

Wijzigingsplan

Wijziging 3 Negen Kernen - 2012

bijlage 1 bij toelichting

Ruimtelijke onderbouwing, Groenstraat 11 - Haren



Wijzigingsplan

Wijziging 3 Negen Kernen - 2012

bijlage 1 bij toelichting - Ruimtelijke onderbouwing, Groenstraat 11 – Haren

Wonen aan de Groenstraat

Ruimtelijke onderbouwing
voor 3 nieuwe woningen aan de Groenstraat 11 te Haren



In opdracht van Dhr. F. Peters
opgesteld door ELINGS
op 24 september 2013



ELINGS

Wonen aan de Groenstraat
Ruimtelijke onderbouwing
voor 3 nieuwe woningen aan de Groenstraat 11 te Haren

Initiatiefnemer:

Dhr. F. Peters
Groenstraat 11
5368 AL Haren
tel. 0412-462213

Opgesteld door:

ELINGS
Zwanenburgseweg 6A
5473 KT Heeswijk-Dinther
24 september 2013

1 .	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.3	GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN	5
2.	BELEIDSKADER	6
2.1	RIJKSBELEID	6
2.2	PROVINCIAAL BELEID	6
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	12
3.	ANALYSE LANDSCHAP	14
3.1	HAREN	14
3.2	GROENSTRAAT 11	17
4.	DOELSTELLINGEN EN PROGRAMMA	19
4.1	WONINGBOUWPROGRAMMA	19
4.2	VOORZIENINGEN	19
4.3	BEDRIJVGHEID	19
4.4	VERKEER	19
4.5	WATERHUISHOUDING	19
4.6	DUURZAAMHEID	20
5.	RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN	21
5.1	MILIEUASPECTEN	21
5.2	WATERHUISHOUDING	26
5.3	WAARDEN	27
6.	PLANTOELICHTING	29
6.1	RUIMTELIJKE INPASSING	29
6.2	LANDSCHAPPELIJKE PATROON	29
6.3	STEDENBOUWKUNDIG PLAN	31
6.4	VERKEER EN PARKEREN	32
6.5	GROEN	32
6.6	WATER	33
6.7	BEELDKWALITEIT	33
7	FINANCIËLE HAALBAARHEID	34
7.1	WONINGBOUWONTWIKKELING	34
7.2	PLANSCHADE	34
8	CONCLUSIE	35

Bijlagen

- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek
- Akoestisch onderzoek
- Geuronderzoek
- Rapportage externe veiligheid
- Waterparagraaf
- Flora- en faunaonderzoek
- Inrichtingsvoorstel
- Beeldkwaliteitsplan
- Planschaderisico inventarisatie

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aan de Groenstraat 11 te Haren ligt een intensieve varkenshouderij, geëxploiteerd door de eigenaar dhr. F. Peters. Deze ligt dichtbij het centrum van Haren. Momenteel geeft deze geringe overlast in geur en belevingswaarde van het gebied. Mogelijkheid tot groei van het bedrijf is lastig tot onmogelijk.

Om de beëindiging en sanering van het bedrijf mogelijk te maken is, in overleg met de gemeente, bepaald om de bouw van 3 nieuwe woningen op deze locatie toe te staan en de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Hiervoor is beëindiging en sloop van de veehouderij noodzakelijk. Het plan is inzichtelijk gemaakt door een landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, waarbij medewerking wordt verleend tot het realiseren van een kerkenpad over de bolle akker. Het plan valt binnen het stedelijk gebied; de bebouwde kom Haren.

1.2 BEGRENZING PLANGEBIED

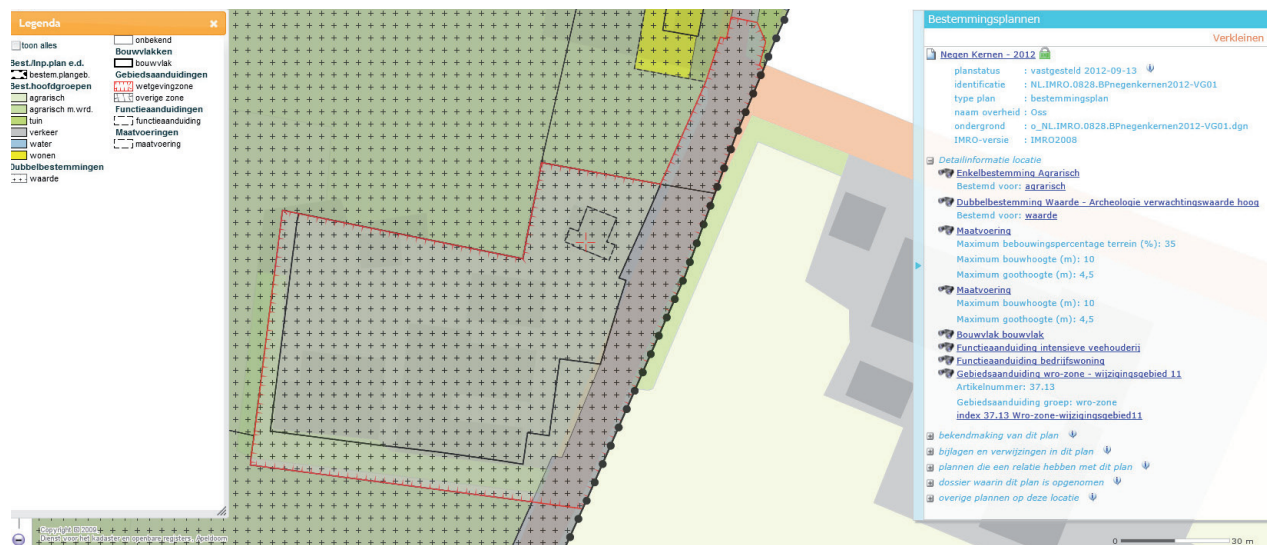


Luchtfoto van Haren (met locatieaanduiding in rood)

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de landelijke kern Haren in de gemeente Oss. Het plangebied grenst aan de Groenstraat en agrarische gronden (bolle akker).

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Binnen het plangebied geldt het bestemmingsplan “Negen Kernen - 2012”. Vanwege de agrarische bestemming van het perceel past het initiatief niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de woningbouw mogelijk te maken, is een wijziging van de agrarische bestemming naar een woonbestemming noodzakelijk. Hiervoor is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Negen Kernen 2012 op ruimtelijkeplannen.nl

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘Wro-zone - wijzigingsgebied 11’ te wijzigen in de bestemmingen ‘Tuin’, ‘Wonen - Vrijstaand’ en ‘Agrarisch met waarden - Landschap’ met de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’, met toevoeging van bouwvlakken en onder gelijktijdige verwijdering van het huidige bouwvlak, ten behoeve van de realisering van maximaal vier woningen, dat wil zeggen inclusief de bestaande woning, met tuin, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de agrarische bedrijfsactiviteiten worden blijvend gestaakt;
- er is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren;
- de stedenbouwkundige inpasbaarheid van de nieuwe woningen is aangetoond;
- de locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied zoals door Provinciale Staten dan wel Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant gedefinieerd en begrensd;
- de goothoogte van de nieuwe woningen bedraagt niet meer dan 5 m en de bouwhoogte niet meer dan 11 m;
- voor het overige wordt voor de bouw- en gebruiksregels aangesloten bij de regels zoals die van toepassing zijn ingevolge de bestemmingen waarin gewijzigd wordt, met dien verstande dat toegestane afwijkingen van de bouwregels rechtstreeks in de wijziging kunnen worden meegenomen.

2. BELEIDSKADER

2.1 RIJKSBELEID

Nota Ruimte

In 2004 heeft de ministerraad de Nota Ruimte vastgesteld. Deze nota is gebaseerd op de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening en het Structuurschema Groene Ruimte. Het Rijksbeleid wil meer ruimte bieden voor ontwikkeling. De nadruk ligt op het bouwen voor wonen, werken en voorzieningen met ruimte voor groen en water. Om de beoogde woningbouwlocaties te kunnen realiseren, is voldoende ruimte in termen van (tijdig) beschikbare harde capaciteit voor woningbouw in Structuurvisies, Verordeningen en bestemmingsplan essentieel.

Voorliggende ontwikkeling past binnen dit beleidskader

Wet op ruimtelijke ordening

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Met betrekking tot onderhavig plan zijn de volgende hoofdlijnen uit de wet van belang:

- decentraal wat kan en centraal wat moet: Rijk en provincie moeten en mogen niet meer regelen dan wat de taak van deze overheden direct met zich brengt;
- de goedkeuring van de provincie op bestemmingsplannen is vervallen;
- bestemmingsplannen moeten analoog en digitaal worden gemaakt.

De onderliggende ruimtelijke onderbouwing is binnen de kaders van deze wet opgesteld.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

Structuurvisie

Op 1 oktober 2010 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. In de structuurvisie geeft de provincie weer wat haar belangen zijn. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeluid.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid,

knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Ontwikkelingen dragen bij aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant, inclusief een schone en gezonde leefomgeving.

