

Bestemmingsplan

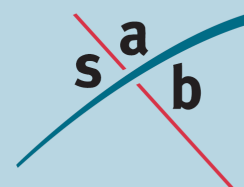
Driehoeven 1

Gemeente Haaren

Datum: 30 augustus 2012

Projectnummer: 110609

ID: NL.IMRO.0788.BP1201HRNDRIEHP101-VA01



INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	DOEL	3
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.4	LEESWIJZER	4
2	HUIDIGE SITUATIE	6
2.1	HISTORIE	6
2.2	VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN	6
2.3	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	7
2.4	FUNCTIONELE STRUCTUUR	10
3	BELEIDSKADER	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
4	MILIEUASPECTEN	22
4.1	BEDRIJVGHEID	22
4.2	GELUID	22
4.3	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	22
4.4	BODEM	24
4.5	FLORA EN FAUNA	24
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	26
4.7	LUCHTKWALITEIT	27
4.8	WATER	28
5	PLANBESCHRIJVING	34
6	WIJZE VAN BESTEMMEN	36
7	UITVOERBAARHEID	38
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	38

Bijlage

- Bijlage 1: Briefrapport flora en fauna

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan betreft de uitbreiding en herbestemming van het bestaande woonhuis met achterbouw aan Driehoeven 1 te Haaren. Het voornemen bestaat om de bestemming op het perceel Driehoeven 1 te Haaren sectie E nummer 5075 te wijzigen naar 'wonen' en 'maatschappelijk'. Het woongedeelte aan de voorkant van het pand wordt gerenoveerd en geschikt gemaakt voor bewoning naar hedendaagse eisen. Aan de achterzijde wordt het bestaande aangebouwde bijgebouw gedeeltelijk gesloopt en vervolgens uitgebreid zodat hier een parochiecentrum en behorende ruimten kan worden gerealiseerd.

Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Haaren-Oost' omdat het parochiecentrum qua gebruik niet binnen de bestemmingen 'wonen' en 'tuinen' past. De ontwikkeling past ook niet in het toekomstige bestemmingsplan 'Kom Haaren', waarvan een voorontwerp voor inspraak ter inzage heeft gelegen. Het perceel heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'maatschappelijk'. Binnen deze bestemming mag het gebouw gebruikt worden als parochiecentrum. Bewoning is echter niet toegestaan. De ontwikkeling is daarom ook in strijd met het toekomstige bestemmingsplan.

Derhalve is er een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van de uitbreiding en herbestemming wel mogelijk.

1.2 DOEL

Het doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een juridisch-planologische regeling voor de realisatie van de geplande ontwikkeling.

1.3 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied ligt midden in de kern Haaren aan Driehoeven 1. Aan de noordkant van het plangebied ligt de kerk. Aan de oostkant grenst het plangebied aan groen. Aan de zuidkant grenst het plangebied aan de basisschool Klimop c.a. aan het Leijpad 1 en aan de huisartsenpraktijk Haaren aan Driehoeven 3. Ten westen van het plangebied ligt het gemeentehuis.

De hierna volgende figuur geeft de globale ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: ligging plangebied

1.4 LEESWIJZER

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de historie en de huidige situatie van het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt het Rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid behandeld. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de milieuaspecten van belang voor het voorliggende bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 gaat in op de planbeschrijving.

In hoofdstuk 6 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de regels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de regels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven en er wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

