

Bestemmingsplan

Tempeliersweg te Haaren

Gemeente Haaren



Bestemmingsplan

Tempeliersweg te Haaren

Gemeente Haaren

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
Schaal 1:500

Datum:
juli 2011

Vastgesteld:
7 juli 2011

Projectgegevens:
TOE03-LNF00005-01A
BYL03-LNF00005-01A
REG03-LNF00005-01A
TEK03-LNF00005-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.0788.BP1000HRNTEMPM100-VA01

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	3
1.5	Bij het plan behorende stukken	3
1.6	Leeswijzer	3
2	Beschrijving bestaande situatie	5
2.1	Historische ontwikkeling	5
2.2	Ruimtelijke structuur	7
2.3	Functionele structuur	9
3	Beleidsaspecten	11
3.1	Provinciaal beleid	11
3.2	Gemeentelijk beleid	13
3.3	Bevordering van ruimtelijke kwaliteit	15
4	Planbeschrijving	19
4.1	Ruimtelijk	19
4.2	Functioneel	22
5	Planologische en milieuhygiënische aspecten	23
5.1	Bodem	23
5.2	Geluid (wegverkeerslawaaï)	23
5.3	Luchtkwaliteit	24
5.4	Externe veiligheid	25
5.5	Hinderlijke bedrijvigheid	25
5.6	Flora en fauna	26
5.7	Archeologie	27
5.8	Cultuurhistorie	27
5.9	Water	28
5.10	Kabels en leidingen	33
6	Juridische aspecten	35
6.1	Het juridische plan	35
6.2	Bestemmingen	35
7	Haalbaarheid	37
7.1	Financiële haalbaarheid	37
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	37
8	Bronnen	39
8.1	Boeken	39
8.2	Websites	39

Separate bijlagen:

- Quicksan flora en fauna, Tempeliersweg te Haaren, Croonen Adviseurs, april 2010 (NAT01-LNF00005-01B)
- Verkennend bodemonderzoek, Geofox Lexmond bv, november 2006, kenmerk: 20052425/WWIJ.
- Archeologisch vooronderzoek, BILAN, november 2006, kenmerk: 2006/153.
- Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, BAAC/BILAN, april 2010

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Haaren heeft ten westen van de kern Haaren het nieuwe woongebied 'Wijngaert III' gepland. Dit woongebied voorziet in de bouw van meerdere nieuwe woningen in drie fasen. De eerste fase van het plan, het middendeel, is al in een gevorderd stadium. In april 2009 is gestart met het bouwrijp maken. In dit deel komen circa 16 woningen met bijbehorende voorzieningen voor ongeveer 90 cliënten van Cello¹ en circa 25 nieuwe woningen voor de reguliere woningmarkt. Om de bouw van deze woningen en bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken heeft de gemeenteraad op 3 juli 2008 bestemmingsplan 'Wijngaert III' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is op 2 december 2008 goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten.

Het oostelijke en westelijke deel van woongebied 'Wijngaert III' zijn bedoeld voor de opvang van de toekomstige woningbehoefte. De eerste woningen staan gepland op de meest zuidelijk gesitueerde gronden van het westelijke deel. De eigenaar van deze gronden is voornemens hier vijf nieuwe woningen te bouwen. Dit planvoornemen past niet in het vigerende bestemmingsplan, maar voldoet in principe wel aan het ruimtelijk beleid van de gemeente Haaren. De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft de herziening van dit vigerende bestemmingsplan.

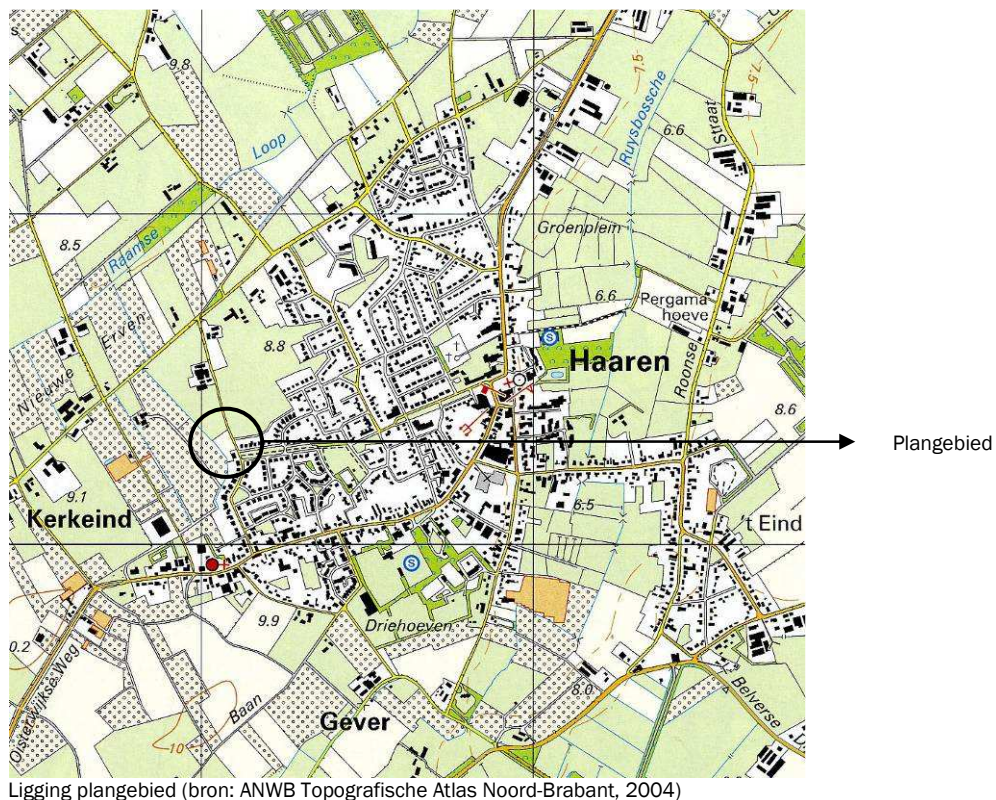
1.2 Doel

Doel van deze rapportage is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

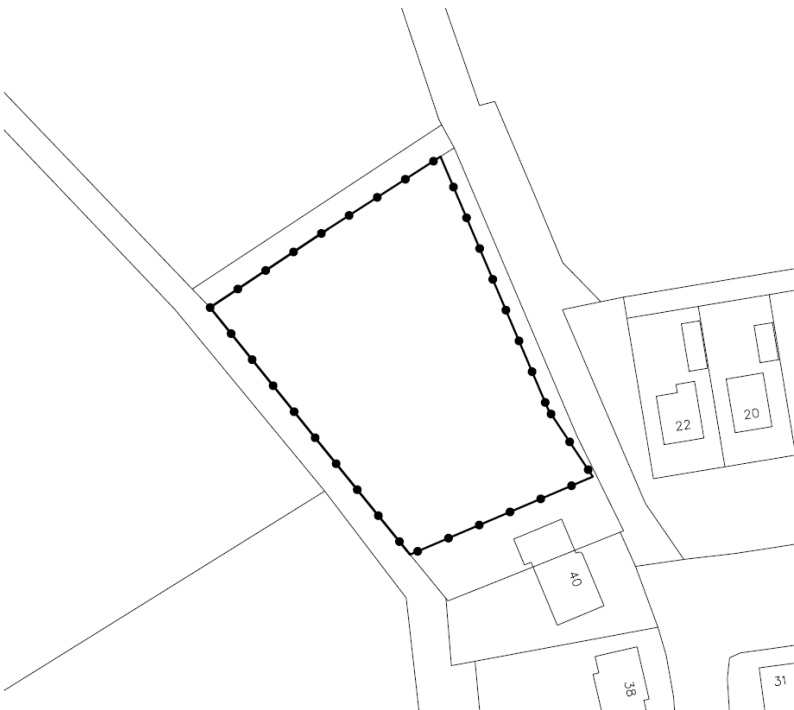
1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Tempeliersweg ten westen van de kern Haaren (kadastraal bekend als gemeente Haaren, Sectie E, nr. 5065). De ligging van het plangebied is te zien op navolgende afbeelding.

¹ Cello biedt zorg- en dienstverlening aan mensen met een verstandelijke beperking.



De Tempeliersweg vormt de oostelijke begrenzing van het plangebied. Naar het noorden en westen wordt uitgekeken over het open buitengebied (boomgaarden). In zuidelijke richting wordt het plangebied begrensd door (achter)erven van omliggende woningen. De begrenzing van het plangebied is te zien op navolgende afbeelding.



Begrenzing plangebied (bron: gemeente Haaren)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Haaren West'. Dit bestemmingsplan is op 3 juni 1993 vastgesteld door de gemeenteraad van Haaren en op 21 januari 1994 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Tuinen 1'.

