



Bestemmingsplan

- onderdeel Toelichting -

Holleneind 23 en Köppenstraat 4,
Haaren

Bestemmingsplan

Holleneind 23 en Köppenstraat 4, Haaren

Oisterwijk

Onderdeel:	Toelichting
IDN-nummer:	NL.IMRO.0824.BPHoInd23Kpnst4Hrn-ON01
Rapportnummer:	M182689.004/JSE
Opdrachtgever:	Plantenkwekerij Kees Burgmans
Opsteller:	ing. J.J.T. van Selst
Status:	ontwerp
Datum:	23 november 2023

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal
T (045) 575 32 55

Kerkstraat 2
6095 BE Baexem
T (0475) 459 260

Parklaan 21
5261 LR Vught
T (073) 303 27 00

info@aelmans.com

www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com

Inhoud

1	Inleiding.....	7
2	Plangebied en planontwikkeling.....	9
2.1	Ligging plangebied.....	9
2.2	Huidige situatie plangebied.....	10
2.3	Beoogde planontwikkeling.....	13
2.4	Ruimtelijke effecten	15
3	Beleid	18
3.1	Rijksbeleid.....	18
3.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	18
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	20
3.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	20
3.1.4	Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)	20
3.1.5	Conclusie Rijksbeleid	21
3.2	Provinciaal beleid	21
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	21
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	22
3.2.3	Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.....	25
3.2.4	Conclusie provinciaal beleid	28
3.3	Gemeentelijk beleid	28
3.3.1	Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)	28
3.3.2	Structuurvisie Haaren	30
3.3.3	Werkafspraken Kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisatie 2015	33
3.3.4	Visie Buitengebied gemeente Oisterwijk.....	35
3.3.5	Conclusie gemeentelijk beleid	37
4	Milieutechnische aspecten	38
4.1	Bodem	38
4.2	Geluid	39
4.3	Milieuzonering.....	41
4.4	Gezondheid	43
4.5	Luchtkwaliteit	44
4.5.1	Algemeen.....	44
4.5.2	Het besluit NIBM	45
4.6	M.e.r.-beoordeling	48

4.7	Externe veiligheid	48
4.7.1	Plaatsgebonden- en groepsrisico.....	48
4.7.2	Resultaten en conclusies externe veiligheid	49
5	Overige ruimtelijke aspecten	51
5.1	Archeologie.....	51
5.1.1	Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet).....	51
5.1.2	Archeologische verwachtingswaarden	51
5.1.3	Verricht archeologisch onderzoek	52
5.1.4	Selectieadvies	53
5.2	Kabels en leidingen.....	55
5.3	Verkeer en parkeren.....	56
5.3.1	Verkeersstructuur.....	56
5.3.2	Parkeren	58
5.4	Waterhuishouding	58
5.4.1	Nationaal Waterprogramma 2022-2027	58
5.4.2	Provinciaal beleid	59
5.4.3	Waterschap De Dommel.....	59
5.4.4	Afvalwater en hemelwater	61
5.4.5	Conclusie	62
5.5	Flora en fauna.....	62
5.5.1	Algemeen.....	62
5.5.2	Verricht onderzoek	63
5.5.3	Conclusie flora en fauna	63
5.6	Natuur en landschap	64
5.6.1	Natura 2000.....	64
5.6.2	Natuur Netwerk Brabant (NNB).....	64
5.6.3	Inpassingsplan	64
5.7	Duurzaamheid	67
6	Uitvoerbaarheid.....	69
6.1	Grondexploitatie.....	69
6.1.1	Algemeen.....	69
6.1.2	Exploitatieplan.....	69
6.2	Planschade.....	70
7	Planstukken	71
7.1	Algemeen.....	71
7.2	Toelichting, regels en verbeelding.....	71
7.2.1	Toelichting	72

7.2.2	Regels	72
7.2.3	Verbeelding	73
8	Vooroverleg, inspraak en formele procedure	74
8.1	Inleiding	74
8.2	Vooroverleg	74
8.3	Omgevingsdialoog	75
8.4	Zienswijzen	75
9	Bijlagen	76

1 Inleiding

Plantenkwekerij Kees Burgmans B.V. gevestigd aan Holleneind 23 te Haaren, is voornemens om haar locatie aan de Holleneind 23 verder uit te breiden. De uitbreidingsmogelijkheden van Stekbedrijf Burgmans B.V. gevestigd aan de Köppenstraat 4 te Haaren, zullen hiervoor worden ingeperkt. Het stekbedrijf houdt zich bezig met het stekken/vermeerderen van planten en levert momenteel hoofdzakelijk aan Plantenkwekerij Kees Burgmans B.V. Door de toegenomen vraag naar planten is er behoefte ontstaan naar een uitbreiding van de teeltondersteunende kas. De uitbreidingsmogelijkheden aan de Köppenstraat 4 zijn beperkt, daarom is in overleg met gemeente en provincie ervoor gekozen om de locatie aan het Holleneind 23 verder uit te breiden met ca. 1,5 ha kassen en het bouwvlak aan de Köppenstraat 4 in te perken tot de omvang van de huidige bebouwing.

Uitbreiding van het bedrijf, en met name de uitbreiding van de kas, zal erin resulteren dat meer stekgoed in pot kan worden opgekweekt en dat stekgoed langer in de kas kan worden opgekweekt. De toekomstige omvang en bedrijfsindeling zorgen ervoor dat een arbeids-technisch efficiëntere bedrijfsvoering mogelijk zal zijn. Daarnaast zal hierdoor de flexibiliteit van de bedrijfsvoering toenemen, onder andere in relatie tot de afzet van het geteelde stekgoed. Er kan hierdoor namelijk meer stekgoed naar derden afgezet worden.



Luchtfoto locatie Holleneind 23

De gewenste bedrijfsontwikkeling bestaat uit het vergroten van het kasoppervlak aan de Holleneind 23 met 1,5 ha naar 3 ha. en het vergroten van het oppervlak aan containervelden met ca. 1,4 ha. Daarnaast wordt bij de nieuwe kas aanvullend op de bestaande bassins ook een nieuw waterbassin van ca. 2.500 m² gerealiseerd. Het bouwvlak aan het Holleneind dient hiervoor vergroot te worden van 1,85 ha naar 3,44 ha. De aanduiding teeltondersteunende voorzieningen aan het Holleneind wordt vergroot van 3,15 ha naar 4,52 ha.

De bestaande loods en kas aan de Köppenstraat 4 blijven ongewijzigd. Het bouwvlak zal aan deze zijde van de Köppenstraat worden verkleind van 1,27 ha naar 0,64 ha. Het containerveld behorende bij Köppenstraat 4, wat in de huidige situatie binnen het bouwvlak is gelegen, blijft behouden en wordt voorzien van een aanduiding 'teeltondersteunende voorziening'. Daarnaast wordt het oppervlak aan containerveld aan de Köppenstraat 4 verder uitgebreid met ca. 1,3 ha. Het totale uitbreidingsplan is uitgewerkt in een situatietekening, deze situatietekening is als **bijlage 1** aan deze toelichting toegevoegd.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, herziening 2020' voorziet niet in een wijzigingsbevoegdheid om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is derhalve een nieuw bestemmingsplan voor beide locaties noodzakelijk, een zogenaamd 'postzegelplan'. De locatie aan Holleneind 23 zal hierbij de aanduiding 'glastuinbouw' krijgen. Het aanleggen van permanente teeltondersteunende voorzieningen (containerveld) grenzend aan het bouwvlak past wel binnen het vigerende bestemmingsplan.

Voorliggend document voorziet in een toelichting op bijbehorende regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

2 Plangebied en planontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en het project beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Ligging plangebied

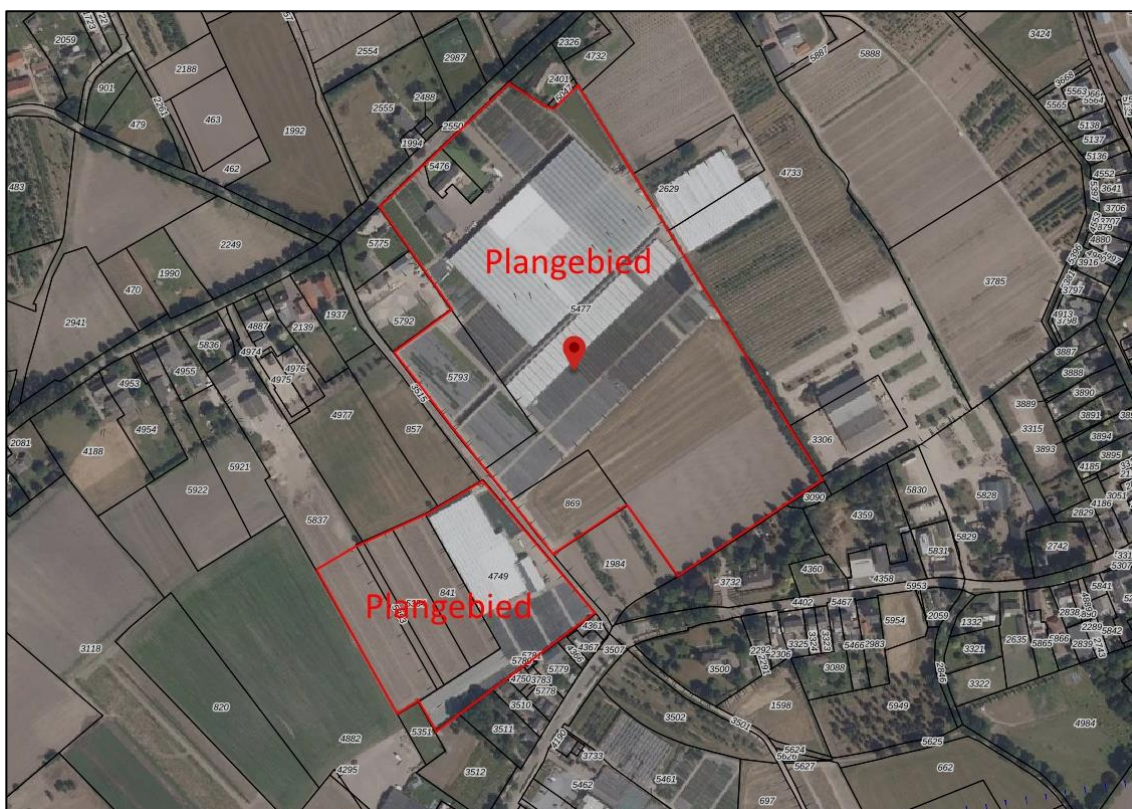
Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden. De deelgebieden hebben betrekking op 2 bedrijfslocaties, te weten de locatie Holleneind 23 en de locatie Köppenstraat 4. Beide locaties zijn gelegen in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk. Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Haaren en ten noorden van de kern Oisterwijk. In onderstaande figuur is de globale ligging van het plangebied op de topografische kaart weergegeven.



Globale ligging plangebied op topografische kaart

Het plangebied bestaat uit de volgende percelen, kadastraal bekend als gemeente Haaren, sectie E, nr's. 4749, 841, 5354, 5353, 869, 5477, 5476, 5793, 5837 (ged.). Het plangebied is gelegen ten

zuiden van de rijksweg N65. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van meerdere boomkwekerijbedrijven, een enkele veehouderij, enkele niet agrarische bedrijven en meerdere verspreid liggende woningen in het buitengebied. Het plangebied bevindt zich op een afstand van ca. 100 meter van de kern Haaren. Dit betreft de afstand tot de lintbebouwing aan het Kerkeind. In onderstaande figuur zijn de twee deelgebieden van het plangebied op een luchtfoto



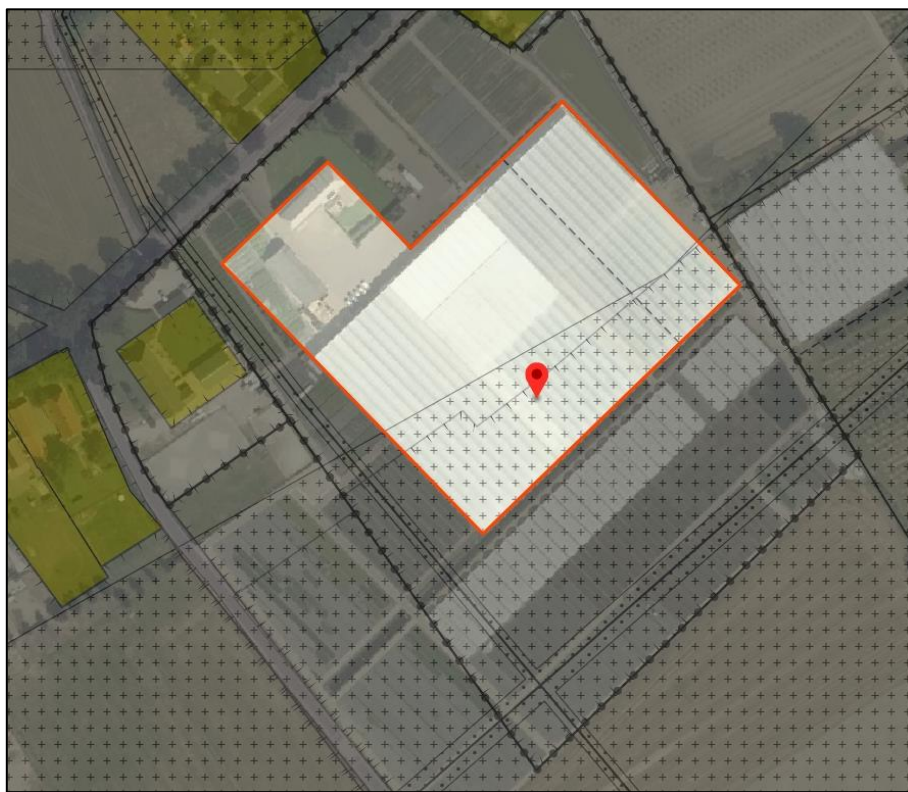
weergegeven.

Weergave plangebied op luchtfoto

2.2 Huidige situatie plangebied

Op de bedrijfslocatie aan het Holleneind zijn aanwezig een bedrijfswoning, een machineberging van ca. 840 m² en een bestaande tuinbouwkas met bedrijfsruimte van ca. 1,5 ha. Daarnaast zijn in en aansluitend aan het bouwvlak containervelden en 2 waterbassins aanwezig. Aan de Köppenstraat 4 zijn aanwezig een tuinbouwkas van ca. 4.000 m², een loods van ca. 420 m², een waterbassin van 580 m² en containervelden van ca. 5.500 m².

Het huidige bouwvlak aan het Holleneind 23 heeft een oppervlak van ca. 1,85 ha. In onderstaande figuur is een weergave van dit bouwvlak opgenomen.



Uitsnede ruimtelijke
plannen met weergave
bouwvlak aan
Holleneind 23

Het huidige bouwvlak aan de Köppenstraat 4 heeft een oppervlak van 1,27 ha. Dit bouwvlak is weergegeven in onderstaande afbeelding.



Uitsnede ruimtelijke
plannen met weergave
bouwvlak aan
Köppenstraat 4

De huidige situatie van het uit te breiden deel van de locatie aan het Holleneind wordt aan de hand van onderstaande foto's verder duidelijk gemaakt.



Aanzicht uitbreidingslocatie vanaf Köppenstraat naar links



Aanzicht uitbreidingslocatie vanaf Köppenstraat naar rechts

2.3 Beoogde planontwikkeling

Het voornemen bestaat uit het uitbreiden van de bestaande tuinbouwkas aan het Holleneind 23 met ca. 1,5 ha. tot een totaaloppervlak van (teeltondersteunende) kassen van 3 ha. Oorspronkelijk was

het de bedoeling om de kas op de locatie Köppenstraat 4 uit te breiden. Dit was echter niet mogelijk in verband met de achtergelegen cultuurhistorische waarden. Om toch in de bedrijfsbehoefte te kunnen voorzien en met respect voor de cultuurhistorische waarden, zorgvuldig ruimtegebruik (clustering) en een goede ruimtelijke ordening is in overleg met de provincie gekomen tot een voorstel voor uitbreiding aan het Holleneind. Om uitbreiding aan het Holleneind, mede gelet op het provinciaal beleid, mogelijk te maken krijgt de locatie de aanduiding 'glastuinbouw'. Feitelijk is er hier al langere tijd sprake een glastuinbouwbedrijf. De kas wordt immers gebruikt voor de teelt, opkweek en vermeerdering van planten. Glastuinbouw is een vorm van beschermde teelt waarbij gebruik wordt gemaakt van een kas waarbij glas of folie de barrière vormt tussen de (oncontroleerbare) buitenlucht en de (controleerbare) lucht in de kas. Tuinbouw is het op commerciële basis op intensieve wijze telen van groenten, paddenstoelen, fruit, bloemen, planten, bomen, bollen of zaden. Bij onderhavig bedrijf gaat het om de teelt van planten in een kas, waarbij de stekken (jonge planten) opgekweekt worden. Het gaat hierbij om een zogenaamde 'koude' kas, zonder verwarmingsinstallatie. De kas wordt enkel vorstvrij gehouden in de winterperiode. Naast deze letterlijke definitie is ook de uiterlijke verschijning vergelijkbaar met een glastuinbouwbedrijf. De kas bepaald immers in hoge mate het aanzicht van het bedrijf. De nieuwe kas wordt evenals de bestaande kas een foliekas. Dit heeft voordelen voor de plantenkwekerij omdat folie minder lichtdoorlatend is dan glas, hierdoor worden de zonnestrallen enigszins gebroken en zal het gewas minder snel verbranden. Bij onderhavig bedrijf is naast een kas ook sprake van containervelden. Deze worden met name gebruikt voor het afharden van de in de kas opgekweekte planten en niet voor de vermeerdering. Van belang is dat de teelt van planten hoofdzakelijk in de kassen plaatsvindt en dat daarmee sprake is van een glastuinbouwbedrijf.

Hierbij geldt conform het provinciaal beleid als voorwaarde dat de totale omvang van het glas niet meer mag bedragen dan 3 ha en dat het perceel landschappelijk goed moet worden ingepast. Met de uitbreiding van de locatie aan het Holleneind komen de mogelijkheden voor uitbreiding van de kas binnen het bouwvlak aan de Köppenstraat te vervallen. Het betreffende bouwvlak wordt ingeperkt zodat alleen de bestaande kas met schuur en voorerf nog binnen het bouwvlak vallen. Daarnaast worden de bestaande containervelden aan de Köppenstraat voorzien van een aanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen'. Deze worden tevens uitgebreid met ca. 1,3 ha.

Het complete uitbreidingsplan is uitgewerkt in een situatietekening. Deze situatietekening is als **bijlage 1** aan deze toelichting toegevoegd. In de situatietekening zijn ook de watervoorzieningen en containervelden in de beoogde situatie weergegeven. Tevens zijn hierop duidelijk de huidige kassen en loods zichtbaar. De containervelden aan de Köppenstraat komen, evenals aan het Holleneind, aansluitend aan het bouwvlak te liggen in plaats van gedeeltelijk in het bouwvlak, zoals in de huidige situatie. Daarnaast is een groenstrook opgenomen aan de zuidelijke en gedeeltelijk de westelijke perceelsgrens. Deze maakt onderdeel uit van het landschappelijk inpassingsplan. In onderstaande figuur is de beoogde situatie weergegeven zoals opgenomen in **bijlage 1**.



Weergave beoogde situatie

2.4 Ruimtelijke effecten

Door de voorgenomen uitbreiding/wijziging ontstaat een logischere indeling van de bedrijfslocatie. Met name met betrekking tot het verplaatsen van potten van de kas (Köppenstraat en Holleneind) naar de containervelden (Köppenstraat en Holleneind) voor het afharderen van de planten. De opgekweekte planten kunnen hierdoor op de eigen bedrijfslocatie afharderen. Hierdoor zullen minder bewegingen nodig van planten tussen beide locaties nodig zijn. Deze planten hoeven hierdoor niet

via de openbare weg vervoerd te worden. Naast minder verkeersbewegingen heeft dit ook een kleiner risico op insleep van ziektes tot gevolg.

