming, ten behoeve van één bedrijf met meerdere bedrijfsonderdelen: verhuur van opslagruimte (reeds vergund) en agrarisch-verwante activiteiten (cultuurtechniek (nieuwe bedrijfsonderdeel) en plaagdierenbestrijding (reeds aanwezig een bedrijf/beroep aan huis)). Het bedrijfsonderdeel verhuur van opslagruimte biedt kansen voor startende lokale zzp'ers die een opslag ruimte zoeken. Deze ontwikkeling draagt bij aan een goed vestigingsklimaat voor startende lokale ondernemers. De beoogde bedrijfsonderdelen zijn grotendeels reeds vergund of reeds aanwezig. De beoogde situatie wordt landschappelijk ingepast om een evenwicht te creëren tussen de bedrijvigheid en groen. De landschappelijke inpassing is toegelicht in paragraaf 2.3.

Omgevingskwaliteit

Het doel van het basisbeleid van de gemeente Haaren is: "Voordat de strategie 'dorpen dorpser' maken en 'groen groener' maken kunnen worden toegepast, is het bovenal van belang om de bestaande kernwaarden en kwaliteiten die zorgen voor de huidige dorpsheid en het huidige groene beeld te behouden.

De gemeente Haaren is nadrukkelijk niet alleen verantwoordelijk voor het 'dorpser maken van de dorpen' en het 'groener maken van het groen'. Daarnaast bestaat het verbeteren van de omgevingskwaliteit niet alleen uit het beschermen van de kernwaarden en het realiseren van majeure projecten. Voor de beoordeling van initiatieven van derden zal de gemeente ieder initiatief beoordelen of ze passen in de omgeving. Initiatief heeft een meerwaarde voor de omgeving, dit is nader toegelicht in paragraaf 2.3 en paragraaf 3.3.1, daarom is de beoogde ontwikkeling passend binnen de omgeving.

Kansen zijn er binnen de gemeente Haaren voor het verbeteren van de inpassing van bebouwing in het buitengebied in de groene omgeving. Voor het afwegen van de mate van bijdrage van een initiatief aan de omgevingskwaliteit zal de gemeente Haaren rekening houden met onder andere met de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. De werking van deze regeling wordt nader uitgelegd in deel B van deze visie. Hier is verder op in dit paragraaf aan getoetst.

Initiatieven van derden, die de omgevingskwaliteiten van de dorpen en het buitengebied verstoren, zullen niet worden ondersteund. De gemeente zal bij het afwegen van deze ondersteuning in algemene zin rekening houden met de volgende potentiële bedreigingen:

- *Vermindering van de biodiversiteit doordat leefgebieden van soorten vernietigd worden of ongeschikt raken. Voorbeelden hiervan zijn overmatig gebruik van bestrijdingsmiddelen en bemesting;*
Beoogd initiatief heeft een positieve bijdrage aan de biodiversiteit. De intensieve veehouderij wordt beëindigd en gesloopt. Daarnaast wordt de beoogde situatie landschappelijk ingepast.
- *Ontwikkelingen die er toe leiden dat dorpen aan elkaar groeien of de ruimte tussen de dorpen te klein wordt om de kernspecifieke kwaliteiten los van elkaar te kunnen blijven benoemen;*
Er is rekening gehouden met de situering van de beoogde ruimte-voor-ruimte woningen, zodat de ruimte tussen het dorp Haaren en de bebouwingslint/uitloper Holleneind niet te klein wordt.
- *Aantasting van de ruimtelijke structuur door het optreden van grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa en gevelindeling in relatie tot de directe omgeving binnen de dorpen;*
De beoogde ruimte-voor-ruimte woningen zullen niet zorgen voor een aantasting aan de ruimtelijke structuur, omdat de beoogde woningen stedenbouwkundig worden ingepast, zie paragraaf 2.3.

Gezien voorafgaande kan er geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen potentiële bedreigingen met zich meebrengt.

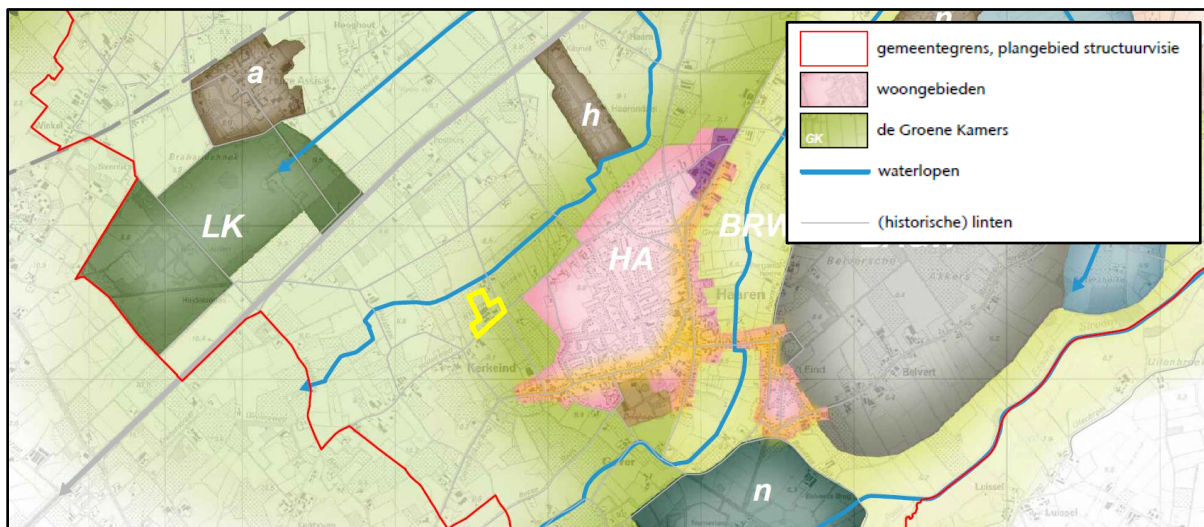
Deel 2: uitvoerbaarheid

In deel B wordt ingegaan op de uitvoeringsregie. In dit deel worden drie verschillende groepen instrumenten gekoppeld aan de visie, namelijk: Procedurele -, Financiële - en Procesmatige instrumenten. Daarnaast is in deel B de structuurvisiekaart weergegeven, welke nadrukkelijk is gekoppeld aan het Haarens Kwaliteitsmenu.

Structuurvisiekaart en het Haarens Kwaliteitsmenu

Volgens de structuurvisiekaart ligt de planlocatie binnen 'De Groene Kamers', zie Afbeelding 9. Dit gebied kenmerkt zich door kleinschalige openheid/half open landschap met groene kamers. De groene kamers worden gevormd door laanbeplantingen langs de wegen die een ruimtelijk casco bieden waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden ingepast. Dit gebied is geschikt voor de ontwikkeling van functies gericht op agrarisch gebruik, niet-agrarisch gebruik, natuur, water, recreatie en buitensporten. Ontwikkelingen dienen per groene kamer landschappelijk ingepast te worden met landschapselementen als bomenlanen, houtwallen, heggen en boomteeltpercelen. De beoogde situatie

wordt zoals eerder is aangegeven landschappelijk ingepast om een evenwicht te creëren tussen de bedrijvigheid en groen. De landschappelijke inpassing is toegelicht in paragraaf 2.3.



Afbeelding 9: Uitsnede structuurvisiekaart, plangebied is geel omlijnd

Gezien voorafgaande kan er geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen de structuurvisie van de voormalige gemeente Haaren.

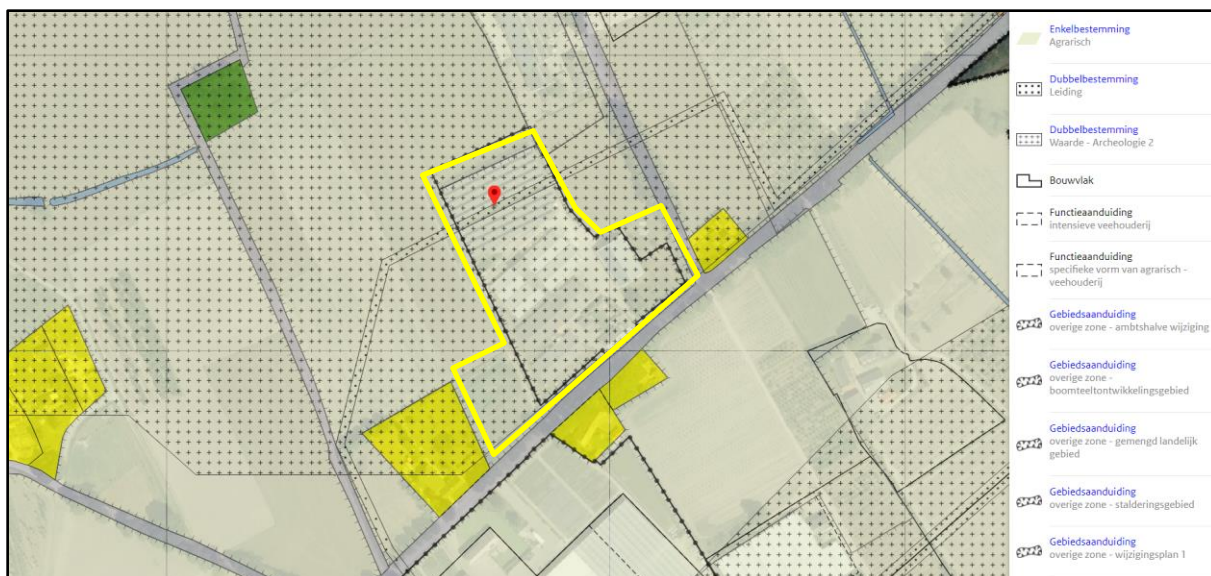
3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van deze toelichting is beschreven, is de planlocatie opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2020' van de voormalige gemeente Haaren. Deze is op 24 september 2020 door de gemeenteraad van Haaren is vastgesteld (thans in werking, maar nog niet onherroepelijk).

Binnen het bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming: Agrarisch
- Dubbelbestemming: Leiding (gedeeltelijk)
- Dubbelbestemming: Waarde – archeologie 2
- Gebiedsaanduiding: Overige zone - boomteeltontwikkelingsgebied
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – ambtshalve wijziging (gedeeltelijk)
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – gemengd landelijk gebied
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – stalderingsgebied
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – wijzigingsplan 1 (gedeeltelijk)
- Bouwvlak: Bouwvlak (gedeeltelijk)
- Functieaanduiding: Intensieve veehouderij (gedeeltelijk)
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch - veehouderij (gedeeltelijk)

In Afbeelding 10 is het plangebied weergegeven met de bestemmingen en aanduidingen van het genoemde bestemmingsplan.



Afbeelding 10: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren', Holleneind 12 en naast gelegen percelen, plangebied is geel omlijnd

Volgens het huidige bestemmingsplan zijn enkel een agrarisch bedrijf en landbouwgronden toegestaan. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van ruim 1,6 hectare. Daarnaast is er een zonneweide vergund, passend binnen het huidige bestemmingsplan. Deze wordt in dit bestemmingsplan positief bestemd.

In het bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toevoegen van ruimte-voor-ruimte woningen. Wel zijn er in het huidige plan wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor woningsplitsing.

Om de beoogde ontwikkeling te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderstaand wordt er getoetst aan het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening'. Deze toetsing is bedoeld om te laten zien de beoogde ontwikkelingen (grotendeels) in lijn zijn met hetgeen in het geldende bestemmingsplan is opgenomen.

Toetsing bestemmingsplan

• Woningsplitsing

Het onderdeel woningsplitsing is in lijn met het gelend bestemmingsplan door twee stappen te volgen. De eerste stap is de huidige agrarische bestemming middels een wijzigingsbevoegdheid te wijzigen naar de bestemming wonen. De tweede stap is het splitsen van de langgevelboerderij in twee woningen (mogelijk binnen de bestemming wonen) middels een afwijkingsbevoegdheid.

Onderstaand wordt er getoetst aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid, artikel 3.7.7 en van de afwijkingsbevoegdheid, artikel 25.3.1.

3.7.7 Wijziging naar 'wonen' na beëindiging agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden binnen het bouwvlak van deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' voor zover het de voormalige agrarische bedrijfswoning betreft, met inachtneming van de volgende regels:

a. Alle gebouwen dienen te worden gesloopt, uitgezonderd:

- 1. bestaande woningen;*
- 2. bestaande gebouwen die als bijhorende bouwwerken bij de bedrijfswoning worden aangemerkt, met bij elke woning een oppervlakte van ten hoogste 100 m² vermeerderd met 25% van de te slopen bebouwing tot een maximum van 200 m²;*
- 3. bestaande cultuurhistorische waardevolle gebouwen en bestaande gebouwen met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'.*

Alle gebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij worden gesloopt in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. De bestaande langgevelboerderij wordt behouden en gesplitst. Ook de bestaande loods blijft behouden, deze staat niet in dienst van de intensieve veehouderij, dit wordt onderstaand toegelicht/getoetst. Voor de af te splitsen woning is een bijgebouw van 210 m² beoogd met een maximale bouwhoogte van 8 meter.

- b. *De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 1.500 m². Indien de huidige agrarische bestemming groter is dan 1.500 m² dan krijgen de overige gronden een gebiedsbestemming conform de omliggende gronden.*

Het bouwvlak van de afgesplitste woning heeft in dit bestemmingsplan een omvang van 1.851 m², op dit punt wordt er niet aan de wijzigingsbevoegdheid voldaan. De bestaande woning aan de rechterzijde van de langgevelboerderij behoort tot de bedrijfsbestemming. Aan de bedrijfsbestemming wordt onderstaand getoetst.

- c. *De overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming.*

De bestaande loods en de bedrijfswoning krijgen de bestemming 'Bedrijf' en de zonneweide krijgt een functieaanduiding 'Zonneweide' binnen de bestemming 'Agrarisch'.