Op de structurenkaart van de structuurvisie (zie onderstaande figuur) is te zien, dat de locatie in het stedelijk gebied (de kern Haren) is gelegen. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historisch gegroeide identiteit van de kern en het omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern). In dit geval is de locatie in een plattelandskern gelegen. De kernen die de afgelopen decennia weinig zijn veranderd hebben hun historische karakter en oorspronkelijke relatie met het landschap behouden. In deze plattelandskernen hebben weinig en soms zelfs geen planmatige ontwikkelingen in de vorm van woonwijken of werklocaties plaatsgevonden, vanwege het bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

Conclusie Structuurvisie Ruimtelijke Ordening



Structurenkaart van de structuurvisie (plangebied paars omkaderd)

Legenda structurenkaart

Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw		
	Groenblauwe mantel		
Landelijk gebied	Waterbergingsgebied		
	Gemengd landelijk gebied		
	Accentgebied agrarische ontwikkeling		
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied		
	Hoogstedelijke zone		
	Stedelijk knooppunt		
	Goederenknooppunt		
	Zoekgebied verstedelijking		
	Kernen in het landelijk gebied		
	Agrofood-cluster West-Brabant		
	Logistiek Park Moerdijk		
	Regionaal bedrijventerrein		
	bestaand		
	in studie		

De locatie is volgens de structuurvisie in stedelijk gebied gelegen (de kern Haren). De kern Haren is te zien als een plattelandskern. Binnen deze kern wordt volgens het migratie-nul saldo gebouwd. Dat houdt in dat er alleen voor de eigen woningbehoefte wordt gebouwd. Tevens is er ruimte voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Voor dit project kan men er vanuit gaan dat er sprake is van een verbeter-project. De intensieve veehouderij zal verdwijnen waardoor de ammoniak en geursituatie ter plekke zal worden verbeterd. De bron die zorgt voor de uitstoot van ammoniak en geur verdwijnt waardoor aangenomen kan worden dat de kwaliteit van de woon- en leefomgeving verbetert in de kern Haren.

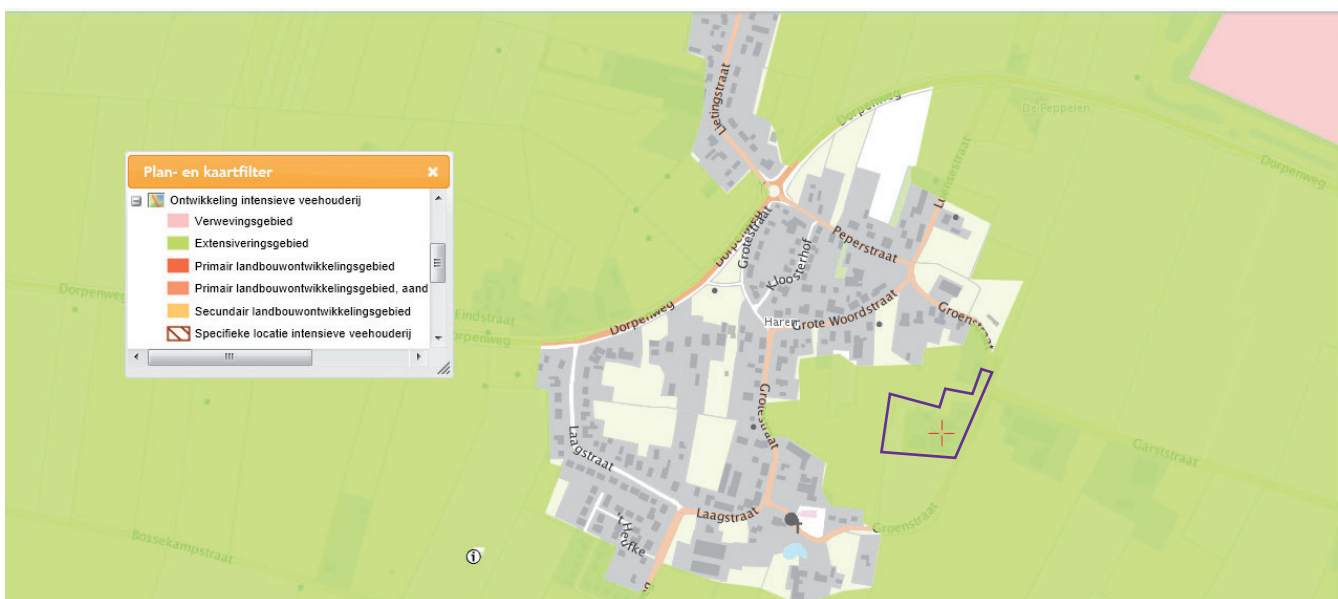
Verordening ruimte

In de Verordening ruimte vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid en uit het ontwerp Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte, in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Verordening is op 11 mei 2012 vastgesteld door Gedeputeerde Staten en op 1 juni 2012 inwerking getreden. Bij de Verordening is een aantal kaarten opgenomen waarop de provincie aangeeft wat ze in een bepaald gebied willen bereiken. Aan de kaarten hangen een aantal thema's. Voor de in dit rapport beschreven ontwikkeling zijn de volgende zoneringen van belang:

- ontwikkeling intensieve veehouderij;
- stedelijke gebieden;
- cultuurhistorie;
- niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

De locatie is, in tegenstelling tot de structuurvisie, niet in stedelijk gebied gelegen. Op de uitsneden in de onderstaande figuren is te zien dat de locatie in een extensiveringszone is gelegen, op een cultuurhistorisch vlak en dat de provincie de locatie heeft aangewezen voor een plek waar woningen gerealiseerd kunnen worden.

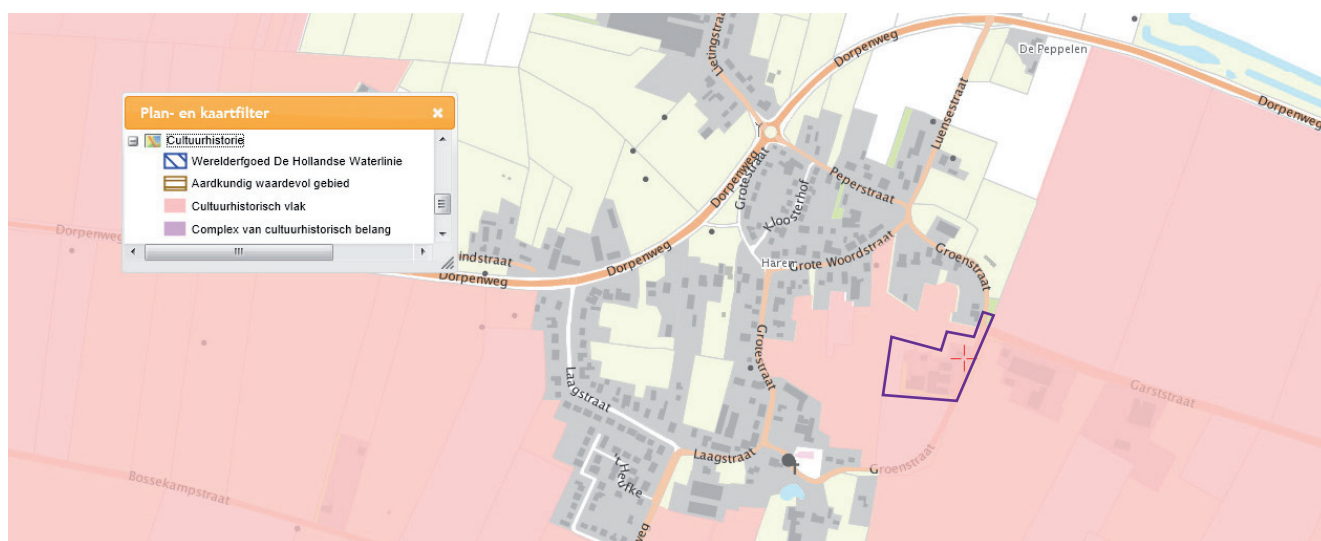
Met betrekking tot de ontwikkeling van de intensieve veehouderij kan gesteld



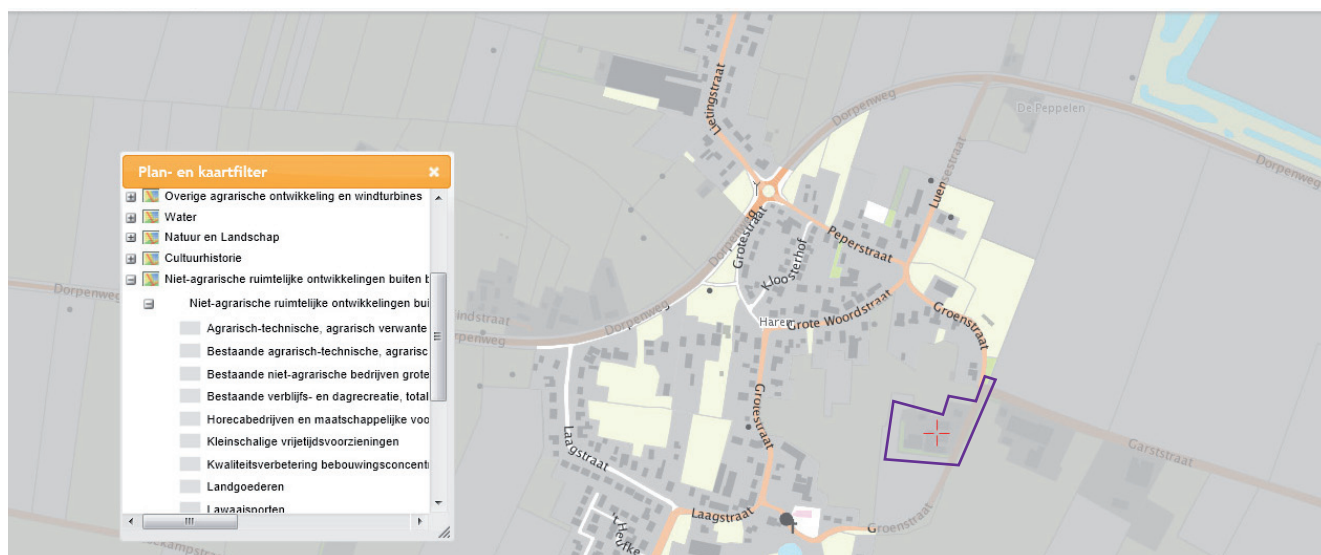
Kaart Verordening Ruimte 2012 intensieve veehouderij (plangebied paars omkaderd)



Kaart Verordening Ruimte 2012 stedelijke ontwikkeling (plangebied paars omkaderd)



Kaart Verordening Ruimte 2012 Cultuurhistorie (plangebied paars omkaderd)



Kaart Verordening Ruimte 2012 niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (plangebied paars omkaderd)



ELINGS

worden dat de ontwikkeling aansluit bij de provinciale doelstellingen. De locatie is in een extensiveringszone gelegen. Rondom de kern Haren is een extensiveringsgebied gelegen vanwege het woon- en leefklimaat in de kern. Om in de kern een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen worden de ontwikkelingsmogelijkheden van intensieve veehouderijbedrijven beperkt.