Op de gronden met de bestemming 'Tuinen 1' mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De beoogde ontwikkeling, de bouw van vijf (nieuwe) woningen, past hierdoor niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden onder andere de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.6 Leeswijzer

De voorliggende toelichting op en de regels van het bestemmingsplan zijn samengevoegd. De verbeelding is separaat bijgevoegd.

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt tenslotte de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

2 Beschrijving bestaande situatie

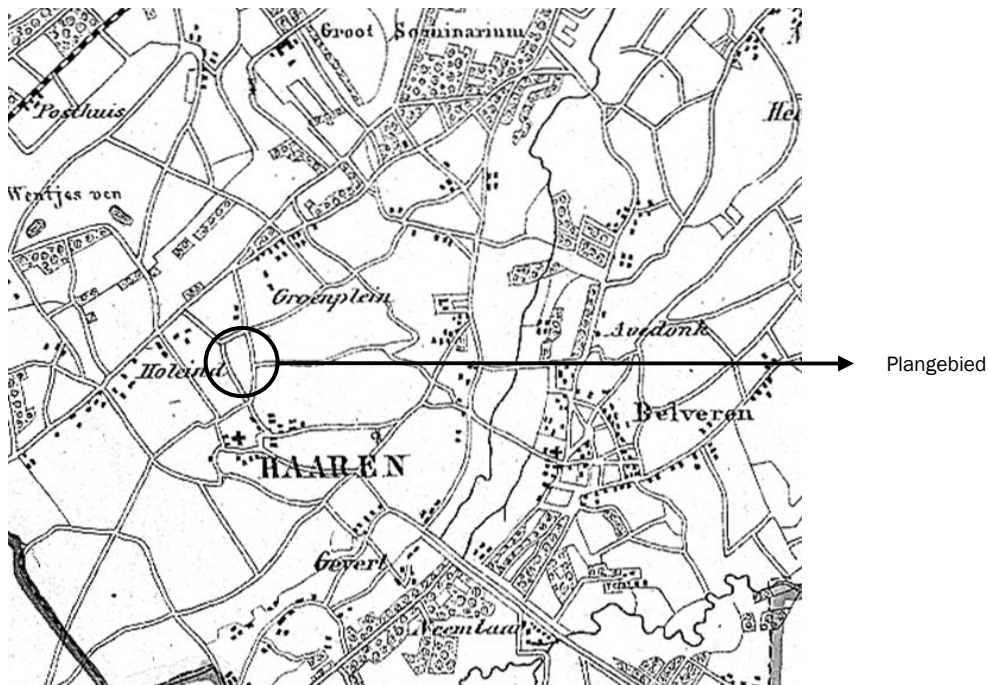
Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

2.1 Historische ontwikkeling

2.1.1 Haaren

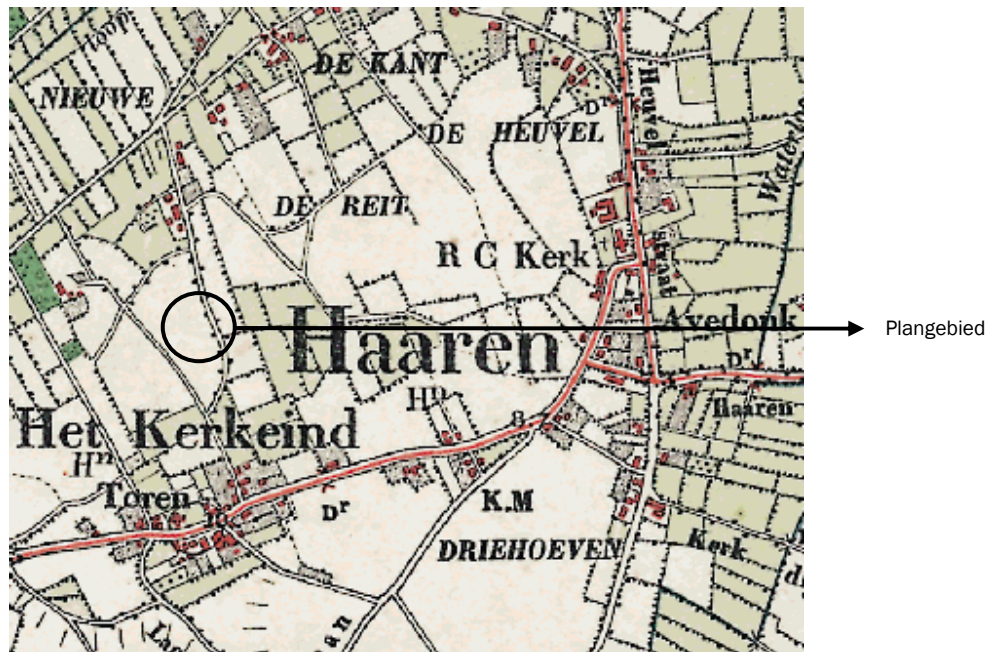
Het plangebied ligt ten westen van de kern Haaren en behoort tot het Zuid-Nederlandse zandgebied. Dit gebied is gevormd in het Weichselien, een geologisch tijdvak circa 10.000 jaar geleden, dat meer algemeen bekend staat als de Laatste IJstijd. In het Weichselien was sprake van een droog en koud klimaat. Er was nauwelijks enige begroeiing, waardoor de wind vrij spel had. Onder invloed van de wind werd op plekken waar wel begroeiing aanwezig was zand afgezet. Hierdoor ontstonden langgestrekte zandophopingen te midden van een relatief vlak gebied. Deze terreinverschillen zijn nu ook nog herkenbaar in de vorm van dekzandruggen en dekzandvlaktes.

Haaren is ontstaan op een dekzandrug tussen twee beekdalen (Raamse Loop en Esche Stroom). De dekzandrug was uitstekend geschikt voor vestiging: de gronden waren relatief hoog gelegen en daardoor gevrijwaard van overstromingen en in de nabijheid lagen de (vruchtbare) broekgronden die goed ontwikkeld konden worden als gras- en hooiland.



Het plangebied omstreeks 1860 (bron: www.bhic.nl)

Van oorsprong bestaat Haaren uit een aantal agrarische nederzettingen (Kerkeind, Avedonk, Groeneind, Belveren, enz.) die later naar elkaar toe zijn gegroeid. De oorspronkelijke kern van Haaren was gesitueerd ter plaatse van de agrarische nederzetting Kerkeind en ontwikkelde zich als een tiendakkernederzetting hetgeen nog steeds zichtbaar is in de gave structuur met overwegend niet-agrarische bebouwing rond (de overblijfselen van) de oude Sint-Lambertuskerk. Van deze kerk resteert echter alleen nog maar de toren (uit circa 1470). De oude kern heeft een bochtig wegtracé met daarlangs voornamelijk vrijstaande bebouwing met verspringende rooilijnen en veelal omgeven door hagen.



Het plangebied omstreeks 1900 (bron: www.brabant.nl)

In de negentiende eeuw is de kern van Haaren mét kerk en raadhuis verplaatst in oostelijke richting (huidige locatie van de Sint-Lambertuskerk). Het gebied tussen de oorspronkelijke kern en de huidige kern is, met name aan de noordzijde, na de Tweede Wereldoorlog voor een groot deel bebouwd. Door de realisatie van deze bebouwing is een deel van de in de oorspronkelijke nederzettingen gelegen (agrarische) bebouwing verdwenen of opgegaan binnen de huidige ruimtelijke structuur van Haaren.

2.1.2 Het plangebied

Het plangebied is gesitueerd ten noorden van Kerkeind (oorspronkelijke kern van Haaren). Het was vroeger in gebruik als akkergrond. Kenmerkend voor deze akkergronden, in eerste aanleg daterend uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), was de bolle ligging (ontstaan door ophogen van het land met potstalmest) en de openheid. Hoewel de verkaveling sterk is verfijnd en de openheid door de boomteelt voor een groot deel verloren is gegaan, is de akker nog duidelijk herkenbaar.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Bebouwing

Het plangebied ligt op de overgang van het stedelijke gebied naar het buitengebied. In het buitengebied ten noorden en westen van het plangebied liggen verspreid enkele boerderijen. De bouwhoogten van deze boerderijen met bijbehorende schuren bestaat veelal uit een combinatie van een lage goothoogte met een hoge kap. Het stedelijke gebied ten oosten en ten zuiden van het plangebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. De verschijningsvorm van de bebouwing is hoofdzakelijk traditioneel. Er is sprake van een verspringende rooilijn; hierdoor wisselt de afstand tussen bebouwing en openbare weg. De hoofdgebouwen bestaan veelal uit een of twee lagen en zijn voorzien van een kap. De kapvormen en de richting van de kappen zijn wisselend (zadeldak of samengestelde kap, zowel haaks op de weg als evenwijdig aan de weg).