Verder wordt het huidige bouwvlak aan de Köppenstraat zodanig verkleind dat uitbreiding van de bedrijfsgebouwen aan deze zijde van de Köppenstraat niet meer mogelijk is. Het bouwvlak direct achter de (burger)woningen Oisterwijkseweg 2 t/m 8, ter plaatse van het huidige containerveld, komt hiermee te vervallen. Hierdoor ontstaat er voor deze woningen een gunstigere situatie. Er kunnen dan geen bedrijfsgebouwen (waaronder kassen) meer gebouwd worden direct langs de perceelgrenzen van deze woningen. Het huidige containerveld blijft gehandhaafd en wordt uitgebreid in noordelijke richting tot achter de bestaande kas.

Het oppervlak van het bouwvlak aan het Holleneind neemt toe tot ca. 3,35 ha. waarop maximaal 3,0 ha teeltondersteunende kassen kunnen worden gebouwd. De uitbreiding van de kas met ca. 1,5 ha. aan het Holleneind wordt gerealiseerd ten zuidoosten van de bestaande kas. De uitbreiding is hierdoor alleen zichtbaar van de Köppenstraat waar geen woningen zijn gelegen. Hierdoor is het ruimtelijke effect op de omgeving beperkt en vindt er clustering van bebouwing plaats. Tevens garandeert dit plan de openheid ten westen van de locatie Köppenstraat. De bouwmogelijkheden worden op deze locatie immers ingeperkt.

Daarnaast wordt met name de oost- en zuidzijde van het plangebied voorzien van een ruime landschappelijke inpassing, waardoor de impact van de uitbreiding wordt verzacht. Tevens zal de gevel van de nieuwe kas aan de zijde van de Köppenstraat gedeeltelijk uitgevoerd worden als groene gevel (verticale aanplant). Zie ook het landschappelijk inpassingsplan in **bijlage 2**.

De ruimtelijke effecten van onderhavig voornemen blijven hiermee zoveel mogelijk beperkt.

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Het Rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nationale omgevingsvisie (NOVI). Voor de beschrijving van het provinciale beleid is gebruik gemaakt van de Interim omgevingsverordening met een doorkijk naar de Omgevingsverordening na 1-1-2024. Het gemeentelijke beleid is ontleend aan de structuurvisie Haaren, Visie Buitengebied en het geldende bestemmingsplan.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Voorsortierend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet is op 11 september 2020 de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI biedt het Rijk een duurzaam toekomstperspectief voor onze leefomgeving. Met ruim 17 miljoen mensen op ruim 41.500 km² is het zaak goede keuzes te maken ten aanzien van ruimtebeslag, om Nederland over 30 jaar nog steeds een plek te laten zijn waar het goed wonen, werken en recreëren is.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen de 21 nationale belangen die in de NOVI worden onderscheiden. De belangrijkste keuzes zijn:

- De inpassing van duurzame energie(opwekking) met oog voor omgevingskwaliteit.
- Het bieden van ruimte voor een overgang naar een circulaire economie
- Woningbouw faciliteren in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden.
- Landgebruik meer in balans laten zijn met natuurlijke systemen.

Het realiseren van deze wensen, het benutten van kansen en het oplossen van knelpunten vraagt om samenwerking tussen overheden. Zowel bij nationale vraagstukken als bij gebiedsgerichte regionale opgaven.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op onderstaande vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe de fysieke leefomgeving wordt ingericht. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

- Nederland is in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust. We reserveren voldoende ruimte voor toekomstige waterveiligheidsmaatregelen.
- We maken de energie-infrastructuur geschikt voor duurzame energiebronnen en reserveren daarvoor ruimte.
- We passen duurzame energie in met oog voor de kwaliteit van de omgeving en combineren deze zo veel mogelijk met andere functies, zoals zonnepanelen op daken en clustering van windmolens. Voor de inpassing van duurzame energie op land worden regionale

energiestrategieën opgesteld.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

- De Nederlandse economie verandert van karakter en is in 2050 geheel circulair en de broeikasgasemissies zijn dan met 95% gereduceerd, met 55% reductie als beoogd tussendoel in 2030.
- We zetten in op optimale (inter)nationale bereikbaarheid van steden en economische kerngebieden in het Stedelijk Netwerk Nederland.
- Overheden investeren in een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving in steden en regio's en bevorderen een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

- We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-) infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is.
- Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
- Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
- We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
- We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuur-inclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuur-inclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
- We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
- Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verbonden. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
- Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschaps-inclusief.

Conclusie

Met betrekking tot het planvoornemen zijn er weinig directe en concrete raakvlakken tussen deze

visies en onderhavig plan, anders dan de meer algemene uitgangspunten ten aanzien van een veilige en gezonde leefomgeving, duurzaam ruimtegebruik, etc., hetgeen beschreven is onder het derde opsommingsteken bij 'Sterke en gezonde steden en regio's'. Op deze onderwerpen wordt in navolgende paragrafen en hoofdstukken nog nader ingegaan.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is gewijzigd per 1 juli 2017. De Ladder als motiveergrond voor ruimtelijke plannen blijft, maar wordt lichter in het gebruik. Gemeenten moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, motiveren volgens de Ladder.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Onderhavige ontwikkeling, het uitbreiden van een bestaande plantenkwekerij, kan niet gezien worden als een stedelijk ontwikkeling. De 'Ladder' is derhalve niet van toepassing.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationale ruimtelijke beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Navolgende onderwerpen met nationaal belang zijn opgenomen in het Barro en de eerste aanvulling (Stb. 2012, nr. 388):

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament en de daarbuiten gelegen primaire waterkeringen;
- grote rivieren en rijkswaagen en de veiligheid daarom heen;
- toekomstige rivierverruiming van de Maastakken;
- Waddenzee en Waddengebied, en IJsselmeergebied;
- verstedelijking in het IJsselmeer;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Buisleidingen van nationaal belang.

3.1.4 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

Naast het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) in werking getreden. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar gemeenten bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan

gegeven.

Het plangebied (met name locatie Köppenstraat 4) is gelegen binnen het zoekgebied buisleidingen dat is gereserveerd voor buisleidingen van nationaal belang. Het zoekgebied ligt in rondom het voorkeustracé voor buisleidingen door Hoeksche Waard en Noord-Brabant. De komende jaren wordt hier het project Delta Rhine Corridor uitgevoerd. Dit is een voornemen om gelijktijdig meerdere buisleidingen en ondergrondse gelijkstroomverbindingen aan te leggen. Waar de leidingen precies komen te liggen wordt nog onderzocht, maar het uitgangspunt is binnen het zoekgebied voor buisleidingen en meer specifiek het tracé buisleidingen Hoeksche Waard/Noord-Brabant.

Door het wegnemen van bouwvlak (en dus bouwmogelijkheden) op de locatie aan de Köppenstraat (binnen dit zoekgebied) is positief voor de uitvoerbaarheid van dat project.

Overige werkingsgebieden zijn niet relevant of aan de orde voor dit bestemmingsplan.

3.1.5 Conclusie Rijksbeleid

De beoogde planontwikkeling levert geen strijd op met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), het Barro en de Rarro. Het plangebied (Köppenstraat 4) is wel gelegen binnen het zoekgebied buisleidingen. De uiteindelijke exacte ligging van eventuele leidingen zijn nog niet bekend. Het inperken van het bouwvlak aan de Köppenstraat 4 betreft een gunstige ontwikkeling voor de uitvoerbaarheid van eventuele buisleidingen. De bouw van de kas aan Holleneind 23 is niet gelegen binnen het zoekgebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). Deze elementen zijn sterk van elkaar afhankelijk maar ook aan veranderingen onderhevig. Met de omgevingsvisie wordt de ambitie van Noord-Brabant geformuleerd: hoe moet de Brabantse leefomgeving er in 2050 uitzien.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan nu nog in de bestaande plannen van de provincie (PMWP, Structuurvisie RO, BRUG, PVVP). Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet straks (soms verplicht) thuis in een programma zoals het natuurbeheerplan en het waterprogramma. Beleid en maatregelen worden uitgewerkt in programma's. Waarden worden beschermd via de (interim) omgevingsverordening. Sommige onderwerpen worden (verplicht) opgenomen in de omgevingsverordening zoals het natuurnetwerk, werelderfgoed en stiltegebieden.

Het ruimtelijk beleid is evenals het beleid van de fysieke leefomgeving is momenteel juridisch

verankerd in Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

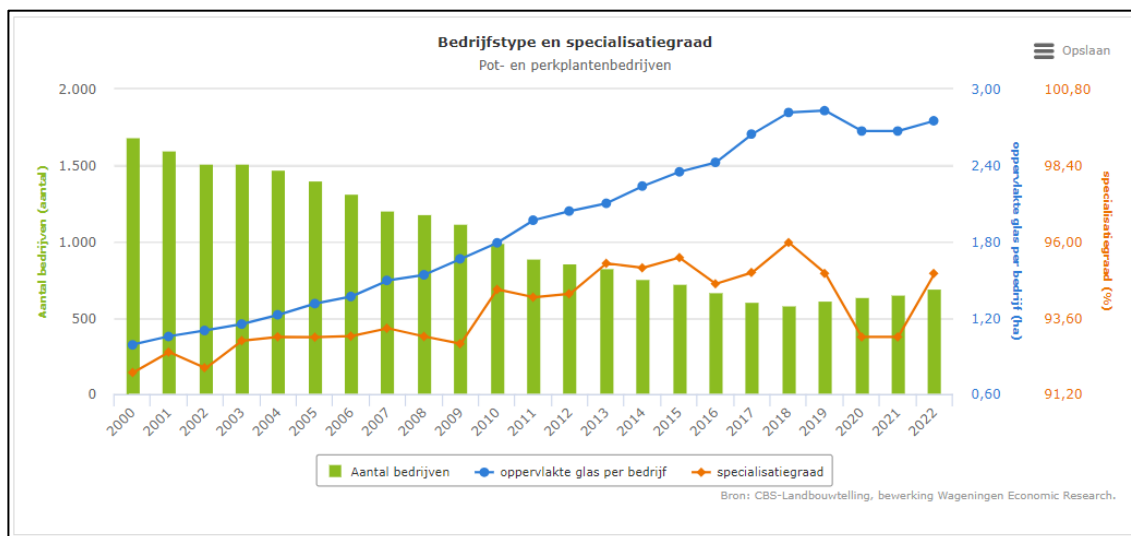
Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. De beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er in het geheel geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt. De nieuwe manier van werken met diep, rond en breed kijken is opgenomen en er wordt vaker een koppeling gelegd met omgevingskwaliteit door bijvoorbeeld sanering van leegstaand vastgoed elders. De Interim omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de Interim omgevingsverordening aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse omgevingsvisie en worden meer mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de omgevingsverordening in plaats van middelvoorschriften doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits - benadering'.

In de tuinbouw is een tendens gaande dat er op bedrijven met vollegrondsteelten (o.a. aardbei, sierteelt, boomteelt) steeds grotere oppervlakten teeltondersteunende kassen nodig zijn. Een oorzaak is dat de markt steeds strengere eisen stelt op het gebied van productkwaliteit en leveringszekerheid.

Vanwege de toename van eisen van marktpartijen en de sterke exportgerichtheid van de tuinbouwsector, zijn er een aantal gebieden aangewezen waar een verruiming van de mogelijkheden vanuit aanwezige waarden mogelijk is. Hierbij is gekeken naar de hydrologische geschiktheid en gebieden met aardkundige- en cultuurhistorische waarden of de Nieuwe Hollandse Waterlinie. In een (beperkt) aantal gebieden is er een overlap aanwezig; bij de ontwikkeling van kassen moet nadrukkelijk rekening gehouden worden met de aanwezige waarden en de daarop betrekking hebbende regels.

Daarnaast heeft in de afgelopen jaren een sterke specialisatie van de bedrijven in de pot- en perkplantenbedrijven plaatsgevonden. Het aantal bedrijven is gedaald en de omvang van de bedrijven is toegenomen. Ook het oppervlakte glas per bedrijf is sterk gestegen. Dit blijkt uit onderstaande figuur (bron: CBS-landbouwtelling, Wageningen Economic Research).

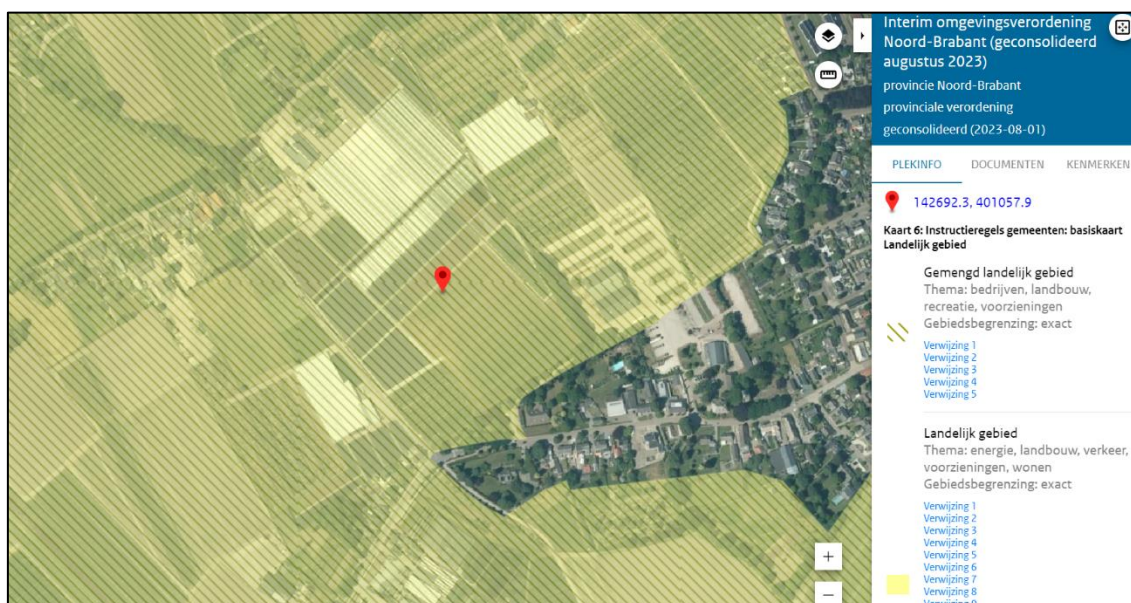


Figuur: aantal bedrijven en specialisatiegraad Pot- en perkplantenbedrijven

Onderhavig bedrijf betreft eveneens een pot- en perkplantenkwekerij en maakt feitelijk geen gebruik meer van grondgebonden teelten. De stekplanten worden opgepot en in de kas opgekweekt. Daarna worden deze planten buiten op containervelden afgehard totdat de planten klaar zijn voor levering aan hoveniers en tuincentra. Het grootste deel van het opkweken van de planten vindt in de kas plaats. Door deze werkwijze maakt de kas een belangrijk onderdeel uit van het kweekproces. Omdat er geen gebruik meer wordt gemaakt van grondgebonden teelten betreft het hier feitelijk al sinds de bouw van de bestaande kas in 2005 een glastuinbouwbedrijf. Ook fysiek maakt de kas een belangrijk onderdeel uit van de uitstraling van het bedrijf, waardoor de uitstraling vergelijkbaar is met een glastuinbouwbedrijf.

Ten aanzien van glastuinbouwbedrijven binnen Gemengd landelijk gebied geldt conform de Interim omgevingsverordening, art. 3.56 dat een bestemmingsplan kan bepalen dat uitbreiding van een bestaand glastuinbouwbedrijf is toegestaan tot ten hoogste 3 ha. netto glas, als is aangetoond dat de uitbreiding noodzakelijk is om de continuïteit voor langere termijn te waarborgen.

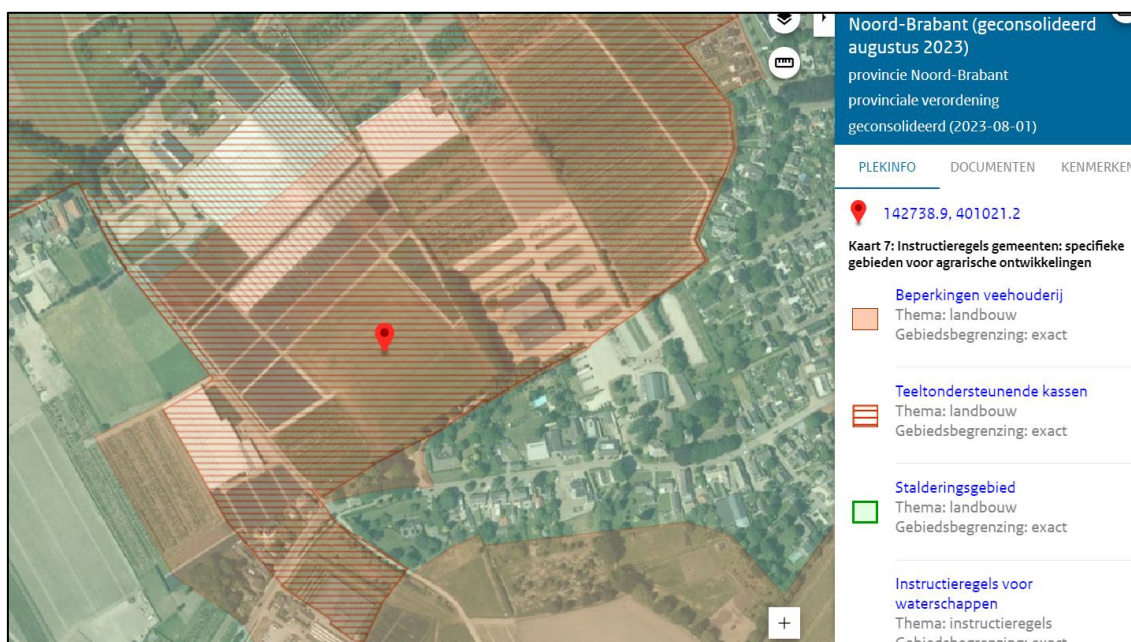
Onderhavige locatie en de ligging binnen Gemengd landelijk gebied en de aanduiding 'teeltondersteunende kassen' conform de kaart van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is weergegeven in onderstaande figuur.



Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant en ligging uitbreidingslocatie in Gemengd landelijk gebied

Onderhavig voornemen sluit aan bij de uitgangspunten van de Interim omgevingsverordening. Daarnaast betreft onderhavig voornemen feitelijk het uitbreiden van een bestaand glastuinbouwbedrijf. Uitbreiding van een bestaand glastuinbouwbedrijf is toegestaan tot ten hoogste 3 ha. netto glas.

Onderhavige planontwikkeling is tevens gelegen binnen de specifieke gebieden 'Beperking veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Zie onderstaande figuur.



Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening ligging uitbreidingslocatie binnen specifieke gebieden

Binnen deze gebieden gelden aanvullende regels voor veehouderijen. Deze zijn voor onderhavige ontwikkeling niet van toepassing. Daarnaast is het plangebied gedeeltelijk gelegen binnen de aanduiding 'Teeltondersteunende kassen'. Binnen deze gebieden kunnen teeltondersteunende kassen worden opgericht tot maximaal 1,5 ha. Deze aanduiding is bij onderhavige ontwikkeling niet van toepassing omdat het hier gaat om een glastuinbouwbedrijf, zoals hiervoor uiteengezet.