Naast de extensiveringszone is de locatie op een cultuurhistorisch vlak gelegen. Volgens de provinciale website chw.brabant.nl gaat het hier om de Beerse Overlaat die vlak tegen de locatie is gelegen. Naast de Beerse Overlaat is het kransakkerdorp Haren van cultuurhistorische waarde. Het dorp dat duidelijk hoger in het landschap is gelegen werd aan zowel oostelijke, als westelijke en zuidelijke zijde omringt door de Beerse Overlaat. De krans rondom de akker bestaat hoofdzakelijk uit verspreidliggende agrarische bebouwing. Aan de zuidzijde van het dorp bevindt zich een bijzonder religieus bebouwingscluster. In 1520 is hier een kapel gesticht, waarbij later het kloostercomplex Bethlehem van de zusters Franciscanetten Penitent is ontstaan. Een gedeelte van het 17 eeuws klooster is nog aanwezig, maar heeft een andere functie gekregen. Aan de rand van de Beerse Overlaat liggen de hoger gelegen akkercomplexen van Haren. De akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500). Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen. De akkers vormen samen met de historische bebouwingslinten een mooi ensemble. De westelijke akker is gedeeltelijk bebouwd, waardoor de relatie tussen het bebouwingslint en de akker verloren is gegaan. De oostelijke akker is echter nog gaaf en bijzonder vanwege het aangrenzende religieuze complex.

De provincie geeft ruimte en flexibiliteit aan niet-agrarische ontwikkelingen in het landelijk gebied. Hiervoor heeft de provincie een gespecificeerde kaart opgesteld. Één van de legenda-eenheden is wonen. Eigenlijk zijn dit twee legenda-eenheden, Ruimte-voor-Ruimtekavels en wonen. Met Ruimte-voor-Ruimtekavels wordt aangegeven dat er gebruik gemaakt kan worden van deze regeling en dat er op de huidige bouw kavels dan een of meerdere woningen gerealiseerd kunnen worden in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Met wonen wordt aangegeven dat het agrarisch bedrijf kan worden gestopt en de agrarische bouw kavel omgezet kan worden naar een woon-bestemming. In dit geval verdwijnt er een intensieve veehouderij en komen er 3 woningen voor terug. In principe is het niet mogelijk om in het landelijk gebied woningen te realiseren. De Ruimte-voor-Ruimteregeling is hierop een uitzondering. Er wordt in dit geval echter niet deelgenomen aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Er worden wel kansen geboden voor de realisatie van woningen in het landelijk gebied, maar dan moeten deze locaties in stedelijke zoekzones zijn gelegen of in gebieden die zijn aangemerkt als integratie stad-land. In dit geval is dat niet aan de orde.

Conclusie Verordening:

De ontwikkeling past bij de doelstellingen die de provincie voor ogen heeft in dit gebied. Het is in een extensiveringszone gelegen en er verdwijnt een intensief veehouderijbedrijf. Dit komt niet alleen ten goede aan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van Haren, maar ook aan de cultuurhistorische waarde van het gebied. Doordat de bebouwing van het intensief veehouderijbedrijf verdwijnt wordt de beleving van de akker groter. De provincie stelt wel regels voor woningbouw, waarbij deze conform artikel 3.2 alleen mogelijk zijn binnen stedelijke gebieden. Dit plan ligt niet in het stedelijk gebied en is daarom binnen de Verordening Ruimte niet realiseerbaar. De Verordening Ruimte dient hiervoor te worden aangepast.

De gemeente zal de provincie verzoeken om de begrenzing van het stedelijk gebied te wijzigen. In dit geval is sprake van een beperkte afronding van een bestaand stedelijk gebied die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt (toevoeging van een gedeelte van de es tot de kern van Haren; de andere essen waaruit Haren bestaat maken al onderdeel uit van de bebouwde kern van Haren). Toevoeging van dit gedeelte vormt een logische aansluiting en maakt een betere ruimtelijke ordening mogelijk voor de kern Haren (verbetering stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit en verbetering geursituatie voor het woon- en leefmilieu). Artikel 3.1.4 van de Verordening stelt dat voldaan moet worden aan de kwaliteitsverbeteringen zoals gesteld in artikel 2.2 van de Verordening. De beeldkwaliteitsstudie en het landschappelijk inpassingsplan liggen hieraan ten grondslag.



Kaart Verordening Ruimte 2012 stedelijke ontwikkeling met indicatie voor aanpassing in licht oranje (plangebied paars omkaderd)

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie Oss 2020

Op 1 maart 2006 is de Structuurvisie Oss 2020 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze Structuurvisie gaat in op de ruimtelijke koers van de gemeente op de langere termijn (2020). In de Structuurvisie wordt aangegeven dat het beleid voor de kernen in het buitengebied gericht is op het bieden van een toekomstrichting door levendige dorpenclusters na te streven. Hierdoor ontstaan grotere kansen voor het ondersteunen van de leefbaarheid. De mogelijkheden voor woningbouw in en bij de dorpen worden afgestemd op het uitgangspunt van de leefbare en vitale dorpen. Er wordt een gedifferentieerd bouwprogramma voor de kernen nagestreefd. In Haren wordt alleen ruimte gegeven aan inbreiding en beheer.

Structuurvisie kleine kernen

De structuurvisie kleine kernen is een visie op de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van o.a. Haren. Centraal in de visie staat de formulering van een ruimtelijke ontwikkelingsvisie voor elke kern afzonderlijk. Voor Haren is het volgende opgenomen:

In de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Haren staat het behoud van de esstructuur van het dorp centraal. Dit heeft tot gevolg dat ruimtelijke verdichting van de kern ten behoeve van woningbouw niet wenselijk is. De relatie van het landschap met de bebouwing is één van de kernkarakteristieken van Haren. Behalve door de esstructuur van de nog gave oostelijke es wordt dit ook tot uitdrukking gebracht door het zicht vanuit het landschap (vanuit zuid-oostelijke en noord-westelijke richting) op de kern. Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief gaat uit van handhaving van deze zichtlijnen. De uitbreidingsmogelijkheden van Haren zijn daarmee feitelijk beperkt tot de noord-oostelijke en de zuidwestelijke richting. Inpassing in het landschap verdient bijzondere aandacht.

Groen dorp Haren

In maart 2011 is het project 'Groen Dorp Haren' opgesteld met als doel de landschappelijke kwaliteit in en rond de kern Haren te versterken. In het plan wordt een denkrichting aangegeven voor de ontwikkeling van het gebied voor de komende decennia.

Conclusie gemeentelijk beleid:

Over het algemeen wordt gesteld dat Haren geen groeikern betreft en dat er in principe geen uitbreiding van de kern plaatsvindt. In dit geval is er sprake van een sanering van een intensief veehouderijbedrijf op een bijzondere locatie. De plek is cultuurhistorisch gezien waardevol en de kern ondervindt overlast met betrekking tot geur. Men kan hier spreken over een inbreiding van Haren. Daarmee is het initiatief passend binnen het gemeentelijk beleid. Daarnaast sluit het aan bij de landschappelijke kwaliteiten van Haren en is initiatiefnemer bereid ruimte te maken voor een kerkenpad.

Nota Landschapsbeleid

In de Nota Landschapsbeleid (vastgesteld september 2008) worden op basis van de verschillende, in Oss aanwezige landschapstypen, uitgangspunten genoemd over hoe om te gaan met het landschap in kleine kernen. Met betrekking tot, het op een zogenaamde 'rivierduin' gelegen, Haren wordt het volgende gesteld:

"Het herkenbaar maken van de hoger gelegen rivierduinen (hoge, droge zandgronden) als bijzondere landschappelijke elementen binnen het komgebied (lage, natte kleigronden) is hier uitgangspunt. De 'bolling' van het rivierduin is in het komgebied nog steeds zichtbaar.

Het contrast tussen het rivierduin en de kom kan worden versterkt door de begrenzing tussen deze twee heel scherp en abrupt te houden. Dit betekent dat dorpse activiteiten zich dienen te beperken tot het rivierduin en er geen (bouw) activiteiten buiten de duinen plaats mogen vinden. Binnen de grenzen van de duin kunnen de beide kernen 'opgevuld' worden met opgaand groen; met bosjes (op de duin) van bijvoorbeeld eik en beuk. Met name aan de randen is dit van belang, zodat een duidelijke overgang (contrast) ontstaat tussen het rivierduin en het open komgebied. Het reliëfverschil tussen beide landschapstypen kan op deze manier zichtbaarder gemaakt worden."

Onderhavige locatie ligt op de overgang van de kern naar het open komgebied. Met invulling van onderhavige locatie zal zorg worden gedragen voor een duidelijke, groene overgang tussen de kern Haren en het open komgebied.