Bebouwing in de directe omgeving van het plangebied (bron: Croonen Adviseurs)

Het gebied ten noorden van het plangebied is nu nog onbebouwd, maar in de nabije toekomst wordt hier het nieuwe woongebied 'Wijngaert III' gerealiseerd. De realisatie van het middendeel, bestaande uit circa 16 woningen en bijbehorende voorzieningen voor ongeveer 90 cliënten van Cello en circa 25 nieuwe woningen voor de reguliere woningmarkt, is reeds vastgelegd in het bestemmingsplan 'Wijngaert III'. Het oostelijke en westelijke deel van woongebied 'Wijngaert III' zijn bedoeld voor de opvang van de toekomstige woningbehoefte. Het plangebied maakt ruimtelijk onderdeel uit van het westelijke deel.

2.2.2 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied is gelegen aan de Tempeliersweg. Ter hoogte van het plangebied gaat de Tempeliersweg over van een maximumsnelheid van 30 km/h (bebouwde kom) naar een maximumsnelheid van 60 km/h (buitengebied). In zuidelijke richting sluit de Tempeliersweg aan op de Langeweg/Kerkeind. Deze weg is belangrijk voor de algehele ontsluiting van de kern. Veel van de in Haaren aanwezige bebouwing wordt direct ofwel indirect ontsloten op deze weg.



Wegen in de directe omgeving van het plangebied (bron: Croonen Adviseurs)

Parkeren

Parkeren vindt in directe omgeving van het plangebied in veel gevallen plaats op het eigen erf in de vorm van een garage. Vaak is er op het erf voldoende opstelruimte voor meer dan één auto. Overigens kan er langs de woonstraten ook op veel plaatsen in langspaarkeervakken of op rabatstroken worden geparkeerd. Vaak zijn deze parkeermogelijkheden niet formeel vormgegeven, maar maken als vanzelfsprekend onderdeel uit van het dorpse straatprofiel.

2.2.3 Groen

In het plangebied is momenteel geen bebouwing en verharding aanwezig. Het plangebied is in gebruik als (sier)tuin behorende bij de naastgelegen vrijstaande woning. Deze (sier)tuin bestaat nagenoeg geheel uit een grasveld. Alleen aan de noordzijde is opgaande begroeiing aanwezig in de vorm van een smalle houtwal. Daarnaast staan er aan de westelijke rand van het plangebied enkele knotwilgen.



Begroeiing in en in de directe omgeving van het plangebied (bron: Croonen Adviseurs)

2.3 Functionele structuur

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van hoofdzakelijk woningen liggend in een groene omgeving. Uitzondering hierop is de in het buitengebied liggende agrarische bedrijvigheid. Dit zijn hoofdzakelijk boomkwekerijen.

3 Beleidsaspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsaspecten die van toepassing zijn op het plangebied en het beoogde initiatief.

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht.

Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

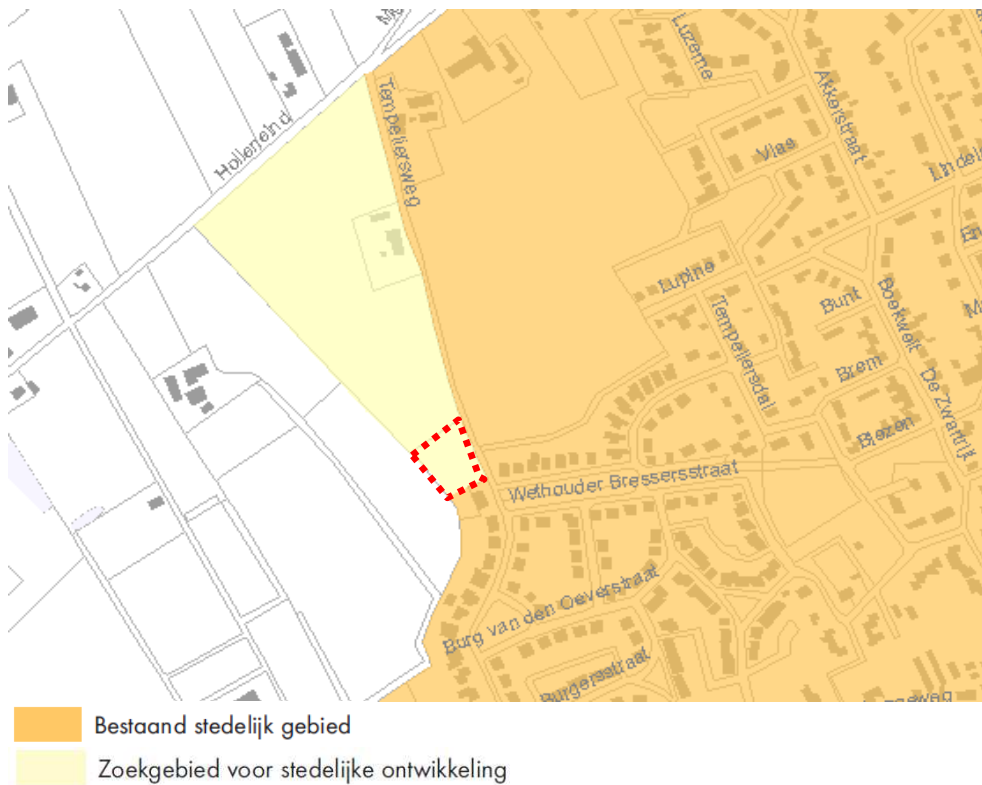
3.1.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte bestaat uit twee delen. Fase 1 van de verordening is vastgesteld op 23 april 2010 en is in werking getreden op 1 juni 2010. Fase 2 van de verordening is een herziening van fase 1, waarbij de verordening op onderdelen is aangevuld en gewijzigd. De Verordening Ruimte fase 2 is op 17 december 2010 vastgesteld en treedt op 1 maart 2011 in werking.

In fase 1 van de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimtevoor-Ruimte. Fase 2 bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en leisure, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. Daarnaast wordt een aantal regels uit fase 1 aangevuld/herzien. Zo bevat fase 2 een regeling met betrekking tot compensatie bij wijzigingen van de EHS-begrenzing en worden een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en investeringsregels voor landschapsontwikkeling geïntroduceerd. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij fase 1 van de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.



Kaartbeeld Verordening Ruimte fase 1: stedelijk gebied met aanduiding van het plangebied

Omdat het plangebied gelegen is in een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' dient een verantwoording opgenomen te worden hoe de ontwikkeling zorgt voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en hoe toepassing wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering via investering in het landschap. In paragraaf 3.3 (Bevordering van ruimtelijke kwaliteit) wordt op deze aspecten ingegaan.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie Plus

Met de Structuurvisie Plus (3 juni 2004) streeft de gemeente Haaren naar versterking van de sociaal-economische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. De Structuurvisie Plus is als het ware een spoorboekje op hoofdlijnen voor alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen (wonen, werken, natuur, landbouw, recreatie enzovoorts) in Haaren tot 2015.

De gronden waarop het onderhavige bestemmingsplan betrekking heeft, liggen op de grens van de bebouwde kom en het buitengebied. Het plangebied wordt in de Structuurvisie Plus aangeduid als 'half open landschap'.

De bebouwing aan de westkant van de kern Haaren, waar ook het plangebied ligt, wordt gekenmerkt door de harde kernrand en een minimale relatie met het landelijk gebied. Realisatie van woningbouw op deze locatie zorgt voor een verbetering van de begrenzing van Haaren aan deze zijde. De voorkeur gaat uit naar een transparante, zachte bebouwingsrand. In de StructuurvisiePlus is een woningbouwprogramma opgenomen, in overeenstemming met het provinciale beleid. Op basis van de provinciale woningbehoeftenprognose kunnen in de periode 2002-2015 in totaal 390 woningen gebouwd worden.

3.2.2 Tweede spoor initiatieven

Het collegeprogramma 2006-2010 ('Bouwen en vertrouwen op sterke en levendige dorpen') zet in op het realiseren van de woningbouwplannen volgens de Structuurvisie Plus. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de bouw van woningen voor starters en senioren.

Naast de grotere bouwprojecten is een 'tweede spoor' geïntroduceerd, waarbinnen particulieren jaarlijks binnen de bebouwde kom kleine projecten (1 - 5 woningen) speciaal voor die doelgroepen mogen realiseren, met een maximum van 15 woningen per jaar.

