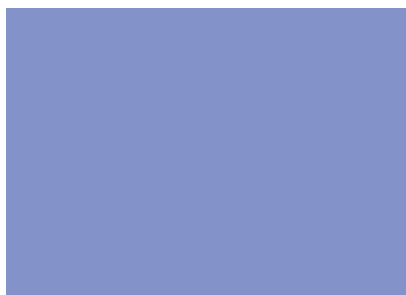
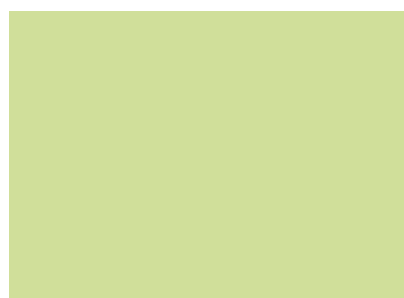


Ontwerpbestemmingsplan

Vogelenzang, Haaren

Gemeente Haaren



Ontwerpbestemmingsplan

Vogelenzang, Haaren

Gemeente Haaren

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

September 2013

Projectgegevens:

TOE02-0251307-01B

REG02-0251307-01A

TEK02-0251307-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0788.BP1200HRNvglzng-ON01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

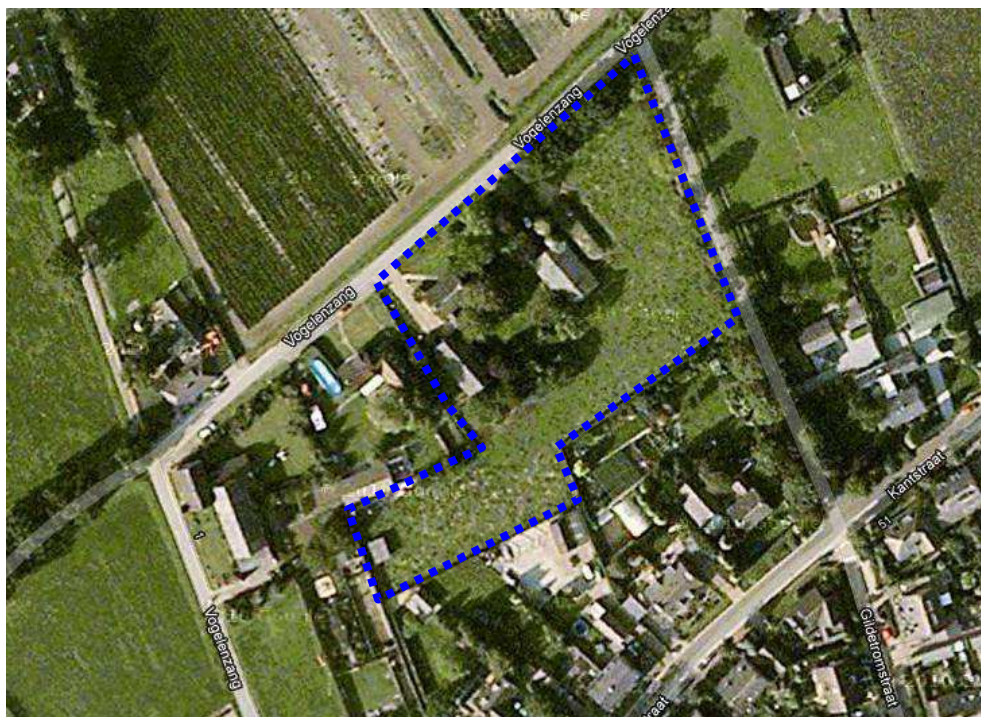
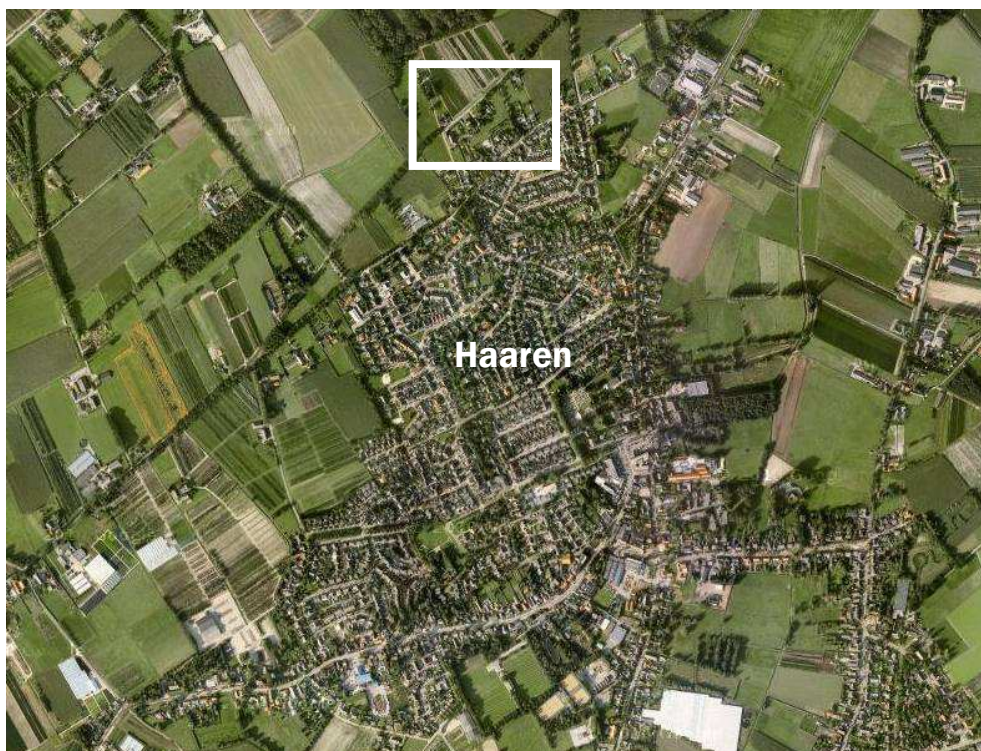
E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Doel	1
1.3	Begrenzing plangebied	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Beschrijving bestaande situatie	3
2.1	Historie	3
2.2	Vigerend bestemmingsplan	3
2.3	Ruimtelijke structuur	4
2.4	Functionele structuur	5
3	Planbeschrijving	7
3.1	Het initiatief	7
3.2	Beeldkwaliteit	8
3.3	Vertaling naar het bestemmingsplan	12
4	Beleidskader	14
4.1	Nationaal en provinciaal beleid	14
4.2	Gemeentelijk beleid	16
4.3	Conclusie	21
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	23
5.1	Bodem	23
5.2	Geluid	23
5.3	Luchtkwaliteit	24
5.4	Externe veiligheid	25
5.5	Bedrijven en milieuzonering	26
5.6	Kabels en leidingen	27
5.7	Verkeer en parkeren	28
5.8	Water	28
5.9	Flora en fauna	31
5.10	Archeologie	32
6	Juridische planopzet	35
6.1	Plansystematiek	35
6.2	Bestemmingen	35
7	Haalbaarheid	37
7.1	Financieel	37
7.2	Maatschappelijk	37

Bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek Vogelenzang 3A, Bakker Milieuadviezen, oktober 2012
- Indicatieve beschouwing geluidbelasting wegverkeer, Peutz, 19 augustus 2011
- Indicatief infiltratieonderzoek en waterparagraaf, Aeres Milieu, 22 oktober 2012
- Quickscan flora en fauna, Aeres Milieu, 10 augustus 2011
- Archeologisch Bureauonderzoek Vogelenzang te Haaren, Integraal bv, 22 november 2012
- Archeologisch Inventariserend veldonderzoek Vogelenzang te Haaren, Synthegra bv, 11 februari 2013



Globale ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de uiterste noordrand van Haaren, op de grens van de kern met het landelijk gebied, is aan de Vogelenzang 3A een intensieve veehouderij gevestigd. Door de ligging van het bedrijf reikt de geurcontour over een deel van de kern Haaren. Sanering van het bedrijf geeft daarom een belangrijke impuls aan de leefbaarheid van de omgeving.

De eigenaar van het bedrijf is bereid mee te werken aan beëindiging van de huidige bedrijfsactiviteiten. Door sloop van de bestaande agrarische bebouwing wordt milieuwinst bereikt, zodat in het kader van de provinciale Ruimte-voor-Ruimte-regeling bouwtitels voor woningen kunnen worden verkregen. Voor de beëindiging en sloop van het bedrijf zijn in dit kader 2 Ruimte-voor-Ruimte bouwtitels verkregen. De derde bouwmogelijkheid in het kader van Ruimte-voor-Ruimte is gekocht van de gemeente Haaren.