2 HUIDIGE SITUATIE

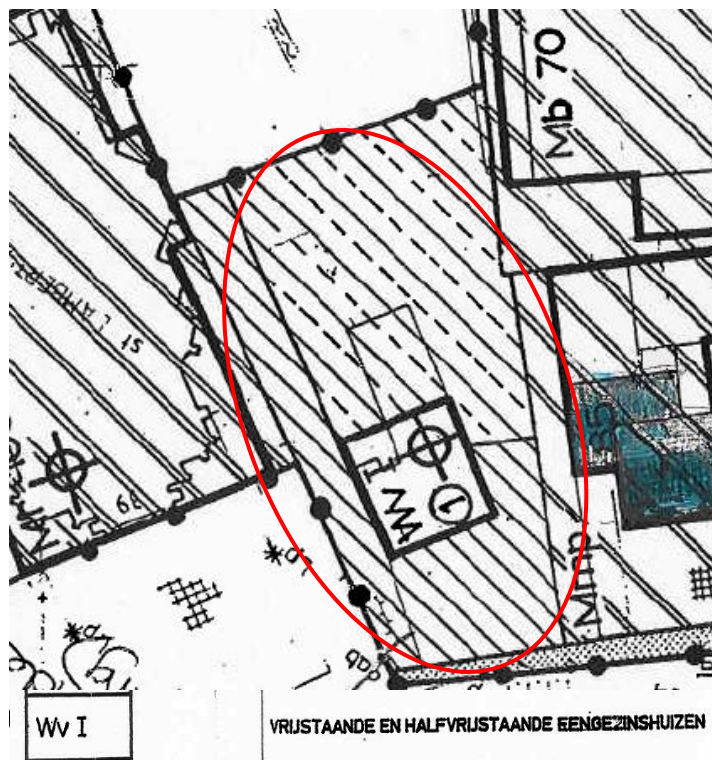
2.1 HISTORIE

De kern Haaren is ontstaan op de hoge dekzandrug nabij het beekdal van de Ruijsbossche 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.

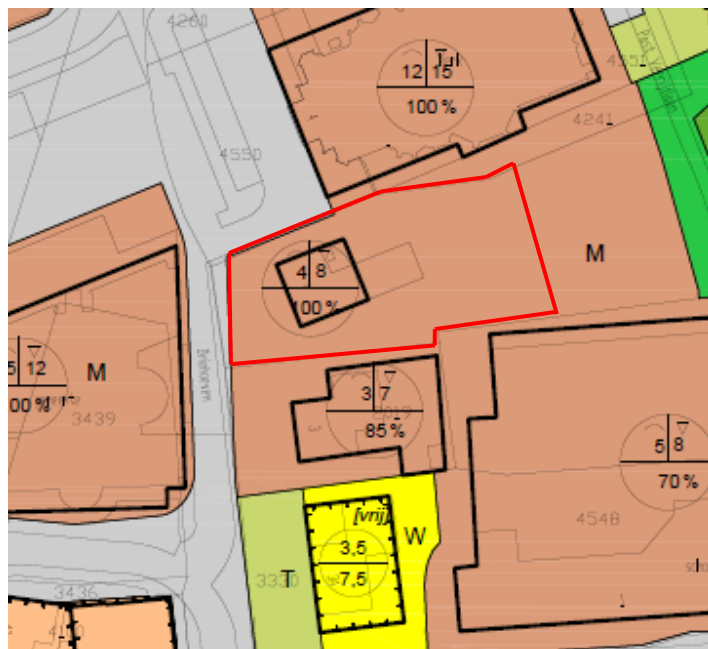
2.2 VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

Voor de locatie Driehoeven 1 is het bestemmingsplan 'Haaren-Oost' geldend. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'wonen', 'tuinen I' en 'tuinen II'. Het parochiecentrum past qua gebruik niet binnen de bestemmingen 'wonen' en 'tuinen'.



Figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan Haaren Oost met aanduiding plangebied (rood)

De ontwikkeling past ook niet in het toekomstige bestemmingsplan 'Kom Haaren', waarvan een ontwerp gereed is. Het perceel heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'maatschappelijk'. Binnen deze bestemming mag het gebouw gebruikt worden als parochiecentrum. Bewoning is echter niet toegestaan. De door de initiatiefnemer gewenste ontwikkeling is daarom ook in strijd met het toekomstige bestemmingsplan.



Figuur 3: globale aanduiding plangebied in uitsnede voorontwerp bestemmingsplan Kom Haaren, 23-11-2011.