Van een seniorenwoning is sprake als alle voorzieningen aanwezig zijn op de begane grond. Indien sprake is van een seniorenwoning in de vorm van een appartement dienen alle voorzieningen gelijkvloers te zijn, voorzien van een liftinstallatie; met uitzondering van een op de begane grond gesitueerd appartement. De woning is drempelvrij, alle voorzieningen zijn rolstoel toegankelijk en latere noodzakelijke sanitaire voorzieningen kunnen zonder bouwkundige ingrepen worden aangebracht. Uitgangspunt is dat de plannen door de initiatiefnemer op eigen kosten en voor eigen risico vorm worden gegeven en ontwikkeld.

3.2.3 Masterplan Woningbouw

Het collegeprogramma heeft verder vorm gekregen in het Masterplan Woningbouw, zoals dat op initiatief van en door de gemeenteraad op 24 mei 2007 unaniem is vastgesteld.

De aanleiding tot het maken van het Masterplan was de signalering dat de aanhoudende stagnatie in de woningbouw in Haaren heeft geleid tot een teruglopend inwonertal, het ontbreken van voldoende geschikte woningen voor de doelgroepen starters en senioren en het ontbreken van voldoende doorstroming op de lokale woningmarkt. Daarmee staat de leefbaarheid in de kernen onder druk. Voorliggende ontwikkeling betreft de ontwikkeling van seniorenwoningen.

Het Masterplan Woningbouw is de basis voor het maken van de noodzakelijke inhaalslag voor de woningbouw, met het doel een kentering in het proces te krijgen. De belangrijkste opgave is om voor de toekomst te zorgen voor voldoende harde plancapaciteit en het op gang brengen van een continue bouwstroom. Daartoe worden meer plannen voor woningbouw dan onder de Structuurvisie Plus in ontwikkeling genomen.

De al in ontwikkeling zijnde plannen plus de toegevoegde plannen uit het Masterplan zijn samengevoegd in een woningbouwplanning voor de periode 2008 - 2015. Daarin wordt voorzien in de oplevering van een kleine 1000 woningen in de genoemde periode. Woningbouw in het plangebied maakt daarvan deel uit.

Door de provincie is positief op het Masterplan gereageerd. Uitvoering en monitoring zijn vastgelegd in een bestuursovereenkomst d.d. 29 februari 2008.

3.2.4 Groenbeleidsplan

'Haaren, een moderne gemeente in een groene omgeving'. De gemeente Haaren profileert zich door deze slogan nadrukkelijk als groene gemeente. Het groen in de kernen van de gemeente bepaalt in hoge mate de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving. Het zorgt voor een aangename en dorpse sfeer, het geeft een beleving van natuur, groei en seizoenen, het verbindt de kernen met het omliggende landschap en herbergt gebruiksfuncties zoals wandelen, spelen, uitzicht geven of afschermen van ongewenste beelden. Tegelijkertijd staan grote delen van het openbaar groen onder druk: ze worden volgebouwd, plekken zijn sociaal onveilig, bomen komen in de knel en/of worden gekapt en groenstroken worden uitgegeven.

In het groenbeleidsplan wordt voorgesteld de groenstructuur in Haaren op een aantal plaatsen aan te passen, onder meer om doorgaande en duurzame boomstructuren te krijgen. Zo streeft het groenbeleidsplan naar een versterking van de laanbeplanting ter hoogte van de Tempeliersweg.

3.3 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

3.3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Zorgvuldig ruimtegebruik

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied. Pas als hiervoor geen mogelijkheden zijn of de geplande ontwikkeling hier niet inpasbaar is, wordt gezocht naar een andere locatie. De stedelijke ontwikkeling sluit aan bij bestaand stedelijk gebied of vindt plaats in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing. Hiervoor is vanuit het beleid onderbouwd hoe voldaan wordt aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Hierna volgen de belangrijkste punten.

Aanleiding

Aan de westzijde van de kern Haaren is het nieuwe woongebied 'Wijngaert III' gepland. Een belangrijke aanleiding hiervoor is de behoefte aan vervangende nieuwbouw met voorzieningen voor de cliënten van Cello. Cello biedt mensen met een verstandelijke beperking een professionele en flexibele ondersteuning in het dagelijks leven, waaronder op het gebied van wonen.

De cliënten van Cello waren gehuisvest in het voormalig klooster 'Haarendael'. Deze locatie voldoet echter niet meer aan de woontechnische eisen. Daarnaast kan met de invulling van het gebied in belangrijke mate worden voldaan aan de woonbehoefte door invulling met reguliere woningbouw bestaande uit een variatie van woningtypen. Voor het middendeel van het nieuwe woongebied 'Wijngaert III' is reeds een bestemmingsplan vastgesteld in 2008.

Structuurvisie Plus (2004)

In paragraaf 3.2.1 is reeds ingegaan op de Structuurvisie Plus. Voorliggende ontwikkeling voorziet een verbetering van begrenzing aan de westkant van Haaren. Bij het vaststellen van de bebouwingscontouren voor de verschillende kernen van de gemeente Haaren is rekening gehouden met de uitbreiding aan de westkant van de kern Haaren. De realisatie van 'Wijngaert III' vindt plaats binnen de bestaande bebouwingscontouren.

In de Structuurvisie Plus is een woningbouwprogramma opgenomen, in overeenstemming met het (destijds) geldende provinciale beleid. De Structuurvisie Plus wijst 'Wijngaert III' aan als een locatie waar ingezet kan worden op de zorgwoningen ten behoeve van Cello, aangevuld met reguliere woningbouw voor andere doelgroepen. Binnen het bestaand stedelijk gebied van Haaren zijn hiervoor geen mogelijkheden. Zodoende sluit de beoogde ontwikkeling aan bij het beleid uit de Structuurvisie Plus.

Masterplan Woningbouw (2007)

In paragraaf 3.2.3 is reeds ingegaan op het Masterplan Woningbouw. Hierin staat dat het in Haaren ontbreekt aan geschikte woningen voor senioren en voldoende doorstroming op de lokale woningmarkt. Voorliggende ontwikkeling betreft de ontwikkeling van seniorenwoningen en is opgenomen in de woningbouwplanning voor de periode 2008 - 2015 en sluit zodoende aan op de doelstellingen van het Masterplan Woningbouw.

Conclusie

De plannen voor 'Wijngaert III' zijn zodoende destijds vastgelegd in gemeentelijk beleid op basis van het (destijds) geldende provinciale beleid. De provincie heeft het gebied 'Wijngaert III' destijds ook aangemerkt als toekomstig woongebied. Tevens zijn er voor de genoemde ontwikkelingen geen mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied van Haaren. Zodoende is gekozen voor een locatie, direct grenzend aan het stedelijk gebied van Haaren.

Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit houdt in dat rekening wordt gehouden met de gebiedskenmerken en waarden. Een ruimtelijke ontwikkeling moet ook passen bij de aard, schaal en functie van zijn omgeving. In hoofdstuk 4 wordt beschreven hoe hier in voorliggend plan invulling aan wordt gegeven. Hierna volgen de belangrijkste punten.

Bij de plaatsing van de woningen binnen het plangebied is rekening gehouden met de bestaande bebouwingsstructuur. Er wordt aangesloten bij bestaande rooilijnen en hoogten in de omgeving. Tevens wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast.