De weg rondom de bolle akker

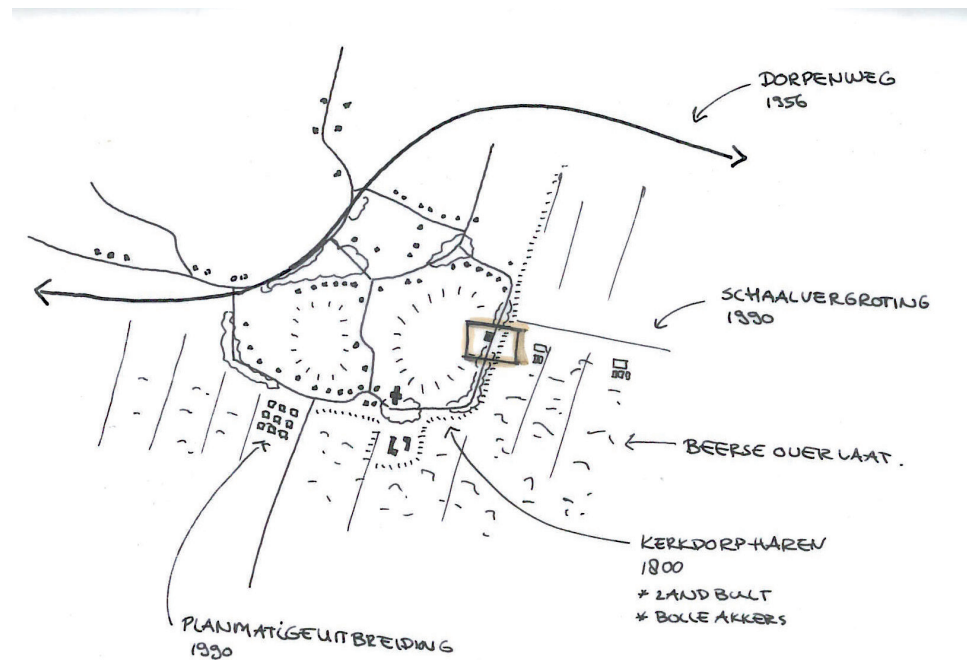


Zicht op de kerk over de bolle akker

3. ANALYSE LANDSCHAP

3.1 HAREN

Haren ligt op een verhoging in het landschap; een duin in het rivierengebied van de Maas. Men heeft zich gevestigd op de hoogste plek en de hoge en droge gronden in gebruik genomen als landbouwgrond. Hierdoor kent Haren twee bolle akkers waar men rondom woont. De omgeving maakte onderdeel uit van de Beerse Overlaat; een inundatiegebied ten tijden van hoge waterstanden in de Maas. Haren is organisch gegroeid rondom de akkers en verdichting heeft plaatsgevonden rondom de boerderijenclusters aan de noordrand van het dorp. Grote ingrepen zijn de aanleg van de Dorpenweg, de planmatige woningbouw ontwikkeling en de komst van de intensieve veehouderij in het buitengebied.



Schematische weergave landschappelijke verschillen en ontwikkeling van Haren

De akkers met omliggende wegenpatroon en bebouwing bepalen de karakteristiek van Haren. De akker is open, dat wil zeggen vrij van beplanting en bebouwing. De wegen omarmen deze akkers en volgen de rand van het natuurlijke hoogteverschil (1 meter) tussen zandige akkergronden en het lage kleigebied. De randen zijn bebouwd en beplant. Vanaf de randen heeft men zicht op de kerk.

Karakteristiek voor deze streek zijn de langevel- en krukboerderijen, welke met het voorhuis gericht zijn op de akker en het schuurgedeelte gericht zijn op de weg. In Haren is deze typologie nog zichtbaar aan de Dorpenweg-Middenweg, Grote Wordstraat en Groenstraat.



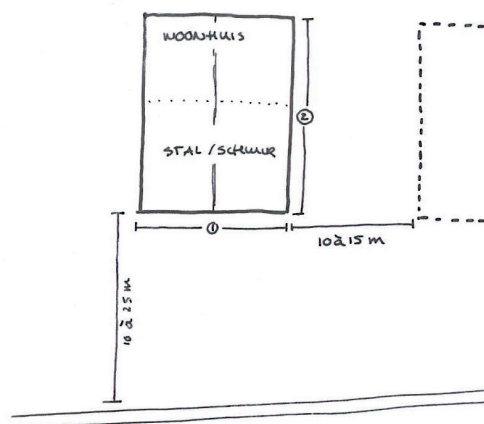
Overzicht van de ligging van enkele boerderijen aan rand bolle akkers Haren

Zowel in de bouwkundige als landschappelijke opzet is een patroon te herkennen. Zo zijn specifieke maten en verhoudingen te onderscheiden. Een opsomming van de bouwkundige kenmerken:

- Afstand boerderij tot aan de rijbaan 15 tot 25m;
- Korte gevel schuurgedeelte aan de rijbaanzijde;
- Verhouding boerderij breedte - lengte respectievelijk 1:2 tot 1: 2,5;
- Afstand tussen de verschillende boerderijen 8 tot 15m;
- Voordeur in de langgevel van het voorhuis;
- 1 laag met kap;
- Zadeldak.

De terreininrichting rondom de bebouwing kenmerkt zich door functionaliteit. Een opsomming van de landschappelijke kenmerken:

- Lange oprit met daarnaast landschappelijk groen zoals weiden en boomgaarden;
- Watergang tussen rijbaan en kavel. Oprit via brug te bereiken;
- Erf voor de korte gevel schuurzijde;
- Privétuin aan de zijde voorhuis met zicht op akker;
- Groene erfafscheiding tussen boerderijen (voornamelijk beukenhaag);
- Terrein rond boerderij is open en transparant; zicht op omliggend gebied.



1. kleine bolle akker (west): 10,0 tot 12,5m
grote bolle akker (oost): 12,5 tot 5,0m
2. kleine bolle akker (west): 17,5 tot 20,0m
grote bolle akker (oost): 20,0 tot 25,0m

Bouwkundige opzet



Groenstraat, achterzijde naar de weg gericht



Groenstraat, voorhuis naar de akker gericht



Groenstraat, voorhuis naar de akker gericht



Voordeur in het voorhuis van de boerderij achterzijde is naar de weg gericht



ELINGS

15

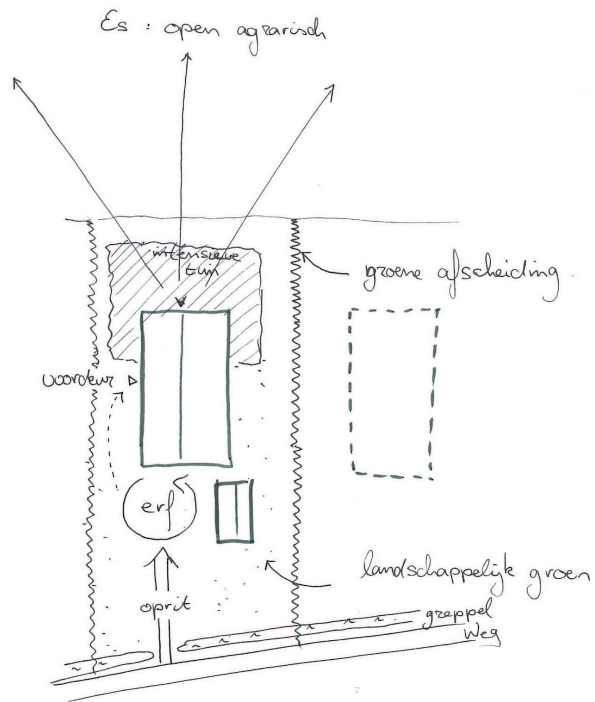


Middenweg, brug en lange oprit naar boerderij



Middenweg, erf rondom boerderij

Kleine bijgebouwen zijn voornamelijk nabij het schuurgedeelte van de boerderij gebouwd. Veelal vormen ze samen met de kortegevelzijde van de boerderij het erf van de boerderij.

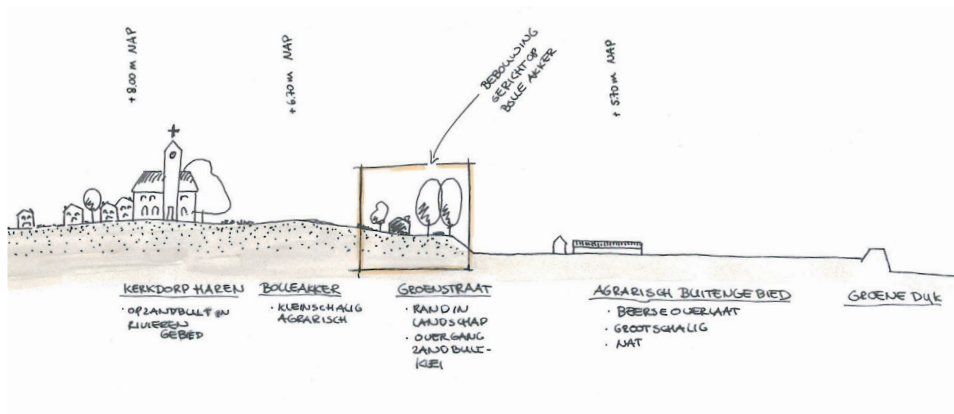


Landschappelijke opzet

3.2 GROENSTRAAT 11

Het plangebied 'Groenstraat 11' ligt aan de oostrand van Haren. De Groenstraat ligt op de scheiding tussen de hoge droge zandgronden en het lager gelegen kleigebied. Een duidelijk hoogteverschil van 1 meter is goed zichtbaar. De weg volgt dit natuurlijke hoogteverschil. Het wegenpatroon van Haren omarmt twee bolle akkers, waaraan enkele boerderijen liggen. De Groenstraat is beplant met laanbeplanting van populieren.

Het plangebied is al een aantal eeuwen in gebruik en bewoond. De omgeving is nog geheel open en vrij van bebouwing.



Schematische doorsnede ligging Groenstraat Haren

De bebouwing van Groenstraat 11 bestaat uit de voormalige boerderij (karakteristiek voor de streek: schuur aan wegzijde, woonhuis aan akkerzijde). Dit woonhuis met schuur is niet meer in gebruik.

Direct grenzend aan het perceel is een nieuwe woning gebouwd, waar dhr. F. Peters woont. De voormalige woning wordt omgeven door enkele varkensstallen, loodsen en silo's t.b.v. de bedrijfsvoering. De totale oppervlakte aan bebouwing omvat 1970m² en aan verharding 2400m².

Het perceel is aan de west- en zuidzijde omzoomd door een houtwal.



Terreinindeling

- (1) Huidig woonhuis omgeven door tuin
- (2) Voormalig woonhuis met schuur
- (3) Tuin behorende bij voormalig woonhuis
- (4) Voorerf
- (5) Stallen
- (6) Loodsen
- (7) Verhard werkterrein
- (8) Houtwal

Terreinindeling bestaand bedrijf Groenstraat 11, Haren

De voormalige boerderij is in de jaren 70 drastisch verbouwd. De kap is vervangen en opgehoogd. De kozijnen in het voorhuis zijn vervangen en het buitenblad is grotendeels vernieuwd. De ruimtes in het voorhuis zijn weinig authentiek. Door de jaren heen is alles verbouwd naar de gemakken van deze tijd.