De initiatiefnemer is voornemens de Ruimte-voor-Ruimte bouwtitels te benutten in de vorm van de realisatie van drie vrijstaande woningen. Daarnaast is de realisatie van een vierde woning voorzien. Deze woning krijgt een kleine kaveloppervlakte en is specifiek bedoeld voor senioren. De bouw van deze woning past binnen het gemeentelijk doelgroepenbeleid en kan daarom eveneens worden meegenomen in de herontwikkeling van het perceel. Bij de herontwikkeling wordt tevens de huidige (bedrijfs)woning aan de Vogelenzang 3A gesloopt en wordt op het preceel een nieuwe woning gebouwd, zodat in de eindsituatie in totaal sprake is van vijf woningen op het perceel.

1.2 Doel

De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. Om de herontwikkeling toch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de woningen mogelijk te maken.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het volledige perceel Vogelenzang 3A, met kadastrale gegevens 'gemeente Haaren, sectie A, nummer 2531'. Het plangebied ligt aan de uiterste noordrand van de kern Haaren en wordt zowel aan de noord- als de oostzijde omsloten door de Vogelenzang. De zuidelijke grens van het plangebied bestaat uit de perceelsgrens van de woonpercelen aan de Kantstraat. De westelijke grens tenslotte bestaat uit de perceelsgrens met de woning aan de Vogelenzang 3.

1.4 Bij het plan behorende stukken

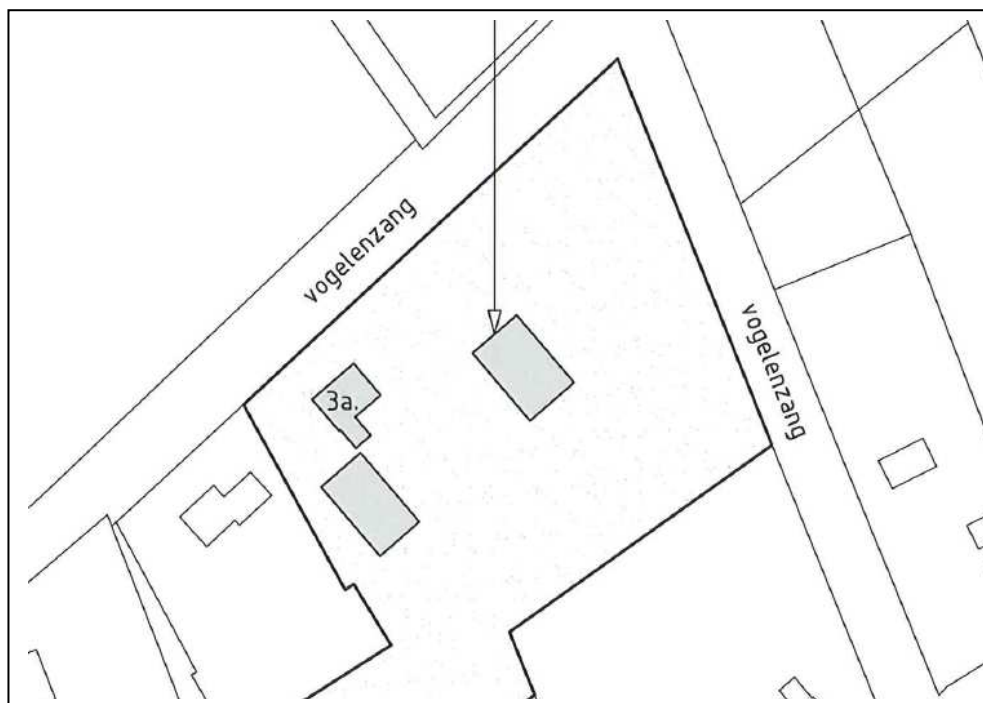
Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke/functionele situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven en is aangegeven hoe het plan vertaald is naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.



Bebouwing bestaande situatie (Bron: LT Architecten, 2011)

2 Beschrijving bestaande situatie

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

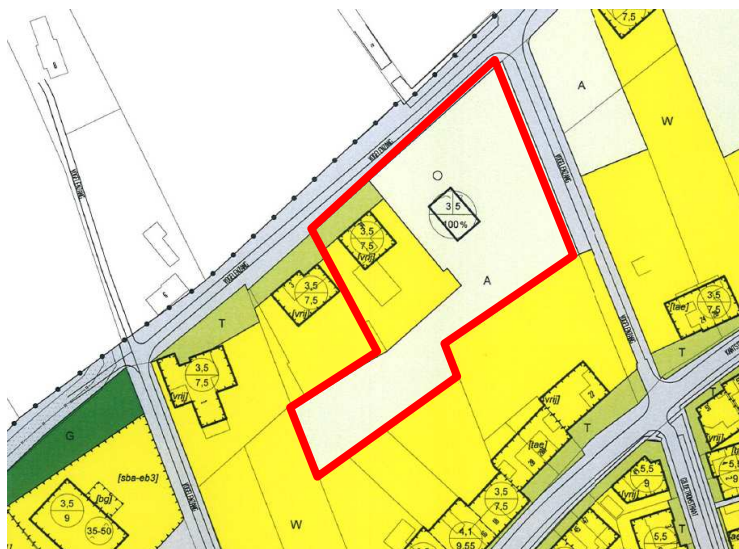
2.1 Historie

De kern Haaren is ontstaan op de hoge dekzandrug nabij het beekdal van de Ruijs Bossche Waterloop en heeft zich als lintdorp ontwikkeld. Het lint ontwikkelde zich langs de route Helvoirtseweg, Kerkstraat, Langeweg en Kerkeind. Archeologisch onderzoek wijst uit dat tijdens de Vroege en Late ijzertijd op de huidige locatie van Haaren al sprake was van bewoning. Voor het ontstaan van Haaren zijn eerst de nederzettingen Kerkeind en Belveren gevestigd. Aan het Kerkeind staat de uit 1472 stammende St. Lambertuskerk die moest worden verlaten op last van de gereformeerde overheid in 1640. De bewoners vertrokken naar het Belveren (Eind) omdat hier een nieuwe kerk werd gebouwd. In 1825 werd de oude St. Lambertuskerk onder gezag van Koning Wilhelm I weer teruggegeven aan de katholieken. Aangezien de kerk in een zeer bouwvallige staat verkeerde werd in 1853 zelfs een groot deel van het gebouw afgebroken. Ondanks bezwaren uit Belveren werd in 1913, ter vervanging van de Waterstaatskerk uit 1855, die in 1911 door brand werd verwoest, de huidige St. Lambertuskerk opgericht aan de 'Drie Hoeven'. Hier werd de kern Haaren gevestigd.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Haaren'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Haaren op 18 april 2013 en is op 25 juni 2013 in werking getreden.

De locatie Vogelenzang 3a is bestemd als 'Wonen' en als 'Tuin'. Feitelijk is het echter een agrarisch bedrijf. De gronden rondom Vogelenzang 3a zijn wel bestemd als 'Agrarisch'.



Uitsnede bestemmingsplan 'De Kant' met rood omlijnd het plangebied

2.3 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt op de overgang van de kern Haaren naar het landelijk gebied. De Kantstraat, ten zuiden van het plangebied, vormt een echte woonstraat aan de noordrand van de kern. Hier bevinden zich overwegend vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.

De Vogelenzang, waar het plangebied aan ligt, heeft meer een agrarisch karakter, mede door de aanwezigheid van de intensieve veehouderij in het plangebied. Ook aan de Vogelenzang zijn echter zowel in westelijke als oostelijke richting vanaf het plangebied enkele burgerwoningen aanwezig.

De woningen aan de Vogelenzang betreffen alle vrijstaande woningen van één laag met kap. Alle woningen, met uitzondering van Vogelenzang 6, staan aan de zuidzijde van de straat. Het gebied aan de noordzijde van de straat heeft een open karakter. Hier is een boomkwekerij gevestigd. Ten noorden ervan is een groene bosrand aanwezig, die de begrenzing vormt van het zorgcomplex Haarendael.