Naast de uitbreiding met 1,5 ha kassen heeft de ontwikkeling aan het Holleneind 23 ook betrekking op de uitbreiding van de containervelden tot ca. 4,5 ha. Op de locatie Köppenstraat 4 worden de containervelden uitgebreid tot ca. 1,75 ha. Voor permanente teeltondersteunende voorzieningen geldt vanuit zorgvuldig ruimtegebruik en concentratie van voorzieningen als hoofdregel dat die binnen (een apart aangeduid gedeelte van) het bouwperceel van het bedrijf worden opgericht. Op grond van art. 3.54 Iov, 2^e lid is een verruiming van de oppervlakte voor permanente teeltondersteunende voorzieningen (> 3ha.) mogelijk onder voorwaarden. Belangrijke voorwaarde is dat dit past binnen het gewenste ontwikkelingsperspectief van het gebied. Het is niet logisch om binnen een gebied waar klimaatadaptieve maatregelen voor vernatting worden nagestreefd een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Onderhavige ontwikkeling is niet gelegen binnen een dergelijk gebied. Daarnaast is het plangebied conform de structuurvisie Haaren/Visie buitengebied aangemerkt als (potentieel) boomteeltontwikkelingsgebied. Een andere belangrijke randvoorwaarde is dat rekening wordt gehouden met het aanwezige water- en bodemsysteem en de omliggende waarden, bedoeld in Afdeling 3.2 van de Iov. Bij de inrichting van een gebied wordt rekening gehouden met een waterrobuuste inrichting en worden maatregelen getroffen die de verstoring van de hydrologische situatie ter plaatse mitigeren. Vanwege de omvang van deze voorzieningen wordt voorts een juridische en financiële borging gevraagd dat de voorzieningen na afloop worden verwijderd. Het verwijderen van de voorziening wordt geborgd door middel van de anterieure overeenkomst met de gemeente Oisterwijk. Ook in de planregels is geborgd dat de voorzieningen worden verwijderd indien deze niet in gebruik zijn.

3.2.3 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit is in deze verordening opgenomen om een bijdrage te leveren aan een juiste balans tussen beschermen en benutten, zoals verwoord de Omgevingswet. De wet kent als maatschappelijk doel het in onderlinge samenhang:

1. bereiken en in stand houden van een veilig en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van natuur, en
2. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Bij de evenwichtige toedeling van functies speelt de balans tussen beschermen en benutten een belangrijke rol. Dat verschilt per ontwikkeling, per onderwerp, per gebied en in de tijd. De Brabantse leefomgeving kent een grote verscheidenheid. Die omgeving bestaat zowel uit waarden die in een gebied aanwezig zijn als uit de aanwezige functies. Bij de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit gaat het zowel om het beschermen van waarden als het bijdragen aan de ontwikkeling van waarden en functies in een gebied. De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie:

- zorgvuldig ruimtegebruik
- toepassing van de lagenbenadering
- meerwaardecreatie

Gemeenten geven invulling aan een goede omgevingskwaliteit op lokaal niveau door een afweging te maken in een concreet geval. Vanuit provinciaal belang zijn er naast de basisprincipes ook specifieke regels voor onderwerpen opgenomen in deze verordening. Sommige regels zijn gericht op bescherming van waarden, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Soms zijn de regels gericht op ontwikkeling, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te koppelen aan een versterking van kwaliteit door groenontwikkeling of sloop van leegstaande bebouwing. Dat is verder uitgewerkt in de kwaliteitsverbetering landschap, dat onderdeel is van het basisprincipe meerwaardecreatie.

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

Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing. Bij onderhavige ontwikkeling is getoetst aan de 'Werkafspraken Kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisatie 2015' van gemeente Oisterwijk.

Toets planontwikkeling aan basisprincipes IOV

- Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Oorspronkelijk was het de bedoeling om de kas op de locatie Köppenstraat 4 uit te breiden. Dit was echter niet mogelijk in verband met de achtergelegen cultuurhistorische waarden (Openheid). Om in de uitbreidingsbehoefte te kunnen voorzien is in overleg met de provincie besloten om de uitbreiding te realiseren bij de bedrijfslocatie aan het Holleneind 23. Hierdoor en door het inperken van het bouwvlak aan de Köppenstraat 4 blijven de cultuurhistorische waarden ten westen van de locatie Köppenstraat 4 behouden en verzekerd. Er worden immers directe bouw mogelijkheden binnen Cultuurhistorisch waardevol gebied verwijderd. Daarnaast vindt er clustering van bebouwing plaats door de uitbreiding te koppelen aan de bestaande kas aan Holleneind 23. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Het is niet wenselijk dat overal 'los' in het landelijk gebied dergelijke voorzieningen worden opgericht. Binnen het bouwperceel wordt er onderscheid gemaakt in een gedeelte waar alleen bouwwerken zijn toegestaan, zoals permanente teeltondersteunende voorzieningen, en een gedeelte waar het bouwvlak ligt ten behoeve van het oprichten van gebouwen. Door bij de uitbreiding van het bouwvlak aan te sluiten aan de bestaande kas en de uitbreiding te beperken tot een maximaal kasoppervlak van 3 ha. is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast worden de containervelden aansluitend aan dit bouwvlak en in het verlengde van de bestaande containervelden gesitueerd. De containervelden worden voorzien van een specifieke aanduiding, welke zijn verankerd in de regels.

- Toepassen lagenbenadering (art. 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: het effect op de ondergrond komt met name naar voren bij de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden.
- de netwerklaag: de netwerklaag omvat de aspecten infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk en waterwegen waarbij een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer van belang is.
- de bovenste laag: hierbij komen de 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. 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 en 5 van deze toelichting. Uit deze hoofdstukken blijkt dat het beoogde initiatief geen belemmeringen vormt met betrekking tot de relevante milieu-hygiënische en ruimtelijke aspecten.

- Meerwaardecreatie (art. 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 behoud en veilig stellen van de cultuurhistorische waarden ten westen van de Köppenstraat. Deze hebben betrekking op openheid van de achterliggende gronden. Deze openheid blijft behouden doordat hier geen uitbreiding van de kas wordt gerealiseerd. Door het wegnemen van een groot deel van het bestaande bouwvlak, wat doorloopt tot in het vlak met cultuurhistorische waarden, wordt de openheid ter plaatse van de betreffende locatie gewaarborgd. Daarnaast wordt er met de landschappelijke inpassing ook een meerwaarde gecreëerd door de bijdrage aan de biodiversiteit. Door de aanleg van enkele ruime groenstroken worden er stapstenen gecreëerd. De stapstenen kunnen een schuilfunctie of verblijfsfunctie bieden voor diverse soorten. Tevens kunnen de stapstenen met volgroeide bomen een leidraad bieden voor bijvoorbeeld vleermuizen bij het navigeren. Verder wordt de nieuwe kas aan de zichtzijde voorzien van groene gevels. Dit levert een bijdrage aan verfraaiing van het bedrijfsaanzicht. Daarnaast wordt met de beoogde ontwikkeling een toekomstbestendig bedrijf gerealiseerd. Hierdoor wordt werkgelegenheid behouden en gecreëerd.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 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 is 'werkafspraken kwaliteitsverbetering

landschap Hart van Brabant' van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie 3 ontwikkeling wat betekent dat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap. Voor een dergelijke ontwikkeling is zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist. Het landschappelijk inpassingsplan en de bijbehorende berekening van de kwaliteitsverbetering worden verder uiteengezet in paragraaf 5.6 en zijn terug te vinden in **bijlage 2** en **bijlage 3**. Met de beoogde ontwikkeling wordt een kwaliteitsverbetering gerealiseerd in de vorm van een landschappelijke inpassing en in de vorm van een positieve bijdrage aan de biodiversiteit. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de bestemming 'Groen' op de verbeelding en door de opname van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.9 van de Iov.

3.2.4 Conclusie provinciaal beleid

Gelet op vorenstaande uiteenzetting van het vigerende provinciale beleid, bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot voorliggende planontwikkeling. Gezien de ligging van de projectlocatie binnen gemengd landelijk gebied en dat het feitelijk gaat om de uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf is uitbreiding van de tuinbouwkassen op onderhavige locatie onder voorwaarden mogelijk tot maximaal 3,0 ha. Onder bovengenoemde voorwaarden is tevens uitbreiding van de containervelden mogelijk op of aansluitend aan het bouwperceel.

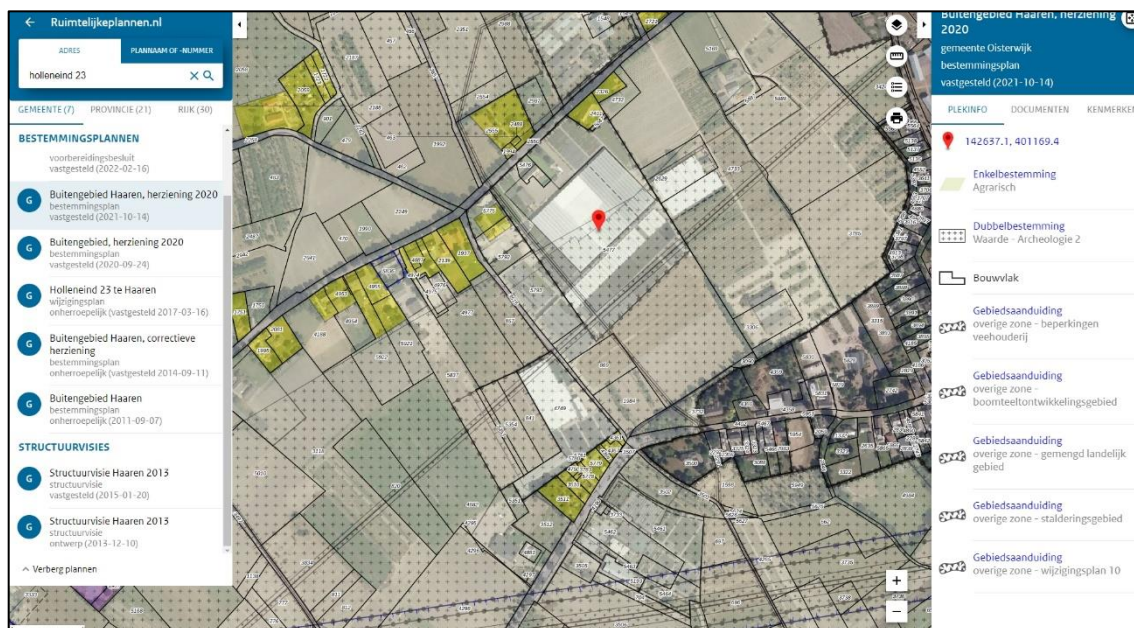
Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing en met aandacht voor de overige aspecten met betrekking tot de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied is niet gelegen binnen een cultuurhistorisch vlak of andere te beschermen waarden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Vigerend(e) bestemmingsplan(nen)

Op het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Haaren, herziening 2020' van toepassing. Dit plan is vastgesteld op 14 oktober 2021 en betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' van 2014.

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' met een aantal aanduidingen, zie onderstaande figuur.



Uitsnede bestemmingsplankaart met aanduiding projectlocatie

Het gehele plangebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘boomteeltontwikkelingsgebied’. Onderhavig voornemen, het vergroten van het bouwvlak en het realiseren van tuinbouwkassen tot een totaaloppervlak van 3 ha, is conform het vigerend bestemmingsplan ‘Buitengebied Haaren, herziening 2020’ alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘glastuinbouw’. Met onderhavige planontwikkeling wordt de bedrijfslocatie voorzien van de aanduiding ‘glastuinbouw’ omdat feitelijk reeds sprake is van een glastuinbouwbedrijf. Daarnaast wordt het bouwvlak vergroot om de uitbreiding tot een totaaloppervlak van 3 ha glas mogelijk te kunnen maken.

Het voornemen kan derhalve enkel met een bestemmingsplanprocedure worden gerealiseerd. Naast de uitbreiding van het bouwvlak worden ook de uitbreiding van de containervelden en realisatie van het waterbassin in de herziening van het bestemmingsplan meegenomen. De ontwikkeling aan het Holleneind 23 gaat gepaard met het beperken van de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie Köppenstraat 4. Het bouwvlak aan de Köppenstraat 4 wordt ingeperkt tot de bestaande bebouwing. Hierdoor is het niet meer mogelijk om op deze locatie bedrijfsgebouwen of kassen te bouwen. Ter plaatse van het bestaande containerveld en ten westen van de bestaande kas wordt de aanduiding ‘teeltondersteunende voorzieningen’ opgenomen ten behoeve van het behoud en eventuele uitbreiding van het bestaande containerveld.

Verder zal bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen tevens een melding in het kader van het Activiteitenbesluit worden ingediend, Voorheen Besluit Glastuinbouw. De beoogde uitbreiding vindt plaats aansluitend aan het bestaande bouwvlak, er is geen sprake van assimilatiebelichting en onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan (zie par. 5.5.3).

3.3.2 Structuurvisie Haaren

De structuurvisie Haaren 2013, vastgesteld op 15-01-2015, kan als een ruimtelijke uitwerking worden beschouwd van de in 2011 vastgestelde Toekomstvisie van de gemeente Haaren. Deze visie biedt de hoofdlijnen van het ruimtelijke beleid van de gemeente Haaren, zoals dat beleid moet gaan bijdragen aan de doelen uit de Toekomstvisie. De structuurvisie bestaat uit 3 delen. Deel A bevat de visie, deel B het uitvoeringskader met het Haarens Kwaliteitsmenu en deel C de atlas. Deel A en B zijn bij onderhavige ontwikkeling het meest relevant.

Aanknopingspunten van deel A uit de visie vormen de onderdelen 'Werken en Economie' en het onderdeel 'Omgevingskwaliteit'.

Werken en Economie.

Agrarische bedrijfsomgeving: het buitengebied. Als beleidsuitgangspunt ziet de gemeente het als een basisverplichting om, binnen de mogelijkheden en onder voorwaarden, zoveel mogelijk ruimte te bieden aan de landbouw om te komen tot een op de markt gerichte productie die in evenwicht is met zijn omgeving. Bij het bieden van ruimte aan de agrarische sector zijn vijf strategieën (tot aanpassing van de bedrijfsomgeving) van belang. Dit betreffen schaalvergroting, intensivering, product en teeltvernieuwing, specialisatie en verbreding. Voorliggend plan past binnen de strategieën 'schaalvergroting', 'Product en teeltvernieuwing' en 'specialisatie'.

Schaalvergroting.

Om in de internationale markt concurrerend te blijven produceren en aan de steeds strengere eisen voor milieu en dierenwelzijn te voldoen is een opschaling van de bedrijfsomvang noodzakelijk. De schaalvergroting moet gepaard gaan met een efficiënte inrichting van de productiestructuur en geringe milieubeperkingen als gevolg van de nabijheid van andere functies. Deze strategie is, door de vele omgevings-kwaliteiten van het Haarens landschap niet op alle plaatsen mogelijk. Onderhavige ontwikkeling is gelegen binnen het boomteeltontwikkelingsgebied. Daarnaast is er slechts beperkt sprake van milieu-beperkingen, zie paragraaf 4.3.

Product en teeltvernieuwing.

Vernieuwing van de landbouwproducten en teelten biedt mogelijkheden om nieuwe markten te betreden met een voor de agrariër gunstigere prijsvorming. Initiatiefnemer is voornemens teeltsystemen verder te innoveren op het gebied van milieuomstandigheden, mechanisering en arbeidsomstandigheden. Te denken valt aan nieuwe technieken ten aanzien vullen en leegmaken van containervelden. Binnen de hele sector is er continu innovatie van teelttechnieken. Zo zijn GPS, verdere mechanisering en meetsensoren steeds belangrijker geworden in het teeltproces. De teeltondersteunende voorzieningen, in de vorm van containervelden, zijn hierbij van cruciaal belang. Met de beoogde ontwikkeling worden onder andere containervelden mogelijk gemaakt.

Specialisatie.

Verdieping binnen de aanwezige productiestructuur kan ook een mogelijkheid zijn voor het behouden van de levensvatbaarheid van een bedrijf. Specialisatie heeft bij onderhavig bedrijf al plaatsgevonden door zich te richten op de teelt van enkele soorten. Deze teelten kunnen dan zo optimaal mogelijk worden ingericht wat de kwaliteit van de planten ten goede komt. Daarnaast kan er binnen soorten nog verdere specialisatie plaatsvinden door variatie in grootte (bv bij de klimop), leveren van kant en klare haagsystemen, etc.

Ten aanzien van boomteeltsector, waar een plantenkwekerij het meeste raakvlakken mee heeft, kan vastgesteld worden dat er rond Haaren veel boomteelt aanwezig is. Dit is mede ontstaan door de bodemgesteldheid ter plaatse. De boomteeltsector is één van de belangrijkste economische dragers van de voormalige gemeente Haaren. Circa 20% van de lokale werkgelegenheid is gerelateerd aan deze sector. De gemeente Haaren wil deze vitale economische sector daarom behouden en stimuleren. Daarbij gelden de volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling van de sector:

- Een goede bereikbaarheid van de boomkwekerijen is van vitaal belang omdat de logistiek een belangrijk onderdeel vormt van het functioneren;
- Verduurzamen van de boomteeltsector, zodat omgevingskwaliteiten zoveel mogelijk behouden blijven;
- Beschermen van de beeldkwaliteit van het buitengebied, zodat bijvoorbeeld geen monotoon landschap van dezelfde kweken ontstaat en daarnaast de 'etalagefunctie' die 'Het Groene Woud' voor de N65 vervult versterken.
- Versterken van de ketenwerking binnen de boomteeltsector, zodat een gedifferentieerde structuur ontstaat met (nieuwe) samenwerkingen tussen bedrijven, innovaties en een sterke economische basis.

Aan deze uitgangspunten kan invulling worden gegeven door het zoveel mogelijk ruimtelijk clusteren van boomkwekerijen in het 'Agrarisch ontwikkelingsgebied' en het stellen van eisen ten aanzien van landschappelijke inpassing van bedrijfsbebouwing en teeltondersteunende voorzieningen. Hieraan wordt met onderhavige ontwikkeling invulling gegeven door middel van het landschappelijk inpassingsplan en door de uitbreiding van de kas te koppelen aan de bestaande kas aan het Holleneind 23 waardoor openheid te westen van de locatie Köppenstraat 4 behouden blijft.

Omgevingskwaliteit

Het begrip 'omgevingskwaliteit' heeft betrekking op de kwaliteit van de bebouwde omgeving in de vier verschillende dorpen en de kwaliteit van het landschap in het buitengebied. Omgevingskwaliteit is in de gemeente Haaren nadrukkelijk verbonden met de ligging van de gemeente in 'Het Groene Woud'. Kenmerkend is de kleinschaligheid en daardoor de grote variatie in het landschap.

De kernwaarden waarvoor de gemeente een basisverantwoordelijkheid heeft, worden behouden en versterkt. De gemeente heeft een basistaakstelling voor de volgende kernwaarden:

- mozaïeklandschap;
- grootschalig aaneengesloten groen;
- kernen met een eigen identiteit;
- het verleden zichtbaar maken;
- het landschap ervaren en gebruiken.