De stalramen, staldeuren, hooiluik en een klein gedeelte van de achtergevel zijn restanten van de authentieke boerderij.

De boerderij is bouwkundig in slechte staat.



Bebouwing tbv agrarische bedrijfsvoering



Bestaande bedrijfswoning met tuin



De westgevel (voorhuis) van de boerderij



De achtergevel (stal-gedeelte) van de boerderij



Erfbepanting westzijde kavel



Erfbepanting zuidzijde kavel

4. DOELSTELLINGEN EN PROGRAMMA

4.1 WONINGBOUWPROGRAMMA

De laatste 10 jaren zijn in Haren weinig nieuwe woningen gebouwd. Het nieuwbouwplan Groenstraat Haren van de gemeente Oss ten noorden van het plangebied biedt ruimte voor 26 nieuwe woningen. Men heeft de intentie te bouwen voor een gemêleerde doelgroep, dus gericht op starters, senioren en reguliere koop.

De geplande bouw van de drie woningen aan de Groenstraat 11 zijn gericht op het luxe en duurdere koopsegment. De voorgenomen bouw van deze woningen concurreert niet met het gerealiseerde plan van de 26 woningen; er ontstaat hiermee geen overaanbod in eenzelfde wooncategorie. De woningen zijn als passend te beschouwen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Met dit plan wil men aan de vraag voldoen, voor zowel binnen als buiten de gemeenschap Haren, naar grote landelijk gelegen kavels waar drie energiezuinige grondgebonden vrijstaande woningen gebouwd mogen worden in het dure segment. De verwachting van de verkoopbaarheid van de drie woningen is groot door de uniek vrij gelegen kavels, die karakteristiek en cultuurhistorisch aansluiten op het verkavelingspatroon van Haren aan de rand van een bolle akker.

4.2 VOORZIENINGEN

Haren is een kleine, landelijke kern. Het aantal voorzieningen binnen het dorp is beperkt. Nabij de kerk liggen de basisschool en het gemeenschapshuis. Voor overige voorzieningen is Haren aangewezen op Megen, Ravenstein, Beghem en Oss. Deze kernen zijn goed bereikbaar vanuit Haren.

4.3 BEDRIJVGHEID

Gelet op de omgeving is binnen het plan geen rekening gehouden met enige vorm van bedrijvigheid. Conform het geldende beleid zal wel de mogelijkheid worden geboden voor de vestiging van aan huis verbonden beroepen.

4.4 VERKEER

Het plangebied wordt ontsloten via de Groenstraat.

Overeenkomstig het parkeerbeleid van de gemeente Oss, vastgesteld op 22 augustus 2006, zal voor het plangebied rekening worden gehouden met een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning.

4.5 WATERHUISHOUDING

Uitgangspunten bij de ontwikkeling van de locatie zijn hydrologisch neutraal bouwen en het scheiden van waterstromen (regenwater en vuilwater). Voor het schone water geldt het principe van ter plekke vasthouden, bergen en afvoeren.

4.6 DUURZAAMHEID

Het aspect duurzaamheid dient integraal deel uit te maken van het totale planvormingsproces. Op stedenbouwkundig niveau spelen daarbij de thema's water, natuur en ecologie, verkeer, leefbaarheid en energie een rol.

Enkele maatregelen per thema welke van toepassing zijn op dit plan:

Water:

- infiltratie en bovengrondse berging van hemelwater;
- geen verstoring van de waterhuishouding (hydrologisch neutraal bouwen);
- vasthouden van hemelwater voorkomt verdroging.

Natuur en ecologie:

- natuurvriendelijke oevers (greppel);
- niet integraal ophogen;
- overgangszone van tuin naar agrarisch landschap door andere bestemming;
- bestaande waardevolle bomen handhaven;
- verminderen van bebouwing en verharding.

Verkeer:

- weinig tot geen vrachtverkeer over de landelijke weg Groenstraat.

Leefbaarheid:

- aanleg kerkenpad;
- belevingswaarde van de karakteristieke bouw- en landschappelijke patroon van Haren.

Energie:

- verminderen energiegebruik door zo laag mogelijke energieprestatiecoëfficiënt;
- zongericht verkavelen en bouwen.

5. RANDVOORWAARDEN EN BEPERKINGEN

5.1 MILIEUASPECTEN

Bodem en grondwater

Op november 2011 heeft Van Oort Bodemonderzoek BV uit Heesch een verkennend bodemonderzoek verricht. Het doel van het onderzoek was om vast te stellen of er milieutechnische bezwaren zijn tegen het inrichten van een drietal bouwkavels. In het algemeen betekent dit het vaststellen of de bodem verontreinigingen bevat en zo ja, wat hiervan de aard en concentraties zijn.

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5740. De onderzoeksstrategie is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Vanwege de aanwezigheid van een bovengrondse dieseltank is de locatie deels als verdacht beschouwd. Het overige deel van de locatie is onverdacht van bodemverontreiniging.

Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000 en VKB-protocollen 2001 en 2002. De analyses zijn uitgevoerd door het milieulab van Alcontrol BV (AS3000).

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden geen verontreiniging of andere bijzonderheden waargenomen. In de onderstaande tabel zijn de analyseresultaten kort samengevat.

Tabel 6.1: Analyseresultaten

	<i>Dieselolietank</i>	<i>Overig terrein</i>
• <i>Bovengrond</i> :	> Aw; minerale olie	> lw; PCB's > Aw; barium, cadmium, koper en zink
• <i>Ondergrond</i> :	-	> lw; PCB's > Aw; koper en zink
• <i>Grondwater</i> :	< Sw	< Sw

Aw= Achtergrondwaarde, Sw= Streefwaarde, Tw= Tussenwaarde, lw= Interventiewaarde

In de boven- en ondergrond is een sterke verontreiniging met PCB's aangetoond. Naar alle waarschijnlijkheid concentreert de verontreiniging zich rond boring B2 en/of B8 (zie bijlage 'verkennend bodemonderzoek'). Voor het overige zijn in de boven- en ondergrond slechts lichte verontreinigingen waargenomen. Het grondwater is niet verontreinigd.

De aangetoonde sterke verontreiniging met PCB's vormt een bezwaar tegen de voorgenomen woonbestemming. Waardoor de verontreiniging is veroorzaakt, is vooralsnog niet bekend. Daarom is in december 2011 door hetzelfde bureau een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar de plaats en omvang van de verontreiniging.

Bij het opstellen van de onderzoeksstrategie is gebruik gemaakt van de NTA 5755 waarin de strategie voor het uitvoeren van nader onderzoek staat beschreven. Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000 en de VKB-protocollen 2001 en 2002. De analyses zijn uitgevoerd door het milieulab van Alcontrol BV (AS3000).

De eerder aangetroffen grondverontreiniging met PCB's is volgens het onderzoeksbureau in voldoende mate afgeperkt en vastgelegd. Het aanvullend onderzoek heeft aangetoond dat er op de onderzochte locatie geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Akoestisch onderzoek

In de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de geluidbelasting van de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen door onder andere verkeerslawaai. In het kader van bestemmingsplannen en bouwplannen moet worden getoetst of aan deze normen kan worden voldaan. Daarnaast moet de geluidbelasting worden bepaald in verband met de toetsing van het bouwplan aan het Bouwbelsuit. De benodigde geluidswering in de gevels van het bouwplan is afhankelijk van de aanwezige geluidbelasting.

Op 9 november 2011 heeft G&O consult een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten aanzien van het aspect geluidhinder. In deze paragraaf is de conclusie uit dat onderzoek opgenomen. Het akoestische onderzoek is als bijlage aan dit rapport toegevoegd.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Groenstraat en de Garststraat. Om te bepalen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is de geluidbelasting ten gevolge van de Oude Molenweg onderzocht alsmede cumulatie van omliggende wegen. Ter plaatse van de te ontwikkelen woningen kan gesteld worden dat de Classificatie varieert van "Redelijk" tot "Goed". In het rapport is echter vermeld dat de snelheid op de Groenstraat en Garststraat 80 km/h is. Dit is niet juist, het is 60km/h. Op basis van de resultaten zijn daar echter geen belemmeringen en door de feitelijke lagere snelheid zal de geluidbelasting nog lager uitvallen dan berekend is.

Volgens het Bouwbesluit is de karakteristieke geluidswering van geveldelen ($G_{A;k}$) in een woning tenminste 20 dB. Daarnaast stelt het Bouwbesluit dat bij nieuwe woningen een binnenwaarde van 33 dB en bij bestaande woningen een binnenwaarde van 43 dB moet zijn gewaarborgd.

De gecumuleerde geluidbelasting op de voorgevel van de te ontwikkelen woning bedraagt maximaal 48 dB (zonder aftrek artikel 110g Wgh). Met een minimale karakteristieke geluidswering bedraagt het binnenniveau $48 \text{ dB} - 20 \text{ dB} = 28 \text{ dB}$. In onderhavig geval wordt het vereiste binnenniveau van 33 dB niet overschreden.

Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuinen danwel terrassen kan verondersteld worden dat ter hoogte van de te ontwikkelen woningen een “Goede” milieukwaliteit heerst ten aanzien van het aspect geluid. Derhalve kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat.

Industrielawaai

Er zijn in de omgeving geen bedrijfsactiviteiten die de woningbouw belemmeren.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij is sinds 1 januari 2007 het nieuwe toetsingskader voor milieuvergunningen en bestemmingsplannen. Het gaat hier specifiek om geur afkomstig van dierenverblijven en veehouderijen. Op 8 november 2011 heeft G&O consult een geurhinderonderzoek uitgevoerd ten aanzien van het aspect geurhinder. In deze paragraaf is de conclusie uit dat onderzoek opgenomen. Het geuronderzoek is als bijlage aan dit rapport toegevoegd.