Plangebied



Woning Vogelenzang 3A



Boomkwekerij



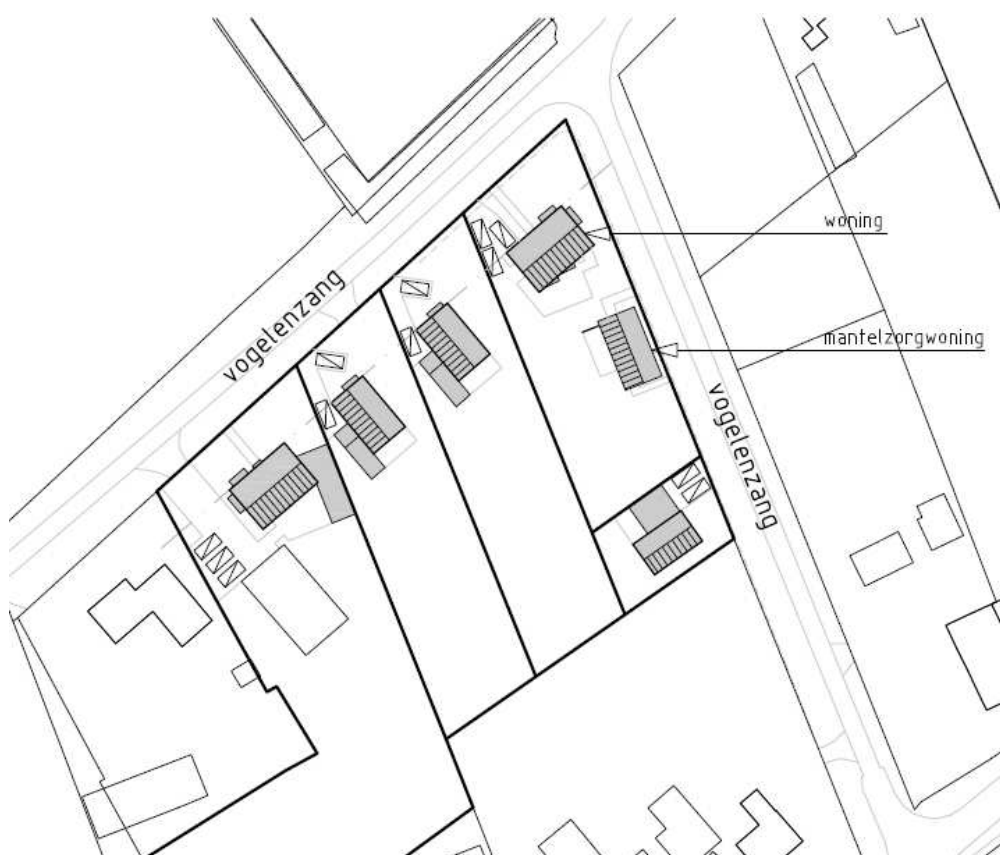
Woningen aan Vogelenzang

Foto's bestaande situatie (Bron: Google Maps, 2011)

Het plangebied wordt aan zowel de noord- als de oostzijde 'omlijst' door een bomenrij, parallel aan de Vogelenzang. Langs de bomenrij loopt een greppel. Het grootste deel van het plangebied bestaat momenteel uit grasland. Verder bevindt zich er bebouwing in de vorm van een vrijstaande woning met schuur/loods en een stal. De stal wordt vanaf de Vogelenzang voor een groot deel uit het zicht onttrokken door een dichte coniferen haag langs de straat.

2.4 Functionele structuur

De ligging van het plangebied op de overgang van de kern met het landelijk gebied betekent dat zowel de woonfunctie als de agrarische functie in de directe omgeving aanwezig is. De woonfunctie is met name geconcentreerd ten zuiden en oosten van het plangebied, terwijl de agrarische functie vooral ten noorden en westen van het plangebied aanwezig is (boomkwekerij en weideland). Ook het plangebied zelf heeft momenteel een agrarische functie in de vorm van een intensieve veehouderij, met bijbehorende bedrijfswoning.



Situatietekening (Bron: LT Architecten, 2013)

3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

3.1 Het initiatief

De herontwikkeling van het plangebied is mogelijk door de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de daarbij behorende sloop van de stal. Met de bedrijfsbeëindiging zijn in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling 2 bouwtitels verkregen. De derde bouwmogelijkheid in het kader van Ruimte-voor-Ruimte is gekocht van de gemeente Haaren. Deze bouwtitels worden ingezet voor de realisatie van drie vrijstaande woningen. Daarnaast is de bouw van een seniorenwoning voorzien, waarvan de realisatie kan worden toegerekend tot het gemeentelijk doelgroepenbeleid. Verder wordt de bestaande (bedrijfs)woning aan de Vogelenzang 3A gesloopt en opnieuw gebouwd en wordt daarmee een reguliere burgerwoning.

3.1.1 Ruimtelijk

De bestaande (bedrijfs)woning wordt vervangen door een nieuwe woning. De drie nieuwe vrijstaande Ruimte-voor-Ruimte woningen komen in het verlengde van de bestaande woning aan de Vogelenzang 3A te staan, zodat het huidige bebouwingslint langs de straat in oostelijke richting tot aan de kruising ten noordoosten van het plangebied wordt voortgezet. Daarbij wordt eveneens de bestaande bebouwingskarakteristiek van de omgeving (vrijstaande woningen) gecontinueerd. De rooilijn van de woningen komt op dezelfde afstand van de straat te liggen als de woning van Vogelenzang 3.

Bij een Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling is de gemiddelde kavelgrootte bij een woning in het algemeen circa 1.000 m². Deze maat is in de nieuwe verkaveling van het plangebied daarom ook voor de drie vrijstaande woningen aangehouden. Daarnaast is er in de zuidoosthoek van het plangebied een klein kavel van circa 300 m² ingetekend. Hierop is de realisatie van de seniorenwoning voorzien. Dit kavel is bewust klein gehouden om een betaalbare woning te creëren, wat past in het gemeentelijk doelgroepenbeleid. Daarnaast hebben senioren in het algemeen behoefte aan een kleinere tuin.

Alle nieuwe woningen worden uitgevoerd als één tot anderhalve laag met kap en hebben zodoende een goothoogte van maximaal 5 meter en een nokhoogte van maximaal 9 meter. Deze uitvoering van de woningen sluit aan bij de bestaande omliggende bebouwing. De seniorenwoning zal uitgevoerd worden in 1 laag met kap. De goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter en de nokhoogte maximaal 7,5 meter.

De Welstandscommissie van de SRE Milieudienst heeft in haar welstandsadvies van 29 augustus 2012 aangegeven dat de ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Wel adviseert zij dringend de woning op de hoekkavel te draaien.

Dit advies is opgevolgd, het stedenbouwkundig plan is hierop aangepast.

Op 12 juni 2013 is de stedenbouwkundige schets op nieuwe aan Welstand voorgelegd. Welstand was akkoord op 2 kleine punten na. Deze zijn aangepast in het nieuwste stedenbouwkundige schets.

3.1.2 Functioneel

Met de herontwikkeling van het plangebied verdwijnt de huidige agrarische functie en komt er een woonfunctie voor in de plaats. Deze functie sluit aan op de directe omgeving van het plangebied.

3.2 Beeldkwaliteit

3.2.1 Nieuwe woningen Vogelenzang

Ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing, de ontsluiting en de situering van groen, zijn geregeld in een bestemmingsplan. De identiteit van het ontwerp en andere meer architectonische aspecten die niet in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld, zijn geregeld door middel van beeldkwaliteitscriteria.

Door Croonen Adviseurs zijn voor de herontwikkeling van het plangebied dergelijke beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Deze criteria worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Haaren. De beeldkwaliteitscriteria zijn hierna opgenomen.

3.2.2 Beeldkwaliteitparagraaf

Deze beeldkwaliteitparagraaf, voor de ontwikkeling van de drie Ruimte-voor-Ruimte-woningen en een seniorenwoning, geeft in woord en beeld de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen stedenbouwkundige en architectonische ontwerp.

Veel ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing en situering van de ontsluiting en groen, zijn geregeld in het bestemmingsplan. Het beeldkwaliteitplan richt zich op aspecten, die niet in het bestemmingsplan te regelen zijn en geeft de kaders aan voor de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing in het plangebied. Het beeldkwaliteitplan gaat in op zaken als sfeer en kleur- en materiaalgebruik. Uiteindelijk is het een hulpmiddel c.q. inspiratiekader om tot een passende architectuur van de bebouwing en een passende inrichting van het plangebied te komen. Door de welstandscommissie kan het worden gebruikt als toetsingskader bij de beoordeling van bouwplannen.

Voor een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke inpassing van bovenstaande vier woningen zijn de volgende beeldkwaliteitseisen geformuleerd.

Situering en oriëntatie

- De woningen staan in een losse stedenbouwkundige structuur met een verspringende rooilijn.
- Losstaande bijgebouwen plaatsen achter het hoofdvolume.