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

De linkse woning, het linkse gedeelte van de langgevelboerderij (is nu nog geen woning), met bouwvlak van 1.815 m² valt in de beoogde situatie geheel onder de woonbestemming. De rechtse woning valt onder de bedrijfsbestemming. Aan de bedrijfsbestemming wordt onderstaand getoetst.

- e. *Het aantal woningen binnen elk voormalig bouwvlak mag niet worden vergroot.*

In de huidige situatie is er één bedrijfswoning. In de beoogde situatie neemt het aantal woningen toe tot vijf woningen, waarvan twee buiten het voormalige bouwvlak. Dit wordt gerealiseerd door het splitsen van de bestaande bedrijfswoning en het realiseren van drie ruimte-voor-ruimte woningen, zie onderstaande toetsing woningsplitsing en ruimte-voor-ruimte woning.

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

De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing worden door de beoogde ontwikkeling niet onevenredig aangetast. Dit is nader toegelicht in hoofdstuk 4.

- g. *Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leefklimaat.*

Er heerst ter plaatse van de beoogde ontwikkeling een aanvaardbaar leefklimaat, dit wordt toegelicht in hoofdstuk 4.

- h. *Wijziging is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.*

Ten plaatse van het plangebied is er geen aanduiding 'Reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied'.

- i. *Per 500 m² sloop mag de inhoud van de woning als bedoeld onder b worden vergroot met 50 m³ tot een maximum omvang van 850 m², mits wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.*

De bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt in het kader van de provinciale ruimte-voor-ruimteregeeling, er is geen sprake van het vergroten van de bestaande langgevelboerderij.

25.3.1 Afwijken woningsplitsing langgevelboerderij

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 25.2.1 onder b voor het bouwen van één woning meer dan ingevolge die bepaling is toegestaan, binnen een langgevelboerderij, met inachtneming van de volgende regels;

- a. *Afwijking is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – lpg'.*

Deze aanduiding is niet opgenomen in het bestemmingsplan ter plaatse.

- b. *Met de afwijking kan daardoor de instandhouding van de langgevelboerderij als zodanig worden gewaarborgd.*

In de beoogde situatie wordt de bestaande langgevelboerderij, met de functie bedrijfswoning, gesplitst naar een burgerwoning en een bedrijfswoning. De splitsing is gericht op het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. De langgevelboerderij krijgt in de beoogde situatie de bouwaanduiding 'karakteristiek'.

- c. *De agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast.*
De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing worden in de beoogde situatie niet onevenredig aangetast.
- d. *Er dient sprake te zijn van een aanvaardbaar leefklimaat.*
Er heerst ter plaatse van de beoogde ontwikkeling een aanvaardbaar leefklimaat, dit wordt toegelicht in hoofdstuk 4.
- e. *Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.*
Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.
- f. *Afwijking is uitsluitend toegestaan als wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.*
Voor dit plan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage aan deze toelichting gevoegd, zie Bijlage 7. Zie voor een verdere toelichting paragraaf 4.7.
- g. *Er mag geen sprake zijn van meer dan 2 wooneenheden in de langgevelboerderij*
In de beoogde situatie worden er twee wooneenheden gerealiseerd in de bestaande langgevelboerderij.

- *Ruimte-voor-ruimte woningen*

Het onderdeel ruimte-voor-ruimte woningen van dit initiatief is niet mogelijk binnen het huidige bestemmingsplan.

- *Bedrijvigheid*

Het onderdeel bedrijvigheid van dit initiatief is niet mogelijk binnen het bestemmingsplan. De beoogde bedrijvigheid is wel mogelijk binnen het Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB-Beleid) van de voormalige gemeente Haaren. In paragraaf 3.3.3 wordt er getoetst aan de voorwaarden van het VAB-Beleid.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarom kan dit bestemmingsplan in procedure worden gebracht.

3.3.3 Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing

De afgelopen decennia is het aantal agrarische bedrijven sterk afgenomen. Hierdoor is er sprake van een steeds groter aantal vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen. De gemeente Haaren vindt het belangrijk om verloedering en verrommeling van het buitengebied tegen te gaan en heeft daarom het volgende beleid opgesteld: Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB-Beleid), vastgesteld op 2 februari 2007.

Dit initiatief omvat het beëindigen van een varkenshouderij en het herontwikkelen van de locatie. Eén van de onderdelen van deze herontwikkeling betreft het herbestemmen van een deel van het plangebied naar een bedrijfsbestemming. Dit ten behoeve van de niet-agrarische functie ter plaatse van een bestaande loods en een bestaande bedrijfswoning.

In paragraaf 2.4 van het VAB-Beleid is het artikel 'Bedrijfswoning met bedrijfsruimte groter dan 200m²' opgenomen. Onderstaand wordt er getoetst aan de voorwaarden van dit artikel.

2.4 Bedrijfswoning met bedrijfsruimte groter dan 200m²

Op het moment dat de agrarische bedrijfsactiviteiten op een locatie zijn beëindigd is het mogelijk op deze locatie de bestemming van de agrarische bedrijfswoning met de voormalige bedrijfsbebouwing om te zetten in een bedrijfsbestemming. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- *Er dient sprake te zijn van een bedrijfswoning. Dit betekent dat de op de locatie aanwezige woning functioneel gebonden is aan het bedrijf*
In de beoogde situatie zal de bedrijfswoning bewoond worden door de functioneel betrokkende van het bedrijf.

- *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.*

Zoals eerder is aangegeven wordt de bestaande loods behouden. Deze loods staat niet in dienst van de huidige intensieve veehouderij. Het bouwvlak wordt verkleind en de bestemming gewijzigd naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van één bedrijf met meerdere bedrijfsonderdelen; verhuur van opslagruimte en agrarisch-verwant (cultuurtechniek en plaagdierenbestrijding (reeds aanwezig een bedrijf/beroep aan huis)). In onderstaande tabel zijn de bedrijfsonderdelen getoetst in het kader van de milieucategorisering. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf behorend tot milieucategorie 3 of hoger, maar tot een bedrijf behorend tot de milieucategorie 2.

Bedrijf	Omschrijving opgenomen in "Bedrijven en milieuzonering 2009"	Milieucategorie
Cultuurtechniek (nieuw bedrijfsonderdeel)	Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	2
Plaagdierenbestrijding (reeds aanwezig een bedrijf/beroep aan huis)	Algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o.<= 500 m ²	2
Statische opslag (reeds vergund)	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2

- *Er is sprake van een goede landschappelijke inpassing.*
In de beoogde situatie is er sprake van een goede landschappelijke inpassing. In paragraaf 2.3 is de landschappelijke inpassing nader toegelicht.
- *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.*
In de beoogde situatie wordt er gezorgd voldoende parkeergelegenheid binnen de bedrijfsbestemming, zie toelichting paragraaf 4.14.
- *De normale afwikkeling van het verkeer blijft mogelijk en de verkeersveiligheid komt niet in het geding.*
De beoogde ontwikkeling zal geen hinder van verkeer veroorzaken. In beoogde situatie zal het verkeer niet toenemen ten opzichte van het huidige verkeer. Dit omdat er geen verkeer ten behoeve van de varkenshouderij meer zal zijn.
- *Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven.*
In de beoogde situatie vindt er geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 4.5.
- *De ontwikkeling is op het gebied van gezondheid en veiligheid inpasbaar in de omgeving. (geluid, geur, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid)*
De ontwikkeling is inpasbaar in de omgeving, dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.
- *Er wordt zorgvuldig omgegaan met de aanwezige in het bestemmingsplan vastgelegde belangen. Dit betekent dat:*
 - *Er is aangetoond dat alle belanghebbenden uit de omgeving zijn geïnformeerd over het initiatief.*
 - *Er is aangetoond dat belanghebbenden uit de omgeving voldoende kans hebben gehad om hun belang kenbaar te maken aan initiatiefnemer.*
 - *Er is zichtbaar in het plan en daarbij behorende onderbouwing een afweging gemaakt over de ingebrachte belangen.*
 - *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.*

Initiatiefnemer heeft een dialoog gevoerd met omwonenden, ook is de verplaatsing van de Ruimte-voor-Ruimte kavel met de omwonenden besproken. Een verslag van dit dialoog is bij de gemeente overhandigd. Naar aanleiding van het omgevingsdialoog zijn onderstaande aanpassingen doorgevoerd:

- De inritten van kavel 1 en 2 zijn verlegd van rechts naar links naast de woningen, zie Bijlage 8.
- De verlegging van de bestaande sloot en het aanleggen van een sloot achter de woningen.
- De wensen van de omwonende zijn meegenomen in de paragrafen: beeldkwaliteit en stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. De wensen van de omwonende zijn hoofdzakelijk dat de beoogde woningen moeten passen in de omgeving.
- *Initiatief heeft een meerwaarde voor de omgeving. Dit betekent dat:*
 - *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.*
 - *er zorgvuldig beheer en onderhoud van het gehele plan is geborgd voor nu en in de toekomst.*

Initiatief heeft een meerwaarde voor de omgeving, dit is nader toegelicht in paragraaf 2.3 en paragraaf 3.3.1.

- *Er wordt voldaan aan de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemeente Haaren.* De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemeente haarden, dit is nader toegelicht 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.*
In deze toelichting bestemmingsplan wordt getoetst aan de genoemde voorwaarden en wordt aangegeven op welke wijze het plan aandacht besteedt aan het beleid van de provincie.
- *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.*
Beoogde ontwikkeling betreft geen tijdelijke aanvraag, daarom wordt er een bestemmingsplanherziening doorlopen in plaats van een aanvraag om een tijdelijke Omgevingsvergunning.

Er kan geconcludeerd worden dat het onderdeel bedrijvigheid past binnen het Beleid Vrijkomende Agrarische Bebouwing van de voormalige gemeente Haaren.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen binnen Natura 2000-gebieden zijn.

Een plan is kader stellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Voor het bouwen van woningen is in D11 de volgende grenswaarden opgenomen: een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat. In de beoogde situatie wordt er één woning verkregen middels woningsplitsing en drie nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd. In dit geval is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden.

Het toevoegen van vier woningen valt onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. Aangezien het gaat om het realiseren van vier woningen, wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk. Het college hoeft dan ook geen besluit te nemen over de aanmeldnotitie.

4.2 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;



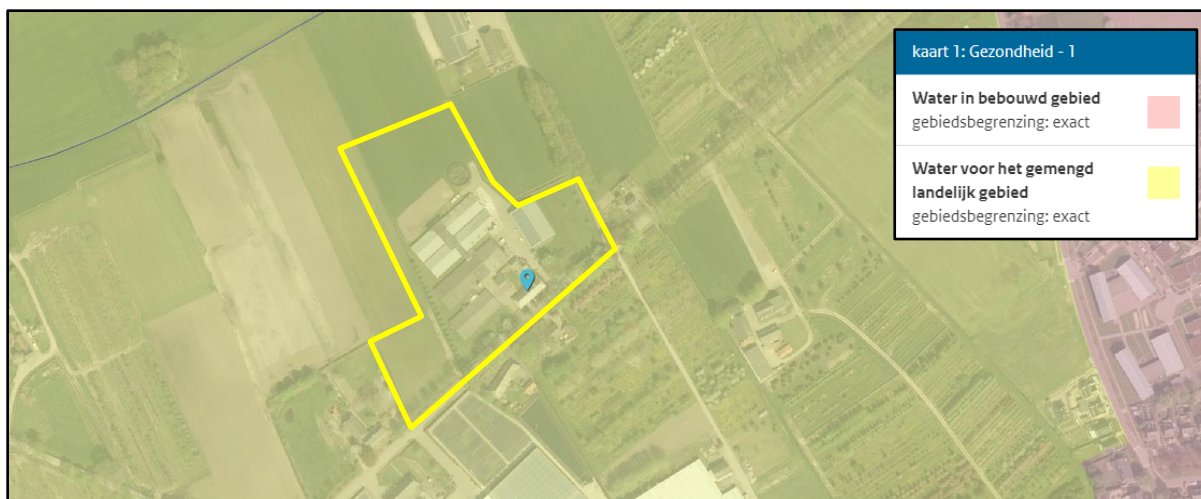
Afbeelding 11: Uitsnede themakaart 'water' Iov, plangebied is geel omlijnd

Zoals weergegeven is Afbeelding 11 heeft het plangebied op de themakaart 'water' van de Iov geen specifieke aanduidingen toegekend gekregen.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend. Het beleid van het PMWP is vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.



Afbeelding 12: Uitsnede kaart Provinciaal Milieu en Waterplan, plangebied is geel omlijnd

Zoals weergegeven is in Afbeelding 12 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Interim omgevingsverordening. Het waterbeheer richt zich op een goede waterhuishouding voor een duurzame en concurrerende landbouw. Randvoorwaarden zijn de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met de maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft deze locatie geen aanduiding gekregen. Gezien vanuit het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen het plangebied. Omdat er geen aanduiding is opgenomen is op de kaarten 2 en 3 en dat op kaart 1 geen specifiek beschermingsbeleid geldt, past het initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om

gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Gemeente

Het gemeentelijk beleid bestaat uit het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) Oisterwijk 2015 – 2019 en de Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2018. In dit beleid wordt het uitgangspunt gehanteerd dat het gehele verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld. Hemelwater van daken en verhardingen mag dus niet via het gemengde rioolstelsel worden afgevoerd. In buitengebieden is afvoer van hemelwater via de riolering veelal niet eens haalbaar gezien de capaciteit van de (druk)riolering aldaar.

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (V-GRP) 2015-2019 heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd. Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe binnen het plan, met water wordt omgegaan.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

- *Naastgelegen percelen*

In de huidige situatie vinden ter plaatse van de naastgelegen percelen geen activiteiten plaats die het watersysteem nadelig kunnen beïnvloeden. In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt enkel hemelwater geïnfiltreerd. Het hemelwater heeft de mogelijkheid om direct te infiltreren in de omliggende landbouwgronden en de naastgelegen watergang.