2.3 RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het plangebied ligt in de kern Haaren. De ruimtelijke structuur van Haaren laat duidelijk zien dat de kern meerdere locaties heeft gehad. Van de eerste nederzetting 'Het Kerkeind' is de oorspronkelijke verkavelingstructuur ongewijzigd. Ook de toren van de oorspronkelijke St. Lambertuskerk en de bochtige verkeersstructuur zijn nog aanwezig. Voor de tweede nederzetting 'het Eind' geldt dat de oorspronkelijke structuur van de oude Brink herkenbaar is in zowel de verkavelings- als verkeersstructuur. Van de derde en huidige nederzetting Haaren is het centrum nog op dezelfde locatie gelegen. Binnen het centrum zijn de Rooms-katholieke kerk en de kapel van Haarensteijn de meest markante en historische bouwwerken.

De historische routes zijn nog steeds de hoofdelementen van de huidige stedenbouwkundige opbouw. De bebouwing aan deze routes wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door veel lintbebouwing bestaande uit vrijstaande villa's met één bouwlaag. Door het organisch gegroeide lint is het gevelbeeld zeer divers. Het open beekdal van de Ruijsbosse Waterloop ligt aan de oostzijde van de kern Haaren en vormt een sterke ruimtelijke begrenzing voor de kern Haaren. Langs de Helvoirtseweg en de Kerkstraat is sprake van een transparante, zachte bebouwingsrand naar dit beekdal. Ook de bebouwing langs de Haarendijk, de Nemelaerstraat, het Eind en de Pastoor Janssenstraat kenmerkt zich door een zachte bebouwingsrand aan het open beekdal.

Deze bebouwingsranden zijn minder transparant. De ligging van het beekdal tussen deze straten is bijzonder.

Vanuit de zuidkant vormt de Haarendijk de verbinding met het Eind. Voor het Eind geldt dat de oorspronkelijke structuur van de oude Brink nog herkenbaar is in zowel de verkavelings- als verkeersstructuur. De separate ligging van het Eind aan de zuid-oostkant van de kern is uniek te noemen.

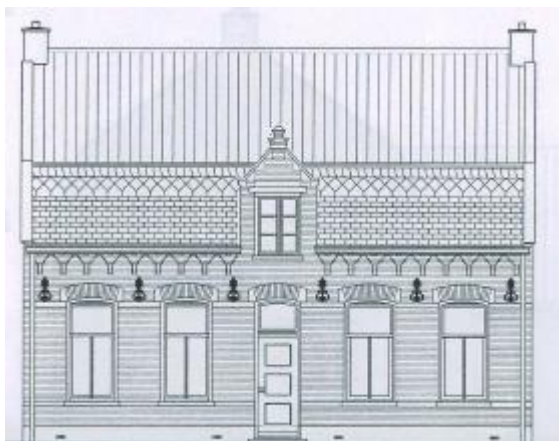
Een ander opvallend ruimtelijk element binnen de structuur van Haaren zijn de zogenaamde Kerkepaden/cultuurhistorische paden. Aan de oostzijde van Haaren ligt het Broederspaadje van de Roonsestraat naar de Kerkstraat, de Kasteellaan aan de zuidzijde van het Eind en de Raamse Akkers naar Haarendael.

De nieuwste wijken aan de noordwest kant van de kern bestaan voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen omgeven door een ruim opgezet openbaar gebied gelegen in een groene setting. De “Frankische driehoeken” bij het Groenplein en de Keizerstraat zijn enkele historische restanten in de nieuwere wijken.

2.3.1 *Bebouwing*

Het plangebied ligt midden in de kern van Haaren. In de omgeving van het plangebied liggen verschillende functies en een diversiteit aan bebouwing. In de omgeving zijn onder andere de functies detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, horeca en ook wonen aanwezig.

Op onderstaande figuur is een tekening van het vooraanzicht van het pand weergegeven.



Figuur 4: vooraanzicht van het pand Driehoeven 1.

Hierna volgen een aantal foto's van de omgeving van het plangebied.



Figuur 5: parochiehuys met daarachter de kerk, bron: Google Maps, 2011.



Figuur 6: huisartsenpraktijk aan Driehoeven 3 en woning aan Driehoeven 5, bron: Google Maps, 2011.