Architectuur, bouwmassa en dakvorm

- Eigentijdse landelijke architectuur met ingetogen vormgeving en materiaalgebruik (geen uitgesproken architectuur).
- De architectuur sluit aan op de dorpse context van de omgeving.
- Een eenduidig concept waarbij de architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering een samenhangend geheel vormen.
- De vrijstaande woningen zijn individueel afleesbaar.
- Aan- uit en bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en zijn qua maat, schaal en kleurgebruik afgestemd op het hoofdvolume.
- De woonbebouwing bestaat uit 1 tot 1,5 bouwlaag met kap.
- De woningbouwvolumes hebben een duidelijke hoofdmassa met een kap.
- Het zadeldak is de hoofdvorm eventueel met wolfeinden.
- Dakkapellen zijn qua grootte ondergeschikt aan het dak en dienen onder in het dakvlak te worden geplaatst.

Erfafscheidingen

- De erfafscheiding moet passen binnen het open en groene karakter van de agrarische omgeving.
- De erfafscheiding bij voortuinen uitvoeren als een lage haag van een inheemse soort.
- De erfafscheiding aan de achterzijde en op plaatsen waar achtertuinen aan het openbaar gebied grenzen bij voorkeur uit te voeren als opgaande hagen of houtwallen (inheemse soorten). Open gaas- en hekwerken zijn toegestaan, mits zorgvuldig ingepast (gesloten hekwerken zijn niet toegestaan).

Materiaal, kleur en detaillering

- Natuurlijk materiaalgebruik (baksteen en hout) is het uitgangspunt.
- Het basismateriaal voor de gevels is baksteen (natuurlijke kleuren).
- Accenten uitvoeren in natuurlijke materialen zoals hout en glas.
- Aan- en bijgebouwen zijn in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa.
- Een veelheid van materiaalgebruik per volume dient te worden vermeden.
- Het basismateriaal bij dakvlakken zijn keramische pannen (glanzende of geglazuurde pannen zijn niet toegestaan). De kleur van de dakbedekking is zwart of antraciet. Bij het gebruik van riet mag hiervan worden afgeweken, in dat geval is de natuurlijke kleur van riet toegestaan.
- Het kleurpalet is ingetogen (natuurlijke kleuren), felle kleuren zijn niet toegestaan.



sfeerimpressie bebouwing



erfbegrenzing: houtwal



erfbegrenzing: hagen



basismateriaal gevel: baksteen



accenten in hout



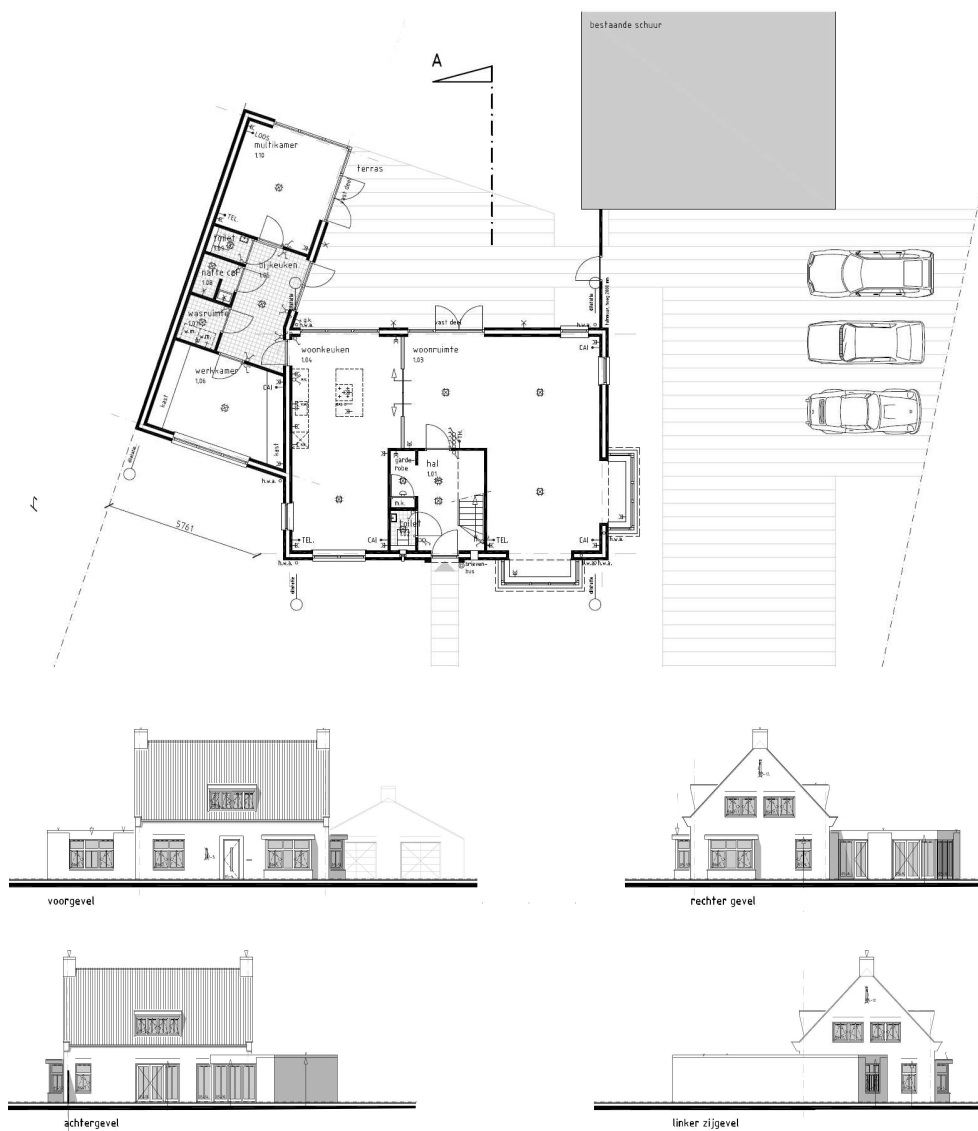
rieten dak



antracieten dakpannen

3.2.3 Woning Vogelenzang 3A

Voor de woning Vogelenzang 3A is reeds een ontwerp gemaakt passend binnen bovenstaande beeldkwaliteitseisen. In onderstaande figuren is het ontwerp zichtbaar.



3.3 Vertaling naar het bestemmingsplan

Bij de vertaling van het bouwplan naar het bestemmingsplan is uitgegaan van de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen. Daarbij voldoet het plan aan de nationale RO-standaard SVBP2012.

Voor de woningen in het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. De woningen mogen alleen gerealiseerd worden binnen het bouwvlak. De diepte van de bouwvlakken is afgestemd op het stedenbouwkundig plan waarbij reeds keuzes zijn gemaakt voor langs- of dwarsgelegen woningen. In de breedte zijn de bouwvakken getekend tot op 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens waarmee het bestemmingsplan nog enige flexibiliteit biedt voor de exacte situering van de woningen. Wel is met behulp van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' vastgelegd dat er in totaal maximaal 5 woningen in het plangebied kunnen komen. Verder is met bouwaanduidingen de woningtypologie en de maatvoering bepaald. Omdat 3 van de te ontwikkelen woningen ruimte-voor-ruimte woningen betreffen is op de percelen van deze woningen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' opgenomen. Deze woningen kunnen pas gebouwd worden indien voldaan is aan de voorwaarden van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte 2006'.

Tussen de woningen en de openbare ruimte is overal de bestemming 'Tuin' opgenomen, waarmee wordt voorkomen dat deze ruimte wordt bebouwd.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling in het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal en provinciaal beleid

De ontwikkeling moet ten eerste passen binnen het nationaal en provinciaal beleid. In het nationaal beleid wordt aangegeven dat inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden.

Het provinciaal beleid borduurt hierop voort.

4.1.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Op 1 januari 2011 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.

In de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening ligt het plangebied in 'overig stedelijk gebied'. De provincie streeft in haar ruimtelijk beleid naar verdere intensivering van bestaand stedelijk gebied.

4.1.2 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 is in 2010/2011 gefaseerd in werking getreden en wordt periodiek herzien. De Verordening Ruimte 2012 is in werking getreden op 1 juni 2012.

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 de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.



Verordening Ruimte - uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling met aanduiding plangebied
(Bron: provincie Noord-Brabant, 2012)

Het plangebied is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'kernen in landelijk gebied'. De voorgestane ontwikkeling past binnen het beleid dat voor deze gebieden geldt omdat de verstedelijking binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt.