- *Zonneweide*

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van de zonneweide stroomt het hemelwater af van de zonnepanelen. Het hemelwater komt direct terecht op onverharde grond. Het hemelwater kan zich verspreiden over de grond (ook onder de panelen) en infiltreren in de grond.

- *Holleneind 12*

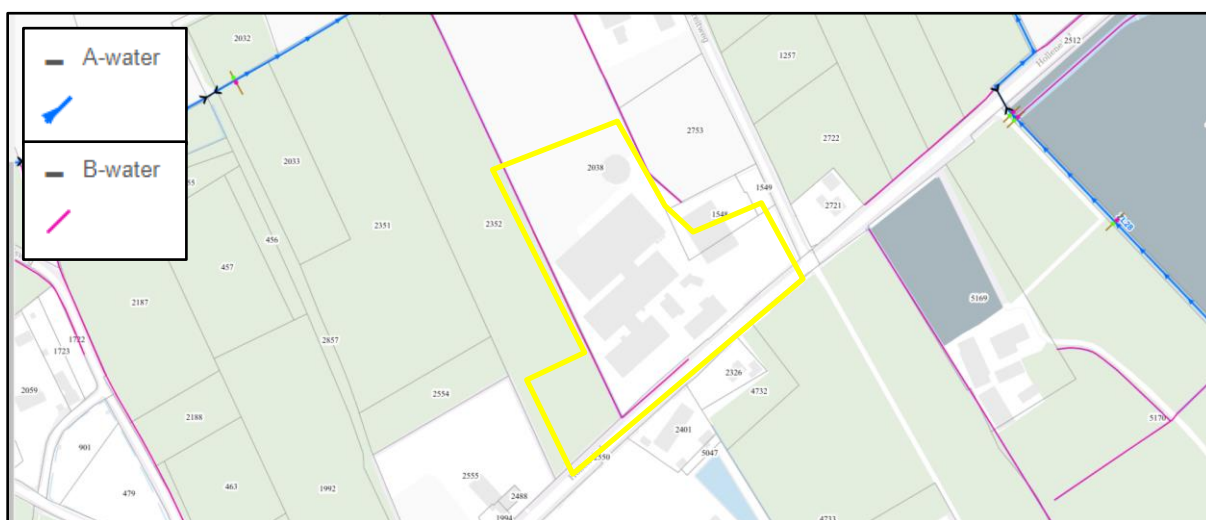
In de bestaande waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van Holleneind 12 wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Het hemelwater van de te behouden loods wordt reeds geïnfiltreerd in de sloot aan de oostzijde van het plangebied. De sloot is weergegeven op Afbeelding 13. Het overige hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

Ter plaatse van het plangebied zijn twee b-watergangen aanwezig, zie Afbeelding 14. Daarnaast is rioolwatertransportleiding, een persleiding, in het plangebied aanwezig, zie Afbeelding 1 en Afbeelding 2. De persleiding is in overleg met het waterschap ingemeten, om de locatie van de persleiding precies te kunnen bepalen. Ter plaatste van de rioolwatertransportleiding is een dubbelbestemming

'Leiding' opgenomen, zie Afbeelding 10. Binnen de zone 'dubbelbestemming leiding' is een zakelijk recht gevestigd. Het zakelijkrecht houdt in dat aan weerszijden van deze persleiding binnen drie meter niet mag worden gebouwd, in verband met onderhoud aan de persleiding en eventuele calamiteiten.



Afbeelding 13: Sloot inclusief stuw achter de te behouden loods (oostzijde plangebied)



Afbeelding 14: Uitsnede Legger waterschap de Dommel, plan gebied is geel omlijnd

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Door middel van de Keur van Waterschap de Dommel, die in werking is getreden op 1 maart 2015, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen

mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap de Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 500 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. In de beoogde situatie zal er geen sprake zijn van toename in verhard oppervlak. Hierdoor is er, op basis van de Keur van Waterschap de Dommel geen compenserende maatregelen noodzakelijk. Volgens het gemeentelijk hemelwaterbeleid dient met nieuwe bebouwing hydrologisch neutraal gebouwd te worden. Elke verslechtering in kwantitatieve zin moet gecompenseerd worden. In geval van de gemeente betekent dit veelal het aanleggen van retentie. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

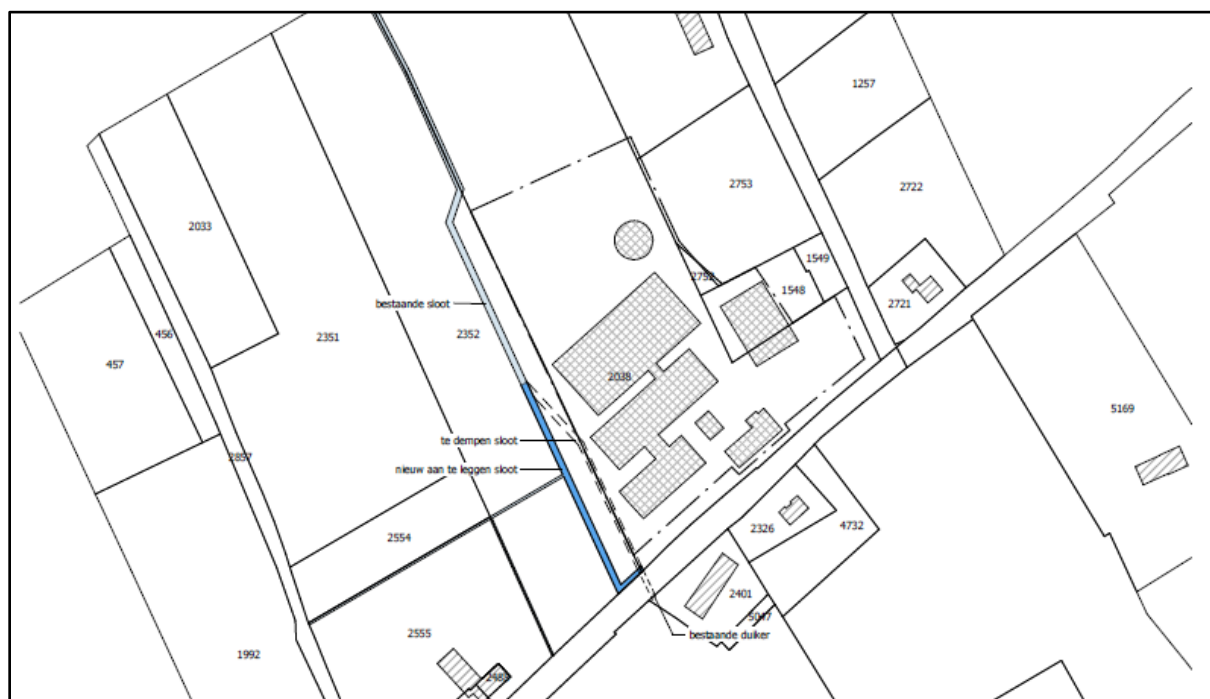
4.2.4 Gemeentelijk hemelwaterbeleid

Het initiatief leidt tot een afname van het totaal aan verhard oppervlak daar de bestaande stallen, opstallen en mestsilos worden gesloopt, zie Tabel 1. De erfverharding komt ook grotendeels te vervallen. Doordat er geen sprake is van een toename van het verhard en bebouwd oppervlak, leidt dit niet tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem die kan leiden tot wateroverlast stroomafwaarts. In de beoogde situatie wordt één B-watgang verlegd ter plaatse van de zonneweide, zie Afbeelding 15. Deze situatietekening is tevens op schaal toegevoegd in de bijlage, zie Bijlage 10. Voor het verleggen van de B-watgang is een waterwetvergunning verleend door Waterschap De Dommel, zie Bijlage 11. De beoogde B-watgang wordt, in overleg met het waterschap, aangesloten op de bestaande duiker onder de Holleneind. In het kader van beide vergunningen is er rekening gehouden met de rioolwatertransportleiding.

Tabel 1: Bestaande en beoogde verhard oppervlakte

	Bestaande oppervlakte	Beoogde oppervlakte	Totale af-/toename
Bebouwing	5.222	2.000*	- 3.222
Erfverharding	2.566	1.900*	- 766
Totaal	7.788	3.900	- 3.988

*De beoogde oppervlakten zijn een inschatting



Afbeelding 15: Ligging bestaande sloot, duiker en beoogde sloot

- **Woningsplitsing**

Het betreft hier een bestaande woning en een nieuwe woning in bestaande bebouwing. Ter plaatse van de bestaande woning verandert de waterhuishoudkundige situatie niet. Ter plaatse van de nieuwe

woning komt er een nieuwe aansluiting op het gemeentelijk riool. Het huishoudelijke afvalwater van de woningen wordt geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het niet-verontreinigde hemelwater wordt een retentievoorziening gerealiseerd, de oppervlakte van de retentievoorziening wordt onderaan deze paragraaf berekend.

- *Ruimte-voor-ruimte woningen*

Het huishoudelijke afvalwater van de nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen wordt geloosd op het gemeentelijk riool. Er wordt verzekerd dat er geen uitlogende bouwmaterialen, zoals koper en lood, worden toegepast bij de bouw van de woningen. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich volgens de gegevens van het waterschap De Dommel op 20-60 cm onder het maaiveld. Waterschap De Dommel adviseert in dit geval om minimaal 70 cm boven de GHG te bouwen om wateroverlast te voorkomen en bij de uitwerking rekening te houden met de hemelwaterafvoer van omliggende percelen. In de beoogde situatie zal er rekening gehouden worden met de GHG om minimaal 70 cm boven de GHG te bouwen. Daarnaast wordt er, zoals eerder is aangegeven, een retentievoorziening in de vorm van een wadi aangelegd om de afvoer van hemelwater van onder andere de twee Ruimte-voor-Ruimte woningen aan de zuidwestzijde van het plangebied te waarborgen. Het hemelwater van de derde Ruimte-voor-Ruimte woning aan de noordoostzijde van het plangebied wordt tezamen met de loods van Holleneind 12 geborgd in de bestaande sloot.

- *Zonneweide*

De bestaande waterhuishoudkundige situatie voor het zonneweide wordt in de beoogde situatie niet veranderd.

- *Bedrijvigheid*

De bestaande waterhuishoudkundige situatie voor het onderdeel bedrijvigheid wordt in de beoogde situatie niet veranderd. De beoogde activiteiten die plaats zullen vinden in de loods kunnen zonder aanpassing van het rioleringsstelsel plaatsvinden. Het hemelwater van de loods wordt gezamenlijk met Ruimte-voor-Ruimte woning nummer 4 geloosd op de bestaande sloot.

- *Benodigde opslagcapaciteit retentievoorzieningen*

De retentievoorzieningen bestaan uit de bestaande sloot gelegen aan de achterzijde van de loods en een nieuw aan te leggen wadi. De loods behorende bij Holleneind 12 en Ruimte-voor-Ruimte woning nummer 4 worden aangesloten op de bestaande sloot. Per Ruimte-voor-Ruimte woning wordt een verhard oppervlak (erfverharding én dakoppervlak) van 400 m² aangehouden. Met het berekenen wordt gebruik gemaakt van de hoeveelheid regen in mm¹ zoals die in de GRP Oisterwijk 2015-2019 is opgenomen.

De rekenmethode is als volgt:

Hoeveelheid toe te rekenen verharding in m² (gewoonlijk 100% van het verharde opp.)

Hoeveelheid regen in mm¹ (op dit moment 60 mm¹ = 0,06 m¹)

Gevoeligheidsfactor van ½ en 1 (zie Afbeelding 16, worstcase wordt voor het hele plangebied met 1 gerekend)

Berekening is opp. in m² x regen in m¹ x gevoeligheidsfactor = hoeveelheid m³ water voor berging.



Afbeelding 16: Uitsnede Keur van De Dommel met gevoeligheidsfactor, plangebied omkaderd

Tabel 2: Benodigde opslagcapaciteit hemelwater bestaande sloot

Onderdeel	Oppervlak in m ²
Loods Holleneind 12	700 m ²
Ruimte-voor-Ruimte woning (nr. 4)	400 m ²
Totaal	1.100 m²
Rekenregel benodigde waterberging	
1.100 m ² x 0,06 m ¹ x 1,0	66 m²

Tabel 3: Benodigde opslagcapaciteit hemelwater te realiseren wadi

Onderdeel	Oppervlak in m ²
Bedrijfswoning + erfverharding bedrijf	1.500 m ²
Ruimte-voor-Ruimte woning (nr. 2)	400 m ²
Te splitsen woonboerderij (nr. 3)	500 m ²
Totaal	2.400 m²
Rekenregel benodigde waterberging	
2.400 m ² x 0,06 m ¹ x 1,0	144 m²

Tabel 4: Benodigde opslagcapaciteit hemelwater RvR 1

Onderdeel	Oppervlak in m ²
Ruimte-voor-Ruimte woning (nr. 1)	400 m ²
Totaal	400 m²
Rekenregel benodigde waterberging	
400 m ² x 0,06 m ¹ x 1,0	24 m²