Figuur 7: gemeentekantoor Monseigneur Bekkersplein 2, bron: Google Maps, 2011.

2.3.2 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied ligt aan het doodlopende gedeelte van de weg Driehoeven. Het doorgaande deel van deze weg sluit aan op de Kerkstraat. De Kerkstraat is een belangrijke ontsluitingsweg van de kern van Haaren.

Parkeren

De woningen aan de weg Driehoeven hebben veelal voldoende parkeerruimte op het eigen terrein. Verder zijn er veel parkeermogelijkheden op het Monseigneur Bekkersplein tegenover de kerk en het gemeentehuis.

2.4 FUNCTIONELE STRUCTUUR

Het plangebied ligt middenin de kern van Haaren. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van diverse centrumvoorzieningen en woningen.

3 BELEIDSKADER

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 *Nota Ruimte*

Structuurvisie

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Tezamen met de realisatieparagraaf is deze nota in juni 2008 vastgesteld als structuurvisie. Bovendien bevat het een doorkijk naar de langere termijn, namelijk de periode 2020 - 2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra en het Structuurschema Groene Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid, is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op "ontwikkelingsplanologie" en minder op "toelatingsplanologie". Daarnaast is het landelijke beleid gericht op het bundelen van verstedelijking en economische activiteiten. Steden en dorpen kunnen door bundeling van verstedelijking of economische activiteiten eenvoudiger worden ontsloten en ondersteunen een optimale benutting van de infrastructuur. Tevens maakt bundeling het mogelijk om functies bij elkaar te brengen waardoor het draagvlak voor voorzieningen ondersteund wordt en arbeid, zorgtaken en ontspanning beter te combineren zijn. Bij bundeling dient te worden aangesloten op bestaande ruimtelijke structuren.

Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (2008)

Op grond van artikel 2.3, lid 2, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten structuurvisies niet alleen beleid bevatten maar tevens laten zien hoe men zich voorstelt dat deze voornemens zullen worden gerealiseerd. Hiertoe heeft het kabinet in juni 2008 de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. De paragraaf geeft inzicht in welke nationale belangen het kabinet heeft gedefinieerd en op welke wijze het Rijk deze wil verwezenlijken. In het bijzonder welke belangen zullen worden gewaarborgd in de AMvB Ruimte. De Realisatieparagraaf krijgt de status van structuurvisie en wordt als het ware toegevoegd aan de Nota Ruimte en overige PKB's. In de Realisatieparagraaf zijn onder andere de volgende nationale ruimtelijke belangen uit de Nota Ruimte opgenomen:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. Hieronder wordt verstaan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid bedrijven en voorzieningen;

- Ecologische Hoofdstructuur: basisbescherming bruto begrensde gebieden, netto begrenzing en 'nee, tenzij'-regime (incl. mitigeren, compenseren, salderen en herbegrenzen), regime voor omzetting recreatiewoningen, aanmerking windenergie en aardgas als van groot openbaar belang en regime voor verharding van defensie terreinen groter dan 5 hectare;
- Nationale landschappen: begrenzing, 'Ja, mits'-regime (kernkwaliteiten, migratiesaldo nul, ruimte voor aanwezige bedrijvigheid, tegengaan grootschalige verstedelijking) en planologische bescherming werelderfgoederen Nieuwe Hollandse Waterlinie, Stelling van Amsterdam en Beemster.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied in de kernen in landelijk gebied. De ontwikkeling in dit bestemmingsplan betreft het realiseren van een parochiecentrum door gedeeltelijke sloop en uitbreiding van een bestaand pand in bestaand bebouwd gebied. De nieuwe bestemming sluit aan op het rijksbeleid.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