4.1.3 Ruimte-voor-Ruimte regeling

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied vindt deels plaats in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Deze regeling biedt de mogelijkheid om, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Met de sloop wordt zowel een ruimtelijke kwaliteitswinst als milieuwinst behaald.

Ruimte-voor-Ruimte plannen zijn door de provincie opgenomen in haar Verordening Ruimte. Er gelden specifieke regels voor deze plannen, vooralsnog vastgelegd in de 'Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006'. Zo geldt onder andere dat per nieuwe woning ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt.

De in te leveren milieurechten van de intensieve veehouderij aan de Vogelenzang 3A heeft 2 bouwtitels opgeleverd, die wordt benut voor de bouw van twee vrijstaande woningen. De andere bouwmogelijkheid wordt gekocht van de gemeente Haaren.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Structuurvisieplus gemeente Haaren

Momenteel geldt nog de Structuurvisieplus van de gemeente Haaren, met de actualisatie hiervan op basis van de Wro is reeds gestart.

Met de Structuurvisie Plus (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.

4.2.2 Kleine particuliere initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan

De beleidsregel is van toepassing op alle individuele verzoeken waarbij medewerking slechts mogelijk is via een bestemmingsplanwijziging of een omgevingsvergunning activiteit strijdigheid met bestemmingsplan (voorheen projectbesluit), met uitzondering van binnenplanse afwijkingen.

Het beleid geldt niet voor het buitengebied, enkel voor de kernen.

De kaders worden bepaald door een aantal globaal benoemde toetsingscriteria en voorwaarden. Deze zijn noodzakelijk om een goede ruimtelijke kwaliteit na te streven. Er wordt slechts aan een criterium getoetst wanneer dat noodzakelijk is.

De meeste toetsingscriteria worden bewust slechts globaal benoemd. Hoofdzaak is dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit biedt ruimte, zodat maatwerk kan worden geleverd. Een aantal punten wordt wel nader toegelicht. Dit zijn cruciale toetsingscriteria/voorwaarden om op bepaalde zaken te kunnen sturen.

4.2.3 Woonvisie 2011-2015 “Jouw kruiwagen naar mooi wonen”

Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2011-2015 ‘Jou kruiwagen naar mooi wonen’ vastgesteld. In de Woonvisie staat centraal hoe je kan bereiken dat vraag en aanbod op de woningmarkt, ook in de toekomst, zo optimaal mogelijk op elkaar worden afgestemd. Kortom, dat er woningen gebouwd worden waar de toekomstige inwoners naar op zoek zijn. De Woonvisie 2011-2015 beschrijft hoe het gemeentelijk woonbeleid er de komende tijd uit gaat zien.

In Haaren is er sprake van een onevenwichtige samenstelling van de bevolking; minder jongeren en meer ouderen. De demografische scheefgroei zet verder door. Op termijn is sprake van een terugloop van het aantal inwoners. Het huidige woningaanbod is niet in evenwicht. De gemeente Haaren heeft weinig goedkope en middeldure woningen, zowel huur als koop. Slechts 13% van de bestaande woningen heeft een huur tot € 511,- en maar een schamele 2% van de woningen heeft een waarde van minder dan € 225.000,-. Voor jongeren, starters en mensen met lagere inkomens is er niet voldoende aanbod in de gemeente Haaren. Ook voor senioren die op zoek zijn naar een levensloopwoning is er weinig aanbod. In de dure prijsklasse is het aanbod groot; 49% van alle woningen heeft een waarde van € 350.000,- of meer.

Het aantal ingeschrevenen voor bouwgrond of een nieuwboukoopwoning bedraagt 773. Daarvan is minder dan 10% jonger dan 25 jaar. Er is binnen 5 jaar vraag naar circa 413 koopwoningen. De focus voor het woonbeleid is gelegd op onderscheidend vermogen. De gemeente Haaren staat voor groen wonen met als bouwstenen, contrastrijk, flexibiliteit, continuïteit en differentiatie. De gemeente streeft in de periode 2011-2015 naar de bouw van 542 woningen, namelijk 129 huur- en 413 koopwoningen. Het bouwen van de juiste woningen is belangrijker dan het aantal woningen.

Speerpunten zijn het bouwen voor doelgroepen van beleid, levensloopbestendig, grondgebonden en (collectief) particulier opdrachtgeverschap. De prioriteit gaat uit naar de doelgroepen starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren, zowel huur- als koop. Binnen de doelgroepen krijgt de toename van één- en tweepersoonshuishoudens extra aandacht.

Starters op de woningmarkt, waaronder jongeren en studenten, kunnen in de gemeente Haaren nauwelijks een woning vinden die past bij hun budget. Met het oog op een evenwichtige bevolkingsopbouw en het behoud van het voorzieningenniveau moet de gemeente Haaren ook aantrekkelijk blijven voor jonge gezinnen. Dit is reden om in te zetten op de bouw van goedkope koopwoningen met een prijs van maximaal € 181.000,- en de bouw van goedkope huurwoningen waarvan de huurprijs maximaal € 511,- per maand bedraagt (prijspeil 2010).

Ook worden er middeldure huur- en koopwoningen gebouwd. Deze hebben een huur tussen € 511 en € 647 of een koopprijs tussen € 181.000,- en € 275.000,-. Voor de koopwoningen ligt de nadruk daarbij op woningen tot € 250.000,-. Differentiatie binnen genoemde prijsklassen is uitgangspunt.

Om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen is het aanpassen van de bestaande woning een mogelijkheid. Een andere is de bouw van geschikte en gewenste woningen voor ouderen. Deze zogenaamde nultredenwoningen hebben alle noodzakelijke voorzieningen gelijkvloers, waaronder een bad- en minimaal één, maar bij voorkeur twee slaapkamers. Ook de mogelijkheid om extra hulp te krijgen door afspraken met zorginstellingen en elektronische toepassingen die een woning comfortabeler en veiliger maken verdienen zijn belangrijk. Vanuit het seniorenbeleid 2010-2013 is een visie geformuleerd op woonzorgservicezones.

Iedere doelgroep vraagt om maatwerkoplossingen. Denk daarbij aan Tewoon, maatschappelijk gebonden eigendom en collectief particulier opdrachtgeverschap. De toename van het aantal één- en tweepersoonshuishoudens binnen de doelgroepen die prioriteit krijgen vraagt aandacht.

Er wordt ook zorg gedragen voor de huisvesting van specifieke doelgroepen, zoals mensen met een beperking, mantelzorgvraag en vergunninghouders.

4.2.4 Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP)

Het Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan is op 13 januari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het doel van het GVVP is vanuit het principe van 'Natuurlijk sturen' een visie en uitvoeringsprogramma ontwikkelen voor de korte, middellange en lange termijn. Deze visie dient concreet doorvertaald te worden naar beleidskeuzes, waarmee het GVVP als toetsingskader kan dienen op het gebied van verkeer en vervoer.

Het GVVP beleid voor de gemeente Haaren is uitgewerkt aan de hand van een aantal thema's. Per thema bestaat er een wensbeeld. Onderstaand worden de diverse thema's benoemd en bij de relevante thema's het belangrijkste beleid weergegeven.

- Fietzers
- Voetgangers
- Verkeersveiligheid
 - Objectieve onveiligheid
 - Subjectieve onveiligheid
- Leefbaarheid
- Bereikbaarheid
- Communicatie
- Beleid handhaving en educatie
- Openbaar vervoer
- Parkeren
 - In 2010 wordt de mogelijkheid tot het opzetten van een parkeerfonds onderzocht.
 - Voor het toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt uitgegaan van de vastgestelde parkeernormen.
 - Voor de bestaande woonomgeving worden geen normen vastgesteld. Wel wordt ingezet op parkeren op zodanige wijze dat dit niet zal leiden tot overlast, ergernis of hinder van de omwonenden.
 - Opstellen van beleid voor het parkeren van grote voertuigen wordt pas afgewogen als hierover concrete klachten worden ontvangen.
- Ruimtelijke ordening
 - Verkeer is een voorwaarde voor ruimtelijke ontwikkelingen:
 - voldoen aan parkeernormen;
 - garanderen bereikbaarheid (verwerkbare intensiteiten of voorziening hiervoor);
 - oplossingen worden verkeersveilig uitgevoerd.
 - Indien mogelijkheden zich aandienen zal middels de inzet van ruimtelijke ordening gestreefd worden naar aanpak van bestaande knelpunten, bijvoorbeeld door verplaatsing van verkeersgenererende voorzieningen.
- Schoolomgeving
- Brandweer

In het GVVP zijn vervolgens maatregelen benoemd om het beschreven beleid op straat zichtbaar te maken, de beschreven doelen te bereiken en benoemde knelpunten aan te pakken.