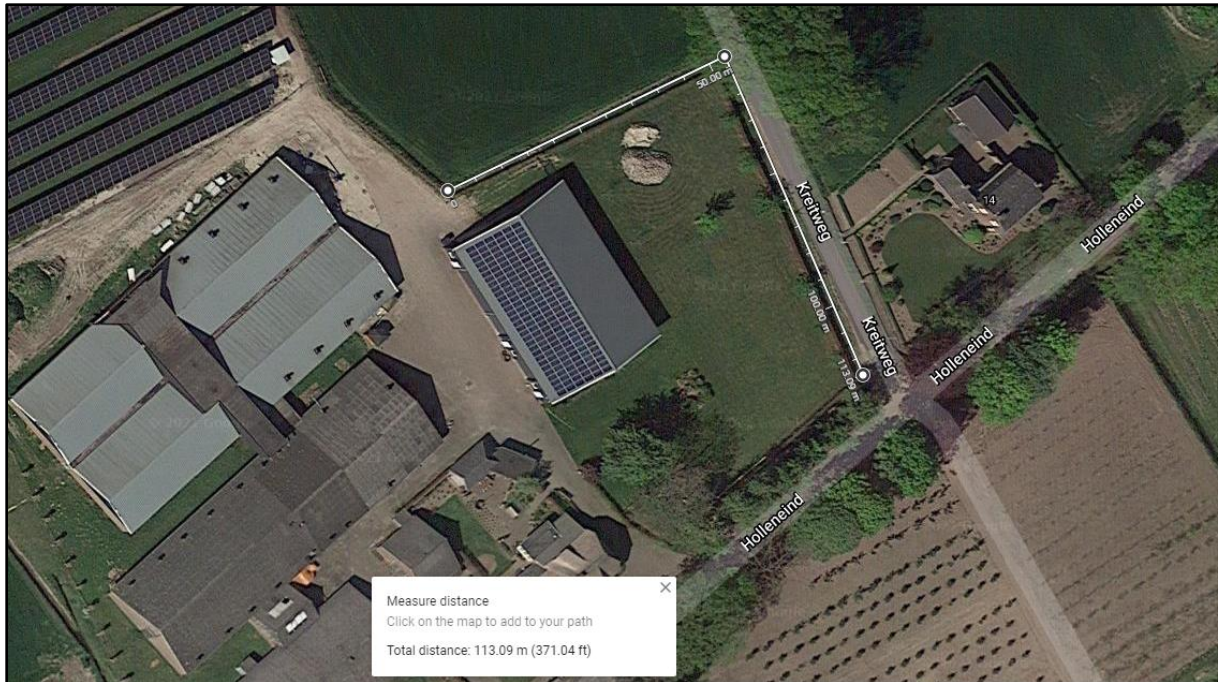
De bestaande sloot is gelegen aan de achterzijde van de bestaande loods en loopt evenwijdig aan de Kreitsweg richting het zuiden. Het hemelwater van de loods wordt hier reeds op afgevoerd, zie Afbeelding 13, dit blijft ongewijzigd. Daarnaast wordt het hemelwater afkomstig van de verharding en bebouwing van Ruimte voor Ruimte woning 3 (nr. 4 op situatietekening) ook aangesloten op deze sloot. De sloot dient minimaal 66 m³ water op te kunnen slaan, hieronder wordt de capaciteit van de sloot berekend.

De sloot heeft een lengte van 113 meter, zie Afbeelding 17. De hoogte van de stuw is 20 cm onder maaiveld. Ter plaatse van de bestaande sloot is de gemiddelde hoogste grondwaterstand 60 cm, hierdoor bedraagt de gemiddelde hoogte van de sloot 40 cm. De gemiddelde breedte op halve diepte

bedraagt 1,6 meter. Op basis van deze gegevens kan de capaciteit worden berekend door middel van onderstaande formule:

Lengte sloot x gemiddelde hoogte x gemiddelde breedte op halve diepte
 $113 \times 0,4 \times 1,6 = 72,3 \text{ m}^3$.

Uit bovenstaande blijkt dat de sloot over voldoende capaciteit beschikt om het hemelwater van de bestaande loods en Ruimte-voor-Ruimte woning 3 te bergen. De sloot is voorzien van een overloopinstructie naar de omliggende B-watergang.



Afbeelding 17: Luchtfoto met bestaande sloot weergegeven met meetlijnen

Het hemelwater van de bestaande woning, de te splitsen woning, Ruimte-voor-Ruimte woning 2 met bijhorende erfverharding en bijgebouwen wordt opgevangen in een Wadi. Deze Wadi wordt ten zuiden van de zonneweide aangelegd, zie Bijlage 4. De beoogde retentievoorziening wordt gerealiseerd met een opslagcapaciteit van minimaal 144 m^3 , zoals berekend in Tabel 3. Ter plaatse van de Wadi is de gemiddelde hoogste grondwaterstand ook 60 cm, dit betekent dat de oppervlakte van de Wadi minimaal 240 m^2 dient te bedragen. Het definitieve ontwerp en berekening wordt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning bouw aangeleverd. Deze voorziening wordt ook uitgevoerd met een overloopinstructie naar de omliggende B-watergang.

Het hemelwater van de Ruimte-voor-Ruimte woning 1 incl. bijgebouwen en erfverharding wordt op eigen perceel verwerkt. Aan de achterzijde van deze kavel wordt een perceelssloot gerealiseerd. Met een minimale lengte van 43 meter, een gemiddelde hoogte van 40 cm en een gemiddelde breedte op halve diepte van 1,6 meter bedraagt de opslagcapaciteit $27,5 \text{ m}^3$. Deze voorziening wordt ook uitgevoerd met een overloopinstructie naar de omliggende B-watergang.

Gezien voorafgaande kan er geconcludeerd worden dat het aspect water voldoet aan het gemeentelijk beleid en geen belemmeringen vormt voor dit initiatief.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

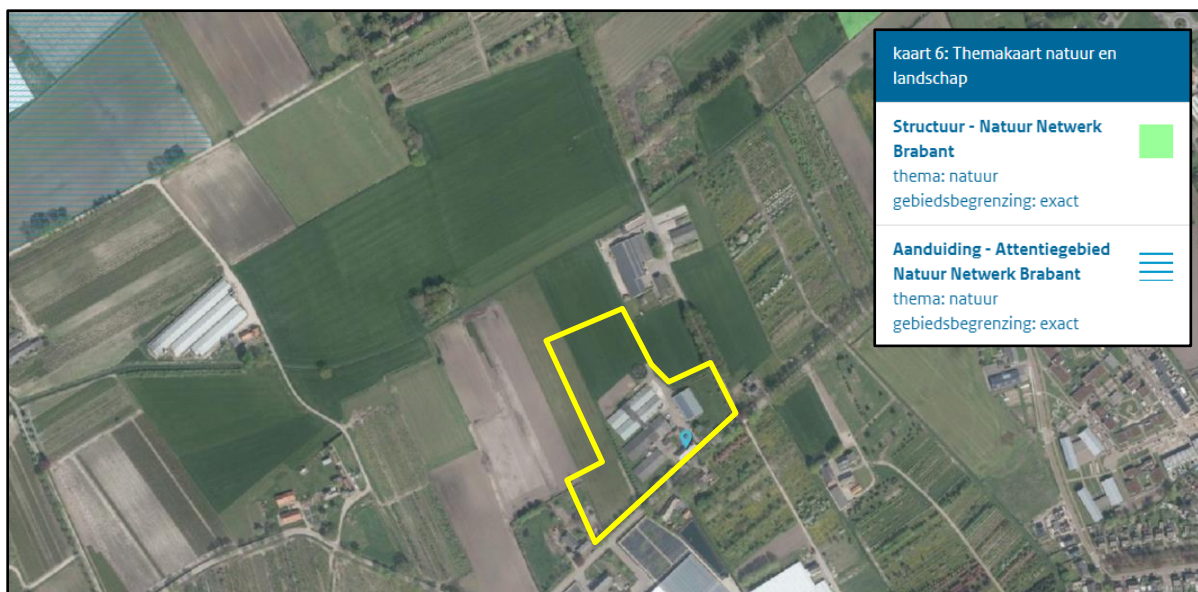
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in de Interim omgevingsverordening gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingzones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Interim omgevingsverordening. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Iov is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 18. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.



Afbeelding 18: Uitsnede themakaart 'Natuur en Landschap' Iov, plangebied is geel omlijnd

4.3.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening. In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen, Vlijmens Ven, Meerputten & Boscche Broek en Kampina & Oisterwijkse Vennen. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (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 i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen, dat op een afstand van circa 1,2 kilometer ligt.

Door de wijziging naar een bedrijfsbestemming en het toevoeging van woningen zijn geen negatieve effecten te verwachten op de Natura 2000-gebieden, gelet op de grote afstand van het plangebied tot het te beschermen gebied. Op grotere afstand is het mogelijk dat stikstofdepositie van de beoogde ontwikkeling zorgt voor een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen binnen de Natura2000-gebieden. Om dit te onderzoeken is een Aerius-berekening gemaakt waarbij de vergunde en huidige situatie is vergeleken met de toekomstige plansituatie. Normaliter is de vergunde situatie de uitgangssituatie voor een Aerius-berekening. Omdat het bedrijf mee heeft gedaan aan de stoppersmaatregel, kan in twijfel worden genomen of de vergunde situatie wel de uitgangssituatie is. Daarom is ook een berekening gemaakt met de huidige uitgangssituatie.

De invoergegevens en de berekening zijn opgenomen in de bijlagen, zie Bijlage 12. In de beoogde situatie is ten opzichte van de vergunde en tevens de huidige uitgangssituatie, geen effecten te verwachten dat blijkt uit de berekeningen, welke zijn opgenomen in Bijlage 12. Uit de berekeningen is te concluderen dat er door het beëindigen van een veehouderij er milieutechnisch een grote afname wordt gerealiseerd.

Mogelijk is er tijdens de bouw van de woningen wel sprake van een relevante stikstofdepositie. Om dit inzichtelijk te maken is een Aeries-berekening gemaakt van de bouwfase. In deze berekening is rekening gehouden met het gelijktijdig realiseren van drie ruimte-voor-ruimte woningen en het verbouwen van de langgevelboerderij. Ook uit deze berekening blijkt dat de aanlegfase geen depositie oplevert boven 0,00 mol/ha/jr, zie Bijlage 12.

Overige storingsfactoren van vogels- en habitatsoorten in deze en andere beschermde natuurgebieden treden niet op gezien de afstand tot de Natura 2000-gebieden. Er kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief dient met name bepaald te worden of er zich ter plaatse van de nieuw te realiseren ruimte-voor-ruimte woningen en de te slopen stallen beschermde natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

Om duidelijk te krijgen of de beoogde ontwikkeling een bedreiging vormt voor de beschermde soorten is een ecologische quickscan uitgevoerd. In de bijlage is een ecologische Quickscan opgenomen, zie Bijlage 13. In de ecologische quickscan is het volgende geconcludeerd:

"Het projectgebied is niet geschikt als leefgebied beschermde soorten. De gebouwen en directe omgeving waren door het gebruik als varkenshouderij niet of minder geschikt. Het erf en de gebouwen zijn schoon er is geen voedsel of ruige plekken te vinden. De bedrijfsgebouwen en het intensieve gebruik (als varkenshouderij) zijn ongeschikt voor vleermuizen. In de toekomst kan er mogelijk meer ruimte komen voor soorten om zich te vestigen. Versterking van de natuurwaarde kan door eenvoudige maatregelen als het hangen van nestkasten, en nectar- en vruchtdragende soorten in de tuin te gebruiken Het gebruik van de grond cq gebouwen zal extensief worden. Er zijn geen mitigerende of compensatie maatregelen nodig. Het strekt tot de aanbeveling om de gebouwen op redelijk korte termijn te slopen.

Gebiedsbescherming

De vermindering van de depositie op de omgeving cq Natura 2000 gebieden is als positief te kenmerken.

Na de eerste scan in september 2019 heeft een tweede check plaats gevonden op 20 januari 2020, op verzoek van initiatiefnemer. De opname van 2019 geeft goed weer wat de huidige situatie is."

Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

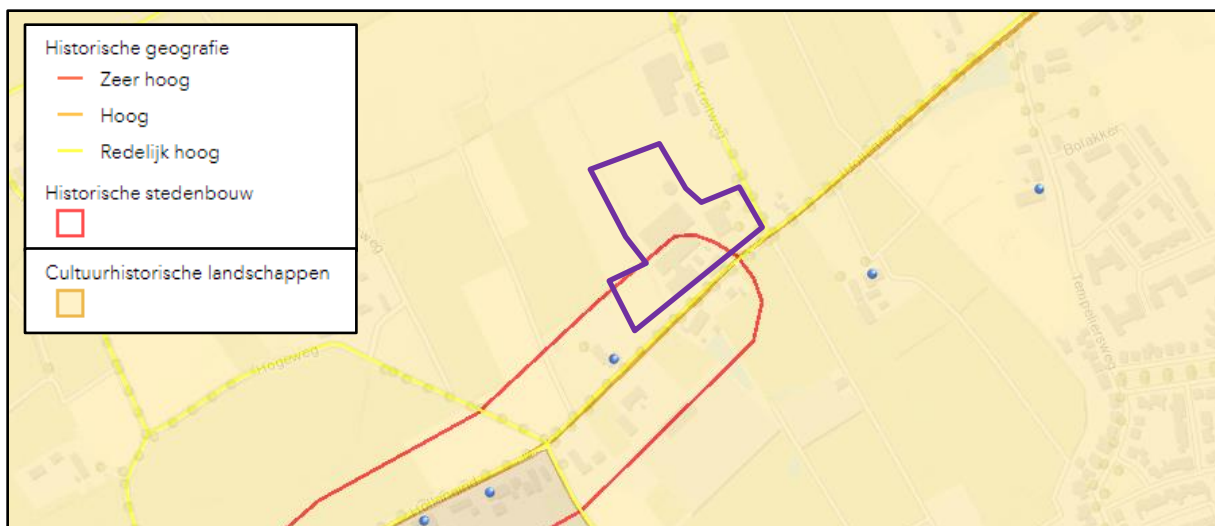
Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie blijkt dat het plangebied onderstaande drie aanduidingen heeft, zie Afbeelding 19:

- Historische geografie – lijnen, waarde: redelijk hoog
- Historische stedenbouw, waarde: hoog

Westelijk van Haaren, ten zuiden van en evenwijdig aan de Raamse Loop, is akkernederzetting Holleneind gelegen. Slingerende, hoger gelegen weg (Holleneind) die de overgang markeert tussen de hoger gelegen gronden met bebouwing en akkers (zuidzijde) en de lager gelegen gronden richting de beek. Langs de weg laanbeplanting met onder andere linden. Akkernederzetting Holleneind bestaat uit voor het merendeel evenwijdig aan de weg opgetrokken langgevelboerderijen (circa 1750-1930).