Bij het afwegen van initiatieven houdt de gemeente, naast de benoemde kwaliteiten van de betreffende omgeving in het Haarens Kwaliteitsmenu, rekening met de volgende aspecten:

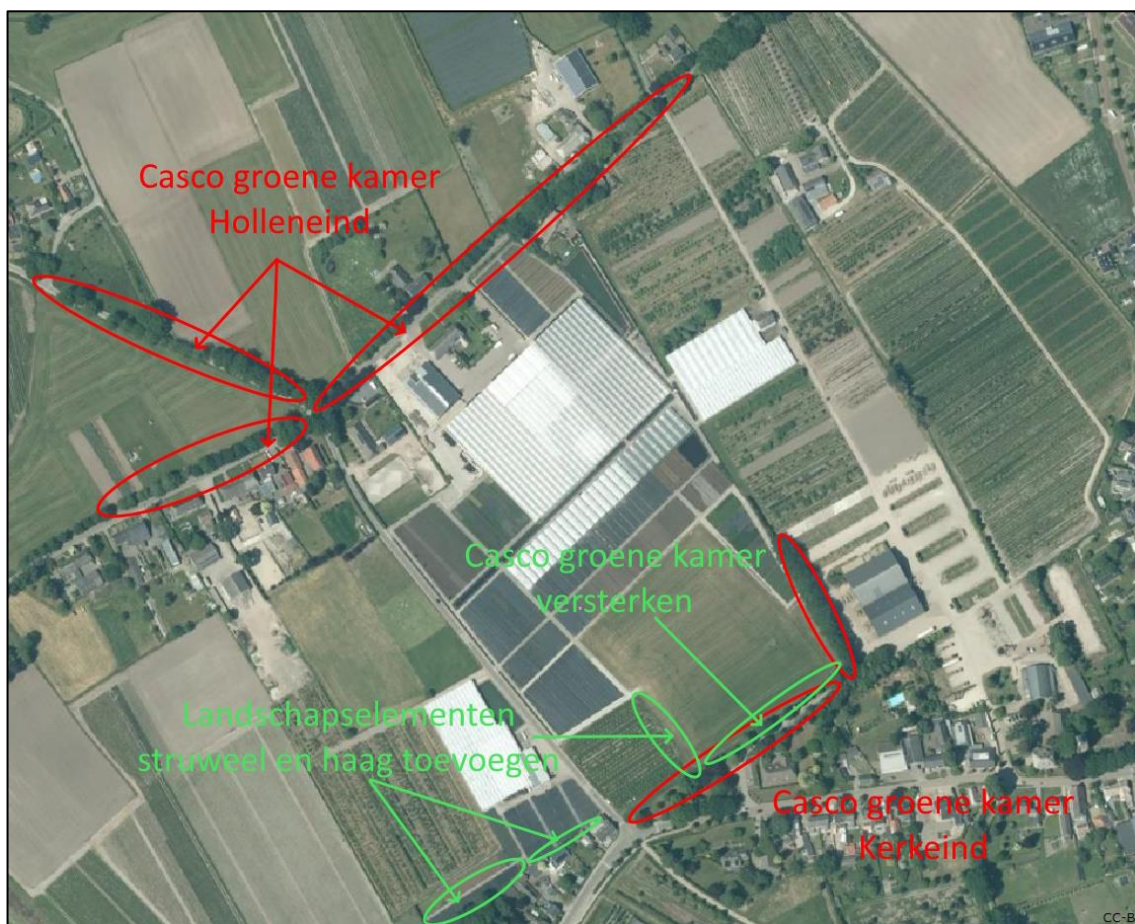
- de meerwaarde van het initiatief voor de woon- en leefkwaliteit van de dorpen of van het buitengebied;
- de milieueffecten van het initiatief op de omgeving;
- de heersende milieucondities;
- de betekenis van het initiatief voor de (gebruiksmogelijkheden van de) openbare ruimte in de

dorpen;

- de effecten van het initiatief vanuit verkeersbewegingen en parkeerdruk;
- de meerwaarde van het initiatief voor het aanbod binnen de gemeente ter bevordering van de belevingswaarde;
- de wijze waarop nieuwe initiatieven op een eigentijdse wijze invulling geven aan de versterking van de bestaande aanwezige omgevingskwaliteiten, bv. door landschappelijke inpassing.

Deel B van de structuurvisie gaat o.a. in op de werking van de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. Onderhavig plangebied is conform de Structuurvisie Haaren gelegen binnen het gebied 'De Groene Kamers'. Dit gebied valt grotendeels samen met het boomteeltontwikkelingsgebied, zoals dat is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. De voor het landschap beeldbepalende boomteeltsector krijgt hier ruimere mogelijkheden dan elders in de gemeente. Kenmerkend voor dit gebied is de kleinschalige openheid ofwel het halfopen landschap met groene kamers. Deze groene kamers worden gevormd door de laanbeplantingen langs de wegen in dit deel van het buitengebied. Ze bieden een ruimtelijk casco waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden ingepast. Hierbij is schaalvergroting in agrarische bebouwing en kassen enkel mogelijk indien er sprake is van een landschappelijke inpassing.

Bij onderhavig voornemen gaat het om het van vergroten van een bouwvlak, waardoor de bestaande tuinbouwkas kan worden vergroot naar maximaal 3 ha. De uitbreiding vindt plaats aansluitend aan de bestaande kas op de locatie aan het Holleneind 23. Hierdoor kan er invulling gegeven worden aan zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast hoeven vervoersbewegingen tussen de twee bedrijven niet meer via de openbare weg plaats te vinden, waardoor het aantal vervoersbewegingen via de openbare weg afneemt. Daarnaast wordt het bestaande containerveld aan het Holleneind 23 uitgebreid met ca. 2,26 ha. En bij de locatie Köppenstraat 4 met ca. 1,3 ha. Een landschappelijk inpassingsplan maakt voor beide locaties onderdeel uit van onderhavig voornemen. Gelet op de ligging van het plan in het gebied 'groene kamers' wordt het casco van de groene kamer bij onderhavig plangebied gevormd door de laanbeplanting langs het Holleneind en de laanbeplanting, voor zover nog aanwezig bij het Kerkeind. In de onderstaande figuur is deze bestaande structuur in rood weergegeven. Daarnaast is weergegeven op welke manier de groene kamer versterkt wordt. Deels door het casco te versterken en deels door landschapselementen toe te voegen bestaande uit struweel/houtwal en hagen. De openheid ten westen van het plangebied wordt hiermee behouden. Hiermee wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de kenmerken van het gebied (De Groene Kamers).



Luchtfoto omgeving plangebied met maatregelen LIP ter versterking van de groene kamers

Onderhavige ontwikkeling past hiermee binnen de kaders waarmee bedrijfsontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. De structuurvisie Haaren vormt derhalve geen belemmeringen voor onderhavige voornemen.

3.3.3 Werkafspraken Kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisatie 2015

Deze regeling betreft een uitwerking van de term 'kwaliteitsverbetering', zoals deze in de provinciale verordening voorkomt. In deze verordening is opgenomen dat bij iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur gezorgd moet worden voor een kwaliteitsverbetering van het landschap. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Deze regeling in de verordening geeft uitsluitend enkele hoofdlijnen. Het is aan de gemeente om op basis van deze richtlijnen en verdere regionale afspraken een eigen regeling te hanteren voor ontwikkelingen in het buitengebied. Deze regeling is van toepassing bij:

- Planmatige ontwikkelingen in het buitengebied, bv stedelijke uitbreidingen: Hierop is deze regeling altijd van toepassing. Als basisinspanning geldt hier een vaste afdracht per m², te stellen op 1% van de uitgifteprijs van de grond. Voor infrastructuur en overige (planmatige) ontwikkelingen, zoals windturbines en reclamemasten geldt een maatwerk aanpak;

- Niet planmatige ontwikkelingen in het buitengebied: dit zijn losse initiatieven in het buitengebied, waarbij onderscheid is te maken in de ruimtelijke impact die ze hebben:
 - a. Categorie 1: geen impact: geen inpassing of tegenprestatie in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering van het landschap nodig;
 - b. Categorie 2: beperkte impact: alleen landschappelijke inpassing nodig op basis van goedgekeurd landschapsplan en borging en uitvoering van beheer (anterieure overeenkomst);
 - c. Categorie 3: grote impact: berekende kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de berekening van een vorm van forfaitair bedrag gebaseerd op een percentage van de grondwaardeverandering (bestemmingswinst), waarbij uitgegaan wordt van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering.

Er kan op meerdere wijzen geïnvesteerd worden in extra ruimtelijke kwaliteitstoevoeging. Dit kan onder meer door een extra robuuste landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken en/of de aanleg c.q. herstel van natuur- en landschapselementen (zoals akkerranden, poelen, hakhoutwallen, etc.) alsmede sloop van overvloedige bebouwing ter versterking van de landschapsstructuur.

De gemeente heeft als uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen dat maatregelen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap zoveel mogelijk op de planlocatie zelf of op direct aangrenzende gronden dient plaats te vinden.

Onderhavige ontwikkeling behoort tot categorie 3 gezien het feit dat de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt via een bestemmingsplanherziening en de ontwikkeling niet concreet benoemd wordt in een andere categorie. Hiervoor dient een kwaliteitsverbetering te worden berekend op basis van een forfaitaire methode, waarbij wordt uitgegaan van minimaal 20% van de grondwaardevermeerdering. De complete kwaliteitsberekening is als **bijlage 3** toegevoegd. Hieronder volgt de conclusie van deze berekening. Daarnaast zijn de kosten voor realisatie en beheer van het landschappelijk inpassingsplan in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel Berekening benodigde kwaliteitsbijdrage

Waarestijging	€	301.647,0
Bijdrage kwaliteitsverbetering (20%)	€	60.329,4
Kosten realisatie LIP	€	75.725,2
Kwaliteitsverbetering landschap - min.bijdrage (extra +)	€	15.395,8

Tabel Berekening kosten realisatie LIP

Realisatie LIP:	aantal	prijs/stuk(of m2)	Waarde
1. Bloemrijk grasland (ha)	0,058	€ 1.835,17	€ 106
2. Bepl.strook/dichte haag (st.)	336	€ 1,85	€ 622
3. Aanplant rond gastank (st.)	80	€ 1,85	€ 148
4. Houtsingel (0,6 st./m2)	1.020	€ 1,85	€ 1.887
5. Versterken casco (0,6 st./m2)	1.248	€ 1,85	€ 2.309
6. Realiseren groene gevels (m2)	400	€ 150,00	€ 60.000
7. Beukenhaag (5 st./m1)	1.000	€ 1,85	€ 1.850
Beheerkosten			
Knip- en scheerhaag (m1) 6jr.	200	€ 5,76	€ 1.152
Houtsingel/casco/etc. (2 t/m 5)			
(m2) 6jr. €32,-/100 m2	4.148	€ 0,32	€ 1.327
groene gevels m2	400	€ 18,00	€ 7.200
		Totaal	€ 75.725

Uit de berekening van de kwaliteitsbijdrage blijkt dat ruim wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering van 20% van de waardevermeerdering.

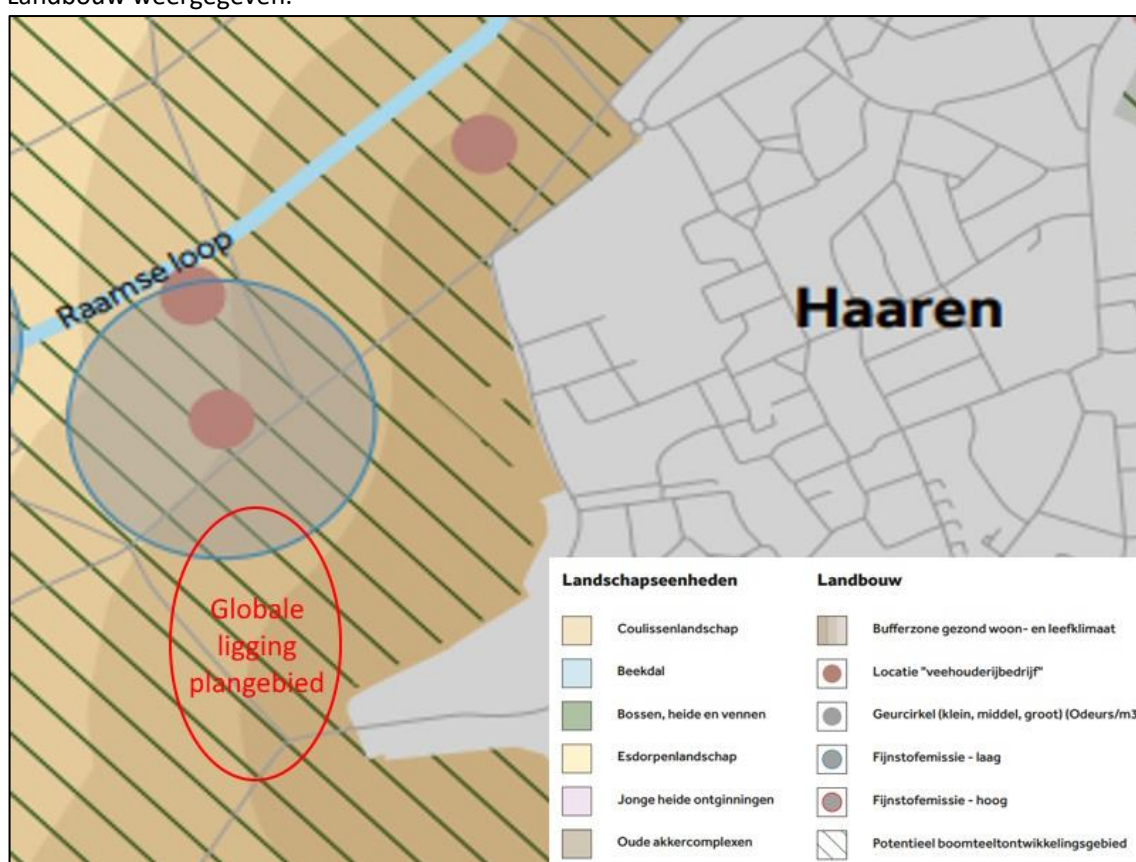
3.3.4 Visie Buitengebied gemeente Oisterwijk

Onderhavig plangebied is binnen de Visie Buitengebied gelegen binnen de landschapseenheid Coulisselandschap. Dit gebied is ontstaan als agrarisch hoevenlandschap. Momenteel bepalen met name veel boomkwekerijen (verdichting van het landschap) het beeld, waardoor het karakter van verspreid liggende (oude) boerderijen (kleinschalig landschap) naar de achtergrond wordt gedrongen. Het dichte wegnnet wordt veelal begeleid door oudere laanstructuren, dicht op de weg. De structuur van wegen, bebouwing en blokvormige percelering is nog goed zichtbaar in het huidige landschap. Het bodemgebruik is voornamelijk bouwland en boomteelt. In het coulisselandschap gaat het met name om de (kleinschalige) afwisseling. Kenmerkend zijn houtwallen, houtsingels, slootjes, poelen en bosjes.

Bij ontwikkelingen is behoud of versterking van de natuurwaarden, zowel in natuurgebieden als daarbuiten, een voorwaarde. Sommige landschapstypen verdragen daarbij meer ontwikkeling dan andere. Dit leidt tot de volgende uitgangspunten:

1. De bossen, heide en vennen blijven we beschermen door stringente (planologische) regelingen. In de schil er omheen nemen we maatregelen om een verdere teloorgang van natuurwaarden te voorkomen.
2. De beekdalen reserveren we voor waterberging en extensieve functies. Als ontwikkelingen aan de randen van de beekdalen plaatsvinden, dan dragen deze bij aan een natuurlijke inrichting en aan het waterbergende vermogen in het beekdal.

Ten aanzien van de landbouw en meer specifiek de boomteeltsector geeft de Visie het volgende aan. Door de vraag naar bomen voor het vergroenen van Nederland, de ambities van de provincie voor het planten van duizenden bomen en de wens om veel CO² neutraler te werken en te leven groeit de boomteeltsector flink door. In de voormalige gemeente Haaren was daarvoor al beleid door boomteeltontwikkelingsgebied op te nemen in het bestemmingsplan. De sector wil graag doorgroeien, verder innoveren en verduurzamen. De ambitie is om de mogelijke groei van de boomteeltsector met name langs de N65 te concentreren om de openheid en de doorzichten in het overige buitengebied te behouden. In deze visie is op kaart 'potentieel boomteeltontwikkelingsgebied' opgenomen. Het op kaart opgenomen 'potentieel boomteeltontwikkelingsgebied' bestaat uit het reeds bestaande boomteeltontwikkelingsgebied in Haaren en een potentiële uitbreiding richting N65. In het toekomstige omgevingsplan zal de exacte begrenzing hiervan worden vastgesteld. In de onderstaande figuur is de globale ligging van het plangebied op de kaart Landbouw weergegeven.



Uitsnede kaart Landbouw met globale ligging plangebied

Uit de bovenstaande figuur blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het 'potentieel boomteeltontwikkelingsgebied'. Verder staat er een veehouderij met een geurcontour, maar die veehouderij is inmiddels gestopt en herbestemd. Langs de Raamse Loop is nog een actieve rundveehouderij gelegen.

Door realisatie van het Landschappelijk inpassingsplan wordt aangesloten bij de kenmerken van het coulisselandschap. Er worden landschapselementen toegevoegd in de vorm van houtwallen/struweel. Hiermee worden tevens stapstenen in het landschap gecreëerd wat de

biodiversiteit ten goede komt. Ook de coulissestructuur (kamers) wordt hierdoor hersteld en versterkt. Hiermee past onderhavige ontwikkeling binnen de Visie Buitengebied

3.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het vorenstaande uiteenzetting van het gemeentelijke beleid wordt geconcludeerd dat onderhavige planontwikkeling niet strijdig is met dit beleid.

4 Milieutechnische aspecten

Bij de realisering van een planontwikkeling moet in de eerste plaats rekening worden gehouden met aspecten uit de omgeving die een negatieve invloed kunnen hebben op het plangebied. Dit geldt omgekeerd ook voor de uitwerking die het project heeft op zijn omgeving. Voor de locatie zijn in dit hoofdstuk de milieuaspecten bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit en externe veiligheid onderzocht.

4.1 Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Bij onderhavig voornemen is geen sprake van een planologische functiewijziging. De bestemming blijft ongewijzigd. Enkel het bouwvlak aan het Holleneind 23 wordt uitgebreid. Deze wijziging is noodzakelijk om de gewenste uitbreiding van een teeltondersteunende kas te kunnen realiseren. In verband met deze uitbreiding is het noodzakelijk om onderzoek te verrichten naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Voor een groot deel van het grondgebied waarop de uitbreiding van het bouwvlak betrekking heeft, is reeds in 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als **bijlage 4** bij deze toelichting gevoegd. De conclusie van dit onderzoek was dat ondanks de verhoogde concentraties in zowel de boven- en ondergrond als het grondwater, deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor de bestemmingswijziging en voor het voorgenomen gebruik ten behoeve van een tuinbouwkas c.q. de aanleg van een container veld.

Voor het resterende deel is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen of op de locatie en de directe omgeving hiervan potentieel bodem verontreinigende en/of bodembedreigende (bedrijfsmatige) activiteiten hebben plaatsgevonden. Dit onderzoek is verricht door Aelmans Eco BV. De rapportage van dit onderzoek is als **bijlage 5** bij deze toelichting gevoegd. De conclusie luidt als volgt.

Naar aanleiding van de aanvraag van een omgevingsvergunning en de voorgenomen bouw en oprichting van teeltruimte (kas), een bedrijfsruimte, verhardingen, containervelden en waterbassins is een historisch bodemonderzoek (vooronderzoek NEN-5725) uitgevoerd.

Het gedeelte waar de voorgenomen realisatie is beoogd, is momenteel in gebruik als een braakliggend perceel landbouwgrond dan wel een gedeelte van een containerveld, foliekassen en een waterbassin.

Uit de voorhanden zijnde historische informatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen, die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging binnen de huidige onderzoekslocatie. De gehele locatie kan als 'onverdacht' worden bestempeld.

Omdat verder geen aanleidingen bestaan voor het aantreffen van bodemverontreinigingen, is het naar ons inziens niet doelmatig om een daadwerkelijk bodemonderzoek conform de NEN 5740/A1 en/of asbestonderzoek conform de NEN-5707 te eisen

Voor de uitbreiding van het oppervlak aan teeltondersteunende voorzieningen aan de Köppenstraat 4 in de vorm van containervelden is geen nader onderzoek nodig omdat er geen sprake is van een functiewijziging of het toevoegen van een gevoelige functie. Daarnaast is ter plaatse van deze uitbreiding reeds in augustus 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De conclusie was destijds dat ondanks de licht verhoogde concentraties in het grondwater, deze vanuit milieu-hygiënisch oogpunt geen belemmeringen vormen voor de beoogde uitbreiding van de bestaande bouwkwel en het hiermee samenhangend toekomstig gebruik ten behoeve van een tuinbouwkas c.q. de aanleg van een container veld.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect bodem geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.2 Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid kan sprake zijn van geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai, industrielawaai en spoorweglawaai.

Ten aanzien van alle soorten wegen geldt een geluidzone, die ook wettelijk is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Voor wegen die buiten de bebouwde kom zijn gelegen, en die bestaan uit één of twee rijstroken, geldt een wettelijk vastgestelde geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg (gemeten vanuit de wegas). Wegen waarop een maximum snelheid geldt van 30 km/u zijn niet voorzien van geluidzones.

Wanneer er geluidgevoelige ontwikkelingen worden gerealiseerd binnen geluidzones van wegen, zal middels een akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de, in de Wet geluidhinder opgenomen, voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden.