Dit bestemmingsplan heeft een voegt een beperkt aantal extra woningen toe. Er worden geen belemmeringen ten aanzien van de verkeersveiligheid verwacht.

4.2.5 Groenbeleidsplan Haaren

“Haaren, een moderne gemeente in een groene omgeving”

De gemeente Haaren profileert zich door de bovenstaande 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 dorpsse 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.

De uit de landschapsstructuur volgende uitgangspunten voor het Groenbeleidsplan zijn het versterken van de landschappelijke kenmerken per dorp. De kern Haaren is omsloten door Ruysbossche Waterloop en Raamsche Loop, twee landgoederen direct ten noorden (Haarendael) en zuiden (Nemelaer) van het dorp gelegen en buurtschappen langs doorgaande en beplante wegen in zuidwestnoordoost richting.

Stedenbouwkundige structuur

De huidige opbouw van het dorp is gegroeid op basis van het landschap, andere ontwikkelingen zoals de aanleg van wegen en veranderende planologische inzichten. Elk onderdeel van de stedenbouwkundige structuur (bijvoorbeeld centrum, villawijk of naoorlogse woonwijk) heeft een eigen identiteit en kwaliteit, maar kent ook specifieke problemen in de groenstructuur. De groenstructuur dient derhalve de stedenbouwkundige structuur te versterken om de dorpsidentiteit te vergroten en moet tegelijkertijd, waar mogelijk, structurele problemen in de stedenbouwkundige opzet mee helpen oplossen, door bijvoorbeeld onduidelijke hoofdwegen en dorpscentra te versterken met een stevige of onderscheidende boomstructuur.

De historische kenmerken en actuele karakteristieken van de dorpsontwikkelingen hebben geleid tot onderstaande stedenbouwkundige kenmerken van Haaren. Deze bepalen mede de uitgangspunten voor de groenstructuur en zullen waar gewenst of mogelijk worden ondersteund door de opbouw van het openbaar groen.

Wegenstructuur

Naast het verschaffen van identiteit kan het groen verkeerskundige structuren ondersteunen en het verkeer begeleiden. De schaal en maat van het groen, en in het bijzonder de boombeplanting, dienen daarom te worden afgestemd op de (gewenste) verkeersintensiteit en snelheid. In het Groenbeleidsplan worden doorgaande wegen welke een ontsluitingsfunctie voor de kernen hebben indien mogelijk beplant met doorgaande bomenrijen van bomen van de 1e orde aan elke kant van de weg. Hierdoor ontstaat een strakke geleiding van het verkeer, een visuele versmalling van het profiel (wat hardrijden tegengaat) en wordt op veel locaties de veiligheid van het fietspad vergroot doordat de bomenrij als scheiding optreedt. Daarnaast wordt de oriëntatie binnen de kern vergroot. Langs veel doorgaande wegen is dit streven moeilijk realiseerbaar vanwege de beperkte beschikbare ruimte. Naast ontsluitingswegen kunnen ook wijkontsluitingswegen en doorgaande routes voor fietsers en wandelaars worden begeleid en geaccentueerd door beplanting.

4.2.6 Welstandsbeleid

Veranderingen in de bebouwde omgeving gaan vaak heel geleidelijk. Ze zijn het resultaat van een optelling van bouwinitiatieven, variërend van kleinere bouwwerken, zoals een schutting, aanbouw of dakkapel, tot een compleet nieuwe woning. Deze optelling valt niet altijd positief uit. Het is immers lastig de invloed van iedere vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen op de omgeving goed te beoordelen en voor de burger inzichtelijk te maken waarom deze beoordeling zo uitvalt. Het welstandsbeleid biedt de handvatten om deze beoordeling te kunnen maken. Bovendien geeft het de burgers vooraf inzicht in de criteria waaraan hun vergunningaanvraag voor de activiteit bouwen getoetst zal worden. Zij kunnen deze gebruiken als handvat bij het opstellen van hun bouwplan waardoor dit eerder aan de eisen van welstand kan voldoen zodat de vergunningsprocedure soepeler kan worden doorlopen.

Voordat iemand mag gaan bouwen, zal hij in beginsel een vergunning moeten aanvragen bij de gemeente. De omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen wordt, naast welstand, o.a. getoetst aan het Bouwbesluit en aan het bestemmingsplan.

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan vergunningaanvragen voor de activiteit bouwen op welstandsaspecten getoetst zullen worden. Het legt voor een bepaald gebied, bijvoorbeeld een dorpskern, een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied kan het kader meer of minder streng zijn. In bijvoorbeeld een historisch dorpscentrum zal de prioriteit van welstand anders liggen dan op een regulier bedrijventerrein.

Welstandsbeleid is dus niet simpelweg een vraag van mooi of niet mooi, maar een beoordeling van de kwaliteit van het bouwwerk aan de hand van duidelijk benoemde criteria.

Welstand is niet zozeer een waardeoordeel over een bouwwerk op zich, maar vooral een beoordeling van de bijdrage van dat bouwwerk aan de ruimtelijke kwaliteit op die specifieke locatie. De gemeentelijke welstandsnota richt zich op de lokale karakteristieken in de bebouwde kom (de bestaande dorpsgebieden) en het buitengebied.

Relatie welstandsbeleid en bestemmingsplan

De criteria worden onder andere geformuleerd vanuit een visie op het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten (kleur en materiaalgebruik) als ruimtelijk relevante aspecten (hoogte, omvang en situering van de gebouwen). Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is een vertaling in het bestemmingsplan niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve (ruimtelijk relevante) eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte. Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar, waar mogelijk, aan.

Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwregels zoals opgenomen in onderhavig bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een specifiek verschil tussen de inhoud van een bestemmingsplan en de welstandsnota, blijft bij toetsing van een bouwaanvraag de welstandsnota op dat specifieke punt buiten toepassing, voor die zaken die het bestemmingsplan regelt, zoals situering of bouwhoogte. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'.

Bestemmingsplan 'Vogelenzang, Haaren'

Onderhavig bestemmingsplan betreft een ontwikkelingsplan. Voor het gebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld (zie paragraaf 3.2.1). Een beeldkwaliteitplan heeft in principe dezelfde functie als een welstandsnota. Voor dit gebied dienen bouwaanvragen dus aan het beeldkwaliteitplan getoetst te worden.

4.3 Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied vindt plaats binnen een gebied dat door de provincie reeds als 'bestaand stedelijk gebied' is aangemerkt. Het initiatief is daarom passend binnen het provinciaal beleid.

Met de herontwikkeling van het plangebied wordt milieuwinst bereikt, die 2 bouwtitels heeft opgeleverd waarmee 2 van de woningen wordt gerealiseerd. De derde bouwmogelijkheid in het kader van Ruimte-voor-Ruimte is gekocht van de gemeente Haaren en levert daarmee ook milieuwinst op.

De realisatie van de vierde woning, een seniorenwoning, past binnen het gemeentelijk doelgroepenbeleid. Ook zal bij één van de woningen nu al rekening gehouden worden met de mogelijkheid tot mantelzorg.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen herontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

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. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door Bakker milieuadviezen is hiertoe een verkennend bodemonderzoek verricht. De rapportage, d.d. oktober 2012, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Zintuiglijk zijn aan de uitkomende grond geen waarnemingen gedaan die zouden kunnen wijzen op een bodemverontreiniging. In de bovengrond ter plaatse van de tuin en rondom de bebouwing zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen. In de bovengrond ter plaatse van het grasland overschrijdt cobalt in verwaarloosbare mate de AW 2000. In de ondergrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen. In het grondwater zijn de gehalten aan barium, nikkel en zink boven de streefwaarden aangetroffen.

Dergelijke verhoogde gehalten komen tamelijk standaard voor. Dit zijn geen relevante verhogingen. De hypothese 'onverdachte locatie' kan op grond van bovenvermelde resultaten in redelijkheid aanvaardt worden.

Conclusie

Op grond van het uitgevoerde onderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouwplannen.