3.3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap

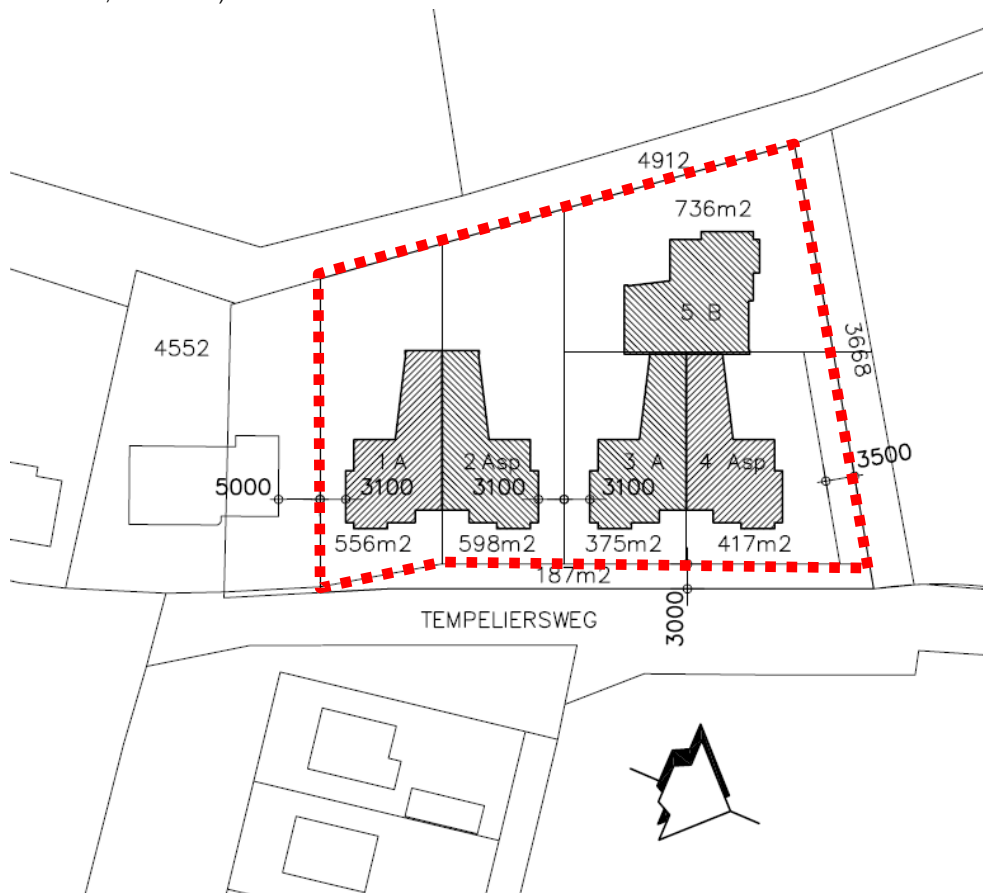
‘Stedelijke’ ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied dienen gepaard te gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Bij gebiedsontwikkelingen ligt het voor de hand om de kwaliteitsverbetering in het ruimtelijk plan zelf vast te leggen. In het geval van kleinere projecten kan gekozen worden voor de storting van een financiële bijdrage in een groenfonds. Omdat voorliggend plan een kleinschalig project betreft, is gekozen voor de storting van een financiële bijdrage in een groenfonds.

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het bouwplan dat LSW Architecten, heeft ontwikkeld, dient als basis.

4.1 Ruimtelijk

Het planvoornemen voorziet in de bouw van vijf nieuwe woningen, op een perceel ten westen van de Tempeliersweg te Haaren (kadastraal bekend als gemeente Haaren, Sectie E, nr. 5056).

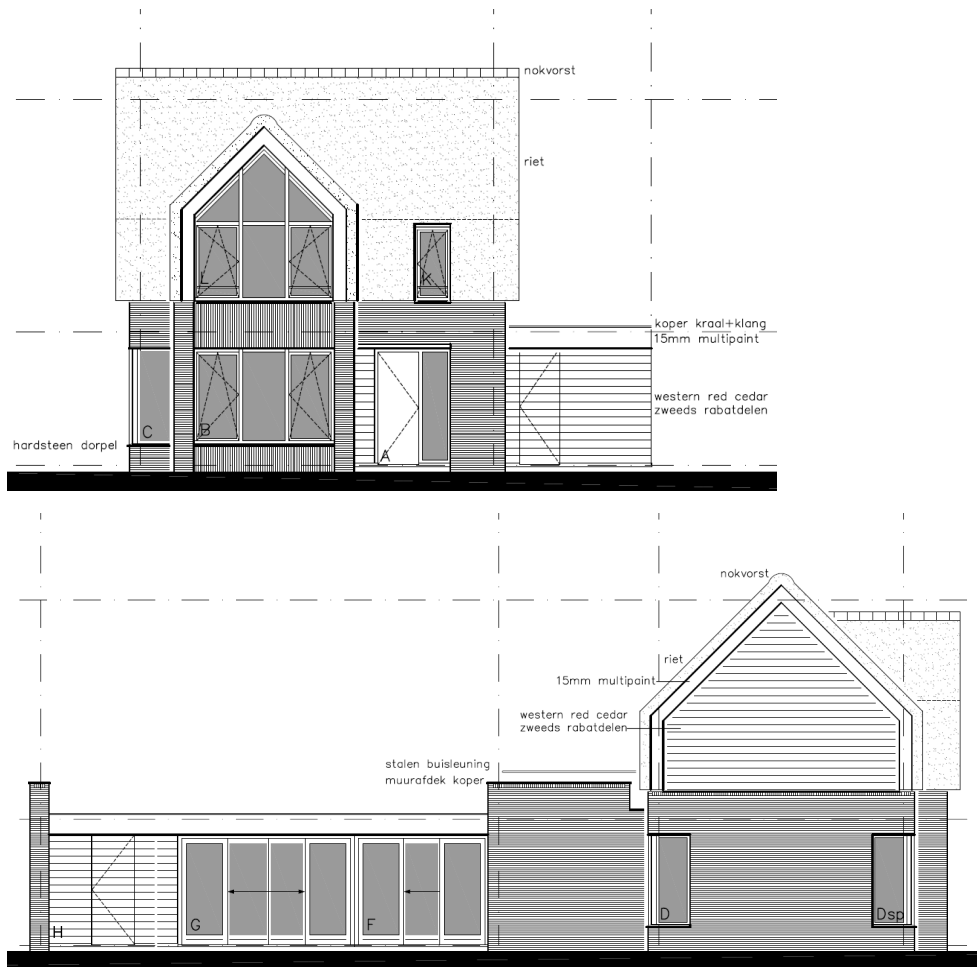


Situering van de nieuwe woningen (bron: LSW Architecten, 2009)

4.1.1 Bebouwing

Het plangebied is in de huidige situatie geheel onbebouwd. Op dit onbebouwde terrein komen vier twee-aaneengebouwde woningen en één vrijstaande woning. Bij de plaatsing van deze woningen is rekening gehouden met de bestaande bebouwingsstructuur. Zo liggen de nieuwe woningen in het verlengde (rooilijn) van de zuidelijk gesitueerde bestaande woning (Tempeliersweg 40). Daarnaast komt de goot- en bouwhoogte van de nieuwe woningen nagenoeg overeen met de bestaande woningen aan de Wethouder Bressersstraat.

De nieuwe woningen sluiten aan bij de typische (bebouwings)structuur ter plaatse.

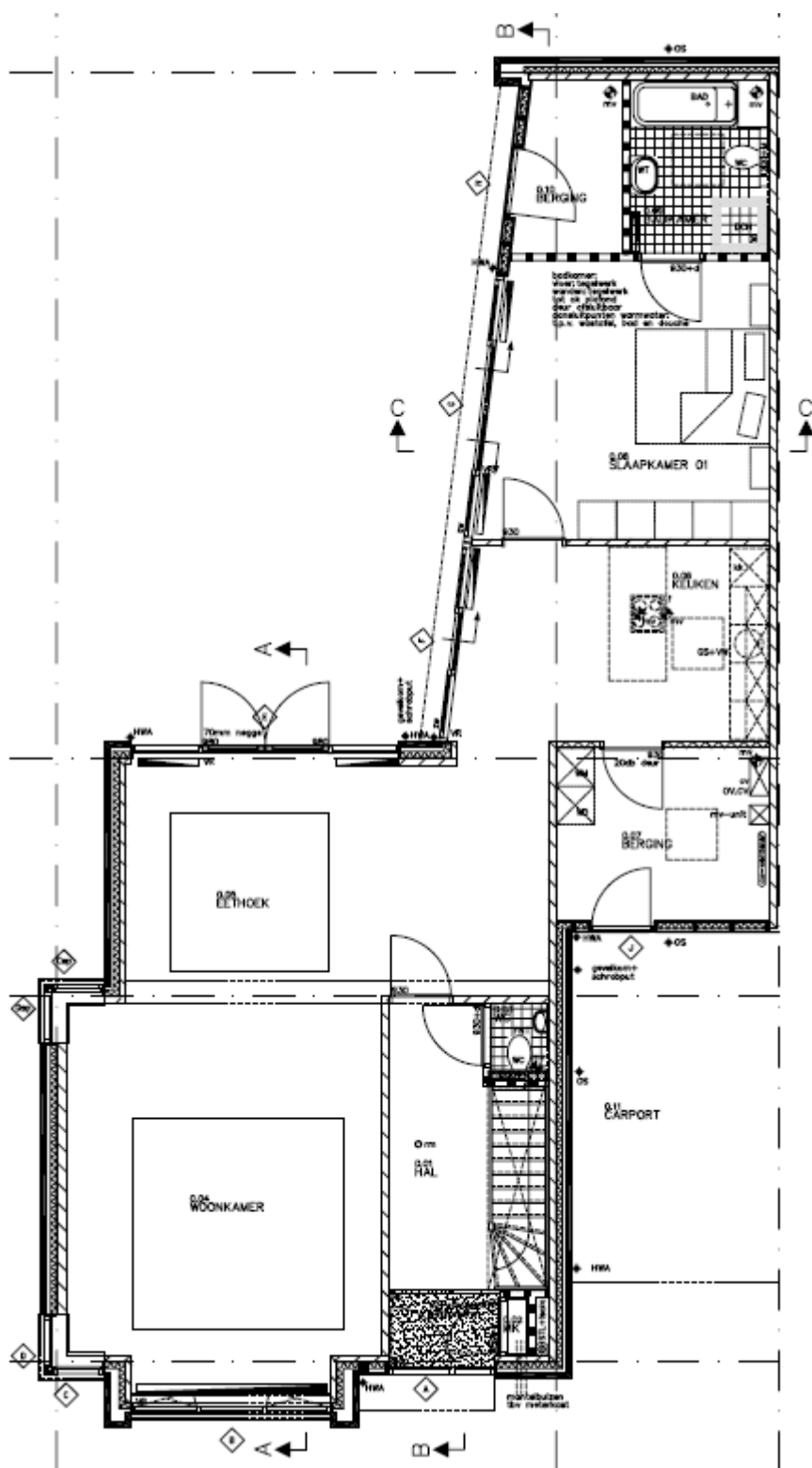


Voor- en zijgevel van de nieuwe woningen (bron: LSW Architecten, 2009)