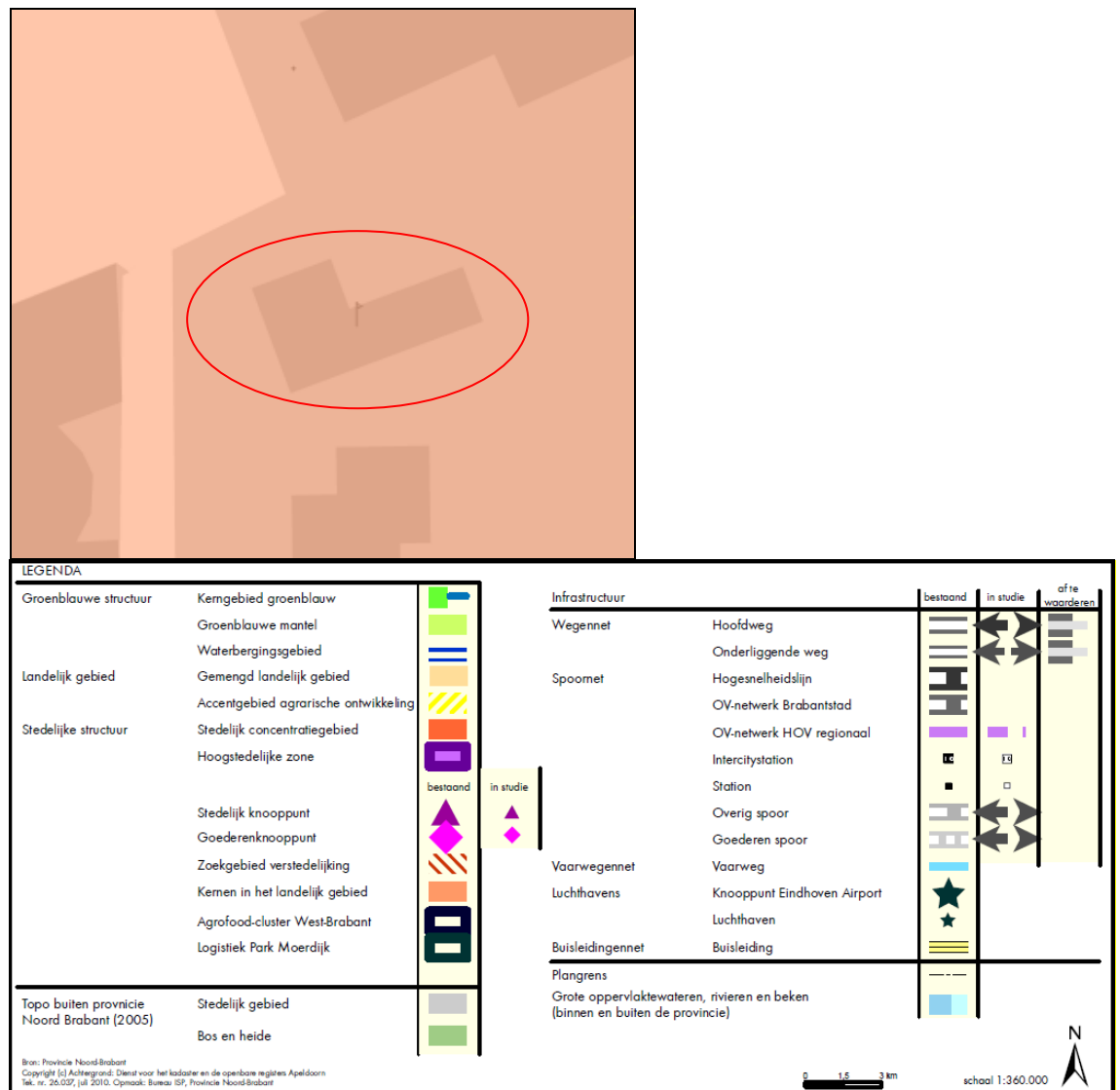
Op 1 oktober 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de provincie Brabant aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Op basis van de trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.