Onderhavig voornemen heeft geen betrekking op het realiseren van een geluidgevoelige functie. Het verrichten van een akoestisch onderzoek naar de gevelbelasting is derhalve niet aan de orde.

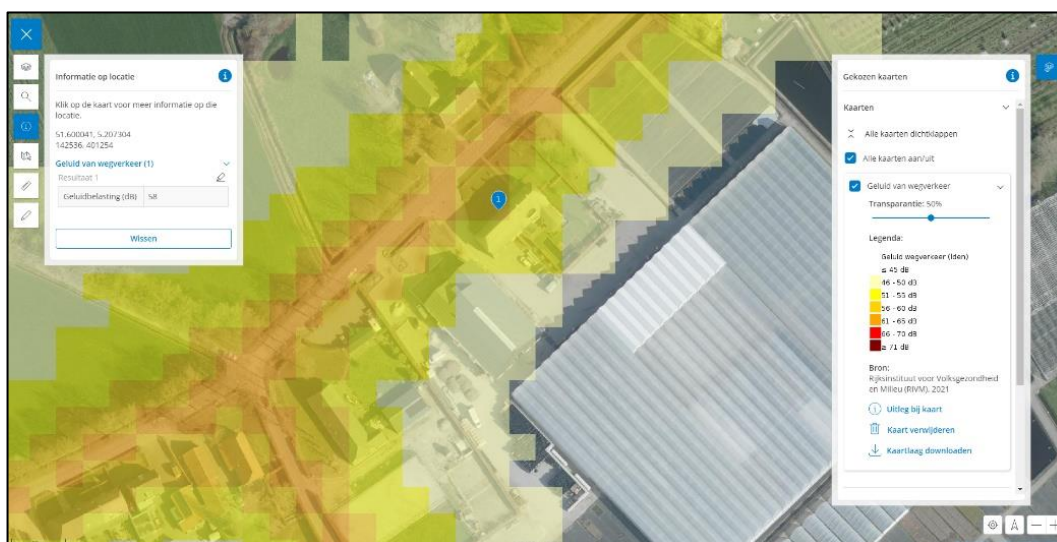
Hierna volgt de motivatie voor het akoestisch woon- en leefklimaat t.b.v. bestaande bedrijfswoning aan het Holleneind 23 en de planologische mogelijkheid voor het bouwen van een agrarische bedrijfswoning aan de Köppenstraat 4.

Holleneind 23:

Het gaat om een bestaande woning buiten de bebouwde kom. Conform de huidige wetgeving (Wet

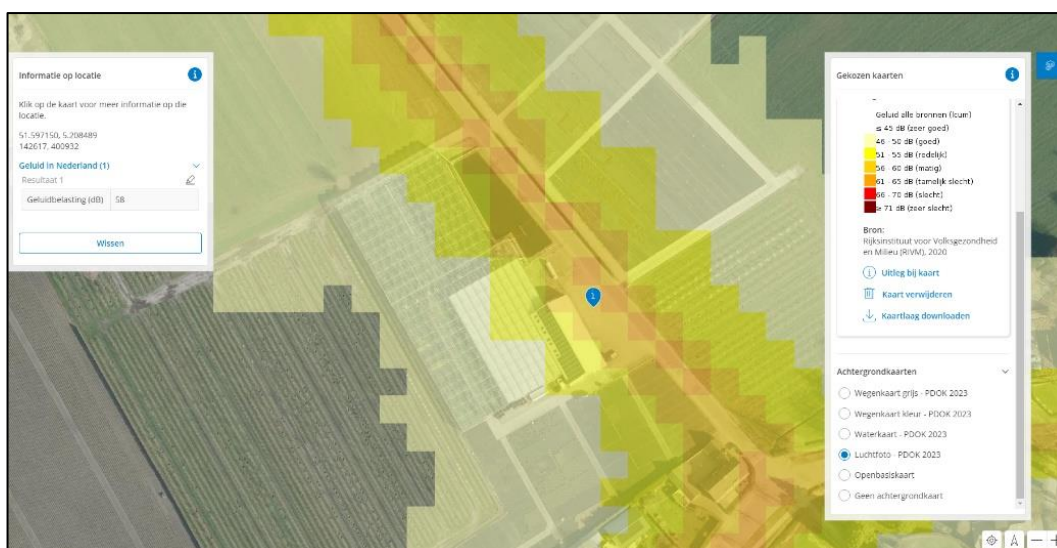
geluidhinder (Wgh)) geldt hiervoor een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde bij vervanging van de woning bedraagt 58 dB (artikel 83 lid 1 en 7 Wgh). Uit de kaart Geluid in Nederland (Lcum) van Atlas Leefomgeving blijkt dat aan die maximale ontheffingswaarde kan worden voldaan.

Volgens de kaart Geluid in Nederland (Lcum) van Atlas Leefomgeving kan aan deze maximale ontheffingswaarde worden voldaan. Het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse is dan ook acceptabel.



Köppenstraat 4:

Het gaat om een 'in buitenstedelijk gebied nog te bouwen woning die nog niet geprojecteerd is en ter plaatse noodzakelijk is vanwege de uitoefening van een agrarisch bedrijf'. Conform de huidige wetgeving (Wet geluidhinder (Wgh)) wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet gehaald, maar geldt een maximale ontheffingswaarde van 58 dB (artikel 83 lid 4 Wgh). Uit de kaart Geluid in Nederland (Lcum) van Atlas Leefomgeving blijkt dat aan die maximale ontheffingswaarde kan worden voldaan. Het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse is dan ook acceptabel.



Gelet op vorenstaande vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de beoogde planontwikkeling.

4.3 Milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk 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;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen te beoordelen. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) 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 die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

Onderhavig plangebied is gelegen binnen het omgevingstype rustig buitengebied. Hoewel er aan het Holleneind sprake is van lintbebouwing is er geen sprake van overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. In de omgeving zijn hoofdzakelijk woonbestemmingen en enkele agrarische bestemmingen gelegen. De richtafstanden conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' zijn derhalve van toepassing.

Zowel de inrichting aan het Holleneind 23 als de inrichting aan de Köppenstraat 4 vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer). Hier betreft het een type B inrichting (wel meldingsplicht, maar geen vergunningsplicht). Hiervoor zijn de volgende geluidsvoorschriften van toepassing.

tabel 2.17e en 2.17f Activiteitenbesluit

Norm (dB(A))	Periode (uur)		
	06-19	19-22	22-06
<i>L_{Ar,LT} op de gevel van gevoelige gebouwen</i>	45	40	35
<i>L_{Ar,LT} in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten van in- en aanpandige gevoelige gebouwen</i>	35	30	25
<i>L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen</i>	70	65	60
<i>L_{Amax} in geluidsgevoelige ruimten en verblijfsruimten van in- en aanpandige gevoelige gebouwen</i>	55	50	45

Als gevolg van onderhavige ontwikkeling zal het aantal vervoersbewegingen van en naar de inrichting enigszins toenemen. Deze toename zal volledig plaatsvinden ter plaatse van de locatie Holleneind 23. Dit blijft de locatie van waaruit de planten aan derden worden geleverd. Intern vinden er uiteraard ook bewegingen plaats tussen de locatie Köppenstraat 4 en Holleneind 23. Dit gebeurt voornamelijk met heftrucks die de Köppenstraat oversteken ter plaatse van de loods aan de Köppenstraat 4. Deze activiteiten vinden in de huidige situatie ook al plaats maar zullen toenemen door uitbreiding van het containerveld aan de Köppenstraat 4. Deze activiteiten vinden plaats op een minimale afstand van 50 meter ten opzichte van de dichtstbij gelegen woningen aan de Oisterwijkseweg 2 t/m 8. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geldt bij kassen (verwarmd of onverwarmd) voor het aspect geluid een richtafstand van 30 meter. Hieraan wordt voldaan.

Op het uit te breiden deel van het bouwvlak aan het Holleneind vinden de uit te breiden activiteiten plaats op een minimale afstand van 75 meter van het dichtstbij gelegen geluidgevoelig object (Oisterwijkseweg 2 en Kerkeind 41). Het dichtstbij gelegen object, Kerkeind 22 (ca. 30 meter vanaf waterbassin), betreft een kantoorgebouw behorende bij een agrarisch bedrijf en betreft derhalve geen geluidgevoelig object. Conform het bestemmingsplan 'Kom Haaren' is hier ook een bedrijfswoning toegestaan. Met een afstand van 30 meter wordt echter al voldaan aan de richtafstand. Een akoestisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Op basis van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' bedraagt de richtafstand voor tuinbouwbedrijven met kassen voor de aspecten geur, stof en gevaar 10 meter en voor het aspect geluid 30 meter. In de vorige paragraaf is reeds ingegaan op de geluidsaspecten. Aangezien hiervoor de grootste afstand geldt, wordt, indien hieraan voldaan wordt, ook voldaan aan de richtafstanden ten aanzien van geur en stof. Bij onderhavige voornemen bedraagt de afstand van de nieuw op te richten kas aan het Holleneind tot aan de dichtstbij gelegen woning van derden ca. 120 meter (Oisterwijkseweg 2). De afstand van de grens van de inrichting aan het Holleneind tot aan de dichtstbijzijnde woning (Kerkeind 41) bedraagt aan de zuidzijde 67 meter. De afstand van de huidige kas/loods aan de noordzijde tot aan de dichtstbij gelegen woning van derden bedraagt ca. 44 meter (Köppenstraat 1). De afstand tot aan de grens van de inrichting bedraagt vanaf deze woning ca. 25 meter. Verder is de bestaande afstand van de woning Holleneind 23a tot aan de grens van de inrichting ca. 7 meter. Dit betreft een containerveld welke afgescheiden is middels een haag. Aan de noordzijde gaat het om bestaande afstanden waarbij er geen wijzigingen in gebruik of gebouwen plaatsvinden. Ter plaatse van de uitbreiding wordt ruim aan de richtafstanden voldaan. Verder

wordt zowel in de bestaande als in de nieuwe kas geen assimilatiebelichting toegepast. Er is derhalve geen sprake van lichthinder naar derden.

Ter plaatse van de Köppenstraat 4 zijn in de huidige situatie aan de zuidzijde een aantal woningen (aan de Oisterwijkseweg) op korte afstand van de huidige containervelden gelegen. Deze afstand bedraagt slechts enkele meters. Met onderhavig plan wordt deze afstand vergroot door het realiseren van een brede groenstrook van gemiddeld ca. 25 meter breed. Hiervoor komt een gedeelte van het containerveld te vervallen. Met name ten aanzien van de spuitzone ontstaat hierdoor een betere situatie, zie ook paragraaf 4.4. Verder wordt op deze locatie containerveld toegevoegd. Het nieuwe containerveld begint op een afstand van minimaal 35 meter tot aan de dichtstbij gelegen woning. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand ten aanzien van geluid, geur en stof.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen betrekking op het toevoegen van een gevoelige functie in de vorm van wonen of verblijven. De bestaande bedrijfswoning (Holleneind) en de toegestane bedrijfswoning (Köppenstraat) blijven in het nieuwe bestemmingsplan ongewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Er is derhalve geen sprake van (extra) belemmeringen voor (veehouderij)bedrijven in de omgeving door onderhavige ontwikkeling. In de directe omgeving is slechts 1 veehouderijbedrijf gevestigd. Dit betreft een rundveehouderij aan Kreitweg 1. Dit bedrijf is gelegen op een afstand van ruim 200 meter van onderhavige bedrijfslocatie. Ten aanzien van geur geldt voor dit bedrijf een minimale vaste afstand van 50 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Er kan derhalve geen sprake zijn van een geurcontour ter plaatse van onderhavig plangebied. Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.4 Gezondheid

Bij een plantenkwekerij kan er sprake zijn van een spuitzone in verband met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Hoewel er voor het gebruik en de introductie van bestrijdingsmiddelen diverse wetten, besluiten en regels van toepassing zijn, zijn er geen wettelijke bepalingen inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop bomen en andere gewassen in de open lucht worden gekweekt en nabijgelegen gevoelige functies, waaronder woningen. In de praktijk is een vuistregel ontstaan die aangeeft dat er ten minste een afstand van 50 meter tussen een boomkwekerij en een gevoelig object in acht moet worden genomen. Bij deze afstand wordt er enerzijds van uitgegaan dat de bedrijfsvoering van de kweker niet wordt belemmerd, en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor een goed woon- en leefklimaat. Deze afstand is echter indicatief. Dat wil zeggen dat er gemotiveerd van kan worden afgeweken.

Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt meestal een afstand van 50 meter aangehouden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel (jurisprudentie). Voor vollegronds teelt van gewassen bestaan eveneens geen wettelijke bepalingen inzake de minimaal aan te houden afstanden tussen akkerland en nabijgelegen gevoelige functies. Wel is duidelijk dat deze afstand van

een geheel andere orde is dan de afstand van 50 meter die als vuistregel bij boomgaarden wordt gehanteerd. Akkerlanden en vollegronds fruitteelt (rijencultuur) worden bespoten met een veldspuit waarbij de gewasbeschermingsmiddelen neerwaarts uitstromen, waardoor de ontstane hoeveelheid drift tot een minimum wordt beperkt. Ook bij het onderhavige bedrijf wordt gebruik gemaakt van een veldspuit, rugspuit en nevelspuit en is er sprake van neerwaarts spuiten. Hoewel in dit geval geen sprake is van vollegrondsteelt is de containerteelt, met betrekking tot het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen, wel vergelijkbaar met vollegronds teelt. Echter de spuitfrequentie ligt bij containerteelt veel lager als bij vollegrondsteelt.

In 2014 is door de Gezondheidsraad het onderzoek 'Gewasbescherming en omwonenden' gepubliceerd. Daarin wordt gesteld dat langs watergangen een smalle spuitvrije zone geldt en dat daarmee eveneens de invoering van een vrije zone langs scholen en woonhuizen e.d. voor de hand ligt. LTO Nederland heeft dit onderschreven en acht bij vollegronds teelt middels een veldspuit een afstand van 1,5 meter redelijk; dit mede gezien de wettelijke ontwikkelingen gericht op een verdere driftreductie tot 75% in 2016. Aan deze afstand van 1,5 meter wordt in dit geval ruimschoots voldaan. Daarnaast wordt aan de Köppenstraat 4 aan de zuidgrens van de bedrijfslocatie een groenstrook van gemiddeld 25 meter breed aangeplant. Dit in verband met de landschappelijke inpassing van het voornemen, maar deze groenstrook zorgt ook voor extra afscherming in het kader van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Ook aan het Holleneind 23 wordt de zuidgrens voorzien van een brede groenstrook van 6 meter. Gevoelige objecten aan het Kerkeind zijn hier gelegen op een afstand van minimaal 75 meter. Belemmeringen in het kader van de spuitzone zijn hier dan ook niet te verwachten. Aan de noordzijde is de woning aan Holleneind 23a op korte afstand van een containerveld gelegen. Hier is als afscheiding een dichte haag aanwezig, daarnaast betreft dit een bestaande situatie.

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Haaren, herziening 2020 is nieuw gebruik van gronden voor open teelten van sierplanten en bomen en boomgaarden binnen een afstand van 30 meter tot gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen, uitgezonderd. Dit is ook overgenomen in de regels van het huidige bestemmingsplan. Tevens wordt nieuw gebruik van gronden voor open teelten van sierplanten en bomen en boomgaarden binnen een afstand van 30 meter tot gevoelige functies voor gewasbeschermingsmiddelen, uitgesloten. De nieuw aan te leggen containervelden aan de Köppenstraat 4 bevinden zich op een afstand van > 30 meter van de dichtstbij gelegen gevoelige objecten. Aan het Holleneind komen de nieuwe containervelden op een afstand van minimaal 75 meter van gevoelige objecten. Met betrekking tot het aspect spuitzones zijn er daarom ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Overige gezondheidsaspecten zijn bij onderhavige ontwikkeling niet aan de orde.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect gezondheid geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Algemeen

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in

hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wm). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wm, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Het doel van titel 5.2 Wm is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wm:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarde;
- een project leidt al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of een regionaal programma van maatregelen.

4.5.2 Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht.

De Regeling NIBM noemt de volgende subcategorieën van landbouwinrichtingen:

- akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt.*
- inrichtingen die alleen of in hoofdzaak bestemd zijn voor witloftrek of teelt van eetbare paddenstoelen of andere gewassen in een gebouw. *
- permanente en niet-verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen*
- permanente en verwarmde opstanden van glas of van kunststof voor het telen van gewassen, mits niet groter dan 2 hectare.
- kinderboerderijen.*

* Al deze inrichtingen zijn NIBM, ongeacht de omvang van het bedrijf.

In onderhavige situatie gaat het bij de locatie Holleneind 23 om het toevoegen van ca. 1,5 ha niet

verwarmde kas. Daarnaast wordt er ca. 2,2 ha containerveld en een waterbassin van 2.540 m² aangelegd. Dit heeft echter geen gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Gezien het bovenstaande wordt deze ontwikkeling beschouwd als NIBM. Bij de locatie Köppenstraat 4 gaat het om het toevoegen van ca. 1,4 ha. containerveld. Ook hiervoor geldt dat dit geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit en derhalve beschouwd kan worden als NIBM.

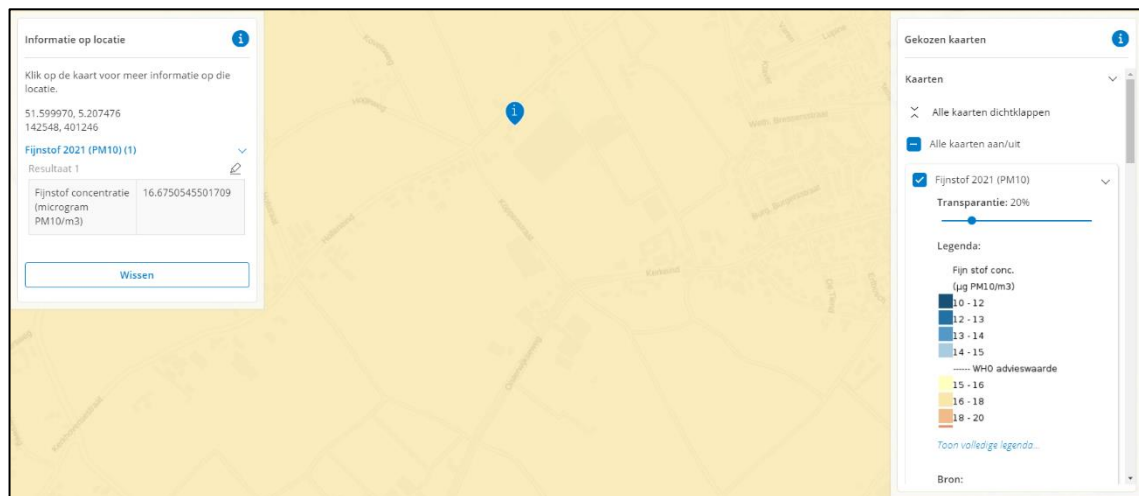
NIBM-tool InfoMil

Ook zal het plan niet leiden tot een dusdanig aantal toenemende verkeersbewegingen dat de grenswaarde van de luchtkwaliteit daarmee wordt overschreden. InfoMil heeft een NIBM-tool ontwikkeld waarmee een 'worst-case' berekening kan worden verricht voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit. Dit rekenmodel toont aan dat in 2024 tot 2.434 extra voertuigen (weekdaggemiddelde) niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Hierbij wordt uitgegaan van 0% vrachtverkeer. In onderhavige situatie is sprake van ca. 20 extra voertuigbewegingen, waarvan 40% vrachtverkeer. Zie ook de Motivatie stikstof met bijbehorende AERIUS berekening in **bijlage 10**. Deze aantallen zijn in onderstaande berekening met de NIBM-tool gehanteerd.