Aan de hand van de berekende geurcontouren en geurbelasting op de te herbestemmen en nieuw te realiseren woningen aan de Groenstraat 11 te Haren zijn de volgende belangenafwegingen gemaakt:

- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Uit de beoordeling kunnen de volgende deelconclusies worden getrokken:

1. De te herbestemmen en nieuw te realiseren woningen aan de Groenstraat 11 te Haren voldoen aan de vaste afstanden welke voortkomen uit de Wet geurhinder en veehouderij en het Besluit landbouw milieubeheer, waarbij wordt opgemerkt dat in de kernen de vaste afstanden uit de Wgv middels de gemeentelijke geurverordening zijn gehalveerd;
2. Het leefklimaat als gevolg van de achtergrondbelasting wordt volgens de milieukwaliteitscriteria uit de gemeentelijke geurgebiedsvisie (tabel 1) gekwalificeerd als “Goed”, derhalve wordt ter plaatse van de te herbestemmen en nieuw te realiseren woningen aan de Groenstraat 11 te Haren een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd;
3. Aan de minimale afstand vanuit de te herbestemmen en nieuw te realiseren woningen aan de Groenstraat 11 te Haren tot aan de buitenzijde van het dichtst bij gelegen dierenverblijf wordt voldaan. Er kan worden geconcludeerd dat, in de omgeving van de te herbestemmen en nieuw te realiseren woningen aan de Groenstraat 11 te Haren, niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd wordt.

In de geurrapportage zijn twee onderdelen verkeerd opgenomen, namelijk:

1. In de rapportage is vermeld dat voor de achtergrondbelasting alle veehouderijen binnen een straal van 750 meter in de berekening zijn meegenomen. Dit had binnen een straal van 2 km moeten zijn. Uit recente berekeningen uitgevoerd door het Regionaal Milieubureau (RMB) volgt dat ter plaatse van het bouwplan een goed woon- en leefklimaat heerst, zodra de intrekking van de vergunning van de veehouderij Groenstraat 11 een feit is. Het intrekken van de omgevingsvergunning is dan ook tevens een vereiste om het bouwen van de woningen toe te kunnen staan.
2. In de rapportage gesuggereerd dat op basis van Artikel 14 van de Wgv de geurcontouren van de omliggende veehouderijen niet van belang zijn. Dat geldt echter enkel voor Ruimte voor Ruimte woningen (in het buitengebied) en niet voor plannen binnen een stedelijke bebouwing hetgeen hier het geval is. Volgens deze onderbouwing is hier immers ook geen sprake van een Ruimte voor Ruimte woning. Er moet dus wel degelijk rekening worden gehouden met geurcontouren. Volgens bijgevoegde kaart blijkt dat hier geen sprake is van een overliggende geurcontour afkomstig van omliggende veehouderijen. Wel is er sprake van een vaste afstand van 50 meter vanaf de veehouderij aan de Garststraat 2. Met deze afstand moet rekening worden gehouden. Aan die afstand wordt ook voldaan. Wat dat betreft voldoet paragraaf 4.3 van het geurrapport.



Geurcontouren uit de omgeving. (plangebied paars omkaderd)

De twee bovenstaande onderdelen hebben geen negatief effect op de beoordeling van G&O consult en hierdoor kan een goed woon- en leefklimaat nieuw voor de nieuw te realiseren woningen aan de Groenstraat 11 te Haren worden gegarandeerd.

Luchtkwaliteit

De ontwikkeling is van geringe omvang, zodat sprake is van een project van 'Niet in betekende mate'. Dit houdt in dat de ontwikkeling geen noemenswaardige negatieve effecten op de luchtkwaliteit heeft. Een nader onderzoek is niet nodig.

Externe veiligheid

Op 9 november 2011 heeft G&O consult een externe risicoanalyse uitgevoerd ten aanzien van het aspect externe veiligheid. In deze paragraaf is de conclusie uit dat onderzoek opgenomen. De risicoanalyse is als bijlage aan dit rapport toegevoegd.

De planlocatie is gelegen op een afstand van ca. 15 meter uit de meest nabij gelegen rijlijn van de Groenstraat.

Het doel van het onderzoek is om op basis van een inventarisatie van de aanwezige risicobronnen te toetsen of de beoogde nieuwe ontwikkelingen kunnen voldoen aan deze grenzen richtwaarde voor externe veiligheid.

Voor de risico-inventarisatie is uitgegaan van de navolgende informatiebronnen:

- Risicokaart Noord-Brabant;

Uit de risico-inventarisatie blijkt dat er binnen de directe omgeving van de planlocatie aan de Groenstraat 11 te Haren geen relevante risicobronnen aanwezig zijn. Het huidige veiligheidsbeleid geeft dan ook geen beperkingen voor de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling.

In aanvulling op het externe veiligheidsrapport van G&O consult ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Dit invloedsgebied ligt aan weerszijden van het spoor en heeft een breedte van 3 km vanaf het spoor. Het plangebied ligt op 2,75 km afstand ervan. Gezien de afstand, het relatief klein aantal personen dat binnen het invloedsgebied wordt toegevoegd en de zelfredzaamheid van de voorgenomen doelgroep, vormt de geplande ontwikkeling geen bezwaren op het gebied van externe veiligheid.

MER-Beoordeling

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De wijziging houdt in dat als er nieuwe activiteiten of projecten mogelijk worden gemaakt, veelal moet worden afgewogen of een mer-beoordeling nodig is of niet. Een mer-beoordeling is nodig als niet kan worden uitgesloten, dat het betreffende project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben op grond van de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn mer-effectbeoordeling. Deze selectiecriteria hebben onder meer betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en de aard van de omgeving.

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij het project 'Groenstraat 11, Haren' worden in de zin van de mer-regelgeving slechts een zeer ondergeschikt nieuw project mogelijk gemaakt. Mede gelet op wat staat vermeld in de voorafgaande paragrafen over de afzonderlijke milieuaspecten, hebben deze projecten geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu in de zin van het Besluit milieueffectrapportage en de Europese richtlijn. Er bestaat dan ook geen aanleiding tot uitvoeren van een mer-beoordeling.

5.2 WATERHUISHOUDING

Op 14 november 2011 heeft ELINGS een waterhuishoudingsplan opgesteld. In dit plan wordt ingegaan op welke manier omgegaan dient te worden met regen- en vuil water. Het waterschap Aa en Maas en de gemeente Oss eisen beiden het scheiden van afvalstromen. Voor het schone water geldt het principe van vasthouden, bergen en afvoeren. Tevens dient er hydrologisch neutraal gebouwd te worden. Het waterhuishoudingsplan is opgenomen in de bijlage van dit rapport.

Huidige situatie

- De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt 5.25 m + NAP.
- Voor dit plangebied bestaat geen hoogtemeting. Als uitgangspunt is 6,0m + NAP gehanteerd. Deze norm is gehanteerd voor de woonwijk Groenstraat Haren. Het plangebied ligt volgens de website ahn.nl hoger dan de woonwijk Groenstraat. Dit betekent dat de uitkomst van de berekening zeker binnen de gestelde norm ligt.
- Het plangebied heeft een oppervlak van 5646 m². In de huidige situatie is 4362 m² hiervan verhard oppervlak (dak- en terrein).
- In de huidige situatie wordt het regenwater in de naast omgeving geïnfiltreerd. Het regenwater infiltreert goed, er heeft geen overlast in het verleden plaatsgevonden bij extreme regenval.
- De ondergrond van de huidige situatie bestaat uit lichte klei en matig grof zand.
- De doorlaatbaarheid van klei is veel minder hoog dan van zand, dus rekenen we voor de veiligheid met de doorlaatbaarheidsfactor (k-waarde) van lichte klei. Deze bedraagt 0,036 m/d.

Toekomstige situatie

Om te voldoen aan de beleidskaders van de gemeente Oss en Waterschap Aa en Maas wordt een gescheiden systeem aangelegd. Het vuil water wordt apart verzameld en kan afgevoerd worden naar het gemengde rioolstelsel onder de Groenstraat thv huisnummer 11.

In de nieuwe situatie bedraagt het totale verharde oppervlak 1.284 m². Dit is een afname van het verharde gebied met circa 3.075 m².

Van het hemelwater zal de eerste 10 mm door particulieren op eigen terrein gebufferd / verwerkt dienen te worden (conform de eisen van de gemeente Oss). Het overige hemelwater van de 3 percelen zal bovengronds of ondergronds naar de watergang worden afgevoerd. Deze watergang wordt aan de oostzijde van het plangebied gerealiseerd. Om de infiltratie in de greppel te bevorderen zal ter plaatse de grond verbeterd moeten worden.

Dimensionering ontwerp

Volgens de eisen van het waterschap dient een bui met T=10+10% geborgen te worden in het plangebied. Dit betekent dat binnen het plan in totaal ongeveer 56 m³ geborgen moet worden, waarvan 6 m³ op particulier terrein. We gaan uit van een diepte van de greppel van maximaal 0,75 m ten opzichte van het maaiveld, waarin maximaal 0,55 m water staat (bodem greppel op de GHG van 5.25 m. +

NAP). De inhoud van de greppel biedt met 0,55 m waterdiepte voldoende ruimte (50 m³) voor een adequate berging.

Bij extreme situaties kan noodoverloop van het water worden gegarandeerd op het naastgelegen perceel ten zuiden van de drie woningen. Tussen de berm (naast de Groenstraat) en de akker is een laagte.



foto huidige situatie met aanduiding laagte voor noodoverloop.

5.3 WAARDEN

Natuurwaarden

De soortenbescherming dient ter bescherming van zeldzame soorten planten en dieren en is in Nederland vastgelegd in de Flora- en Faunawet. In het kader hiervan is een quickscan uitgevoerd binnen het plangebied.