5.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (onder andere woningen) binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

Door Peutz is onderzocht of en in hoeverre sprake is van geluidhinder vanuit de omliggende wegen op de nieuwe woningen in het plangebied. De rapportage, d.d. 19 augustus 2011, is als bijlage opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat op grond van een inventarisatie van de wegen in de directe omgeving, alsmede de heersende snelheidsregimes op die wegen en de in de toekomst te verwachten verkeersintensiteiten, de geluidbelasting vanwege wegverkeer ruimschoots lager is dan de te hanteren voorkeurswaarden of grenswaarden. De realisatie van woningen in het plangebied is daarom in overeenstemming met de toepasselijke wet- en regelgeving en een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor het bestemmingsplan aan de orde. In het kader van de in een later stadium in te dienen omgevingsvergunning voor het bouwen dient alsnog een akoestisch onderzoek te worden verricht om de binnenwaarde van de geluidsbelasting te berekenen, waarmee in de bouwtechnische uitwerking van de woningen rekening moet worden gehouden.

5.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende 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'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van vier woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

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 (via wegen, spoorwegen, waterwegen) 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 vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

In het kader van externe veiligheid worden de te realiseren woningen beschouwd als een (beperkt) kwetsbaar object. De woningen bevinden zich op ongeveer 1 km van de N65. Over de N65 vindt vervoer plaats van toxische stoffen. Het invloedsgebied van een incident met toxische stoffen bedraagt 1,5 km. Het groepsrisico dient te worden verantwoord.

5.4.1 Verantwoording groepsrisico

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

Ontwikkeling groepsrisico

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

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico.

Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen is in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze grote afstand van de risicobron wordt daarom niet verder beschouwd.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

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

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelinginstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn.

Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwings- en alarmsysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Haaren valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Op termijn zal dit waarschuwingssysteem vervangen worden door NL-alert.

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

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Omliggende bedrijvigheid

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen (agrarische) bedrijvigheid aanwezig die hinder op de nieuwe woningen veroorzaakt. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op circa 370 m aan de Oude Baan 7. Er is geen sprake van belemmering van bedrijven.

Geurhinder veehouderijen.

Voor wat betreft geur afkomstig van veehouderijen is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. De geurbelasting van bedraagt 3 tot 8 odeureenheden per m³ lucht (zie ook de gebiedsvisie Haaren 2010).

De voorgenomen herontwikkeling in het plangebied zorgt er juist voor dat de bestaande agrarische intensieve veehouderij, waarvan de geurcontour over een deel van de kern Haaren ligt, verdwijnt. Hiermee ontstaat een verbetering van het leefklimaat.

Akkerbouw en gebruik bestrijdingsmiddelen.

Het enige aspect wat hierin een rol speelt is de ligging van een buxusveld tegenover de locatie. Er zijn geen duidelijke regels voor aan te houden afstanden tussen open teelt en woningen. Omdat de open teelt geen onderdeel vormt van de inrichting, zijn de inrichtingsgebonden afstandseisen niet van toepassing. In het kader van de bescherming van de gezondheid van toekomstige bewoners, gaat het bij de bepaling van de afstand om de blootstelling aan bestrijdingsmiddelen. Als basis geldt een minimale afstand van 50 m. Hiervan kan gemotiveerd afgeweken worden.

Tegenover de locatie voor de woningen ligt een stuk open landbouwgrond waarop buxustruikjes staan. De teelt begint op ongeveer 20 m van de woningen. Een aantal punten is in het voordeel voor de woningbouw. Het perceel met de buxus ligt ten noorden van de woningen. De windrichting is overwegend gericht naar het noord-oosten waardoor bestrijdingsmiddelen voornamelijk van de locatie afwaaien.

Het betreft daarnaast een lage teelt waarbij dus ook laag gespoten worden. Dit beperkt de verwaaiing van bestrijdingsmiddelen bijv. in vergelijking met fruitteelt die hoger is. Er is daarnaast niet bekend of er gebruik gemaakt wordt van bestrijdingsmiddelen en zo ja, in welke vorm, welke middelen en hoe vaak dat gebeurt. Gezien de inrichting van het terrein is de gemeentelijke verwachting dat het gebruik niet erg intensief is.

Conclusie

Bovenstaande aspecten bezien bestaan er geen bezwaren voor deze ontwikkeling vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

5.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Verkeer en parkeren

De nieuwe woningen zijn direct ontsloten op de Vogelenzang. De realisatie van de woningen brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee.

Alle woningen krijgen ten behoeve van het bewonersparkeren minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Het bezoekersparkeren wordt opgevangen langs de straat.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

5.8 Water

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling dient te worden verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Aeres Milieu een indicatief infiltratieonderzoek uitgevoerd en een waterparagraaf opgesteld. De volledige rapportage, d.d. 5 september 2013, is als bijlage opgenomen. Hierna is een samenvatting van dit rapport opgenomen.

5.8.1 Algemeen

De waterhuishoudkundige situatie van het plangebied is onderzocht in het kader van de watertoets. In het waterhuishoudkundig onderzoek(en) is aandacht besteed aan de huidige bodemkundige en (geo)hydrologische situatie, de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden, en de mogelijkheden om neerslag in de toekomstige situatie te bergen en te infiltreren. In de rapportage zijn enkele bemerkingen van de gemeente (d.d. 27 september 2012) en het waterschap (d.d. 13 augustus 2013) op het concept van het OWBP "Vogelenzang, Haaren" verwerkt.

5.8.2 beleid

De adviezen in de rapportage voldoen aan vigerende wet- en regelgeving van lokaal tot en met Europees niveau.

Waterschap De Dommel heeft het waterbeheerplan 'Krachtig Water' opgesteld voor de periode 2010-2015. Het waterbeheerplan is een strategisch document, afgestemd op de Europese Kaderrichtlijn Water, het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. Hierin staan de doelen en de wijze om deze te behalen weergegeven. De diverse hoofdthema's zijn: droge voeten, voldoende water, natuurlijk water, schoon water, schone waterbodem en mooi water.

Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (gemeente, provincie, waterschap, rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem.

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren.

Ter ondersteuning is een toetsinstrumentarium (HNO-tool) ontwikkeld. Daarmee wordt een plan relatief eenvoudig getoetst op hydrologische neutraliteit.

De uitgangspunten vormen het vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en gemeente bij het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De initiatiefnemer dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hier invulling aan te geven. Deze zijn:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
4. Water als kans (creatief ontwerpen)
5. Meervoudig ruimtegebruik (efficiëntere omgaan met de beschikbare ruimte)
6. Voorkomen van vervuiling
7. Wateroverlast-vrij bestemmen
8. Waterschapsbelangen respecteren (bestaande functies niet hinderen en vrije ruimte voorzien)

Voor alle plannen met meer dan 2.000 vierkante meter aan verhard oppervlak, wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt, indien nodig, advies gevraagd.

5.8.3 Conclusies

Uit het onderzoek blijkt dat realisatie van het project geen grote knelpunten oplevert. De ten noorden van het plangebied gelegen uitmonding van een riooloverstort veroorzaakt ook geen problemen. Mogelijk kan de overstort bij extreme waterstanden (stank)overlast veroorzaken, maar Waterschap De Dommel heeft aangegeven dat er geen waterhuishoudkundige belemmeringen zijn om in de nabijheid van de riooloverstort te bouwen.

In aansluiting op het landelijk beleid 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. Uit de tabel in de rapportage is af te leiden dat het onverhard oppervlak met circa 395 m² toeneemt.

Aan de (milieuhygiënische) randvoorwaarden zal worden voldaan. De afstromende neerslag van de daken zal niet of zeer gering vervuild zijn. Gezien de ligging, de toekomstige inrichting van het plangebied en de eisen die het bevoegd gezag stelt, wordt gekozen voor de aanleg van een gescheiden stelsel binnen het plangebied.

Deze neerslag kan rechtstreeks via (mol)goten of ander traditioneel afvoermateriaal naar het oppervlaktewater of een bergings- en/of infiltratievoorziening worden geleid via een nieuw aan te leggen gescheiden stelsel. Ook de neerslag afkomstig van de overige verhardingen kan op deze manier in de voorziening worden geleid.

Het is het overwegen waard om een reductie van deze afstromende neerslag te verminderen door een open bestrating of halfverharding van bijvoorbeeld grind of dolomiet aan te brengen in plaats van een gesloten verharding.

Voorts heeft het waterschap De Dommel altijd de voorkeur aan het ter plaatse infiltreren. Dit kan door af te koppelen en rechtstreeks in de tuin te infiltreren. In geen geval mag de afvalwaterriolering op het oppervlaktewater en eventuele infiltratie en/of bergingsvoorziening worden aangesloten.