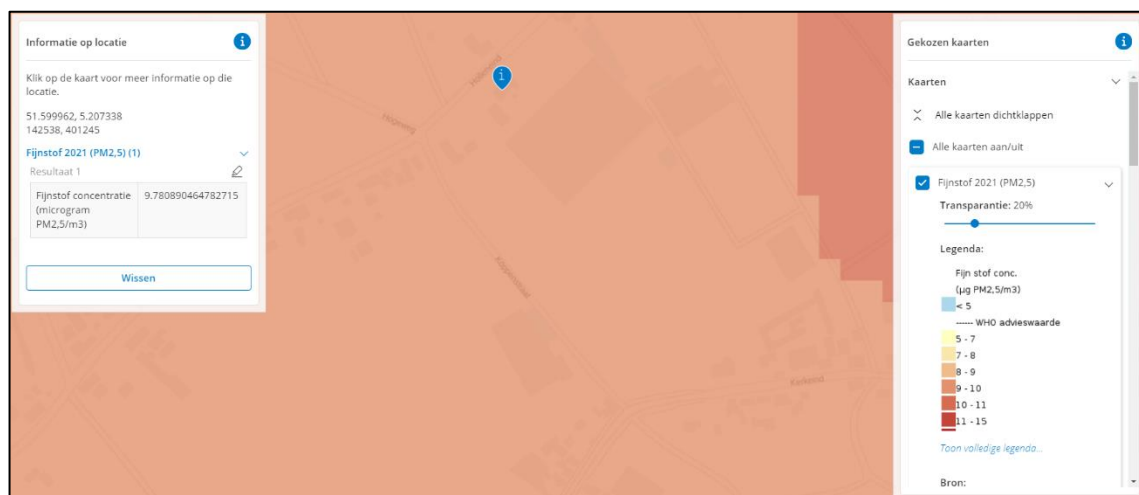
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022		
Jaar van planrealisatie		2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		20
Aandeel vrachtverkeer		40,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,10
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Resultaten NIBM-tool

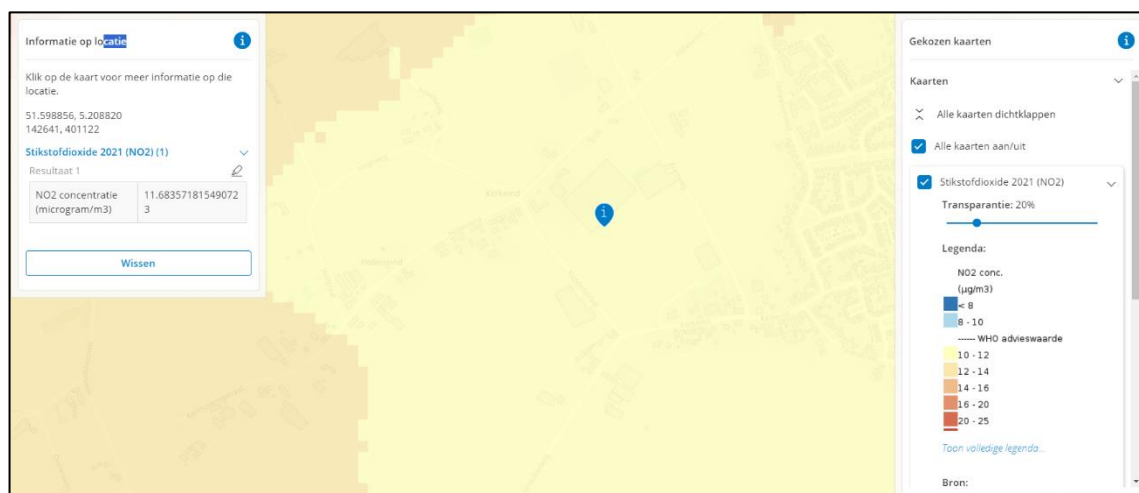
De beoogde ontwikkeling draagt dus in niet betekende mate bij aan de fijnstofconcentratie. Naast de projectbijdrage dient ook de heersende luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied beoordeeld te worden. Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor PM_{2,5}. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. De jaargemiddelde concentratie NO₂ geldt een grenswaarde van 40 µg/m³. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is. Hiervoor zijn de kaarten van atlasleefomgeving van 2021 geraadpleegd. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie (PM₁₀) binnen de planlocatie is conform de PM₁₀-kaart van 2021 16,7 µg/m³, voor PM_{2,5} 9,8 µg/m³ en voor NO₂ 11,7 µg/m³, zie onderstaande afbeeldingen.



Uitsnede kaart Atlas leefomgeving fijnstof (PM10)



Uitsnede kaart Atlas leefomgeving fijnstof (PM2,5)



Uitsnede kaart Atlas leefomgeving stikstofdioxide (NO₂)

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

4.6 M.e.r.-beoordeling

In het Besluit m.e.r. zijn activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Deze zijn beschreven in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Om te bepalen of er bij deze activiteiten uit onderdeel D sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen dient hiervoor per geval een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden.

Bij onderhavig voornemen zouden mogelijk de categorieën D9 en D13 van toepassing kunnen zijn. D9 betreft een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan. Onderhavig voornemen heeft geen betrekking op een landinrichtingsproject omdat het slechts een beperkte vergroting van het bouwvlak betreft van één plantenkwekerijbedrijf. Verder heeft het voornemen betrekking op het realiseren van in totaal ca. 3,6 ha. containerveld. Landinrichting is derhalve niet aan de orde, omdat het bij landinrichting gaat om nieuwe glastuinbouwgebieden of functiewijziging van een landbouwgebied (vanaf 125 ha).

D13 betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een waterbeheersingsproject voor landbouwdoeleinden, met inbegrip van irrigatie- en droogleggingsprojecten. Het voornemen heeft geen betrekking op een waterbeheersingsproject (vanaf 100 ha). De activiteiten inzake opvang en lozen van hemelwater hebben enkel betrekking op het eigen bedrijf en hebben als doel om zoveel mogelijk hemelwater op te vangen voor hergebruik en nul-lozing van afvalwater. Zie ook de waterparagraaf op pagina 38.

Gezien het bovenstaande is een m.e.r.-beoordeling voor onderhavig voornemen niet van toepassing.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Plaatsgebonden- en groepsrisico

Externe veiligheid (EV) gaat over het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

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

buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit inventarisatie met behulp van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in plasbrandaandachtsgebieden en/of PR 10^{-6} contouren van inrichtingen, transportroutes (weg, spoor of water) en buisleidingen ligt, zie onderstaande figuur. Wel valt de locatie binnen het toxische invloedsgebied van de autoweg N65. Daarnaast is op de locatie Köppenstraat 4 een propaantank aanwezig. Deze behoort bij onderhavige inrichting. Conform het Activiteitenbesluit Milieubeheer hoort bij 5x of vaker bevoorraden een veiligheidsafstand van 25 meter. Hieraan wordt voldaan.



Uitsnede risicokaart

Hoewel de uitbreiding van het tuinbouwbedrijf niet voorziet in een personentoename, moet invulling gegeven worden aan artikel 7 van het Bevt omdat voor de bouwvlakvergroting een nieuw ruimtelijk besluit nodig is. Artikel 7 van het Bevt geeft aan dat in elk geval ingegaan moet worden op bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Hiervoor is verplicht advies ingewonnen bij de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Zij achten een nader advies niet noodzakelijk omdat de uitbreiding van het tuinbouwbedrijf geen negatieve gevolgen heeft voor de benodigde inzet van hulpverleningsdiensten en voor de zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

4.7.2 Resultaten en conclusies externe veiligheid

Als gevolg van onderhavige planontwikkeling ontstaan er geen (extra) risico's in het kader van externe veiligheid. Daarbij kan worden gesteld dat de zelfredzaamheid in casu goed te noemen is.

Ook is de bereikbaarheid van de locatie bij een eventuele calamiteit goed. Hierdoor is de planontwikkeling in het kader van de externe veiligheid verantwoord te noemen.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5 Overige ruimtelijke aspecten

Naast de diverse milieutechnische aspecten, zoals uiteengezet in hoofdstuk 4, dient tevens te worden gekeken naar de overige ruimtelijke aspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten archeologie, kabels en leidingen, verkeer en parkeren, waterhuishouding, natuur- en landschap, flora en fauna en duurzaamheid.

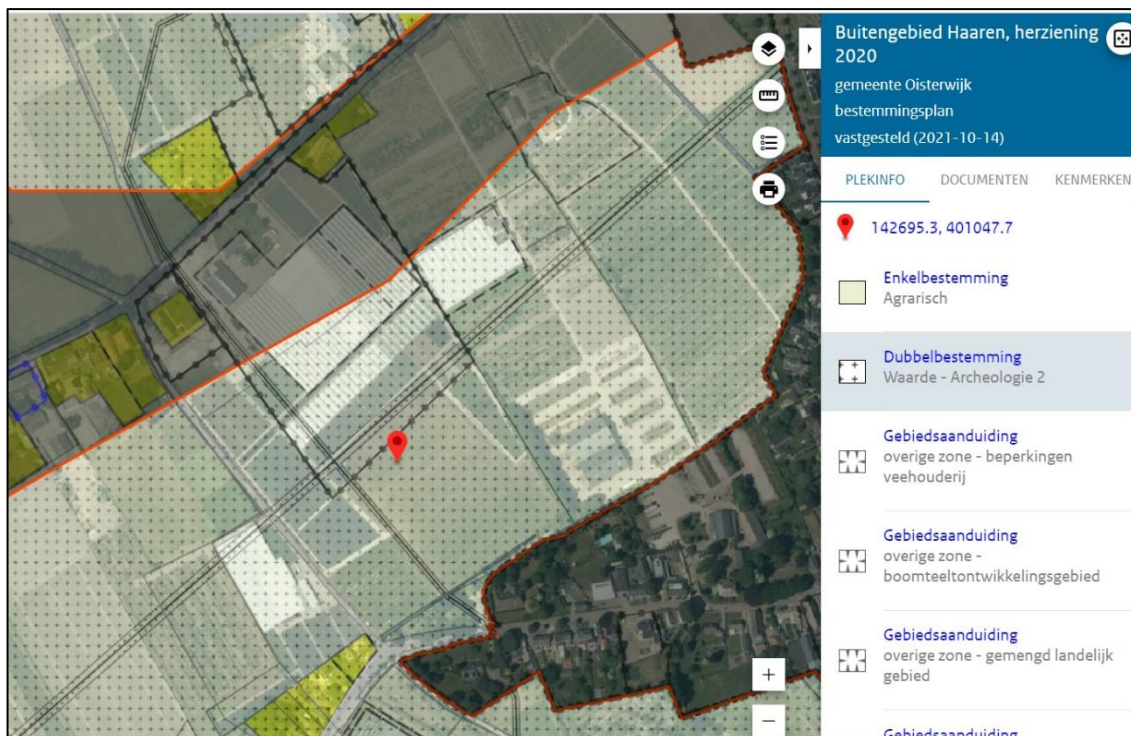
5.1 Archeologie

5.1.1 Archeologische monumentenzorg (Erfgoedwet)

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Daarentoe zijn in de Erfgoedwet bepalingen opgenomen die de gemeenteraad in acht moet nemen.

5.1.2 Archeologische verwachtingswaarden

Voor onderhavig plangebied aan het Holleneind 23 is voor een groot gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing. Voor de locatie Köppenstraat 4 geldt dat het gehele plangebied binnen de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' is gelegen, zie onderstaande figuur.

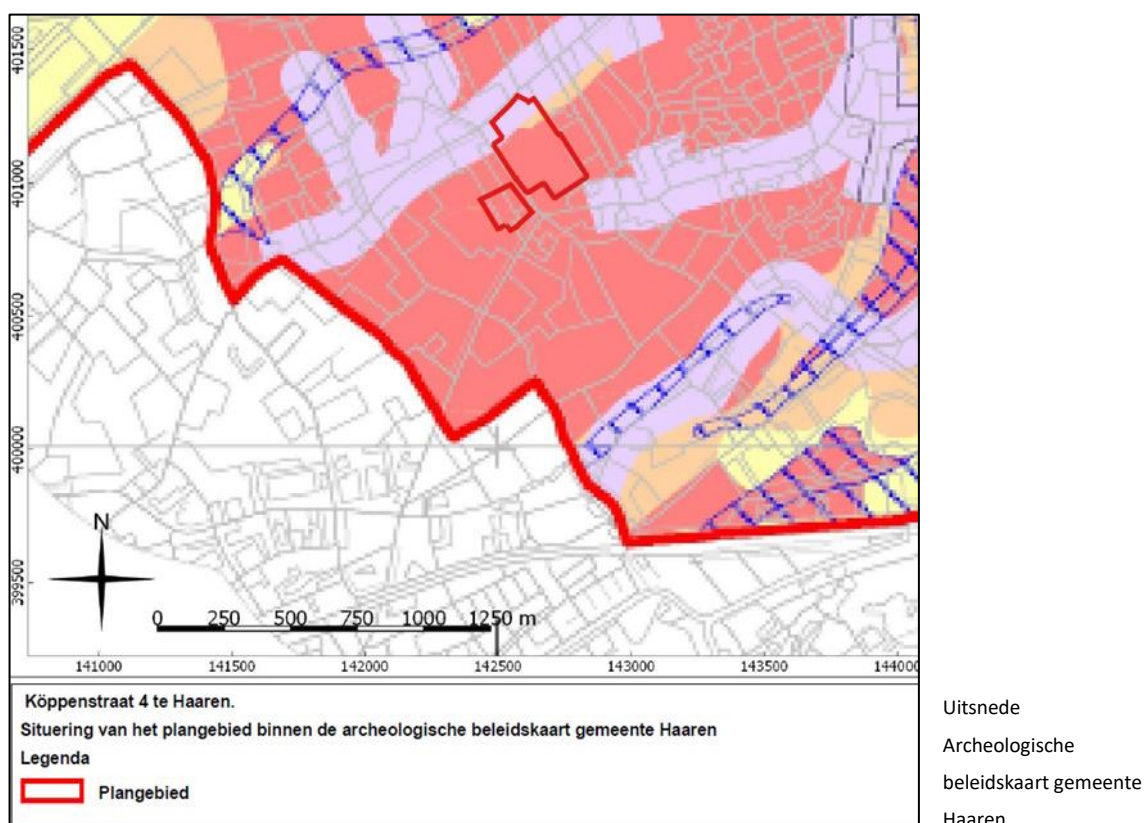


Uitsnede ruimtelijke plannen met weergave dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'

Deze dubbelbestemming bepaald dat de aanvrager van een reguliere bouwvergunning, voor

bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,50 m onder maaiveld, een rapport dient te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden, die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien uit het genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het noodzakelijk zijn om aanvullend onderzoek uit te voeren of om technische maatregelen te nemen.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' heeft betrekking op de gehele nieuw te bouwen kas, dit komt neer op ca. 15.000 m². Voor de aanleg van de containervelden wordt er zowel bij de locatie aan het Holleneind als bij de locatie aan de Köppenstraat niet dieper gegraven dan 0,5 meter. In de praktijk zal er tot maximaal 20 cm -maaiveld worden gegraven. Een archeologisch vooronderzoek is derhalve enkel noodzakelijk ter plaatse van de nieuwe kas. Dit onderzoek is uitgevoerd door Econsultancy. De rapportage hiervan is als **bijlage 6** aan deze toelichting toegevoegd. De resultaten hiervan worden in paragraaf 5.1.3 nader toegelicht. In onderstaande figuur is een uitsnede uit de archeologische beleidskaart weergegeven met de ligging van het plangebied. Dit bevestigt de ligging van een groot deel van het plangebied binnen 'Archeologisch waardevol gebied 3'. Dit betreft een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde.



5.1.3 Verricht archeologisch onderzoek

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt.

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden

kunnen bevinden. In het bijzonder verhoogt de aanwezigheid van een dekzandrug de kans daarop. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

De aangetroffen bodemopbouw in het plangebied is grotendeels verstoord in sterk wisselende dieptes. Mogelijk is dit het gevolg van de gebruik van het plangebied als boomkwekerij. Lokaal zijn er nog goede intacte bodems aangetroffen, waarschijnlijk puntlocaties in een grotendeels verstoord gebied.

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden grotendeels niet meer in situ worden verwacht. Kleine delen van het plangebied kunnen nog archeologische waarden in situ bevatten maar dit zal waarschijnlijk niet van dien aard zijn dat dit een behoudenswaardige vindplaats oplevert.

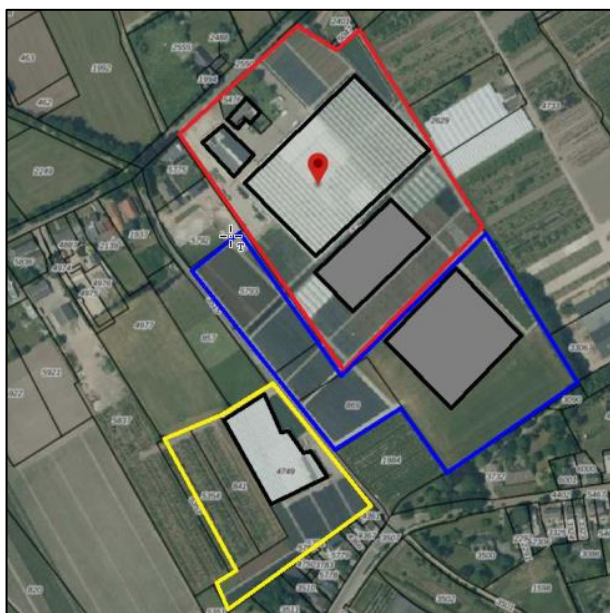
Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven.

Bovenstaand advies is van Econsultancy. De resultaten van onderhavig onderzoek dienen te worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Oisterwijk). De bevoegde overheid neemt vervolgens een besluit.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

5.1.4 Selectieadvies

Door de gemeente Oisterwijk is een selectieadvies gevraagd om de in het verleden uitgevoerde archeologische onderzoeken met betrekking tot het plangebied te beoordelen en hierover te adviseren. Het selectieadvies voor de 3 deelgebieden, zoals in onderstaande figuur weergegeven, luidt als volgt.



Figuur: deelgebieden selectieadvies

Blauw gebied

In het deel van de blauwe zone waar het booronderzoek heeft plaatsgevonden en geen intact bodemprofiel is aangetroffen kan de dubbelbestemming worden weggenomen. De zones rond boring 5, 11 en 12 worden aangewezen als zones waar nog archeologische resten kunnen voorkomen. Het advies is om hiervoor een aangepaste dubbelbestemming op te nemen met een oppervlakte/dieptegrens voor ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 35 cm. Onderhavig voornemen heeft binnen dit gebied (gedeelte van kas 2) betrekking op de volgende bodemingreep. 120 poeren met een doorsnede van 60 cm en 34 poeren met een doorsnede van 40 cm. Totaal bedraagt het verstoringsoppervlak binnen deze dubbelbestemming Archeologie ca. 38,2 m². Verder zijn er geen bodemingrepen dieper dan 35 cm binnen dit gebied.

Rood gebied

Op basis van het uitgevoerde onderzoek is de archeologische dubbelbestemming in het zuidelijk deel van dit gebied vervallen. Wel is een gebied aangewezen waarin een hoge verwachting geldt voor bewoningsresten uit de middeleeuwen/Nieuwe Tijd. Het advies is om hiervoor een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' op te nemen met een oppervlakte/dieptegrens voor ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm. Het voornemen heeft geen betrekking op verstoringen dieper dan 50 cm binnen dit gebied.

Geel gebied

Het advies is om de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' te handhaven in zowel het onderzochte als het niet onderzochte deel van de gele zone.

Bovenstaande selectieadviezen zijn verwerkt in de regels en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan. Met in acht name van het bovenstaande vormt het aspect Archeologie geen belemmering voor onderhavig voornemen.

5.2 Kabels en leidingen

De aanwezigheid van kabels en leidingen met betrekking tot de nutsvoorzieningen in de omgeving is evident. Het betreft bestaande aansluitingen welke behouden blijven.