- Cultuurhistorische landschappen

De Loonse en Drunense Duinen zijn Brabants grootste stuifzandgebied. De Loonse en Drunense Duinen is een in aardkundig en ecologisch opzicht belangrijk gebied. De ontwikkelingsstrategie van de provincie Noord-Brabant is dan ook het behouden van het stuifzandgebied in combinatie met de economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit Loonse en Drunense Duinen en het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving.



Afbeelding 19: Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), plangebied is paars omlijnd

Het Holleneind bestaat uit een eeuwenoude nederzettingsstructuur die voortgekomen is uit de ontginningsgeschiedenis van het landschap van de voormalige gemeente Haaren. Hedendaags vormt deze structuur nog steeds een van de belangrijkste kenmerken van het landschap van de gemeente Haaren. Belangrijk onderdeel van dit landschap zijn de langgevelboerderijen die zich kenmerken door de relatief forse dakgedeeltes en relatief lagere gevels. Daarnaast is het onderscheid tussen wonen en werken duidelijk af te lezen in de gevel. Het woongedeelte kenmerkt zich door grotere raampartijen, terwijl het werkgedeelte zich kenmerkt door relatief kleine raampartijen en grote staldeuren. Aan de Holleneind zijn meerdere rijks- en gemeentelijk monumenten gelegen. Holleneind 4 en 23a betreffen rijksmonumenten en Holleneind 5, 7, 10, 15 en 27 betreffen gemeentelijk monumenten. Holleneind 12 betreft geen rijks- of gemeentelijk monument, is echter wel cultuurhistorisch waardevol aangemerkt.

In de bijlagen is een cultuurhistorische waarden onderbouwing opgenomen, zie Bijlage 5. De woning aan Holleneind 12 betreft langgevelboerderij welke dateert uit 1885 en sluit zich aan bij bovenstaande historische kenmerken. De langgevelboerderij aan Holleneind 12 kenmerkt zich door de relatief forse dakgedeeltes en relatief lagere gevels. Daarnaast is het onderscheid tussen wonen en werken duidelijk af te lezen in de gevel. De gevelindeling is authentiek. Het woongedeelte kenmerkt zich door grotere raampartijen, terwijl het werkgedeelte zich kenmerkt door relatief kleine raampartijen en grote staldeuren. Ook zijn er nog houten spanten aanwezig. Daarmee is Holleneind 12 van cultuurhistorische waarde voor de voormalige gemeente Haaren. Gezien voorafgaande en de kan er geconcludeerd worden dat de woonboerderij cultuurhistorische waardevolle bebouwing is. De langgevelboerderij krijgt in de beoogde situatie een bouwaanduiding 'karakteristiek' met bijbehorende voorwaarden, welke zijn opgenomen in de planregels. Deze bouwaanduiding ziet op de bescherming van de cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij. Daarnaast wordt de een aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschappelijke esemble' op de woonbestemming van de cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij. Deze aanduiding ziet vooral op het landschappelijk ensemble waar het hoofdgebouw, bijhorende bouwwerken en andere landschapselementen deel van uitmaken.

In de beoogde situatie wordt rekening gehouden met de cultuurhistorie in het kader van de bouw van de nieuwe woningen qua ontwerp en detaillering. Het ontwerp en de detaillering worden afgestemd met de omgeving, zoals eerder is genoemd in paragraaf 2.4. De aanvraag Omgevingsvergunning bouw voor de te splitsen woonboerderij wordt voorgelegd aan de monumentencommissie.

Gezien voorafgaande kan er geconcludeerd worden dat beoogd initiatief geen afbreuk doet aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.

4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met

de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' heeft het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden beschermd tegen mogelijk aanwezige archeologische waarden. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,50 meter onder het maaiveld is het noodzakelijk om een archeologisch rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. In het geldende bestemmingsplan zijn agrarische bouwvlakken uitgezonderd voor archeologische onderzoeken.

De gronden ter plaatse van de beoogde ontwikkelingen zijn reeds lange tijd in gebruik als landbouwgrond. De gronden zijn ter plaatse ernstig verstoord door de toepassing van diverse landbouwwerkzaamheden zoals diepploegen en -woelen. Daarnaast vindt de bouw van één van de nieuwe woningen plaats nabij bestaande stallen. Ten tijde van de bouw van deze bestaande stallen is de grond rondom verstoord door bouwrijp maken en afgravingen t.b.v. fundering en mestkelder. De kans op aanwezigheid van archeologische waarden wordt zeer gering geacht. Mogelijk aanwezige archeologische waarden worden in de beoogde situatie behouden doordat de gronden ter plaatse van de uitbreiding slechts in de bovenste grondlaag tot funderingsdiepte worden afgegraven. In de bovenste grondlaag is de kans op het aantreffen van archeologische waarden nihil.

Zoals eerder is aangegeven is voor het verleggen van de B-watgang een waterwetvergunning verleend door Waterschap De Dommel, zie bijlage. Voor deze vergunning is een archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de plangebied waar het geen agrarisch bouwvlak betreft, zie Afbeelding 20. Het archeologisch rapport is opgenomen in de bijlage, zie Bijlage 14.

Als bij toekomstige bodemingrepen en andere werkzaamheden archeologische resten of sporen (toevalsvondsten) aangetroffen worden, moeten deze volgens artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoed direct worden gemeld bij het bevoegd gezag. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook in een later stadium, waaronder de realisatiefase, op een goede manier beschermd.



Afbeelding 20: Het onderzoeksgebied voor het archeologisch onderzoek, het onderzoeksgebied is rood omlijnd

Op basis van de resultaten van het archeologisch onderzoek is het onderzochte deel van het plangebied echter vrijgegeven voor wat betreft archeologische verwachtingen. Om die reden is hier geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Op het overige gedeelte van het plangebied zal een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' worden opgenomen om de eventueel aanwezige archeologische waarden in de toekomst te beschermen bij relevante bodemingrepen.

Gezien voorafgaande kan er geconcludeerd worden dat beoogd initiatief geen afbreuk doet aan archeologische waarden.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

De planlocatie ligt in het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de directe omgeving zijn plantenkwekerijen, een laanboomkwekerij, agrarisch (verwante) bedrijven en een niet agrarisch bedrijf gelegen. Naast deze bedrijven zijn diverse burgerwoningen in het buitengebied gelegen, waardoor er sprake is van sterke functiemenging. Daarnaast zijn omliggende bedrijven en woningen in de directe nabijheid van het plangebied gelegen, er kan worden gesteld dat er sprake is van 'gemengd gebied'.

Bedrijvigheid

De bestaande loods aan de Holleneind 12 blijft behouden. Het bouwvlak wordt verkleind en de bestemming gewijzigd naar een bedrijfsbestemming t.b.v. een verhuur van opslagruimte en agrarisch-verwant (cultuurtechniek en plaagdierenbestrijding (een bedrijf/beroep aan huis)) bedrijf. De beoogde bedrijfsbestemming staat enkel een bedrijf met milieucategorie 1 of 2 toe. Voor een bedrijf uit de hoogste milieucategorie, milieucategorie 2, gelegen in gemengd gebied, is een richtafstand 10 meter, in het kader van stof en gevaar, opgenomen in de handreiking.

In de beoogde situatie zijn de woning van de te splitsen langgevelboerderij aan Holleneind 12 én de Ruimte-voor-Ruimte woning aan de noordoosten van Holleneind 12 het dichtst bij de bedrijvenbestemming gelegen. Deze woningen zijn gelegen binnen de richtafstand van 10 meter. Om te voorkomen dat binnen de richtafstand van 10 meter bedrijfsactiviteiten worden verricht waar de woning mogelijk hinder van kan ondervinden, zal binnen de bedrijfsbestemming een zone van 10

meter rondom de woning of bouwvlak worden opgenomen waar geen bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Deze gronden mogen dan enkel worden gebruikt voor bewoning van de bedrijfswoning en bijbehorende tuin. Echter mag binnen de 10 meter zone wel activiteiten ten behoeve van een beroep of een bedrijf aan huis wel worden uitgevoerd. Door deze bepaling op te nemen in het bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat voldaan kan worden aan de richtafstand van 10 meter.

De Ruimte-voor-Ruimte woning, welke in het noordelijkste gedeelte van het plangebied is gelegen, komt op een afstand van minder dan 10 meter vanaf de bedrijfsbestemming. De werkzaamheden vinden grotendeels plaats aan de westzijde van de loods, hierdoor is er sprake van een afschermende werking van de loods. In de handreiking is de grootste richtafstand opgenomen voor het aspect 'geluid'. Voor deze ontwikkeling zijn akoestisch onderzoeken uitgevoerd, waaronder de geluidsuitstraling vanuit de loods aan de Holleneind 12. Uit dit onderzoek blijkt dat er voldaan kan worden aan de gestelde geluidswaarden, hierdoor kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Ruimte-voor-ruimte woningen en woningsplitsing

Voor de beoogde woningen in dit plan moet bekeken worden of deze woningen geen hinder ondervinden van bestaande bedrijvigheid in de omgeving. In de omgeving zijn verschillende bedrijven gelegen zoals opgenomen in onderstaande tabel. In onderstaande tabel zijn de dichtstbijzijnde bedrijvigheden opgenomen met de bijbehorende milieucategorie, richtafstand en een toetsing door middel van de werkelijke afstand.

Tabel 5: Toetsing richtafstanden

Adres	Bedrijf	Milieu-categorie	Richtafstand (in gemengd gebied)	Werkelijk afstand (tot de dichtstbijzijnde nieuwe woning)
Kreitweg 1 te Haaren	Melkveehouderij	3.2	50	130
Holleneind 23 te Haaren*	Plantenkwekerij	2	10	20
Köppenstraat 4 te Haaren*	plantenkwekerij	2	10	310
Holleneind 12 te Haaren	- Plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m² (cultuurtechniek, nieuw bedrijfsonderdeel) - Algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m² (plaagdierenbestrijding, reeds aanwezig een bedrijf/beroep aan huis) - Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) (statische opslag, reeds vergund)	• 2 • 2 • 2	• 10 • 10 • 10	30
Holleneind 27 te Haaren	Plantenkwekerij	2	10	122

*Holleneind 23 en Köppenstraat 4 te Haaren, hebben een directe binding. Holleneind 23 en Köppenstraat 4 zijn namelijk beide eigendom van dezelfde eigenaar, woonachtig op Holleneind 23. De eigenaar heeft één plantenkwekerij welke is gevestigd en uitgevoerd wordt op beide locaties: Holleneind 23 en Köppenstraat 4. Op beide locaties zijn kassen aanwezig.

Holleneind 23 te Haaren is het dichtstbijzijnde gelegen bedrijf ten opzichte van de beoogde ruimte-voor-ruimte woningen. De plantenkwekerij, welke gevestigd is aan Holleneind 23, wordt niet belemmerd in haar bedrijfsvoering na de komst van de ruimte-voor-ruimte woningen. Dit is te concluderen aan de hand van de richtafstand en het akoestisch onderzoek. De werkelijke afstand is namelijk groter dan de richtafstand. Het akoestisch onderzoek wordt nader toegelicht in paragraaf 4.7.

Aan de hand van bovenstaande tabel kan er geconcludeerd worden dat er ruimschoots voldaan wordt aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen.

4.6 Geur

Voor veehouderijen zijn nationale regels vastgesteld in de Wet geurhinder en veehouderij. Hierin staan regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. Voor kleinere bedrijven zijn deze regels opgenomen in het Activiteitenbesluit. De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen is in de voormalige gemeente Haaren de beleidsregel 'Geur en ruimtelijke plannen 2019 gemeente Haaren' van toepassing. In deze beleidsregel zijn grenswaarden opgenomen waaraan moet worden getoetst bij ruimtelijke ontwikkelingen. De beleidsregels van de voormalige gemeente Haaren blijven voorlopig van toepassing voor het Oisterwijkse grondgebied dat vóór de herindeling van 01-01-2021 tot de voormalige gemeente Haaren behoorde.

Aangezien de bestemming wijzigt van een agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming en een woonbestemming, is het belangrijk dat het nieuwe bedrijf en de nieuwe woningen niet in een overbelast gebied verkeren en ook de agrarische bedrijvigheid niet wordt belemmerd. In de bijlage is een geuronderzoek opgenomen, zie Bijlage 15. In dit geuronderzoek is er getoetst aan de vaste afstanden en zijn er geurberekeningen uitgevoerd voor de locatie aan de Holleneind 12 en naastgelegen percelen ten opzichte van de omliggende veehouderijen. Uit deze toetsing kan geconcludeerd worden dat de gewenste ruimte-voor-ruimte woningen en de gesplitste woning zowel buiten de vaste afstanden van omliggende veehouderijen, als buiten de geurcontouren van de omliggende agrarische bedrijven is gelegen. Daarnaast blijkt dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van geur van veehouderijen in de omgeving.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

4.7.1 Hinder activiteiten omgeving

Voor dit plan is een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de nieuwe woonfuncties, de rapportage is in de bijlage toegevoegd, zie Bijlage 7. De conclusies uit het onderzoek zijn opgenomen in Afbeelding 21.