Uit onderzoek van Ecologica op 9 december 2011 is gebleken dat er geen belemmeringen zijn tav de flora- en fauna voor de sloop van de huidige bebouwing en de aanleg van de 3 nieuwe woningen.

Aangeraden wordt om de bebouwing gefaseerd te slopen. Maatregelen waarbij bomen en andere houtige vegetatie verwijderd wordt dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

Archeologische en cultuurhistorische waarden

De beoogde ingrepen zijn de sloop van de aanwezige varkensstallen, werktuigenloods en boerderij (totaal circa 2000 m²) en realisatie van 3 nieuwe woningen met bijgebouwen.

Archeologische bescherming van de ondergrond wordt geregeld door het bestemmingsplan Negen kernen zelf. Hierin is het plangebied aangeduid als 'waarde- archeologische verwachtingswaarde hoog'. Deze dubbelbestemming zal ook in het wijzigingsplan worden opgenomen. Dit houdt in dat een omgevingsvergunning is vereist bij werkzaamheden waarbij de bodem dieper dan 0,3 meter en over een oppervlak van meer dan 100m² wordt verstoord. Bij een dergelijke omgevingsvergunning dient archeologisch onderzoek te worden aangeleverd (onderbouwing of booronderzoek). Hiermee zijn eventuele archeologische waarden geborgd. Aangezien het perceel al grotendeels is verstoord door de geplaatste bebouwing, is de verwachting dat er nog

intacte archeologische vindplaatsen kunnen voorkomen minimaal. Voor de wijzigingsprocedure zijn archeologische waarden hiermee toereikend onderzocht en gewaarborgd.

De Groenstraat is vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol onderdeel van de wegenstructuur van Haren. Deze wordt in dit plan versterkt door het herstellen van de ontbrekende laanbomen en het aanbrengen en het herstellen symmetrisch wegprofiel door een watergang toe te voegen aan de westzijde van de weg. Vanaf de Groenstraat blijven passanten zicht houden op de kerk.

Op deze plek zijn sinds 1811 agrarische activiteiten. Zover bekend en zichtbaar is de boerderij in de jaren 70 drastisch verbouwd. De kap is vervangen en opgehoogd. De kozijnen in het voorhuis zijn vervangen en het buitenblad is grotendeels vernieuwd. De ruimtes in het voorhuis zijn weinig authentiek. Door de jaren heen is alles verbouwd naar de gemakken van deze tijd. Van de authentieke boerderij is weinig zichtbaar of herkenbaar. De stalramen, staldeuren, hooiluik en een klein gedeelte van de achtergevel zijn de overblijfselen van de authentieke boerderij. De boerderij is bouwkundig in slechte staat. De weinig herkenbare waarde, de bouwkundige staat en de positie van de boerderij is de reden om de deze af te breken. In dit plan vormt de Harense boerderij de inspiratie voor de stedenbouwkundige opzet en de beeldkwaliteit.

In het verleden liepen over de grote es kerkenpaden vanaf het buitengebied richting het centrum van Haren. Dit waren paden van maximaal 1m breed langs de kavelgrenzen. In het plan wordt een deel van een historische kerkenpad gereconstrueerd.

Civieltechnische aspecten

Het rioleringstelsel van Haren loopt onder de Groenstraat tot aan de huidige woning van dhr. Peters Deze zal verlengd worden om de drie nieuw te bouwen woningen aan te sluiten op dit rioleringsstelsel.

Verder zijn binnen het plangebied geen kabels of leiding aanwezig.

6. Plantoelichting

6.1 Ruimtelijke inpassing

De bolle akkers van Haren hebben hun boerderijen op de rand staan. Deze zijn vaak gegroepeerd tot clusters. Deze clusters zijn met erf- en nutsbeplanting omgeven. Voor Groenstraat 11 stellen we eenzelfde opzet voor. Het cluster bestaat in dit geval uit 3 woongebouwen (met de bestaande woning als 4^e gebouw), elk met een klein bijgebouw. Ze ligt als bebouwingsgroep een stukje van de weg af en wordt omgeven door bomen en hagen, vrij in het veld. Zo vormt het cluster een los object in de ruimte, zoals vele boerderijen in deze streek liggen.



clusters in Haren



Bebouwing staat ver van de weg



Groene omlijsting met grote bomen

6.2 Landschappelijk patroon

Op dorpsniveau bestaat het patroon uit een grote akker waaromheen de boerderijen in een krans liggen. De boerderijen zijn geclusterd met open ruimte ertussen.

Op kavelniveau bestaat het patroon uit langgerekte agrarische gebouwen op 20 tot 25 meter van de weg met een voorkant (het voorhuis) aan de akker en een achterkant (stalgedeelte) naar de openbare weg. De bijgebouwen en het erf liggen ook aan de achterkant.

De grote groene ruimte tussen rijbaan en woning is ingericht als agrarisch cultuurlandschap in de vorm van een (dieren)weide of boomgaard. De groene omlijsting of erfbeplanting bestaat uit hagen en grote bomen. Een verharde entreeweg sluit het erf aan op de openbare weg.



Stalgedeelte en bijgebouwen naar de wegzijde



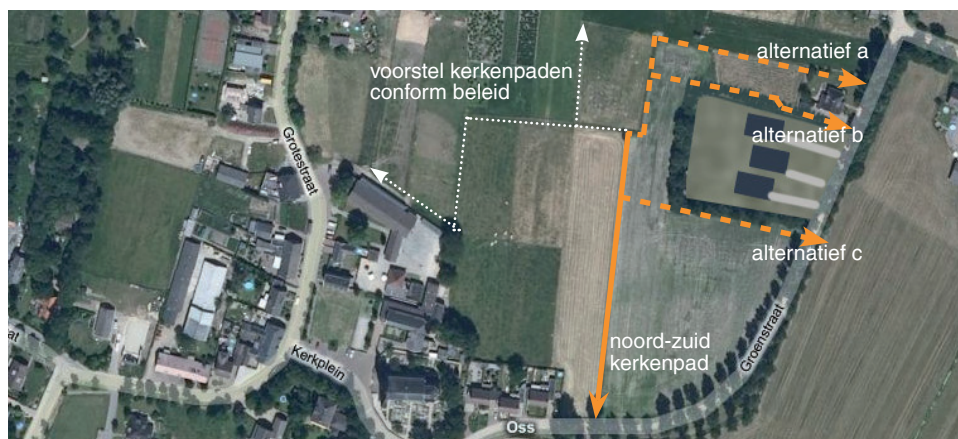
Mogelijk inrichtingsvoorstel



Kerkepad in landelijk gebied

Over de grote es is een reconstructie van de kerkenpaden gewenst. Deze zal langs de kavelgrenzen van de aanwezige akkers een kortsluiting maken vanaf de Groenstraat naar de het centrum van Haren. Over de gronden van dhr. F. Peters wordt een eerste aanzet gerealiseerd. Dit pad is maximaal 1,0m breed en is alleen begaanbaar voor lokale wandelaars.

De noord-zuid verbinding kan gemaakt worden. In overleg met de gemeente zal ook een west-oost verbinding gemaakt worden. Verschillende alternatieven zijn mogelijk (zie kaart). Deze worden nader onderzocht in het kader van veiligheid, privacy en waardebehoud van de grond.



Locatie kerkenpaden grote es Haren en voorstel paden over gronden dhr. Peters in oranje



Cluster van boerderijen

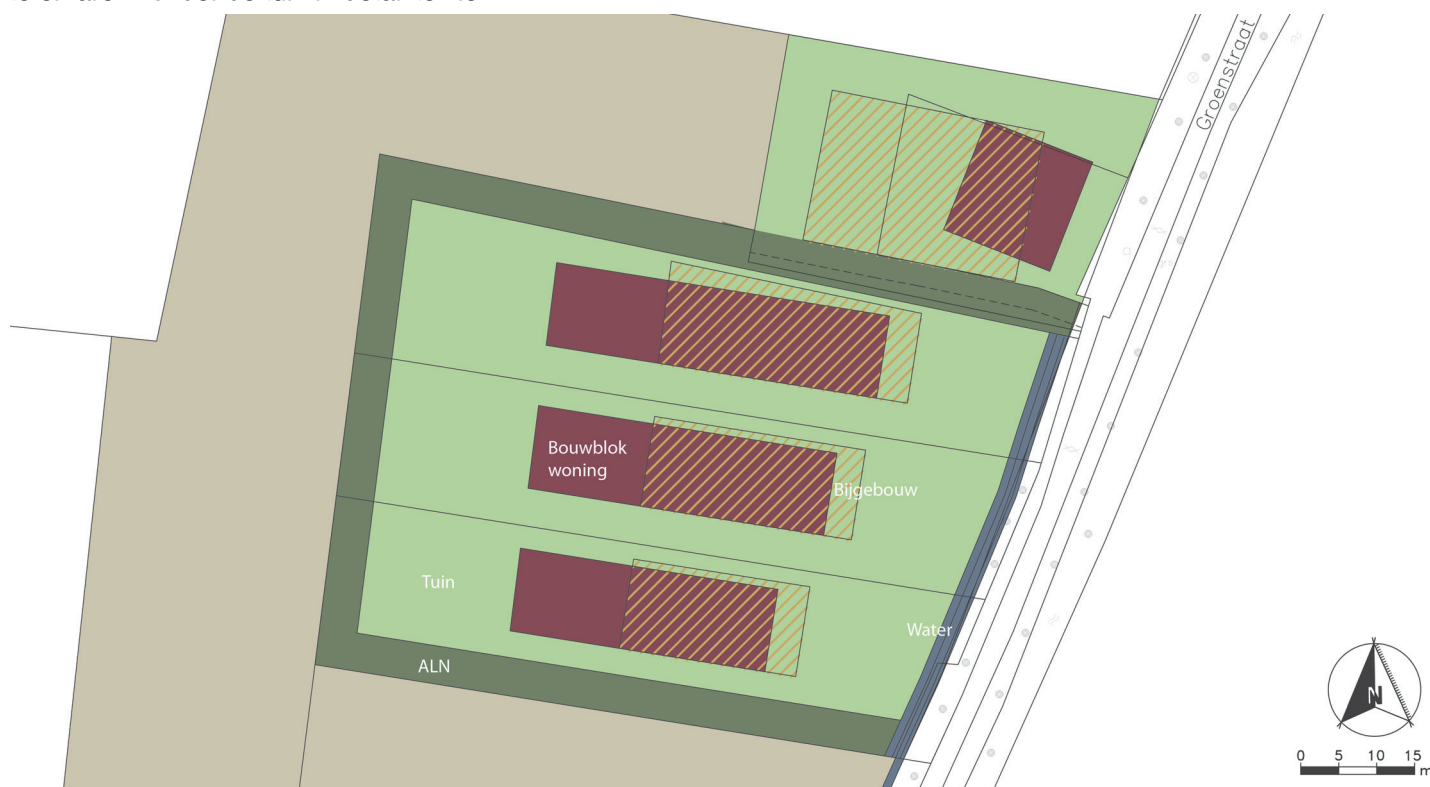
6.3 Stedenbouwkundig plan

De cluster nieuwe woonhuizen is geïnspireerd op en sluit aan bij de patronen en unieke verkaveling van het dorp Haren. Het gaat om 3 woningen, die samen een bebouwingsgroep vormen.