Verder loopt door het plangebied een waterleiding en een rioolleiding. De waterleiding betreft een hoofdwaterleiding van Brabant Water. De rioolleiding wordt beheerd door Waterschap De Dommel. Onderhavig bouwplan wordt gerealiseerd buiten de beschermingszones van de betreffende leidingen. In onderstaande situatietekening van het voornemen zijn de leidingen opgenomen en is de uitbreiding van de kas weergegeven. Hieruit blijkt dat de uitbreiding wordt gerealiseerd buiten de beschermingszone van beide leidingen. Hiervoor is de uitbreiding van de kas opgesplitst in 2 delen. Brabant Water heeft ingestemd met het plan, onder de voorwaarden dat de ter plaatse aanwezige drinkwatertransportleiding bereikbaar blijft (dus boven de leiding geen bebouwing, gesloten verharding, of kabels en leidingen die voor opwarming van het water kunnen zorgen). In het bestemmingsplan wordt dit gewaarborgd. Het realiseren van containervelden boven de leidingen is toegestaan mits de bereikbaarheid gewaarborgd is.



Situatietekening met weergave leidingen

Verder zijn in de omgeving van het plangebied geen hoogspanningsleidingen aanwezig.

5.3 Verkeer en parkeren

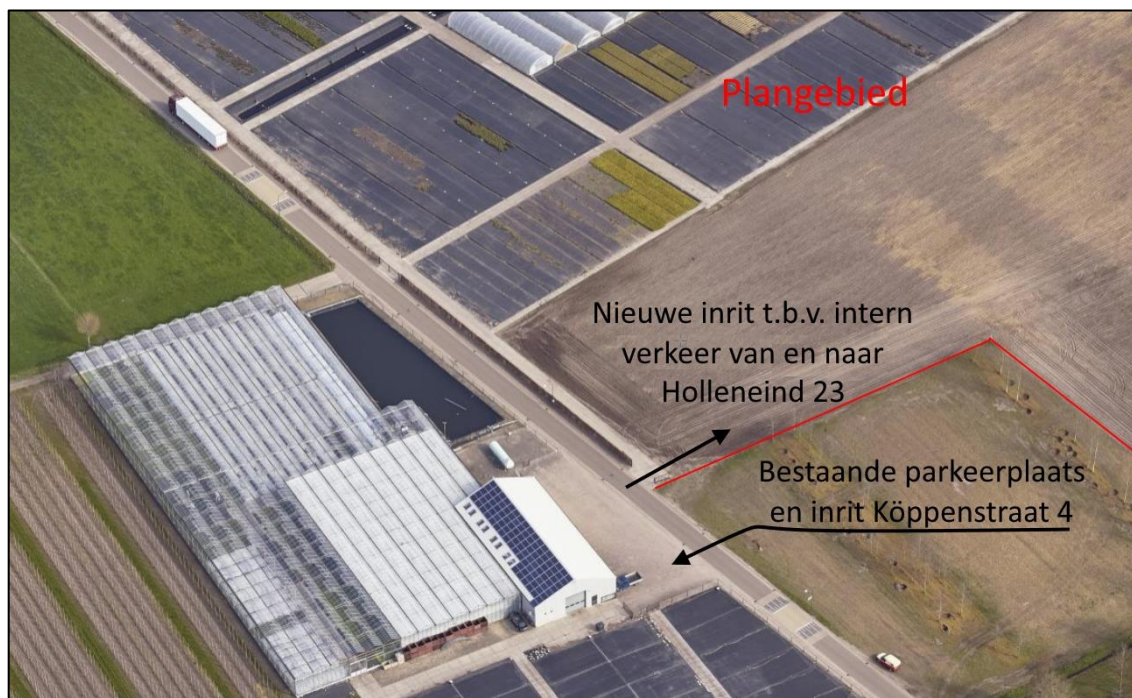
Met betrekking tot onderhavige planontwikkeling dienen de (eventuele) gevolgen voor de verkeersstructuur alsmede het parkeren inzichtelijk te worden gemaakt.

5.3.1 Verkeersstructuur

De verkeerstructuur ter plaatse van de locatie Köppenstraat 4 blijft ongewijzigd. De bestaande inrit blijft ongewijzigd in gebruik. Ten behoeve van de uitbreiding van Holleneind 23 wordt een inrit gerealiseerd aan de Köppenstraat. Hierdoor kunnen in de toekomstige situatie interne verkeersbewegingen tussen beide locaties makkelijker plaatsvinden. Er hoeft dan enkel de

Köppenstraat te worden overgestoken in plaats van via de openbare weg Köppenstraat naar de splitsing met het Holleneind en vervolgens over het Holleneind naar de locatie op nr. 23. De nieuwe inrit wordt enkel benut voor interne verkeersbewegingen. Dit mede om insleep van ziektes te voorkomen. De laad- en losactiviteiten vinden hoofdzakelijk plaats bij de locatie Holleneind 23, waar ook het kantoor is gevestigd, en in beperkte mate bij de locatie Köppenstraat 4.

Op de locatie Köppenstraat 4 vindt voornamelijk het stekken en opkweken plaats. Door realisatie van extra containervelden bij deze locatie hoeft er minder snel planten aan derden geleverd te worden. Hierdoor zullen er minder transportbewegingen naar derden plaatsvinden. Wel zullen er meer interne bewegingen plaatsvinden om de planten te verplaatsen naar kas en containerveld aan het Holleneind voor het verder opkweken en uiteindelijke levering aan derden. In de onderstaande figuur is deze toekomstige inrit aangegeven.



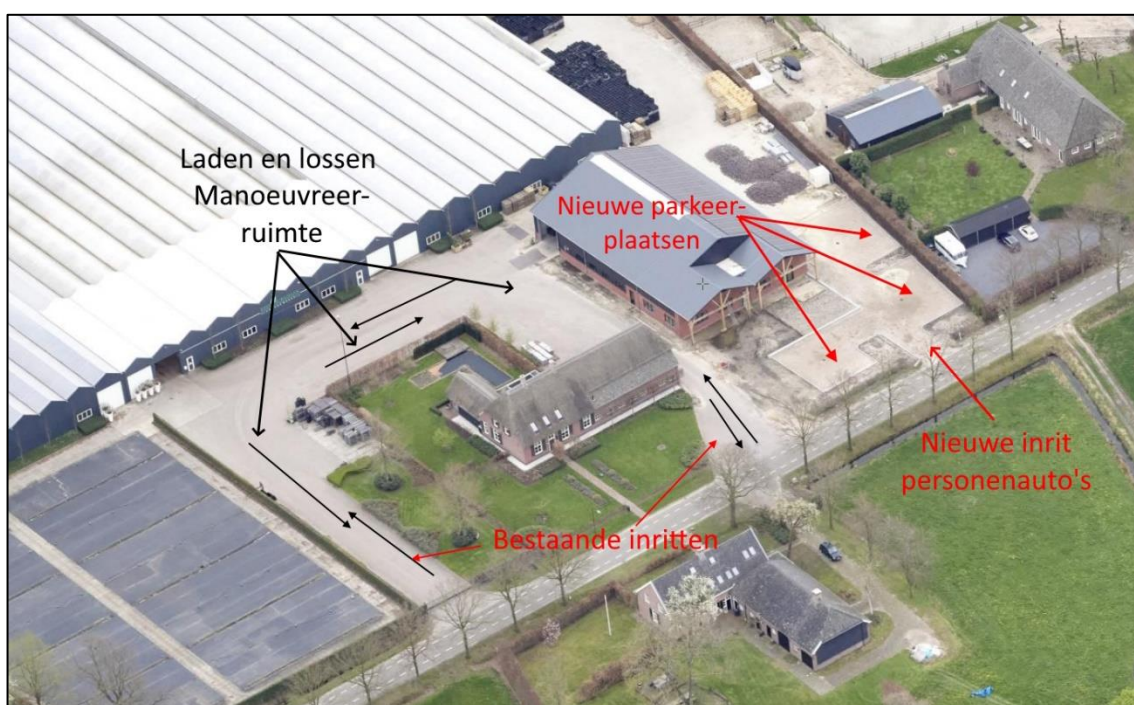
Bestaande inrit en voorterrein Köppenstraat 4 en nieuwe inrit voor intern verkeer van en naar Holleneind 23

Het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting (Holleneind 23) zal als gevolg van de uitbreiding beperkt toenemen. Met betrekking tot luchtkwaliteit en de stikstofemissie is worst-case rekening gehouden met ca. 20 extra voertuigbewegingen, waarvan 40% vrachtverkeer. In de praktijk zal dit waarschijnlijk lager uitvallen doordat de hoeveelheden per vracht ook zullen toenemen. Zie ook de Motivatie stikstof in **bijlage 10**. Gezien de dubbele in – en uitrit ter plaatse van de locatie Holleneind 23 en de ruime manoeuvreerruimte op het erf zal deze toename geen negatieve effecten hebben op de verkeersstructuur ter plaatse. Daarnaast is met het realiseren van de nieuwe schuur ook een nieuwe inrit met parkeerplaatsen aangelegd voor werknemers en bezoekers. Hierdoor hoeven er geen personenauto's meer geparkeerd te worden op het laad- en lossterrein voor de loods. Zie ook in de volgende paragraaf.

5.3.2 Parkeren

De bestaande parkeervoorziening aan de Köppenstraat blijft ongewijzigd. Door realisatie van een nieuwe inrit aan Holleneind 23 voor personenauto's aan voor- en rechterzijde van de nieuwe loods wordt voorzien in voldoende parkeerruimte voor personeel en bezoekers. Hierdoor ontstaat er meer manoeuvreer- en parkeerruimte voor vrachtwagens tijdens laden en lossen. Er worden immers geen personenauto's meer geparkeerd op dit zelfde terrein. Hierdoor hoeven vrachtwagens tijdens drukke periodes niet op elkaar te wachten bij aankomst en vertrek.

In de onderstaande figuur is een luchtfoto weergegeven waarop de onlangs gerealiseerd schuur en de contouren van de nieuwe inrit en parkeerplaatsen al zichtbaar zijn. Er worden ca. 15 parkeerplaatsen voor personenauto's gerealiseerd.



Bestaande inritten met manoeuvreerruimte voor vrachtverkeer en nieuwe inrit met parkeerruimte voor personenauto's

Door realisatie van de nieuwe inrit voor personenauto's en daarmee het ontstaan van extra manoeuvreerruimte, zijn er als gevolg van onderhavige ontwikkeling geen problemen te verwachten ten aanzien van het laden, lossen en parkeren.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering;
- We moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte;

- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur.

5.4.2 Provinciaal beleid

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 Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De belangrijkste aspecten zijn:

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

Het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) beschrijft de wijze waarop de provincie omgaat met water. Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Hiermee is de RWP de opvolger van het Provinciaal Milieu en waterplan (PMWP). Het RWP is op 22 december 2021 in werking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water- en bodemsysteem in 2050, en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het doel om moet; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water;
- Schoon water;
- Veilig water;
- Vitale bodem;
- Klimaatadaptatie.

5.4.3 Waterschap De Dommel

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van de planlocatie. Het waterschap de Dommel hanteert verschillende beleidsstukken bestaande uit onder andere het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Keur 2015 en de legger waterstaatswerken 2021. De waterbeheerders moeten zo snel mogelijk betrokken worden, kennis over het watersysteem aanreiken en meedenken over de ruimtelijke planvorming.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
- Wat schoon is moet schoon blijven.

Het waterschap moet zich, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan worden er oplossingen gevonden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe dit bereikt wordt. Hierbij wordt door het waterschap een omschakeling gemaakt:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maakt het waterschap keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Keur Waterschap De Dommel 2015

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden zoals waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de Keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeurstrits "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Hemelwaterverordening gemeente Oisterwijk

Door klimaatverandering worden droogteperioden langer en buien heviger. Daarom dient er voldoende bergings- en verwerkingscapaciteit te zijn van hemelwater. Het anders, dan afvoeren via de riolering, omgaan met hemelwater is nodig om de riolering in de toekomst niet te overbelasten tijdens hevige regenbuien voor klimaatadaptatie en om de grondwaterstanden aan te vullen en in stand te houden. De volgende regels uit deze verordening zijn van toepassing:

- a. percelen waar omgevingsvergunning-plichtige bouwactiviteiten worden uitgevoerd of waar water afvoerende verharding wordt aangebracht. Hier wordt 100% van het verhard oppervlak tot 60mm op eigen terrein verwerkt.
- b. waar voor berging of afvoer van hemelwater een gemeentelijke voorziening aanwezig is. Hier wordt minimaal 40% van het verhard oppervlak afgevoerd naar de gemeentelijke voorziening. Tenzij voorgaande van toepassing is.
- c. het gebied waar de gemeentelijke riolering is uitgevoerd door middel van drukriolering. De afvoer van hemelwater via de gemeentelijke drukriolering is ten alle tijden niet toegestaan geweest.

Bij onderhavige locatie is geen gemeentelijke voorziening voor berging of afvoer van hemelwater aanwezig. Er is enkel drukriolering t.b.v. afvoer (huishoudelijk) afvalwater. Er is geen aansluiting van hemelwaterafvoer op het drukriool aanwezig. Dit wordt zowel in huidige als nieuwe situatie opgevangen in waterbassins en vervolgens geleidelijk geloosd op het oppervlaktewater, zie hiervoor de watertoets in **bijlage 7**.

5.4.4 Afvalwater en hemelwater

Op welke wijze wordt omgegaan met het afval- en hemelwater binnen het onderhavige plangebied wordt hierna uiteengezet.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van de bestaande kas wordt geloosd op de gemeentelijke riolering van de gemeente Oisterwijk. Vanuit milieu-hygiënisch oogpunt is het afvoeren van huishoudelijk afvalwater via de gemeentelijke riolering vereist en daarmee tevens de beste optie. Het afvalwater afkomstig van de teelt (drainwater) wordt in de bestaande situatie opgevangen in de bestaande bassins. Voor de uitbreiding met 1,5 ha kas en 2,2 ha containerveld aan het Holleneind en 1,4 ha containerveld aan de Köppenstraat wordt een nieuw bassin gerealiseerd van ca. 5.000 m³. Dit bassin bestaat uit 2 gedeeltes. Eén deel wordt gebruikt voor vuil water (drainwater) en één deel voor opvang van schoon hemelwater. Voor een uitgebreide toelichting hoe wordt omgegaan met het bedrijfsafvalwater wordt verwezen naar de watertoets in **bijlage 7**.

Hemelwater

Het hemelwater dat valt op de daken van de kassen en de loods in de bestaande situatie wordt opgevangen in de bestaande bassins. Het hemelwater van de nieuw te realiseren kas zal worden opgevangen in nieuw foliebassin van ca. 5.000 m³. Het hemelwater van de nieuwe containervelden na de 'first flush' gaat ook naar dit bassin. Vanuit dit bassin volgt een vertraagde afvoer van het hemelwater naar het oppervlaktewater. Dit gebeurt vanuit de dynamische laag van het bassin met een snelheid van max. 2 l/s/ha. Zie ook **bijlage 7**.

Capaciteit hemelwatervoorziening

De grootte van het totale waterbassin is als volgt bepaald: Een vloeroppervlak van 2540 m² en een totale inhoud (2 delen: 3.250 = 1.750 m³) van 5.000 m³.

1. Schoonwaterdeel: het grootste gedeelte van het bassin betreft het schoonwaterbassin. Hierin komt het hemelwater van het verharde oppervlak terecht. De inhoud dient volgens de rekenregels van het Waterschap minimaal te zijn: Verhard oppervlak x gevoeligheidsfactor x waterlaag = 53.000 m² x 1 x 0,06 m = 745 m³. Aangezien het hemelwater voor de teelt van de gewassen wordt gebruikt is gekozen voor een grotere inhoud, te weten 3.250 m³. Volgens de rekenregels kan een gevoeligheidsfactor van ¼ aangehouden worden.
2. Drainwaterdeel: het kleinste deel van het bassin betreft het drainwaterbassin. De first-flush van de teeltoppervlaktes dient volledig geborgen te worden in dit deel, zijnde 50 m³ x 5,3 ha. = 265 m³. Hier is vanuit de kweker ook wat extra veiligheid ingebouwd. Het drainwaterdeel krijgt een inhoud van 1.750 m³.

Het schoonwaterdeel zal voorzien worden van een doseerpijp met een diameter van 4 cm. Hierdoor loopt dit deel leeg met een snelheid van 2 liter per seconde. De pijp zal op een bepaalde maat onder de rand van het bassin gemonteerd worden. Op een dusdanige hoogte dat de waterkolom bóven deze pijp een inhoud heeft van 745 m³. Deze zogenaamde 'dynamische laag' dient leeg te lopen en na 48 uur volledig leeg te zijn. Het Drainwaterdeel heeft geen doseerpijp. Voor de capaciteit van de hemelwatervoorziening wordt verwezen naar **bijlage 7**. Hierin komt de complete watertoets verder aan bod.

Voorkomen van wateroverlast

Door bij het bepalen van het bouwpeil en afschot hiermee rekening te houden, wordt voorkomen dat er water in de te realiseren gebouwen kan vloeien. Daarnaast kan ten aanzien van wateroverlast voor derden worden gesteld dat hiervan geen sprake zal zijn. Al het hemelwater wordt immers opgevangen en behoudens het gebruik ten behoeve van de teelt, gedoseerd weer geloosd op het oppervlaktewater conform de geldende regels van het Waterschap.

Met het bouwplan is rekening gehouden met de ligging van de rioolwaterleiding door het plangebied. De gehele beschermingszone van deze leiding wordt vrijgehouden van bebouwing.

5.4.5 Conclusie

Gelet op vorenstaande en de resultaten van de watertoets vormt het aspect waterhuishouding geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn. Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

5.5.2 Verricht onderzoek

Gelet op de beschikbare gegevens is voor onderhavige ontwikkeling een natuurtoets (quickscan flora en fauna) verricht door Adviesbureau Livadi. De rapportage van dit onderzoek is als **bijlage 8** bij deze toelichting bijgevoegd. De conclusie van dit onderzoek is als volgt.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits overtreding van de Wet natuurbescherming soortbescherming op voorhand wordt voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen en de zorgplicht. Een ontheffingsaanvraag is dan niet benodigd.

- *Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, de werkzaamheden bij voorkeur buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd of te worden gestart. Indien niet mogelijk dan dient een controle vooraf aan de werkzaamheden de aanwezigheid van een broedgeval uit te sluiten.*
- *Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige overige soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.*

Ten aanzien van Wet natuurbescherming gebiedenbescherming wordt het plan uitvoerbaar en haalbaar geacht, mits de depositie op de Natura 2000-gebieden niet toe zal nemen. Middels een Aeriusberekening dient inzichtelijk gemaakt te worden of er daadwerkelijk geen sprake is van een significantie toename van de stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden.

Vervolgonderzoek ten behoeve van de NNN en/of toetsing aan het onderdeel houtopstanden is bij dit plan verder niet aan de orde.

Naar aanleiding van deze conclusie is een Aerius-berekening gemaakt. Hierbij is als uitgangspunt genomen dat de vervoersbewegingen als volgt toenemen als gevolg van het plan:

- Zware motorvoertuigen: 4 vrachtwagens per dag;
- Middelwaar verkeer: 4 vrachten per dag;
- Lichte motorvoertuigen: 12 personenauto's per dag.

De huidige vervoersbewegingen bestaan uit 12 zware motorvoertuigen, 12 middelzware motorvoertuigen en 24 lichte motorvoertuigen.

In **bijlage 9** is een motivatie Wet natuurbescherming opgenomen waarin de stikstofemissie en de gehanteerde uitgangspunten verder zijn toegelicht.

Uit de Aerius verschilberekening volgt dat er geen effecten zijn op Natura-2000 gebieden.

5.5.3 Conclusie flora en fauna

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen en met inachtneming van de zorgplicht zijn er als gevolg van het planvoornemen geen nadelige effecten ten aanzien van de te beschermen flora en fauna te verwachten.

5.6 Natuur en landschap

5.6.1 Natura 2000

De Natura 2000 gebieden 'Loonse en Drunense Duinen' en 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' zijn op een afstand van resp. 1,4 en 1,7 km van de bedrijfslocatie gelegen. Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. Deze gebieden zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Gezien het feit dat er bij onderhavige ontwikkeling geen sprake is van een significante toename van de emissie van ammoniak, NOx en fijn stof, zijn als gevolg van onderhavige ontwikkeling geen nadelige gevolgen te verwachten op deze Natura2000 gebieden. Zie hiervoor paragraaf 5.5.2 en **bijlage 9**. Verder heeft onderhavige ontwikkeling geen betrekking op een toename van het onttrekken van grondwater.