De geluidsbelasting L_{den} op de nieuwe woonbestemmingen ten gevolge van wegverkeer is berekend voor het jaar 2030. Hieruit volgt:

Resultaten geluidsbelasting	- De geluidsbelasting ten gevolge van de Holleneind overschrijdt de voorkeursgrenswaarde op elk van de vier nieuwe woonbestemmingen. - Mits de zuidoostgevel van de te splitsen woonboerderij akoestisch doof wordt uitgevoerd, voldoet de geluidsbelasting op alle vier de woningen aan de maximale grenswaarde.
Maatregelen en hogere waarden	- Maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet doelmatig, niet haalbaar en/of landschappelijk ongewenst. Het ligt daarom voor de hand om hogere waarden vanwege de Holleneind aan te vragen. - Er kan voldaan worden aan de voorwaarden uit het gemeentelijk HGW-beleid om de hogere waarden te kunnen vaststellen.
Aanvaardbaarheid	Gezien de resultaten wordt de geluidsbelasting aanvaardbaar geacht. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Afbeelding 21: Conclusie Akoestisch onderzoek wegverkeer

Ten aanzien van eerdere onderzoeksresultaten is de RvR- woning 3 op een grotere afstand van de weg gesitueerd, hierdoor wordt de maximale grenswaarde van 53 dB niet overschreden. Hiervoor worden op de verbeelding bouwvlakken opgenomen, waardoor de minimale afstand wordt gewaarborgd. Gelijktijdig met deze bestemmingsplan procedure zal een procedure tot ontheffing voor de hogere geluidswaarde worden doorlopen voor alle nieuwe woonfuncties. De zuid-oostgevel van de te splitsen bestaande woning overschrijdt de maximale grenswaarde van 53 dB, wanneer de geluidsbelasting niet wordt teruggebracht naar 53 dB dient de gevel 'doof' te worden uitgevoerd. Er rekening mee houdend dat de zuid-oostgevel van de woonboerderij akoestisch doof wordt uitgevoerd, wordt de geluidsbelasting van 53 dB nergens overschreden. Immers is een dove gevel geen gevel in de zin van de Wet geluidhinder. In de planregels wordt geborgd dat de voorgevel van de te splitsen woonboerderij 'doof' wordt uitgevoerd. De ontwerpbeschikking 'hogere grenswaarde' is in Bijlage 20 opgenomen.

Voor de bedrijven in de omgeving is aangesloten bij de richtafstanden die zijn opgenomen in de handreiking bedrijven en milieuzonering behorende bij een 'gemengd gebied'. Een toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 4.5. De woningen zijn op voldoende afstand gelegen waardoor aangenomen mag worden dat het toevoegen van woningen geen belemmeringen oplevert voor de omliggende bedrijven. Voor de volledigheid is de geluidshinder vanuit de bedrijven aan de Holleneind 12 en Holleneind 23 onderzocht. Voor Holleneind 12 betreffen dit kleinschalige activiteiten in de bestaande loods, waaronder statische opslag, stalling machines cultuurtechniek en plaagdierenbestrijding. Al deze activiteiten worden enkel door initiatiefnemer uitgevoerd waardoor er sprake is van beperkte bedrijfswerkzaamheden. In het akoestisch onderzoek is er worst-case scenario uitgegaan van één vrachtwagen en drie (bestel)auto's in de dagperiode en één (bestel)auto in de avondperiode. Daarnaast is er rekening gehouden met laad- en losactiviteiten met de vrachtwagen in de dagperiode. Er is geen sprake van een agrarisch loonbedrijf, de activiteiten vinden plaats in de dagperiode. De onderzochte situatie voorziet in de beoogde bedrijfsvoering aan de Holleneind 12 met diverse kleinschalige bedrijfsonderdelen.

Het bedrijf aan Holleneind 23 betreft een plantenkwekerij. In overleg met de eigenaar van deze locatie zijn de uitgangspunten bepaald voor het akoestisch onderzoek. In de dagperiode komen er per uur 1 á 2 vrachtwagen voor het laden en/of lossen van goederen, worstcase is rekening gehouden met 2 vrachtwagens per uur. Deze vrachtwagens rijden aan de zuidzijde de inrichting op en verlaten de inrichting via de noordelijk gelegen inrit. Circa 70% van de verkeersbewegingen rijdt richting Oisterwijk (zuidelijke richting). Daarnaast is er rekening gehouden met 15 auto's per dag en heftruckbewegingen op het containerveld tegenover de beoogde Ruimte-voor-Ruimte woningen.

Bovenstaande uitgangspunten zijn telefonisch met eigenaar van de plantenkwekerij besproken, de bedrijfsvoering wordt niet belemmerd met de realisatie van de Ruimte-voor-Ruimte woningen.

4.7.2 Woon- en leefklimaat

In het kader van een goed woon- en leefklimaat is voor de bepaling van de geluidsbelasting de beoogde planologische situatie leidend. Onderzocht dient te worden of het geluidsniveau van activiteiten in de omgeving aanvaardbaar is. Hiervoor is onderzocht wat de geluidsuitstraling is van de bedrijven aan de Holleneind 12 en 23. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen en/of industrieterreinen. Het geluid als gevolg van wegverkeer is in voorgaande paragraaf beschreven.

Voor de beoogde ontwikkeling is ook onderzocht wat de cumulatieve geluidsbelasting is als gevolg van het wegverkeer en de bedrijven in de directe omgeving. Hiermee kan worden onderzocht of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen. Wanneer het binnenniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit binnenniveau kan worden behaald door extra voorzieningen te treffen op de gevel. Om deze voorzieningen vast te leggen is in het bestemmingsplan een bouwregel opgenomen waarin is opgenomen dat bij de bouw aanvraag voor de woning moet worden aangetoond dat dit binnenniveau kan worden behaald. Hiervoor dient de karakteristieke geluidswering van de uitwendige scheidingsconstructie te worden berekend zoals opgenomen in het Bouwbesluit (berekend conform NEN 5077).

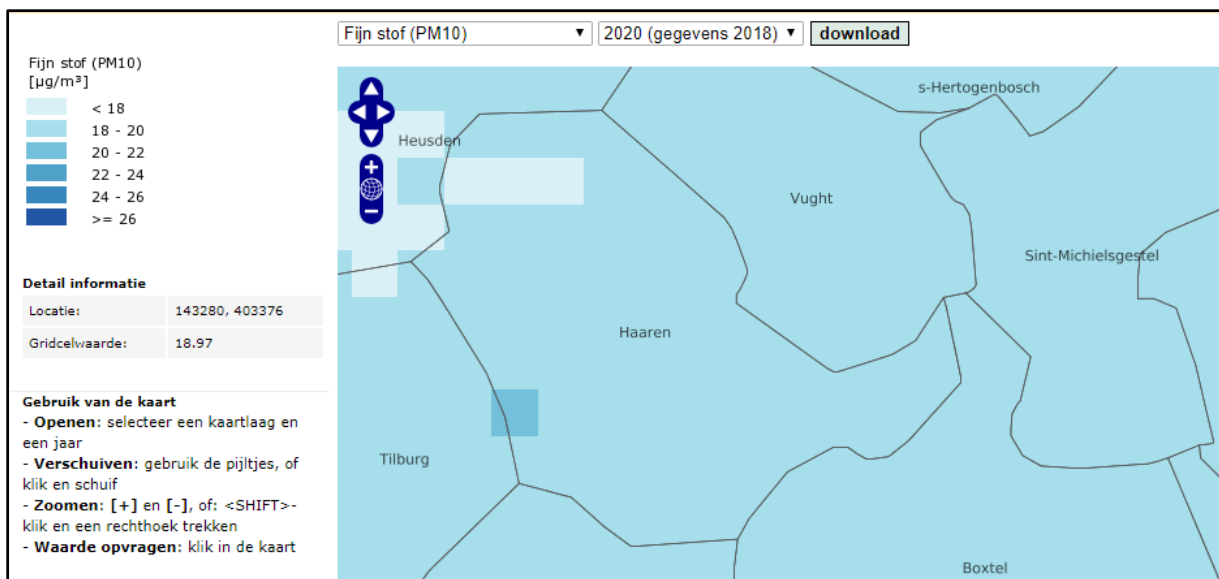
Ter plaatse van de nieuwe woning in de karakteristieke boerderij is er volgens het geluidsonderzoek sprake van een overschrijding van de maximaal toelaatbare geluidswaarde als gevolg van het wegverkeer. In het rapport is opgenomen dat wordt voldaan aan het maximale toelaatbare geluidsniveau wanneer de voorgevel als een dove gevel wordt uitgevoerd. Ook deze voorwaarde is opgenomen in de bouwregels ter plaatse van de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'karakteristiek'. Omdat het cumulatieve geluidsniveau hoger is dan de berekende waarde als gevolg van het wegverkeer zal het binnenniveau van de woning ter plaatse van de aanduiding karakteristiek als gevolg van het wegverkeer lager zijn dan 33 dB waardoor ook hier sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Middels maatregelen wordt er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd, zoals bedoeld in de bijgevoegde notitie cumulatieve geluidbelasting. Daarnaast zal de tuin aan de geluidluwe zijde zijn gelegen. Hierdoor kan er geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmeringen vormt voor dit initiatief.

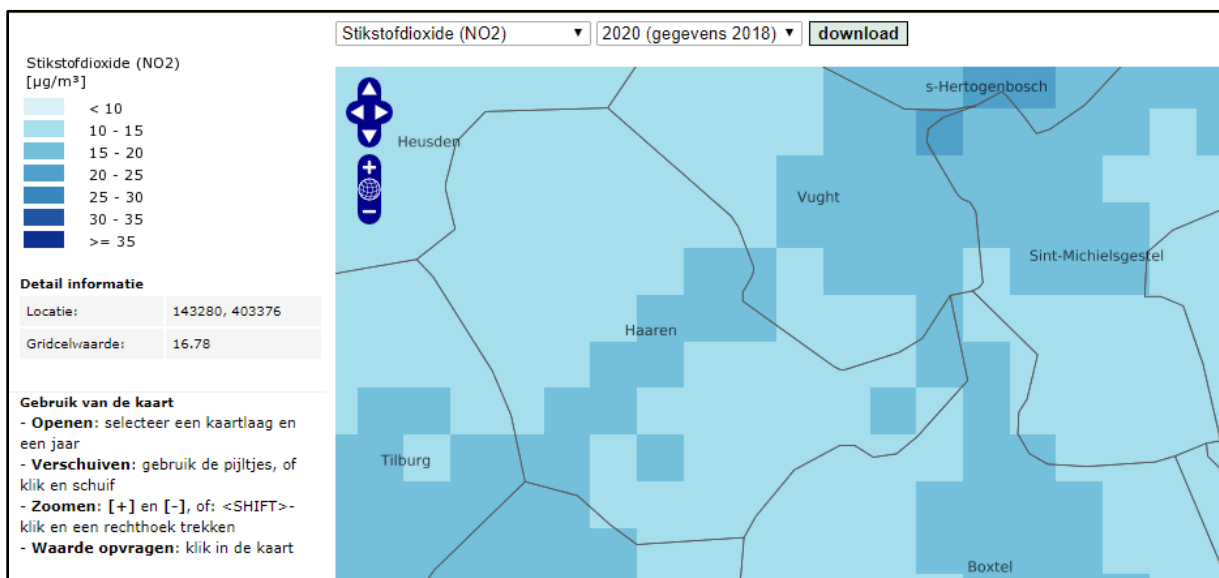
4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

Uit de GCN-kaart blijkt dat de achtergrondconcentratie fijnstof (PM₁₀) ter plaatse van het plangebied 18,97 µg/m³ is, zie Afbeelding 22, de norm bedraagt 40 µg/m³. De achtergrondconcentratie stikstofdioxide (NO₂) ter plaatse van het plangebied bedraagt 16,78 µg/m³, zie Afbeelding 23, waar de norm 40 µg/m³ bedraagt. Hieruit is te concluderen dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbare luchtkwaliteit aanwezig is.



Afbeelding 22: Uitsnede GCN-kaart Fijnstof (PM₁₀), bron <http://geodata.rivm.nl/gcn/>



Afbeelding 23: Uitsnede GCN-kaart Stikstof (NO₂), bron <http://geodata.rivm.nl/gcn/>

Tevens mag de beoogde ontwikkeling de omgeving niet onevenredig belemmeren. Met behulp van de rekentool 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) is onderzocht wat de bijdrage van het bedrijf in de worst-case-situatie is. Wanneer de bijdrage aan jaargemiddelde niet meer dan 1,2 µg/m³ bedraagt is er sprake van een NIBM-bijdrage en kan de ontwikkeling doorgang vinden.

In artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer is opgenomen dat plannen die in niet betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit niet afzonderlijk getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Een project is niet in betekende mate als de bijdrage van het project maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) is. In de praktijk vertaalt dit naar een jaargemiddelde bijdrage van maximaal 1,2 µg/m³.

Met de NIBM-tool kan inzichtelijk gemaakt worden of het aanwezig personen- en vrachtverkeer bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De tool werkt met rekenregels die in lijn zijn met de Standaardrekenmethode 1 (SRM1) uit de regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007. In 2016 is deze tool uitgebreid met toekomstige rekenjaren. Daarmee kan een plan dat verder in de tijd gerealiseerd wordt, berekend worden. Bij de berekening wordt uitgegaan van een worst-case scenario.

In de berekening dienen drie invoergegevens ingevuld te worden namelijk;

- Jaar van planrealisatie
- Verkeersintensiteit
- Percentage vrachtverkeer

Jaar van planrealisatie

Door verschillende ontwikkelingen wordt er een trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit verwacht. Hierdoor is de bijdrage van een plan dat later wordt gerealiseerd lager dan als hetzelfde plan nu gerealiseerd zou worden. Het jaar van realisatie is daarom belangrijk om de invloed van het voormalige eigen bedrijf te bepalen. In de rekentool is gerekend met het realisatie jaar 2019.

Verkeersintensiteit

De verkeersintensiteit bedraagt het totale aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal dat zal plaatsvinden op het bedrijf en bij de woningen, uitgaande van het 'weekdaggemiddelde'. Per woning wordt er uitgegaan van een verkeersintensiteit van maximaal 8 auto's per etmaal en voor het beoogde bedrijf wordt er uitgegaan van een verkeersintensiteit van maximaal 20 auto's per etmaal. Deze hoeveelheid is ingevuld zodat het programma de berekening kon maken.