De nieuw te bouwen woningen bestaan uit één bouwlaag en zijn voorzien van een kap met aan de voorzijde een risaliet². De goothoogte bedraagt circa 3,5 m en de woning heeft een nokhoogte van circa 8,5 m.

Aan de achterzijde van de woningen wordt voorzien in een langgerekte aanbouw, bestaande uit één bouwlaag met een plat dak. Deze bebouwing aan de achterzijde is bedoeld voor de realisatie van een slaapkamer en een badkamer op de begane grond. Hiermee zijn alle (noodzakelijke) voorzieningen (woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en toilet) aanwezig op de begane grond. Deze woningen zijn dan ook bedoeld voor de huisvesting van senioren.

² Een gedeelte van een gevel dat over de hele hoogte naar voor uitspringt. Het woord is afkomstig van het Italiaanse risalto (uitbouw).



Plattegrond van de nieuwe woningen (bron: LSW Architecten, 2009)

4.1.2 Groen

Het plangebied ligt aan de rand van de kern. Bij de invulling van het plangebied is rekening gehouden met deze ligging. Aan de westzijde van het plangebied wordt voorzien in opgaande beplanting, bedoeld voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen en het creëren van een heldere overgang tussen bebouwde kom en het buitengebied.

4.1.3 Verkeer

Ontsluiting

Ten oosten van het plangebied ligt de Tempeliersweg. Ter hoogte van het plangebied gaat de Tempeliersweg over van een maximumsnelheid van 30 km/h (bebouwde kom) naar een maximumsnelheid van 60 km/h (buitengebied). De Tempeliersweg zal na realisering van de woningen aan de oostzijde (Wijngaert III, fase 1) in zijn geheel een maximumsnelheid van 30 km/h krijgen.

De woningen in het plangebied zullen worden ontsloten op de Tempeliersweg. Om te zorgen dat de nieuw te bouwen woningen geen hinder en overlast voor de omgeving met zich mee zullen brengen, wordt ter plaatse van de ontsluiting van de woningen op de Tempeliersweg een verkeersveilige uitrit tot stand gebracht, conform de eisen van de wegbeheerder. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied zal hierdoor niet wijzigen.

Parkeren

Voor de precieze berekening van de benodigde parkeervoorzieningen is gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers uit het ASVV 2004. Het plan beoogt de bouw van vijf nieuwe woningen. Voor een nieuwe woning (weinig stedelijk, middelduur) dienen volgens de parkeerkencijfers 1,8 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Langs de weg waar het plangebied aan gelegen is, is geen ruimte voor het realiseren van deze parkeervoorzieningen. De benodigde parkeerplaatsen dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Hiervoor is op eigen terrein voldoende ruimte.

4.2 Functioneel

Middels de toevoeging van nieuwe woningen krijgt het plangebied een woonfunctie. Ook de directe omgeving heeft overwegend een woonfunctie, waardoor de nieuwe woningen passen binnen hun omgeving.

5 Planologische en milieuhygiënische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Ter plaatse van het plangebied en omgeving (Wijgaert III) is in november 2006 door Geofox-Lexmond bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek met het kenmerk 20052425/WWIJ is als separate bijlage toegevoegd. Het onderzoek leverde de volgende resultaten:

- De bovengrond is zeer plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie (deels veroorzaakt door humusachtige verbindingen) of PAK.
- De ondergrond is zeer plaatselijk licht verontreinigd met nikkel.
- In het grondwater is plaatselijk nikkel aangetoond in concentraties boven de interventiewaarde. Na herbemonstering en heranalyse zijn de aangetoonde concentraties bevestigd. In het grondwater zijn verder diverse metalen aangetoond in licht verhoogde concentraties.

Formeel is er aanleiding om een nader bodemonderzoek uit te voeren om de omvang van de grondwaterverontreiniging met nikkel te bepalen. Waarschijnlijk kunnen de verhoogde concentraties nikkel als verhoogde achtergrondwaarden worden beschouwd, waardoor geen nader onderzoek nodig is. Er is namelijk geen duidelijke verontreinigingsbron aanwezig en er is reeds bekend dat in de omgeving van de locatie nikkel vaker in het grondwater voorkomt in vergelijkbare concentraties.

Bij de gemeente Haaren en/of provincie Noord-Brabant zijn de achtergrondwaarden van nikkel echter niet formeel vastgelegd. Wel heeft de provincie Noord-Brabant, naar aanleiding van verhoogde nikkelconcentraties op een andere locatie in Haaren (Kantstraat), aangegeven dat sprake is van verhoogde achtergrondwaarden. Daarom is er geen sprake van bodemverontreiniging volgens de Wet bodembescherming en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

Op basis van bovenbeschreven resultaten vormt de kwaliteit van de bodem geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

5.2 Geluid (wegverkeerslawaai)

Door middel van voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (nieuwe woningen) mogelijk gemaakt.

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen de onderzoekszone van een weg. Ingevolge artikel 74, lid 1 van de Wet geluidhinder is de omvang van zones langs één- of tweebaanswegen in stedelijk gebied, 200 m aan weerszijden van de weg. Artikel 74, lid 2 geeft echter een aantal uitzonderingen waarbij lid 1 niet van toepassing is, en er dus ook geen zone wordt toegekend. Dit geldt voor wegen in een woonerf of een 30 km-zone.

Het plangebied ligt aan de Tempeliersweg. Ter hoogte van het plangebied gaat deze weg over van een maximumsnelheid van 30 km/h naar een maximumsnelheid van 60 km/h. Echter de Tempeliersweg wordt na realisering van de woningen aan de oostzijde (Wijgaert III, fase 1) heringericht als 30 km-zone. In de grondexploitatie van Wijgaert III is hier rekening mee gehouden.

Door deze wijziging ligt het plangebied niet in een onderzoekszone. Een akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Op grond van voorgaande conclusie kan worden aangenomen dat er ten aanzien van geluid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)' in werking getreden. Vanaf dat moment zijn in de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het initiatief betreft de realisering van vijf nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. Zodanig is het plan als niet significant aan te merken voor de lokale luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes van gevaarlijke stoffen en van leidingen.

5.5 Hinderlijke bedrijvigheid

5.5.1 Agrarische bedrijvigheid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Indien voor een diercategorie geen geuremissiefactor is vastgesteld, gelden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object de volgende afstanden: binnen de bebouwde kom 100 m en buiten de bebouwde kom 50 m. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen agrarische bedrijven die van invloed kunnen zijn op een geurgevoelig object.

5.5.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

De vraag is, kan voor de nieuwe woning een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd? Om dit te bepalen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar.

Blijkens de verleende milieuvergunningen en het onderzoek ter plaatse, bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen niet-agrarisch bedrijven, die gekarakteriseerd kunnen worden als 'hinderlijk' voor de directe omgeving.

Uit voorgaande blijkt dat in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de belangen van de omliggende bedrijven niet worden geschaad door de ontwikkelingen in het plangebied.

5.6 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Ter plaatse van het plangebied is in januari 2010 door Croonen Adviseurs een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan met het kenmerk NATO1-LNF00005-01A is als separate bijlage toegevoegd. De resultaten van de quickscan komen in de navolgende paragrafen ter sprake.

5.6.1 Beschermde gebieden

Indien alle werkzaamheden in het plangebied hydrologisch neutraal worden uitgevoerd blijft de waterhuishouding onveranderd. In dat geval zal er naar alle waarschijnlijkheid geen sprake zijn van een significant negatief effect op de nabij gelegen EHS en Natura 2000-gebieden.