5.6.2 Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de door de overheid beschermde natuur- of landschapsgebieden. Het plangebied is gelegen in een overwegend agrarisch gebied buiten de bebouwde kom. De voorziene ontwikkeling vindt plaats buiten de NNB-gebieden. Verder heeft de ontwikkeling geen betrekking op een toename van de onttrekking van grondwater. Het plan heeft dan ook geen nadelig effect op de voor verdroging gevoelige gebieden.

5.6.3 Inpassingsplan

In het kader van de provinciale Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) en de Regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap gemeente Haaren' is voor onderhavige ontwikkeling een landschappelijke inpassing nodig. Hiervoor is een beplantingsplan opgesteld. Hieronder is een uitsnede en een beschrijving van het beplantingsplan weergegeven. Het volledige beplantingsplan is als **bijlage 2** bij deze toelichting toegevoegd.

Met het landschappelijk inpassingsplan wordt aangesloten bij de kenmerken van het gebied conform de Structuurvisie Haaren. Het plangebied is gelegen binnen 'De Groene Kamers'. Deze gebieden kenmerken zich door een casco van laanbeplanting langs wegen. Binnen dit casco bevinden zich verder diverse landschapselementen. Onderhavig inpassingsplan bestaat enerzijds uit het versterken van het casco en anderzijds uit het toevoegen van extra landschapselementen bestaande uit struweel/houtwal en hagen. Naast een versterking van de landschapsstructuur ter plaatse wordt tevens een positieve bijdrage geleverd aan de biodiversiteit door de aanleg en het versterken van stapstenen in de vorm van natuurelementen. Diverse beschermde soorten, waaronder de vleermuis kunnen hier gebruik van maken enerzijds als foerageergebied en voor de vleermuis ook ten behoeve van navigeren. Verder blijft met de voorziene landschappelijke inpassing de cultuurhistorische waarde (openheid) ten westen van de locatie Köppenstraat 4 zoveel mogelijk intact.

De zuidzijde van de locatie Holleneind 23 is reeds grotendeels afgeschermd door bestaande beplanting en hoge bomen ten zuiden van de perceelsgrens. Deze groenstrook wordt versterkt door aan de zijde van het plangebied een groenstrook aan te leggen van 6 meter breed over een lengte van ca. 150 meter, waarmee het casco versterkt wordt. Bij de plaatsing van het struweel is rekening gehouden met de beschermingszone van de aanwezige A-watgang. Deze beschermingszone wordt wel natuurlijk ingericht door deze zone in te zaaien met een bloemenweidemengsel.

Aan de noordoostzijde bevindt zich grotendeels al een dichte groenstrook. Deze wordt eveneens versterkt met een brede groenstrook, waardoor eveneens versterking van het casco plaatsvindt. Aan de westzijde wordt ter plaatse van het nieuwe waterbassin eveneens een brede groenstrook aangelegd met een lengte van ca. 75 meter. Hierdoor wordt het waterbassin volledig aan het oog onttrokken en vindt er gedeeltelijk ook afscherming van het nieuwe containerveld en gedeeltelijk de nieuwe kas plaats. De bestaande beukenhaag aan de straatzijde blijft behouden. Het zwarte doek, ter bescherming van de onlangs aangeplante beukenhaag tegen zonnebrand, wordt verwijderd. Hierdoor krijgt ook het aanzicht vanaf de westzijde op de containervelden weer een groene uitstraling. Daarnaast wordt de nieuwe kas voorzien groene geveldelen, waarbij verticale beplanting wordt toegepast. Het betreft 4 delen van 25 meter breed en 4 meter hoog, in totaal dus 400 m². Het aanzicht op de kas krijgt hierdoor een veel groenere uitstraling.

Ter plaatse van de locatie Köppenstraat 4 wordt aan de zuidwestzijde voorzien in het toevoegen van een landschapselement in de vorm van een 20 meter brede natuurstrook met een lengte van ca. 85 meter. Deze zal als stapsteen en door de aansluiting aan het bestaande groen op het buurperceel met name de biodiversiteit bevorderen. Verder wordt hiermee eveneens het casco van de groene kamer versterkt. Ten oosten van deze natuurstrook wordt een dichte haag van 2 meter breed gerealiseerd welke enerzijds een functie heeft als visuele afscheiding naar de ten zuiden hiervan gelegen woonpercelen en anderzijds als afscherming in het kader van de spuitzone van het bestaande containerveld. De west- en noordzijde van de locatie aan de Köppenstraat wordt zoveel mogelijk open gehouden om de openheid ten westen van het plangebied te behouden. In de

onderstaande figuur is een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan weergegeven.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

In onderstaande tabel is de toe te passen beplanting verder uitgewerkt.

Naam	Omvang van element	Omvang bij aanplant (cm)	End-hoogte / -breedte	Plant-verband
1. Onderhoudsstrook watergang: bloemrijk grasland				
Bloemrijk grasland: cruythoeck Bloemenmengsel G1	575 m ² /2875 g	nvt	nvt	500 g/are
2. Toevoegen landschapselement:				
Aanplant beplantingsstrook/ dichte haag zuidzijde Köppenstraat				
Nieuwe groenblijvende haag, keuze sortiment uit:	Totaal 336 m ² / 336 st	100 - 125 cm	2,5 m / 2 m	2 rijen/ driehoeks verband 1 x 1 m
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>			
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>			
Hulst	<i>Ilex aquifolium</i>			
3. Toevoegen landschapselement:				
Aanplant rond gastank				
Nieuwe haag, keuze sortiment uit:	Totaal 32 m ² / 80 st	100 - 125 cm	1,2 m / 1 m	4 st/m
Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>			
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>			
Kornoelje	<i>Cornus mas</i>			
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>			
Melidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>			
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>			
4. Toevoegen landschapselement:				
Aanplant houtsingel als natuurlijke stapsteen				
Sortimentkeuze:	1700 m ² /1020 st	80 - 100 cm	20 m / 5 m	aanplant in driehoeks verband 1,5 m x 1,5 m
Veldesdoorn	<i>Acer campestre</i>			
Haagbeuk	<i>Carpinus betulus</i>			
Gele kornoelje	<i>Cornus mas</i>			
Hazelnoot	<i>Corylus avellana</i>			
Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>			
Zomereik	<i>Quercus robur</i>			
Vuilboom	<i>Rhamnus frangula</i>			
Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>			
5. Versterken casco landschap:				
Brede beplantingsstroken aan zuid- en oostzijde Holleneind				
Aanplant van gemengd struweel:	2080 m ² / 1248 stuks	80 - 100 cm	6 - 12 m / minst. 6 m	aanplant in driehoeks verband 1,5 m x 1,5 m
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>			
Kardinaalsmuts	<i>Euonymus europaeus</i>			
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>			
Sleedoorn	<i>Prunus spinosa</i>			
Gelderse roos	<i>Viburnum opulus</i>			
6. Realiseren groene gevels				
Sortimentkeuze nader te bepalen	400 m ² ; 4 x (25 x 4)			
7. Aanplant beukenhaag langs Köppenstraat				
Nieuwe haag, keuze sortiment uit:	Totaal 200 m ² / 1000 st	100 - 125 cm	1,2 m / 1 m	5 st/m
Beuk	<i>Fagus sylvatica</i>			

Tabel beplanting uit landschappelijk inpassingsplan

5.7 Duurzaamheid

Duurzame stedenbouw verbreedt de aandacht naar meer aspecten dan alleen de verkaveling en ontsluiting. Duurzaamheid gaat ook om een zuinig ruimtegebruik, milieuvriendelijkheid, veilig verkeer en vervoer en natuur en rekening houden met het waterhuishoudingsstelsel, omgevingsinvloeden, landschapsstructuren en klimaatadaptatie.

Dit betekent in de praktijk dat gelet moet worden op het materiaalgebruik, de vormgeving, gebruik van alternatieve energiebronnen, compact bouwen, intensief ruimtegebruik en flexibel bouwen (levensloopbestendig).

Duurzaam bouwen heeft een volwaardige plaats in het ontwerp, het bouwen en beheren van de bebouwing. Tijdens de bouw kan door zuinig om te gaan met bouwmaterialen worden voorkomen dat er onnodig afval ontstaat.

In onderhavig plan zijn voor zover van toepassing en mogelijk met name de bouwkundige aspecten van belang. Deze zullen verder worden uitgewerkt in de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Ten aanzien van klimaatadaptatie dient er rekening gehouden te worden met de aspecten water vasthouden, waterberging en tegengaan van hittestress. Bij het voornemen wordt voorzien in een ruime opvangvoorziening voor het hemelwater. Dit is mede noodzakelijk om te kunnen voorzien in de waterbehoefte van de planten. De planten worden voorzien van water via druppelslangen, waardoor er geen verspilling van hemelwater plaatsvindt. Middels de druppelbevloeiing kan de watergift perfect worden afgestemd op de behoefte. Daarnaast fungeert het waterbassin als buffer waardoor het hemelwater niet versneld wordt afgevoerd. Indien er een overschot aan hemelwater aanwezig is wordt er geleidelijk afgevoerd vanuit de dynamische laag van het bassin met een snelheid van max. 2 l/s/ha.

6 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van de planontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. Daarbij dient ook te worden onderzocht of en in hoeverre de voorgenomen afwijkingen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan aanleiding kunnen geven tot aanspraken om planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

6.1 Grondexploitatie

6.1.1 Algemeen

Afdeling 6.2 van de Wet ruimtelijke ordening draagt de titel 'Grondexploitatie'. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de mogelijkheden voor gemeenten (en ook provincie en Rijk indien deze als planwetgever optreden) om langs publiekrechtelijke weg eisen te stellen aan het in exploitatie brengen van gronden. Het gaat dan onder andere om eisen op het gebied van kostenverhaal, sociale woningbouw, particulier opdrachtgeverschap en fasering van de invulling van den openbare ruimte. Ook zijn in afdeling 6.2 Wro twee bepalingen opgenomen over de wijze waarop langs privaatrechtelijke weg eisen gesteld kunnen worden aan het in exploitatie brengen van gronden.

6.1.2 Exploitatieplan

Afdeling 6.4 Wro beschrijft een publiekrechtelijk stelsel waarbinnen door gemeenten (en in voorkomend geval provincie of Rijk) eisen gesteld kunnen worden aan de grondexploitatie. Dit publiekrechtelijk instrumentarium is aanvullend van aard. Het primaat ligt bij vrijwillige civielrechtelijke afspraken. Deze civielrechtelijke afspraken worden gemaakt in hetzij een anterieure overeenkomst (er is nog geen exploitatieplan vastgesteld) hetzij een posterieure overeenkomst (er is al een exploitatieplan vastgesteld).

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Hoofddregel is dat er een plicht bestaat voor het opstellen van een exploitatieplan. Onder artikel 6.12, lid 2 Wro wordt hierop echter een aantal uitzonderingsmogelijkheden geboden:

- het verhaal van kosten over de in het plan of besluit begrepen kosten is anderszins verzekerd;
- het is niet nodig een tijdvak te bepalen waarbinnen de grondexploitatie zal plaatsvinden;
- het is niet nodig een fasering op te nemen waarbinnen werken, werkzaamheden en bouwplannen uitgevoerd moeten worden;
- het is niet nodig eisen en/of regels omtrent de uitvoering te stellen aan het bouwrijp maken en/of de inrichting van de openbare ruimte en/of de aanleg van nutsvoorzieningen;
- het is niet nodig regels te stellen omtrent de uitvoering van de in het bestemmingsplan opgenomen bepalingen omtrent sociale huur en/of koopwoningen, kavels voor particulier

opdrachtgeverschap of branches in de detailhandel.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een particulier initiatief voor de uitbreiding van een kwekerijbedrijf met teeltondersteunende kassen. Het is niet noodzakelijk een tijdvak of fasering te bepalen voor voorliggend plan. Daarnaast is het niet nodig om bij onderhavig voornemen directe openbare voorzieningen aan te leggen waarvan de kosten doorberekend zouden moeten worden.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de voorwaarden voor medewerking aan het plan, dit betreft o.a. de uitvoering en behoud van de landschappelijke inpassing met een boeteclausule. Daarmee is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie voor dit gebied anderszins verzekerd en is de economische uitvoerbaarheid van het plan gegarandeerd.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan

6.2 Planschade

Artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening biedt de grondslag voor de vergoeding van zogenoemde planschade. Deze schadevergoeding wordt (in beginsel) door het college van burgemeester en wethouders van de betreffende gemeente toegekend aan degene die als gevolg van een planontwikkeling schade lijdt.

Artikel 6.4a Wro bepaalt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met een initiatiefnemer van een planontwikkeling een overeenkomst te sluiten. De strekking van dergelijke planschadeovereenkomst is dat de door derden geleden schade geheel (of gedeeltelijk) voor rekening komt van de initiatiefnemer, omdat de schade voortvloeit uit het op zijn of haar verzoek ten behoeve van een planontwikkeling wijzigen van het bestemmingsplan of verlenen van een omgevingsvergunning.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Oisterwijk is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin tevens afspraken zijn gemaakt over verhaal van planschade, zodat eventuele reële aanvragen inzake de tegemoetkoming in de planschade voor rekening van de initiatiefnemer zullen komen.

7 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Holleneind 23 en Köppenstraat 4, Haaren' van de gemeente Oisterwijk bestaat uit voorliggende toelichting, de regels en een verbeelding.

7.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'.

Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

7.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

7.2.1 Toelichting

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten zoals deze aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het bestemmingsplan.

7.2.2 Regels

Conform de SVBP2012 dienen de regels van een bestemmingsplan volgens een bepaalde opbouw te worden opgesteld, waarbij opgemerkt dient te worden dat niet elk bestemmingsplan alle elementen van navolgende opbouw bevat:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
 - o Begrippen
 - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
 - o Bestemmingen
 - o Voorlopige bestemmingen
 - o Uit te werken bestemmingen
 - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
 - o Anti-dubbeltelregel
 - o Algemene bouwregels
 - o Algemene gebruiksregels
 - o Algemene aanduidingsregels
 - o Algemene afwijkingsregels
 - o Algemene wijzigingsregels
 - o Verwezelijking in de naaste toekomst
 - o Algemene procedureregels
 - o Overige regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels
 - o Overangsrecht
 - o Slotregel

De regels van de verschillende bestemmingen worden als volgt opgebouwd, waarbij eveneens geldt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van

werkzaamheden

- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Vorenstaande gestandaardiseerde opbouw is gehanteerd bij het opstellen van de regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan.

7.2.3 Verbeelding

De 'vroegere' plankaart wordt in het kader van het huidige planologische regime aangeduid als 'verbeelding'. Op een verbeelding wordt de grens van het plangebied weergegeven waarbinnen onder meer de verschillende (dubbel)bestemmingen, bouwvlakken en bouw-/functie-/maatvoerings-aanduidingen (en de ligging daarvan) visueel zijn weergegeven.

De verbeelding met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan is digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Verder voorziet bijbehorende verbeelding in de naam van voorliggend bestemmingsplan en een tekeningnummer. Dit zijn verplichtingen in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

De verbeelding is direct (juridisch) verbonden met de bijbehorende regels. In deze regels worden de condities en voorwaarden gesteld behorende bij de verschillende bestemmingen.

8 Vooroverleg, inspraak en formele procedure

8.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

8.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg plegen andere betrokken overheden en overheidsdiensten (wettelijke adviseurs). Daarbij moet worden gedacht aan naburige gemeenten, het waterschap, en de diensten van het Rijk en de provincie. Overleg met het waterschap is altijd verplicht, terwijl het tot de verantwoordelijkheid van de gemeente behoort om te beoordelen of overleg met de desbetreffende diensten van het Rijk en de provincie nodig is. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van overeenkomstige toepassing.

De bedoeling van dit vooroverleg is voornamelijk om de opstellers van het plan tijdig de mogelijkheid te geven het plan desgewenst aan opmerkingen van andere overheden aan te passen.

Voorliggende planontwikkeling is door de gemeente in het kader van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd voor advies aan provincie Noord-Brabant, waterschap De Dommel, Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant, Brabant Water (vanwege aanwezigheid drinkwatertransportleiding binnen plangebied) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (vanwege ligging binnen voorkeustracé buisleiding van nationaal belang). Hierna volgen kort samengevat de reacties van de overlegpartners:

Op 24 oktober 2023 heeft Brandweer Midden- en West-Brabant (Veiligheidsregio; Brandweer MWB) op het plan gereageerd. Brandweer MWB geeft aan dat er voor de planlocatie Holleneind 23 in Haaren geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid zijn. Voor de planlocatie Köppenstraat 4 in Haaren kan gebruik worden gemaakt van het standaard-advies externe veiligheid; er ligt een buisleiding op circa 220 meter en op het eigen terrein van het bedrijf is een propaantank aanwezig. Bij dit standaard-advies ligt de nadruk op de organisatie- en communicatie-onderdelen; het explosie-scenario opnemen in het BHV-plan en bewustwording van de aanwezige risico's. De opkomsttijd vanuit de brandweerkazerne in Haaren naar dit adres ligt binnen de zorgnorm. Het standaard-advies is opgenomen als bijlage bij de toelichting.

Op 25 oktober 2023 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (Min BZK) op het plan gereageerd. Min BZK laat weten dat men na interne afstemming met collega-departementen tot de conclusie is gekomen dat het bestemmingsplan geen negatieve impact zal hebben op de werking van de Structuurvisie Buisleidingen of de Delta Rhine Corridor daarbinnen.

Min BZK wijst gemeente Oisterwijk op het belang om de zogenaamde SVB-strook vrij te houden van eventuele andere belemmerende activiteiten te houden.

In het ambtelijke voortraject heeft meermaals overleg met de provincie plaatsgevonden. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de provincie op 21 november 2023 laten weten dat de opzet van de ontwikkeling in overeenstemming is met hetgeen eerder is afgesproken en past binnen de regels van de Interim omgevingsverordening.

Met het waterschap heeft eveneens op meerdere momenten overleg plaatsgevonden. Op 9 november jl. is een formele vooroverlegreactie op het plan gegeven. De benodigde aanpassingen zijn vervolgens doorgevoerd in samenspraak met het waterschap.

8.3 Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog is het plan toegelicht op 2 november 2023. Voor kennisgeving van de omgevingsdialoog zijn uitnodigingen verstuurd naar een 18-tal adressen rondom het plangebied. Bij de presentatie van het uitbreidingsplan waren 15 geïnteresseerden aanwezig. De presentatie is door de initiatiefnemer op de eigen bedrijfslocatie aan het Holleneind 23 verzorgd. De initiatiefnemer gaat eerst in op de ontstaansgeschiedenis van het bedrijf en vervolgens hoe hij tot onderhavig uitbreidingsplan is gekomen. Vanuit de aanwezigen komen enkele vragen aan bod over wat er gebeurd met het bouwvlak aan de Köppenstraat en hoe hoog de nieuwe kas wordt. Ook wordt gevraagd of er langs het Holleneind beplanting wordt toegevoegd in verband met de onderbreking van de bomenlaan. De initiatiefnemer gaat op deze vragen in en kan deze naar tevredenheid beantwoorden. Vanuit de aanwezigen zijn er verder geen bezwaren tegen het voornemen. Voor het complete verslag inclusief enkele reacties wordt verwezen naar **bijlage 10**.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerp van voorliggend bestemmingsplan heeft vanaf [datum] tot en met [datum] voor zienswijzen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn zijn [wel / geen] zienswijzen ingekomen.

9 Bijlagen

1. Situatietekening uitbreidingsplan;
2. Landschapsplan Holleneind 23, Köppenstraat 4;
3. Berekening kwaliteitsverbetering landschap;
4. Verkennend bodemonderzoek;
5. Historisch bodemonderzoek;
6. Archeologisch onderzoek;
7. Watertoets;
8. Quicksan Flora en Fauna;
9. Motivatie stikstof en Wnb;
10. Verslag omgevingsdialoog.