Percentage vrachtverkeer

Het percentage vrachtverkeer geeft weer hoeveel procent van de ingevulde verkeersintensiteit bestaat uit zwaar materiaal. Omdat er uit gegaan wordt van een worst case scenario wordt geen uitsplitsing gemaakt tussen middelzwaar en zwaar vrachtverkeer. In de beoogde situatie zal slechts minimaal zwaar vrachtverkeer van en naar de woningen en het bedrijf komen. In de berekening is rekening gehouden dat 100% (worst-case) van het verkeer, zwaar verkeer zal zijn.

Met behulp van de bovenstaande invoergegevens is uitgegaan van maximaal 60 vervoersbewegingen waarvan 100% zwaar verkeer, is een berekening gemaakt om te bepalen of de beoogde ontwikkeling hinderlijk is op het gebied van luchtkwaliteit voor de beoogde situatie en de omgeving. Het resultaat hiervan is weergegeven in Tabel 6.

Tabel 6: Resultaat NIBM-berekening

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2020
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		60
Aandeel vrachtverkeer		100%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,44
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat de beoogde ontwikkeling 'Niet in Betekende Mate' bijdragen aan de luchtkwaliteit. Hiermee is gewaarborgd dat rondom de beoogde situatie en omgeving een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst ten aanzien van luchtkwaliteit.

4.9 Bodemkwaliteit

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet bij bouwwerkzaamheden of functiewijzigingen rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Momenteel heeft de locatie een agrarische bestemming waar een bedrijfswoning aanwezig is. In de beoogde situatie wordt er ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning de enkelbestemming 'bedrijf' toegekend. Ter plaatse

van de te splitsen woning en de Ruimte-voor-Ruimte woningen wordt de enkelbestemming 'wonen' toegekend.

In verband met de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied is er op 1 juli 2019 een bodemonderzoek uitgevoerd en afgerond op 27 augustus 2019. Het bodemonderzoek is opgenomen in de bijlage, zie Bijlage 16. Voor het onderzoek zijn veldwerkzaamheden uitgevoerd door middel van boringen, plaatsen van peilbuizen en bemonstering van de grond. De aanwezige grond en het grondwater is onderzocht, met dit onderzoek is geen specifiek onderzoek verricht naar eventueel aanwezig asbest. Middels het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

In juni 2020 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om te bepalen of er asbest aanwezig is in het plangebied. Tijdens het veldonderzoek, waarbij visueel is naar het maaiveld en het opgeboorde bodemmateriaal is gekeken, zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Daarnaast is de grond, onder de dakrand van de schuur, onderzocht door middel van inspectiesleuven en door het bodemmateriaal te zeven. Uit het bodemmateriaal zijn geen asbestverdachte materialen groter dan 20 mm gezeefd. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat in de zintuiglijk schone bovengrond lichte verontreinigingen (overschrijding achtergrondwaarde) met lood en PAK zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhogingen aangetoond. In het grondwater uit peilbuis PB01 is een lichte verontreiniging (overschrijding streefwaarden) met naftaleen aangetoond. Uit het bodemonderzoek blijkt dat de aangetoonde lichte overschrijdingen geen gevolgen hebben voor de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem. Het verkennend bodemonderzoek is toegevoegd aan Bijlage 16.

In het verkennend bodemonderzoek is een aanbeveling opgenomen ten behoeve van de sanering van de asbesthoudende golfplaten. Daarbij wordt geadviseerd om ook de asbesthoudende toplaag (0 – 10 cm) van de bodem ter plaatse te verwijderen, en gelijktijdig met de asbesthoudende golfplaten af te voeren. Op locatie zijn reeds de asbesthoudende golfplaten gesaneerd, hierbij is tevens ook de asbesthoudende toplaag verwijderd en afgevoerd. De sanering is uitgevoerd door een gecertificeerd asbestsaneringsbedrijf.

Voor de beoogde ontwikkelingen zijn er in 2019 en 2020 bodemonderzoeken uitgevoerd, in 2020 heeft er asbestsanering van de golfplaten en bodemsanering plaatsgevonden. Uit de verschillende beoordelingsadviezen van de (bevoegde) omgevingsdiensten zijn er nog 10 restpunten ten aanzien van de bodemkwaliteit binnen het plangebied. Deze restpunten zijn uiteengezet in het plan van aanpak 'afsluitend bodemonderzoek', welke is toegevoegd in Bijlage 16. Hieruit blijkt dat er voor een drietal punten een aanvullend onderzoek benodigd is, waarvoor een onderzoekstrategie is opgenomen. Nadat alle betrokken partijen akkoord zijn met de onderzoekstrategie in het plan van aanpak, wordt het aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.10.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor Holleneind 12 te Haaren kunnen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

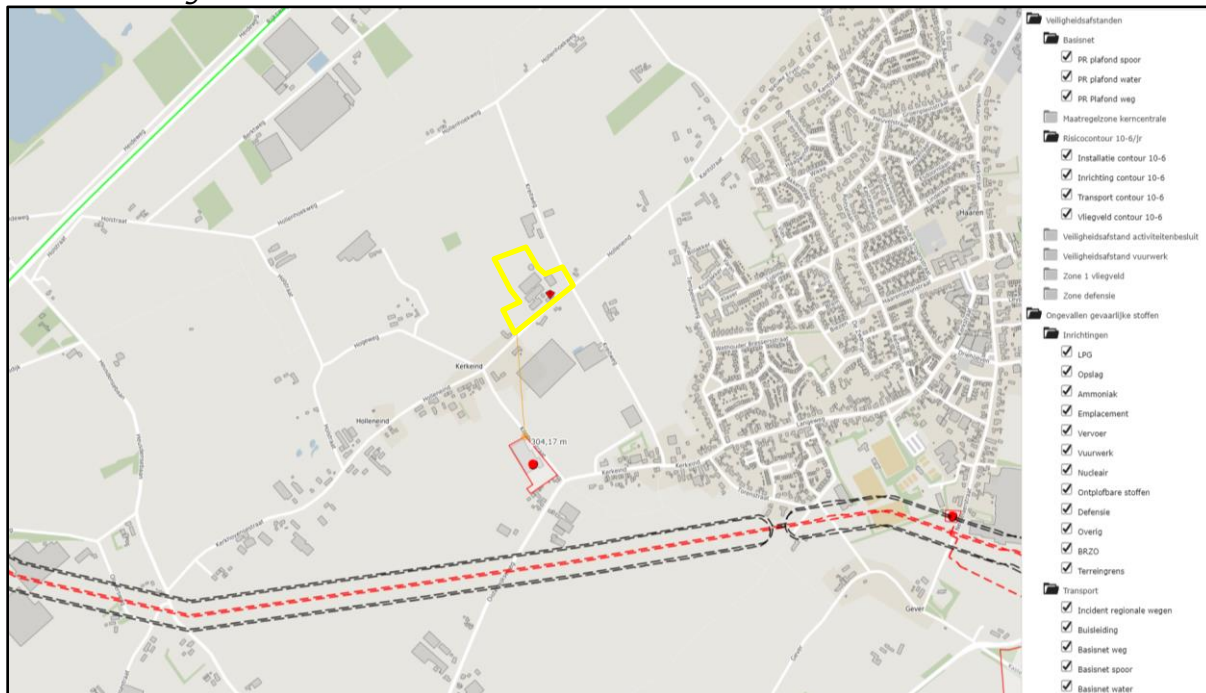
Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

Externe veiligheid bestaat uit twee onderdelen: plaatsgebonden risico en groepsrisico. De lokale beleidsvrijheid is met name ten aanzien van het groepsrisico groot. Doel van dit werkdocument is eenheid brengen in de manier waarop deze vrijheid wordt ingevuld.

Ter verantwoording van het groepsrisico is door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) een standaardverantwoording samengesteld voor de gemeente Oisterwijk. Deze standaard verantwoording groepsrisico betreft alle risicobronnen die kunnen leiden tot een groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, buisleidingen en autowegen. In deze standaard verantwoording worden binnen de gemeente aanwezige risicobronnen beschouwd, alleen indien hiertoe aanleiding bestaat wordt een specifieke bron specifiek benoemd.

4.10.2 Toetsing aan beleid



Abbeelding 24: Uitsnede Risicokaart Nederland, plangebied is geel omlijnd

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenen activiteiten op de planlocatie, wonen en bedrijvigheid, is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er een risicovolle inrichting aanwezig is op of nabij het plangebied, namelijk het bedrijf aan de Köppenstraat 4 te Haaren. Het aan de Köppenstraat 4 beschikt over een 13.000 liter bovengrondse propaantank. De veiligheidsafstand voor deze propaantank is 15 meter. Hier uit kan geconcludeerd worden dat er daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op het plangebied ontstaan, gezien de ruime afstand van ruim 300 meter. Het initiatief past binnen de werking van het Standaardadvies;

"Ontwikkelingen buiten de 200 m van een categoriale Bevi inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding"

Het standaardadvies van de Veiligheidsregio (d.d. 21 december 2018) is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd.

Aangezien het plangebied niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenen ontwikkelingen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling ligt buiten de invloedsfeer van de Rijksweg (N65), het plangebied is gelegen op ruim 1 kilometer van de N65. Het plangebied ligt vanwege het toxische scenario binnen het invloedsgebied van het spoor (Tilburg-Eindhoven). Er dient getoetst te worden aan artikel 7 van het Bevt. Gelet op de aard van het initiatief en de afstand tot het spoor (1,7 km) wordt gebruik gemaakt van de standaard verantwoording en het standaardadvies van de veiligheidsregio. De standaardverantwoording van de OMWB en het standaardadvies van de veiligheidsregio zijn opgenomen als bijlage 9.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' is in de nabijheid een dubbelbestemming 'Leiding' opgenomen. Het betreft een rioolleiding. Rioolleidingen zijn niet opgenomen in de Bevb. Derhalve is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Conclusie

Gezien voorafgaande kan er geconcludeerd worden dat voor het aspect externe veiligheid er geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Gezondheid

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde situatie dient onderzocht te worden of er ter plaatse van de beoogde woningen geen sprake is van aantasting van de gezondheid, daarom zijn de onderwerpen volksgezondheid en endotoxine meegenomen in deze toelichting.

4.11.1 Volksgezondheid

Voor de bewoners van de beoogde woningen aan de Holleneind 12 en naastgelegen percelen te Haaren moet een aanvaardbaar leefklimaat zijn in het kader van de volksgezondheid. De aantasting van de volksgezondheid kan het gevolg zijn van de aanwezigheid van veehouderijen in de omgeving. In de omgeving van de planlocatie zijn veehouderijen gevestigd, die effect kunnen hebben op de volksgezondheid van de bewoners van de woning.

Er zijn reeds diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. Het laatste onderzoek dateert van september 2018 en is ingegaan op de effecten van de intensieve veehouderij op de omgeving.

Melkveehouderijen

Voor melkveehouderijen zijn de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Vooralsnog wordt er bij melkveehouderijen derhalve getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor diverse stoffen, zoals geur en fijnstof. Daar deze grenswaarden nationaal zijn vastgesteld, mag er vanuit worden gegaan dat deze waarden de volksgezondheid afdoende beschermen.

In de directe omgeving van het plangebied is een melkveehouderij gevestigd, op een afstand van circa 150 meter (woning tot dichtstbijzijnde stal) aan de Kreitweg 1 te Haaren. De afstand is voldoende groot, zoals beschreven bij het aspect geur van deze toelichting.

Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM onderzoek in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's. Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van meerdere nieuwe woningen. In de directe omgeving van het plangebied is geen geitenhouderij gevestigd. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op ruim 2 kilometer. Dit is buiten de straal van 1,5 en 2 km.

Gezien voorafgaande kan er geconcludeerd worden dat het aspect volksgezondheid geen belemmeringen vormt voor het initiatief.

4.11.2 Endotoxine

Door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, wordt momenteel een landelijk toetsingskader ontwikkeld voor endotoxine. In afwachting hierop is door het ondersteuningsteam van bestuurders van gemeenten in Brabant de notitie 'Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid 2.0' opgesteld. Aan de hand van deze notitie kan het risico van de verspreiding van endotoxinen van uitbreidende veehouderijen beoordeeld worden. Gemeenten en provincie willen uit voorzorg

voorkomen dat door lopende en nieuwe aanvragen de endotoxine advieswaarde van de Gezondheidsraad wordt overschreden.

In de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) is een stappenplan opgenomen welke doorlopen kan worden bij een ontwikkeling van een veehouderij. Wanneer het gehele stappenplan is doorlopen kan het advies van het Ondersteuningsteam zijn om een GGD advies op te vragen. Dit advies kan onder andere gebruikt worden om het gesprek met de ondernemer aan te gaan om omgevingsbewust handelen te stimuleren. Het stappenplan is doorlopen in een notitie, welke is opgenomen in de bijlage, zie Bijlage 17. Aan de hand van de doorlopen stappen kan er geconcludeerd worden dat advisering door GGD niet wordt geadviseerd.

Gezien voorafgaande kan er geconcludeerd worden dat het aspect endotoxine geen belemmeringen vormt voor het initiatief.

4.12 Spuitzones

In de directe omgeving van het initiatief is het mogelijk om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Er dient getoetst te worden of hierdoor wel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Er is geen geldend beleid om dit te toetsen. Uit jurisprudentie van de Afdeling volgt dat zij een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 23 juni 2004 (ECLI:NL:RVS:2004:AP3436). Deze vuistregel wordt tot op heden toegepast door de Afdeling in haar jurisprudentie. Een afstand kleiner dan 50 meter kan ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Zo werd in een uitspraak van 14 mei 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1179) een afstand van 10 meter aanvaardbaar geacht. In de uitspraak van 20 december 2017 stelde de Afdeling dat een afstand van 17 meter voldoende mogelijkheden biedt om maatregelen te treffen die de spuitzone verkleinen.