5.6.2 Beschermde soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten) en voor strikter beschermde broedvogels, vleermuizen en de Euraziatische rode eekhoorn.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk.

Op het terrein zijn geen nesten of vogels aangetroffen uit categorie 1-4 en categorie 5. De houtwal blijft daarnaast behouden. Er hoeft derhalve geen nader onderzoek naar deze vogelsoorten plaats te vinden. Een ontheffing is niet noodzakelijk.

Boombewonende vleermuizen verblijven in gaten, hopen of scheuren van voornamelijk grote bomen. Op voorliggende planlocatie is in de houtwal een boom aangetroffen in de uiterste noordwest hoek met voor vleermuizen geschikte scheuren en gaten.

Deze boom blijft echter behouden. Een ontheffing in het kader van de Flora- en fauna-wet hoeft derhalve niet te worden aangevraagd.

Wat betreft foerageergebied zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de Flora- en faunawet. Een ontheffingsaanvraag is niet aan de orde.

5.7 Archeologie

Ter plaatse van het plangebied is in juli 2006 een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door BILAN. Dit onderzoek met het kenmerk 2006/153 is als separate bijlage toegevoegd.

Het doel van het archeologisch vooronderzoek was het vaststellen van de archeologische verwachting van het plangebied. Uit het onderzoek is gebleken dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft, die te relateren is aan het voorkomen van hoge zwarte enkeerdgronden.

In het plangebied is de aanwezigheid van archeologisch waarden, middels het hierboven besproken archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, niet geheel uit te sluiten. Dit is gebeurd op basis van een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven. Dit proefsleuvenonderzoek is inmiddels verricht. Het onderzoeksrapport is opgenomen als separate bijlage. De conclusie van het proefsleuvenonderzoek is dat geen nader onderzoek noodzakelijk is. Op het gebied van archeologie worden derhalve geen belemmeringen voorzien voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Cultuurhistorie

Blijkens de Cultuurhistorische Waardenkaart heeft het plangebied een hoge historisch geografische waardering. Het plangebied valt onder de kenmerkende akkercomplexen met esdek, bolle ligging, openheid, steilranden en zandpaden. Akkercomplexen dateren in eerste aanleg uit de Late Middeleeuwen (1250-1500).

Momenteel is het plangebied in gebruik als (sier)tuin. De bovenvermelde kenmerken van een akkercomplex zijn niet meer als zodanig herkenbaar. De openheid is door de boomteelt voor een groot deel verloren gegaan, waardoor de beoogde ontwikkeling in het plangebied geen afbreuk doet aan de hierboven genoemde kenmerken.

In en nabij het plangebied zijn ook geen beschermde rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Evenmin zijn er andere gekwalificeerde karakteristieke panden aanwezig. Op het gebied van cultuurhistorie worden derhalve geen belemmeringen voorzien voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Water

5.9.1 Algemeen

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Formeel kent de Waterwet twee waterbeheerders: het rijk, als de beheerder van de rijkswateren, en de waterschappen, als de beheerders van de overige wateren (waterkwantiteit en –kwaliteit). De waterschappen zijn ook verantwoordelijk voor het beheer van de waterkeringen en het zuiveringsbeheer. Het plangebied valt onder beheer van waterschap De Dommel.

5.9.2 Waterbeheerplan III ‘Krachtig Water’

Het Waterschap heeft onlangs het Waterbeheerplan ‘Krachtig Water’ oftewel het Waterbeheerplan III vastgesteld. Dit waterbeheerplan is vastgesteld door het Algemeen Bestuur van Waterschap De Dommel op 16 december 2009 en goedgekeurd door Ge-deputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 22 december 2009. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd:

- Droge voeten.
- Voldoende water.
- Natuurlijk water.
- Schoon water.
- Schone waterbodem.
- Mooi water.

Droge voeten

Voor het thema Droge voeten legt het Waterschap gestuurde waterbergingsgebieden aan, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast.

Voldoende water

Voor Voldoende water worden de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vastgesteld. Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden) gaat het Waterschap aan de slag.

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt het Waterschap zich op de inrichting en het beheer van watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies ‘waternatuur’ en ‘verweven’ uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen gaat het Waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie. Deze maatregelen worden zoveel mogelijk uitgevoerd per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit.

Schoon water

Voor Schoon water zet het Waterschap het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen door. Gezamenlijke worden optimalisatiestudies uitgevoerd en worden afspraken vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Verder wil het Waterschap een deel van de rioolwaterzuiveringen vergaand verbeteren om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Bron- en effectgerichte maatregelen om kwetsbare gebieden te beschermen worden genomen.

Schone waterbodems

Bij het thema Schone waterbodems pakt het Waterschap vervuilde waterbodems aan in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging gaan het Waterschap saneren, beheren of accepteren.

Mooi water

Voor Mooi water wordt bij inrichtingsprojecten de waarde van water voor de mens vergroot. Dit kan door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

Binnen de kerntaken van het Waterschap, kiest Waterschap De Dommel ervoor om twee onderwerpen met hoge prioriteit aan te pakken:

- 1 Het voorkómen van wateroverlast.
- 2 Het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

5.9.3 Waterneutraal ontwikkelen 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

In het watertoetsproces is 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' een belangrijk kwantitatief beleidsuitgangspunt. In de praktijk bleken de kaders onvoldoende en op onderdelen onduidelijk te zijn. Waterschap De Dommel heeft, samen met Waterschap Aa en Maas, een traject doorlopen om duidelijkheid te krijgen over het begrip 'hydrologisch neutraal bouwen'. Dit heeft geleid tot de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' die op 14 november 2007 bestuurlijk vastgesteld.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

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

5.9.4 Kadernota Stedelijk water

Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap de zogenaamde watertoets. In deze watertoets staan een aantal beleidsuitgangspunten (thema's) centraal. Deze uitgangspunten zijn uitgewerkt in de 'Kadernota Stedelijk Water'. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met deze principes:

- scheiden van huishoudelijk afvalwater en schoon hemelwater;
- doorlopen afwegingsstappen hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- materiaalgebruik.

Daarnaast wordt ook gekeken naar invloed van de beoogde ontwikkeling op belangrijke waterschapsbelangen.

Scheiden van huishoudelijk afvalwater en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel.

In de omgeving van het plangebied is de bestaande bebouwing aangesloten op een gescheiden rioolstelsel voor hemel- en vuilwaterafvoer. De nieuw te ontwikkelen bebouwing zal, overeenkomstig met de rioolbeheerder, aangesloten worden op het aanwezige gescheiden rioolstelsel. Waarbij het streven is om het afvalwater af te voeren naar het gemeentelijk rioolstelsel en het hemelwater vast te houden en te bergen binnen het plangebied.

Doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik–infiltratie–buffering–afvoer'

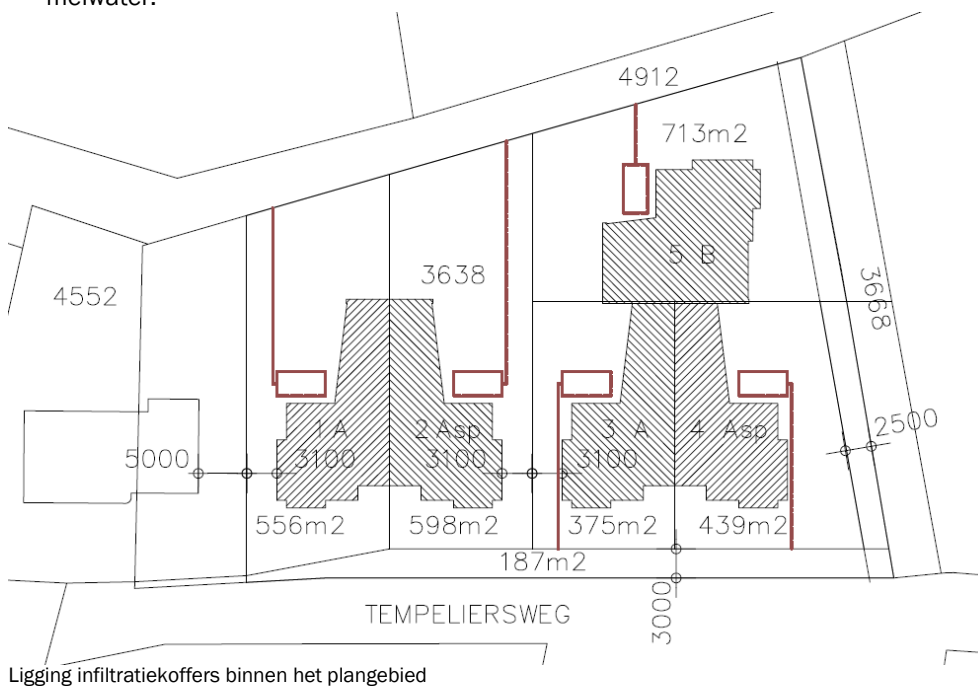
In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater.

Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik–infiltratie–buffering–afvoer' doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van nieuwe woningen en de aanleg van (erf)verharding. Het verhard oppervlak zal hierdoor toenemen.

Ingevolge het actuele waterbeleid c.q. de toetsing van Waterschap De Dommel dient bij nieuwe ruimtelijke situaties/plannen met betrekking tot het duurzaam omgaan met water, de volgende mogelijkheden van omgang met het relatief schone hemelwater nagegaan te worden:

- Hergebruik (bijvoorbeeld sproeiwater in kassen) is in dit geval eventueel alleen mogelijk door middel van bijvoorbeeld een regenton. Het opgevangen hemelwater kan gebruikt worden als spoelwater of voor de besproeiing van tuinplanten.
- Infiltreren is in dit geval mogelijk. De relatief lage grondwaterstand van circa 100cm-mv in combinatie met een grondsoort bestaande uit zwak siltig, matig fijn zand maakt het plangebied geschikt voor infiltratie.
- “Een gereguleerde afvoer naar open water” in combinatie met het bergen van hemelwater.



Het regenwater dat afstroomt van het verhard oppervlak wordt opgevangen in een vijftal infiltratiekoffers, zoals in de afbeelding te zien is. Het opgevangen water zal hierna in principe infiltreren in de bodem. Drie infiltratiekoffers krijgen een bovengronds aan te leggen nooduitlaat naar de sloot ten westen van het plangebied.

Ten noorden van het plangebied ligt een riooloverstort van het gemengde rioolstelsel. De overstortfrequentie van deze overstort is drastisch omlaag gebracht door de aanleg van een bergbezinkriool, waardoor gesproken kan worden van een noodoverlaat in plaats van een overstort. De overige twee infiltratiekoffers krijgen een bovengronds aan te leggen overstort naar het gescheiden gemeentelijk rioolstelsel aan de Tempeliersweg.

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie.

Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

Het planvoornemen voorziet in de bouw van vijf nieuwe woningen. Door deze beoogde ontwikkeling zal het verharde oppervlak met circa 1.300 m² toenemen. Ter compensatie van de versnelde waterafvoer als gevolg van de toename van het verhard oppervlak wordt voorzien in de aanleg van een vijftal infiltratiekoffers, zoals hiervoor reeds vermeld.

De omvang van de bergingsvoorziening, in dit geval 55 m³, is bepaald op basis van een neerslagreeks van T=10 en een afvoercoëfficiënt van 1,33 l/s/ha. De neerslag zal vanuit de infiltratiekoffers in principe infiltreren in de bodem. Bij overtollige neerslag, uitgaande van een neerslagreeks tot T=100, wordt de overtollige neerslag opgevangen in de infiltratiekoffers en bovengronds afgevoerd naar de sloot ten westen van het plangebied of gebruik gemaakt van het gescheiden gemeentelijk rioolstelsel van de Tempeliersweg.

De infiltratiekoffers worden per woning gerealiseerd en zal bij elke woning circa 17 m² aan oppervlakte innemen, waarop de toepassing van bijvoorbeeld bomen niet mogelijk is. De ligging van de koffers is aangegeven op de kaart “ligging infiltratiekoffers binnen het plangebied” op bladzijde 31. zodat bij de landschappelijke inpassing op hoofd- en op detailniveau rekening gehouden kan worden met deze voorzieningen.

‘Water als kans’ en ‘Meervoudig ruimtegebruik’

De locatie is te klein om de principes ‘water als kans’ en ‘meervoudig ruimtegebruik’ met succes toe te passen.

Materiaalgebruik

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

Bij de beoogde ontwikkeling dienen de milieuaspecten als gevolg van het direct lozen en/of infiltreren te worden ondervangen. Hierbij is het van belang dat het gebruik van materialen zoals zink, lood, witte pvc en teerhoudend bitumen worden voorkomen danwel dusdanig behandeld worden dat geen uitloging naar oppervlaktewater en/of bodem kan plaatsvinden.

5.9.5 Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging;
- ruimteclaims voor aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- aanwezigheid en ligging watersysteem;
- aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Het plangebied valt binnen de boringsvrije zone van het grondwaterbeschermingsgebied Haaren. In de boringsvrije zone dienen de aanwezige afdichtende kleilagen intact te blijven. Werkzaamheden die de grond dieper roeren dan 10 m onder het maaiveld (grondboringen, fundatiewerken, warmtepompsystemen met bodemwarmtewisselaars etc.) zijn gereguleerd via een ontheffingsstelsel en/of algemene voorwaarden van de provincie Noord-Brabant.

5.10 Kabels en leidingen

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Er heeft ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van straalpaden ten behoeve van de telecommunicatie.

6 Juridische aspecten

6.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding (plankaart).

Voor wat betreft de systematiek van de regels en de verbeelding (plankaart) is aansluiting gezocht bij de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008. Ten slotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd. In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'.

Hieronder worden de in het plangebied voorkomende bestemmingen beschreven.

6.2 Bestemmingen

6.2.1 Tuin

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen met de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Daarnaast zijn uitbouwen en erkers van de omliggende woningen toegestaan met inachtneming van de daaraan verbonden beperkingen qua maatvoering.

6.2.2 Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande woningen met aan huis verbonden beroepen, tuinen en erven alsmede bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd met inachtneming van een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Verder zijn de toegestane goot- en bouwhoogte opgenomen ter plaatse van de gelijknamige aanduiding op de verbeelding.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden regels met betrekking tot de situering op het zij- en achtererf en positie ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw. De oppervlakte ervan is afhankelijk van de oppervlakte van het bouwperceel, waarbij het bouwperceel voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd. Voor het overige zijn de bouwhoogten voor de diverse bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen in de planregels. Ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep mag reclame aan de gevel worden aangebracht met een maximaal oppervlak van 0,2 m².

Met een omgevingsvergunning voor het afwijken kunnen overkappingen (al dan niet vrijstaand) worden gebouwd. Het uitoefenen van een bedrijf aan huis is mogelijk via een omgevingsvergunning voor het afwijken, waarbij dient te zijn voldaan aan de beperkende voorwaarden (geringe omvang en invloed op de omgeving) binnen de planregels. Tevens is het met een dergelijke omgevingsvergunning voor het afwijken mogelijk een (vrijstaand) bijgebouw in te zetten ten behoeve van mantelzorg. Tenslotte is het via een omgevingsvergunning voor het afwijken mogelijk een bed and breakfast uit te oefenen binnen de woning.

7 Haalbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid

Om de gemeentelijke kosten die gemaakt worden bij uitvoering van voorgestane ontwikkeling te verhalen, dient een overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer. Indien deze overeenkomst niet privaatrechtelijk tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval wordt een anterieure overeenkomst opgesteld, waarmee is vastgelegd dat de realisatie van de ontwikkeling voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen oplevert.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Tempeliersweg te Haaren' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties: de VROM Inspectie, de provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel.

Het Waterschap en de VROM Inspectie hebben ingestemd met het plan. De vooroverlegreactie van de provincie heeft tot aanpassing van het plan geleid met betrekking tot de verantwoording hoe de ontwikkeling zorgt voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik en hoe toepassing wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering via investering in het landschap.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Tempeliersweg te Haaren' heeft vervolgens vanaf 14 april 2011 tot en met 25 mei 2011 ter inzage gelegen, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

De gemeenteraad heeft daarop het bestemmingsplan 'Tempeliersweg te Haaren' in haar vergadering van 7 juli 2011 ongewijzigd vastgesteld.

8 Bronnen

8.1 Boeken

- C.R.O.W. (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en Verkeerstechniek): ASVV 2004 - Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen, Ede, 2004.
- Gemeente Haaren, Structuurvisie Plus, 2004.
- Gemeente Haaren, Masterplan Woningbouw, 2007.
- Gemeente Haaren, Groenbeleidsplan, 2009.
- Provincie Noord-Brabant, Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, 2010.
- Provincie Noord-Brabant, Verordening Ruimte, 2011.
- Topografische Dienst: Topografische kaart van Nederland, schaal 1:25.000, Emmen, 2000.
- Uitgeverij Nieuwland: Grote Historische Atlas Noord-Brabant, schaal 1:25.000, Tilburg, 2005.
- Vereniging Nederlandse Gemeenten (2009). Bedrijven en Milieuzonering.

8.2 Websites

- Microsoft Virtual Earth
- www.kich.nl
- www.noord-brabant.nl