Hergebruik van het afgekoppelde regenwater is een haalbaar voorbeeld door middel van het plaatsen van een regenton. Hierdoor wordt een extra berging gerealiseerd en dit hemelwater kan gebruikt worden voor het besproeien van de tuin. Een overlaat dient op het systeem voorzien te worden zodat het overige afgekoppelde hemelwater verder afgevoerd wordt naar de bergings- en/of infiltratievoorziening of de nabijgelegen sloot.

Het volledig hergebruiken van al het dakwater voor toiletspoeling kan overwogen worden. Voor een enkele woning is hiervoor een (opvang)bassin van circa 4 à 5 m³ nodig met een overloop naar een eventuele bergings- en/of infiltratievoorziening of naar de sloot. Dit vraagt wel een hogere investeringskost.

Na de voorgenomen herinrichting van het plangebied bestaat het plangebied uit vier kavels. Op elke locatie zal een vrijstaande woning, twee parkeerplaatsen en een tuin worden gerealiseerd, ontsloten door een eigen oprit vanaf de openbare weg. Het dakoppervlak van drie woningen zal circa 110 m² bedragen en van de vierde woning circa 83 m². De oppervlakte van de overige verhardingen (als oprit etc.) bedragen per perceel circa 61 m².

Op basis van de concept-inrichtingstekening is berekend dat voor de kavels 3 x 171 m² en 1 x 154 m² verharding (totaal circa 660 m²) wordt afgekoppeld. De te realiseren buffering in daarvoor bestemde bergings- en/of infiltratievoorzieningen voor een bui (T=10+10%) bedragen voor een grote kavel minimaal 7,6 m³ en de kleine kavel 6,4 m³. De te realiseren buffering voor wateroverlast optreedt op het perceel (bij een bui van T=100+10%) bedragen voor een grote kavel minimaal 11,5 m³ en de kleine kavel 9,7 m³.

Het is nog niet bekend of bovengrondse danwel ondergrondse voorzieningen aangelegd worden. Gezien de aanwezigheid van een leemlaag rond 1,5 meter onder maaiveld en de lage doorlatendheid (zie indicatief infiltratieonderzoek) kan gekozen worden voor berging (eventueel in combinatie met (ondergrondse) infiltratie onder de leemlaag) en geleidelijke afvoer naar de (droge) sloten in de omgeving van de percelen.

Voorwaarde blijft dat het te bergen volume voor een groot kavel minimaal 7,6 m³ en de kleine kavel 6,4 m³ bedraagt. Welk soort voorziening gebruikt gaat worden, is nog niet duidelijk. De voorziening mag een willekeurige vorm hebben bijvoorbeeld om een andere landschappelijke inpassing te realiseren.

De voorziening dient van een bovengrondse noodoverlaat te worden voorzien om excessieve neerslag af te kunnen voeren. Deze noodoverlaat kan worden aangesloten op de bestaande schouwsloot rond het plangebied. De afvoer naar de omgeving mag niet meer zijn dan 1,67 l/s/ha (huidige afvoercoëfficiënt).

Voor de precieze dimensionering van een infiltratiesysteem dient nader onderzoek uitgevoerd te worden. Aan de hand van de aan te leggen afvoerstelsels, lokale voorkeuren, een kostenberekening etc. kan een definitieve beslissing over de precieze dimensionering van een infiltratiesysteem worden genomen. Ook de landschappelijke invulling, het in stand houden, het onderhoud van de voorzieningen en de veiligheid vervullen een belangrijke rol, zolang de minimale berging maar aangelegd wordt en de voorziening binnen 24 uur weer beschikbaar is voor de volgende bui.

Bij de definitieve stedenbouwkundige uitwerking dient definitieve combinatie/uitwerking van de infiltratie- en/of bergingsvoorziening berekend te worden voor de uiteindelijk aanwezige verharde oppervlakken.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloegbare materialen, zoals koper, lood, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuillende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

5.8.4 Conclusie

De realisatie van het voorgenomen plan tot herinrichting van het gebied werpt geen belemmering op voor wat betreft de waterhuishoudkundige aspecten.

5.9 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. Door Aeres Milieu is daarom een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De rapportage, d.d. 10 augustus 2011, is als bijlage opgenomen.

Tijdens de veldinventarisatie zijn geen rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten aangetroffen. Ook zijn er geen beschermde planten gevonden. Als effect van de herontwikkeling zal zodoende slechts tijdelijk het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en amfibieën verdwijnen.

Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere habitats. Verder zijn geen negatieve effecten op de EHS en Natura2000-gebieden te verwachten.

Conclusie

De herontwikkeling van het plangebied is niet in strijd met de Flora- en faunawet en/of overige wet- en regelgeving.

5.10 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Door Synthegra bv is daarom een bureau onderzoek en inventariseren veldonderzoek, karterend booronderzoek, in het plangebied uitgevoerd. De rapportages, d.d. 22 november 2012 en 11 februari 2013, zijn als bijlage opgenomen.

Bureauonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek is voor het plangebied een gespecificeerde archeologische verwachting opgesteld, waarvan de essentie is weergegeven in onderstaande tabel.

Periode	Verwachting	Verwachte kenmerken vindplaats	Diepteligging sporen
laat-paleolithicum – mesolithicum	middelhoog	Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen	In en onder de eerdlaag van de gooreerdgrond
neolithicum – vroege middeleeuwen	laag	Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvoorwerpen	In de eerdlaag van de gooreerdgrond
late middeleeuwen – nieuwe tijd	Laag	Sporen van agrarische activiteit, losse vondsten	vanaf maaiveld

In het plangebied wordt een karterend booronderzoek met een boordichtheid van ten minste 20 boringen per hectare aanbevolen (methode A1) geadviseerd om de bodemopbouw in kaart te brengen en daarmee het verwachtingsmodel te toetsen. Daarnaast zal de bodem worden onderzocht op de aanwezig van archeologische indicatoren. Aangezien het plangebied circa 5.000 m² groot is, zullen in totaal 10 boringen worden gezet.

In november 2012 is door de gemeente Haaren een selectieadvies ten aanzien van het bureauonderzoek gegeven. De gemeente Haaren sluit zich daarin aan bij het advies van Synthegra dat een vervolgonderzoek nodig is.

Inventariserend veldonderzoek, karterend booronderzoek

De natuurlijke gooreerdgrond is in het hele plangebied niet aangetroffen. De natuurlijke bodem is verstoord, waarschijnlijk door ploegwerkzaamheden. Vuursteenvindplaatsen bestaan voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen en ondiepe grondsporen, zoals haardkuilen, en worden in en onder de bovengrond van de gooreerdgrond verwacht. Aangezien de bodem is verstoord, zijn eventueel aanwezige vuursteenvindplaatsen verloren gegaan. Bovendien zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die zouden kunnen wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen kan daarom naar laag worden bijgesteld.

Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk nog intact. Maar resten uit deze perioden worden niet verwacht, ook zijn tijdens het booronderzoek geen archeologische resten of indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid een vindplaats uit deze periode. Daarom kan de lage verwachting om archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de nieuwe tijd aan te treffen voor het plangebied worden gehandhaafd.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

In februari 2013 is door de gemeente Haaren een selectieadvies ten aanzien van het booronderzoek gegeven. De gemeente Haaren sluit zich daarin aan bij het advies van Synthesgra Op basis van het booronderzoek geldt voor het plangebied een lage verwachting voor alle perioden. Het plangebied wordt derhalve vrijgegeven voor de voorgenomen planontwikkeling.

Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische waarden worden aangetast.

6 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

6.1 Plansystematiek

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 is aansluiting gezocht bij de SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2012. 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 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.

Omdat 3 van de te ontwikkelen woningen ruimte-voor-ruimte woningen betreffen is op de percelen van deze woningen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte' opgenomen. Deze woningen kunnen pas gebouwd worden indien voldaan is aan de voorwaarden van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte 2006'.

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

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

7.1 Financieel

7.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

7.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

7.2 Maatschappelijk

De stedenbouwkundige schets, welke als basis voor dit bestemmingsplan heeft gediend is op 16 mei aan direct betrokkenen en omwonenden gepresenteerd. De aanwezigen hebben zich daarbij positief uitgelaten over het gepresenteerde plan.

Het Concept-Ontwerpbestemmingsplan 'Vogelenzang, Haaren' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

In het kader van het vooroverleg zijn drie reacties binnengekomen: van De Provincie Noord-Brabant, de Regionale Brandweer en Waterschap De Dommel. Naar aanleiding van de reacties van de Provincie en het Waterschap is het concept-Ontwerpbestemmingsplan beperkt aangepast.

Na vooroverleg doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten hiervan worden in een later stadium in het bestemmingsplan vermeld.