Argumenten voor het toestaan van een kleinere afstand kunnen zijn:

- De wet- en regelgeving waaraan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moet voldoen:
 - Verplichting tot gebruik van driftbeperkende technieken.
 - Verplichting tot gebruiken gewasbeschermingsmonitor.
- De wijze van teelt:
 - Teelt in de open lucht of containerteelt.
 - Vollegrondsteelt of bomen- of fruitteelt.
- Feitelijke omstandigheden:
 - Fysieke beperkingen reikwijdte spuitnevel (bomenrijen, heggen, etc.).

Op 6 juli 2018 is er een gezondheidsverkenning omwonenden van landbouwpercelen gepubliceerd. In dat onderzoeksrapport is er geconcludeerd dat over het algemeen geen duidelijke verbanden tussen gezondheid en de nabijheid van landbouwpercelen is te vinden. Mensen die dicht bij landbouwpercelen wonen leken over het algemeen zelfs wat gezonder te zijn dan mensen die daar verder vandaan wonen.

De gronden ten noorden van het plangebied zijn in eigendom van initiatiefnemer en worden hoofdzakelijk gebruikt voor traditionele landbouwgewassen. Traditionele landbouwgewassen worden nauwelijks tot niet gespoten. In de beoogde situatie zal er een sloot en een groen strook worden gerealiseerd tussen de noordelijke landbouwgronden en de woonkavels, conform bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan. De sloot en de groen strook zullen een fysieke beperking zijn tussen de agrarische percelen en de bebouwing. De sloot vergroot de afstand tussen de landbouwgronden en de woonkavels en de groen strook zorgt voor een fysieke afscheiding, welke spuitnevel tegen houdt.

De gronden ten zuiden van het plangebied worden gebruikt voor teeltondersteunende voorzieningen, vollegronds- en bomenteelt. Deze teelten worden gespoten. Bij het spuiten met gewasbeschermingsmiddelen op deze gronden wordt altijd verticaal gespoten, waardoor geen sprake is van grote vernevelingsgebieden rond deze gronden. Dit wordt tevens bewerkstelligd door toepassing van driftreductiesystemen, de driftreductie dient minimaal 75% te bedragen conform het

Activiteitenbesluit Milieubeheer. Driftreductiesystemen als dirftarme doppen, luchtondersteuning, wingsprayer en driftreducerende additieven. Daarnaast vindt spuiten enkel plaats wanneer het (nagenoeg) windstil is omdat bij harde wind de effectiviteit van spuiten dermate wordt verminderd dat het spuiten nagenoeg niets oplevert.

In het herziene bestemmingsplan van de voormalige gemeente Haaren 'Buitengebied, herziening 2020' is een bepaling opgenomen voor het gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen. Gezien de verplichte driftreducerende maatregelen op grond van het Activiteitenbesluit blijkt uit onderzoek dat het hanteren van een afstand van 30 meter gepast is. Er is daarom in de planregels van het herziene bestemmingsplan vastgelegd dat het gebruik van gronden voor open teelten van sierplanten en bomen en boomgaarden, binnen een afstand van 30 m tot gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen verboden is, uitgezonderd en voor zover:

- het bestaande en vervanging van bestaande open teelten van sierplanten en bomen betreft;
- aangetoond is dat geen gebruik wordt gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen;
- het woon- en leefklimaat en/of het verblijfsklimaat voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functies niet onevenredig wordt aangetast.

De beoogde woningen zullen op een afstand van minimaal 30 meter worden gerealiseerd van de zuidelijke gronden. Dit wordt juridisch verzekerd door de opname van een voorgevelrooilijn in de regels van het bestemmingsplan. Gezien voorafgaande kan er geconcludeerd worden dat er, voor wat betreft de spuitzones, een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden binnen het plangebied.

4.13 Technische infrastructuur

Zoals eerder is genoemd ligt er in het plangebied een planologisch relevante buisleidingen. Het betreft een rioolwatertransportleiding. Ter plaatse van de rioolwatertransportleiding is een dubbelbestemming 'Leiding' opgenomen. De vergunde zonneweide is gerealiseerd ter plaatse van de leiding. Met de vergunning van de zonneweide is er rekening gehouden met de leiding.

Daarnaast lopen er geen relevante straalpaden in of nabij het plangebied (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 24). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

4.14 Verkeer en parkeren

4.14.1 Verkeer

De bouw van nieuwe woningen, bedrijven en voorzieningen brengt vaak extra verkeer met zich mee. Het voorgenomen project heeft geen negatieve gevolgen voor het verkeer van en naar de project locatie en de omgeving. De verwachte verkeersgeneratie wordt geschat op 8 vervoersbewegingen per woning en voor de bedrijfslocatie geschat op maximaal 20 vervoersbewegingen per dag. De huidige infrastructuur ter plaatse zorgt voor een adequate verkeersafwikkeling.

4.14.2 Parkeren

Voor wat betreft de ontsluitingssituatie van de planlocatie vinden er verschillende wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie. De huidige twee inritten zullen behouden blijven en er zullen drie nieuwe inritten worden aangelegd ter plaatse van de nieuwe woningen. De beoogde ontsluitingssituatie blijft in verhouding tot de bestaande situatie gelijk. De veehouderij wordt in de beoogde situatie beëindigd en er worden 4 woningen en een kleinschalig bedrijf gerealiseerd.

Wonen

In de gemeente Oisterwijk is een gemeentelijk parkeerbeleid van toepassing, de Nota Parkeernormen 2016. Volgens de gemeentelijke parkeernormen zijn er voor vrijstaande woningen 2,4 parkeerplaatsen per woning in het buitengebied benodigd. In de beoogde situatie worden er vier woningen gerealiseerd. In de beoogde situatie is voldoende ruimte voor realisatie van drie parkeerplaatsen op eigen terrein bij elke woning doormiddel van brede inritten en/of parkeerplaatsen.

De aanleg van de parkeerplaatsen wordt juridisch verzekerd door de opname van onderstaande regel in de regels van het bestemmingsplan:

Artikel 14 Overige regels

14.1 Parkeren

Bij de afgifte van een Omgevingsvergunning wordt het aantal te realiseren parkeerplaatsen bepaald conform de gemeentelijke Nota Parkeernormen 2016.

Bedrijf

Volgens de gemeentelijke parkeernormen is voor een bedrijfsverzamelgebouw 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² bedrijfsoppervlakte benodigd. De bedrijfsloods heeft in de huidige en beoogde situatie een bedrijfsoppervlakte van circa 700 m². Dat zou betekenen dat er 17 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op de locatie is voldoende parkeermogelijkheden aanwezig op eigenterrein om hierin te voorzien, zie Afbeelding 25. Hiermee wordt er aan de normen volgens de 'Nota Parkeernormen 2016' van de gemeente Oisterwijk voldaan. Daarnaast betreft beoogd initiatief hoofdzakelijk opslag van materialen en goederen. Op de locatie betreft overwegend het ophalen en brengen van goederen, dus geen langdurig parkeren.



Afbeelding 25: Bestaande parkeermogelijkheden bij bedrijfsloods

Gezien hetgeen hierboven beschreven wordt geconcludeerd dat ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming: Agrarisch
- Enkelbestemming: Bedrijf
- Enkelbestemming: Groen
- Enkelbestemming: Wonen
- Dubbelbestemming: Leiding - Riool
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 2
- Gebiedsaanduiding: Overige zone - boomteeltontwikkelingsgebied
- Gebiedsaanduiding: Overige zone - gemengd landelijk gebied
- Gebiedsaanduiding: Overige zone - stalderingsgebied
- Functieaanduiding: Specifieke vorm van agrarisch - Zonneweide
- Functieaanduiding: Specifieke vorm van bedrijf - Bedrijfsactiviteiten uitgesloten
- Functieaanduiding: Specifieke vorm van waarde – Landschappelijk ensemble
- Functieaanduiding: Specifieke vorm van wonen - 1
- Bouwaanduiding: Bijgebouwen
- Bouwaanduiding: Karakteristiek
- Bouwaanduiding: Specifieke bouwaanduiding 1
- Bouwaanduiding: Specifieke bouwaanduiding 2
- Bouwvlak: Bouwvlak
- Figuur: Hartlijn leiding – riool
- Figuur: Voorgevelrooilijn

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

5.3 Toelichting regels

In paragraaf 1.2 van deze toelichting is de opzet van de geldende bestemmingsplannen beschreven. Uit deze toelichting blijkt dat het huidige bestemmingsplan moet worden geactualiseerd om de beoogde situatie mogelijk te maken. Voor een leesbaar bestemmingsplan zijn de planregels uit het geldende bestemmingsplan plan specifiek gemaakt. De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het geldende bestemmingsplan. De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Om de aanwezige cultuurhistorische waarde te beschermen zijn hier specifieke regels en aanduidingen voor opgenomen. De langgevelboerderij krijgt in de beoogde situatie een bouwaanduiding 'karakteristiek' met bijbehorende voorwaarden, welke zijn opgenomen in de planregels. Deze bouwaanduiding ziet op de bescherming van de cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij. Daarnaast wordt de een aanduiding 'specifieke vorm van waarde - landschappelijke ensemble' op de woonbestemming van de cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij. Deze aanduiding ziet vooral op het landschappelijk ensemble waar het hoofdgebouw, bijhorende bouwwerken en andere landschapselementen deel van uitmaken.

Om ter plaatse van de woning op de hoek van de Kreitweg en Holleneind een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen met het oog de tegenovergelegen kweekgronden voor open teelt van bomen en sierplanten, en teneinde de gebruiksmogelijkheden van die gronden niet te beperken, dient de woning te worden uitgevoerd met een dove gevel aan zijde van de Holleneind. Dit is op de verbeelding en in de regels gewaarborgd met de 'specifieke bouwaanduiding – 2'. Daarnaast dient om diezelfde reden een afschermende en jaarrond bladdragende windhaag te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden. Dit is op de verbeelding en in de regels gewaarborgd met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1'.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling aan de Holleneind 12 en naastgelegen percelen betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. Ook worden in de overeenkomst afspraken gemaakt over de te verhalen exploitatiekosten, de sloop van gebouwen en de aanleg, beheer en in stand houding van de benodigde landschappelijke inpassing. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap de Dommel en provincie Noord-Brabant. Daarnaast is er vooroverleg gevoerd met gemeente Oisterwijk, aangezien het plangebied per 1 januari 2021 onderdeel uitmaakt van de gemeente Oisterwijk. Naar aanleiding van deze overleggen hebben Waterschap de Dommel en provincie Noord-Brabant een reactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het plan. De landschappelijke inpassingsplan is aangepast alsmede het stedenbouwkundig plan. Ook zijn er een extra Wadi en extra knotwilgen opgenomen. De landschappelijke inpassingsplan in het kader van de zonneweide is al vergund en wordt middels deze procedure vastgelegd in het bestemmingsplan. In de bijlage zijn de vooroverlegreacties te vinden, zie Bijlage 18 en Bijlage 19.

Daarnaast heeft, zoals eerder genoemd, initiatiefnemer een dialoog gevoerd met omwonenden in april 2019. Door de gewijzigde situering van 2^e Ruimte-voor-Ruimte kavel zijn in het voorjaar 2021 de plannen nogmaals toegelicht bij de omwonenden. De verslagen van de dialogen zijn bij de gemeente in bezit, voor de volledigheid is het geanonimiseerde verslag van beide dialogen in Bijlage 21 toegevoegd. Naar aanleiding van de omgevingsdialoog in 2019 zijn onderstaande aanpassingen doorgevoerd:

- De inritten van kavel 1 en 2 zijn verlegd van rechts naar links naast de woningen, zie Bijlage 8.
- De verlegging van de bestaande sloot en het aanleggen van een sloot achter de woningen.
- De wensen van de omwonende zijn meegenomen in de paragrafen: beeldkwaliteit en stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. De wensen van de omwonende zijn hoofdzakelijk dat de beoogde woningen moeten passen in de omgeving.

6.2.2 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader van vrijdag 03 december 2021 tot en met donderdag 12 januari 2022 gedurende zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad zijn zienswijzen op het plan kenbaar te maken. In totaal zijn twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ontvangen. Deze zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het plan en daarnaast zijn twee ambtshalve wijzigingen nodig.

Een samenvatting van de zienswijzen, de beantwoording ervan en de benodigde ambtshalve wijzigingen zijn opgenomen in de bij deze toelichting gevoegde Nota van Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen.

6.2.3 Vaststelling

Nadat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld wordt het vaststellingsbesluit voorgelegd aan gedeputeerde staten. Na instemming van gedeputeerde staten wordt het plan opnieuw voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan door:

- een ieder voor zover het beroep gericht is op de in het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen;
- (rechts)personen die tijdig hun zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan bij de raad kenbaar hebben gemaakt;
- belanghebbenden.

Als binnen de beroepstermijn tevens een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Slooptekening

Bijlage 2: Situatietekening

Bijlage 3: Stedenbouwkundig inpassingsplan

Bijlage 4: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 5: Onderbouwing cultuurhistorische waarden

Bijlage 6: Kwaliteitsberekening

Bijlage 7: Akoestisch onderzoeken (4 documenten)

Bijlage 8: Tekening gewijzigde positie inritten

Bijlage 9: Standaard verantwoording en standaard advies van de veiligheidsregio (2 documenten)

Bijlage 10: Tekening te verleggen watergang

Bijlage 11: Waterwetvergunning

Bijlage 12: AERIUS-berekeningen en toelichting (6 documenten)

Bijlage 13: Ecologische Quicksan

Bijlage 14: Archeologisch rapport

Bijlage 15: Notitie omgekeerde werking

Bijlage 16: Bodemonderzoek (3 documenten)

Bijlage 17: Notitie Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

Bijlage 18: Vooroverleg reactie provincie

Bijlage 19: Vooroverleg reactie waterschap

Bijlage 20: Beschikking hogere grenswaarden Wet geluidhinder (HGW)

Bijlage 21: Geanonimiseerd verslag omgevingsdialoog

Bijlage 22: Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bijlage 23: Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte



www.vandunadvies.nl