De kavels zijn langgerekt en ongeveer 1750m² groot. De plaatsing van de hoofdwoning ver van de rijbaan, moet de toekomstige bewoner een gevoel van privacy geven. Zodat hij geen behoefte heeft om de tuin te voorzien van een hoge erfafscheiding. Het plan stimuleert geen erfafscheiding, om zo het landschap naar binnen te halen in de tuin en woning. Vanuit de hoofdwoning en vanaf het terras is hierdoor optimaal zicht op het omringde landschap. Vanuit het dorp zijn de woningen in samenhang met de bomen in de groene omlijsting te ervaren zonder de tuin in detail te zien.



Door een lage haag ervaar je het landschap tot in de tuin



Structuurplan cluster



Wegprofiel van de Groenstraat



Kavel toegankelijk via oprit over watergang

De woningen zijn familie van elkaar, maar met een duidelijk individueel karakter. De daken van de hoofdwoning liggen parallel aan elkaar. De woningen zijn in hoofdmassa geïnspireerd op de historische boerderijen in de omgeving, maar hebben een eigentijdse architectuur. De bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdwoning. Ze vormen samen met de hoofdwoning de randen van het erf.

6.4 VERKEER EN PARKEREN

Iedere kavel heeft zijn eigen oprit ontsloten vanaf de Groenstraat. De oprit ontsluit het erf nabij de woning en biedt ruimte aan minimaal 2 auto's.

De huidige bedrijfsvoering brengt vrachtverkeersbewegingen met zich mee voor transport van vee en voeder en trekkerverkeersbewegingen voor het onderhouden van het land en afvoeren van mest. De nieuwe ontwikkeling betreft drie nieuwe woonbestemmingen voor particulieren. Dit betekent dat de overlast van vrachtverkeer en trekkers vervalt en het aantal voertuigbewegingen nauwelijks toeneemt. Uitgaande van een gemiddelde van zes voertuigbewegingen per woning per etmaal, zullen er ongeveer 18 verkeersbewegingen bijkomen in het gebied.

Het verkeer kan vanaf de kavel op twee manieren het dorp uitrijden, namelijk via de Peperstraat en het Kerkplein.

6.5 GROEN

De bomen uit de bestaande windsingel zorgen voor de landschappelijk inpassing van het toekomstige cluster/erf. De onderboegroeiing wordt verwijderd en incidenteel blijft een boomvormer staan. Gewenst is om minimaal 1 boom per 75m² te realiseren in de groene omlijsting (bestemd als ALN-zone).

De erfafscheiding tussen de bebouwingseenheden bestaat uit een haag van beuk, haagbeuk, meidoorn of liguster.

6.6 WATER

Naast de rijbaan en de berm met bomen, ligt het laagste punt van de kavel. Hier wordt de oude watergang hersteld en benut als berging en infiltratie voor het regenwater dat op de daken en het erf valt. De watergang vormt een natuurlijke erfafscheiding aan de voorzijde van de kavel.

De erftoegangen bestaan uit een brug of een duiker met gronddek, om de watergang te overbruggen.

Eventuele overloop van teveel aan water wordt opgevangen in de langzaam oplopende groene ruimte op de kavel tussen rijbaan en woning.

6.7 BEELDKWALITEIT BEBOUWING

Het nieuwbouwplan Groenstraat 11 wordt gebaseerd op de karakteristiek van de boerderijen en hun erven in de directe omgeving (Dorpenweg - Middenweg, Grote Woordstraat en Groenstraat) in een eigentijdse vormgeving. Om deze inpassing van voldoende hoog kwaliteitsniveau te kunnen garanderen is een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is bedoeld als inspiratiebron en als toetsingskader. Het vormt de ruimtelijke kwaliteitszorg bij de bouwplannen.

In de bijlage is het beeldkwaliteitsplan opgesteld door ELINGS op 24 september 2013 opgenomen.

7 FINANCIËLE HAALBAARHEID

7.1 WONINGBOUWONTWIKKELING

Het realiseren van de woningen is een initiatief van de heer F. Peters. De kosten voor de verplaatsing van de intensieve veehouderij en de sloop van de bedrijfsgebouwen worden door de initiatiefnemer bekostigd. In ruil voor de beëindiging en sloop van zijn veehouderij, krijgt de ondernemer de mogelijkheid voor het ontwikkelen van woningbouw op het perceel.

Het basisprincipe van deze constructie is dat de verruiming van mogelijkheden aanvaardbaar is, doordat er ter plaatse (of elders) een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt. De financiële meerwaarde die wordt behaald met de woningbouw, wordt ingezet voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

7.2 PLANSCHADE

Door Ceelen Rentmeesters zijn de mogelijke schades voor belanghebbenden zoals bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening in kaart gebracht. (zie bijlage) Geconcludeerd kan worden dat de eigenaren/gebruikers van de omliggende objecten van het adres Groenstraat 11 te Haren niet in een verslechterde planologische positie komen te verkeren, die een in geld uitdrukbare waardevermindering tot gevolg heeft en hoger is dan het normaal maatschappelijk risico.

8 CONCLUSIE

Gelet op de planologische beleidsaspecten in zowel het provinciaal als gemeentelijk beleid, kan worden geconcludeerd dat er motivatie aanwezig is in het geldende planologische regime, op basis waarvan de gemeente kan besluiten tot het verlenen van medewerking om de ontwikkeling van woningbouw op het perceel van de heer dhr. F. Peters aan de Groenstraat 11 te Haren planologisch mogelijk te maken.

De beëindiging van de intensieve veehouderij en sloop van de bedrijfsbebouwing ter plaatse, leveren een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied, waarin de woonfunctie een belangrijke rol speelt. Tevens biedt het een oplossing aan de behoefte aan nieuw woningaanbod in het duurdere segment in het dorp, wat bijdraagt aan behoud van de leefbaarheid.

Uit de toetsing aan het milieu- en natuurbeleid kan worden gesteld dat er voor deze aspecten geen nadelige gevolgen zijn te verwachten als gevolg van drie nieuw te ontwikkelen woningen en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning van dhr. Peters.

Bijlage I

Verkennd bodemonderzoek Groenstraat 11 te Haren

Van Oort Bodemonderzoek BV

Zoggelsestraat 15/A

5384 LL Heesch

Tel: 0412-454818

November 2011

Bijlage II

Aanvullend bodemonderzoek Groenstraat 11 te Haren

Van Oort Bodemonderzoek BV

Zoggelsestraat 15/A

5384 LL Heesch

Tel: 0412-454818

December 2011

Bijlage III

Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï voor de ontwikkeling van 3 woningen aan de Groen- straat te Haren

G&O Consult

Postbus 12 Burgemeester Wijnvlietlaan 1

5845 ZG Sint Anthonis

tvandenbroek@go-consult.nl

Tel: 0493 – 597 505

9 november 2011

Bijlage IV

Geuronderzoek voor een bestemmingsplan- wijziging voor een viertal woningen aan de Groenstraat 11 te Haren

G&O Consult

Postbus 12 Burgemeester Wijnvlietlaan 1

5845 ZG Sint Anthonis

bboonen@go-consult.nl

Tel: 0493 – 597 505

8 november 2011

Bijlage V

Rapportage externe veiligheid voor de ontwikkeling van een drietal woningen aan de Groenstraat 11 te Haren

G&O Consult

Postbus 12 Burgemeester Wijtvlietlaan 1

5845 ZG Sint Anthonis

tvandenbroek@go-consult.nl

Tel: 0493 – 597 505

9 november 2011

Bijlage VI

Waterparagraaf Groenstraat

ELINGS

Zwanenburgseweg 6A

5473 KT Heeswijk-Dinther

info@elings.nl

Tel: 0413 - 320777

14 november 2011



Bijlage VII

Notitie Flora- en faunawetonderzoek veebedrijf Peters te Haren

Ecologica BV

Rondven 22

6026 PX Maarheeze

info@ecologica.eu

tel: 0495 – 46 20 70

9 december 2011

Bijlage VIII

Inrichtingsvoorstel Groenstraat 11 te Haren

ELINGS

Zwanenburgseweg 6A

5473 KT Heeswijk-Dinther

Marcel@elings.nl

Tel: 0413 - 320777

24 september 2013



Bijlage IX

Beeldkwaliteitsplan Groenstraat 11 te Haren

ELINGS

Zwanenburgseweg 6A

5473 KT Heeswijk-Dinther

Marcel@elings.nl

Tel: 0413 - 320777

24 september 2013



ELINGS

Bijlage X

Planschaderisico inventarisatie

Ceelen rentmeesters kantoor

Onderweg 10

5368 LA Haren

info@ceelenrentmeesters.nl

T: 0412 - 465074

14 december 2011