Figuur 8: uitsnede Structuurkaart met globale aanduiding plangebied (rood)

Op basis van de Structuurvisie ligt het plangebied in de stedelijke structuur, in de 'kernen in het landelijke gebied'. In de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- 1 *concentratie van verstedelijking;*
- 2 *zorgvuldig ruimtegebruik;*
- 3 *meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;*
- 4 *betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;*
- 5 *versterking van de economische kennisclusters.*

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. In de kernen in het landelijke gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De pro-

vincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De provincie vindt het daarnaast belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

Conclusie

Het plangebied ligt in de stedelijke structuur in de kernen in landelijk gebied. De gedeeltelijke sloop en uitbreiding van een bestaande pand is een vorm van herstructurering en uitbreiding in het bestaand bebouwd gebied. De nieuwe bestemming sluit daarmee aan op het beleid in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

3.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 maart 2011 in werking getreden.

Aangaande nieuwbouw van woningen verwacht de provincie van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van ruimtelijke plannen rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionale planningsoverleg. In artikel 2.1.6 van de Verordening Ruimte is deze ambitie geconcretiseerd in regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

Het vereiste van regionale afstemming is gebaseerd op de constatering dat wezenlijke processen met betrekking tot het wonen zich meer en meer afspelen op het regionale schaalniveau. Het wonen moet dan ook steeds meer als een regionale opgave worden gezien en de noodzaak om met betrekking tot de woningbouw tot (meer en betere) regionale afstemming te komen en ook regionale afspraken te maken wordt alleen maar groter. In lijn hiermee voorziet de Verordening Ruimte erin dat, op basis van de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose, in regionaal verband bestuurlijke afspraken worden gemaakt over de gemeentelijke woningbouwprogramma's in samenhang met de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw.

In de Verordening Ruimte wordt ook het belang van de mogelijkheden om het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiding en herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik genoemd.



Figuur 9: uitsnede kaart Verordening Ruimte met globale aanduiding plangebied (rood)

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied in de kernen in landelijk gebied. De gedeeltelijke sloop en uitbreiding van een bestaande pand is een vorm van herstructurering en uitbreiding in bestaand bebouwd gebied. De nieuwe bestemming sluit aan op het beleid in de Verordening Ruimte.

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Structuurvisieplus gemeente Haaren

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

Voor de kern Haaren is opgenomen dat de historische routes de hoofdelementen zijn van de huidige stedenbouwkundige opbouw. Het open beekdal van de Ruijsbossche Waterloop ligt aan de oostzijde van de kern Haaren en vormt een sterke ruimtelijke begrenzing voor de kern Haaren. Langs de Helvoirtsestraat en de Kerkstraat is sprake van een transparante, zachte bebouwingsrand naar dit beekdal waarbinnen nog mogelijkheden zijn voor bebouwing. Ook de bebouwing langs de Haarendijk, de Neme-laerstraat, het Eind en de Pastoor Janssenstraat kenmerkt zich door een zachte bebouwingsrand aan het open beekdal. Deze bebouwingsranden zijn minder transparant. Om toch relaties te behouden met het landelijk gebied, de transparantie, dient er geen bebouwing meer toegevoegd te worden in deze randen. De ligging van het beekdal tussen deze straten is bijzonder en dient zeker behouden te blijven.

De kern Haaren heeft een bijna compleet aanbod aan winkels voor dagelijkse goederen. Het aanbod in niet-dagelijkse goederen is, in tegenstelling tot vergelijkbare kernen, minder compleet. Een kwalitatieve versterking van het winkelaanbod in combinatie met een verbetering van de inrichting van de openbare ruimte draagt bij aan het vergroten van de binding van de lokale bestedingen binnen het eigen winkelgebied. Voorwaarden hierbij zijn dat het winkelaanbod wordt gecomplementeerd en verbreed

(afgestemd op grootte en functie van de betreffende kern), er een concentratie van winkels en publieksgerichte functies wordt gerealiseerd en de winkelpanden van voldoende (beeld)kwaliteit zijn.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan worden de uitbreiding van het bestaande pand en een gedeeltelijke functieverandering mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling vormt geen belemmering voor de historische routes en de transparante zachte bebouwingsrand naar het beekdal.

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

Op 7 juli 2011 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2011-2015 ‘Jouw 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. 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. 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. Daartegenover is het aanbod in de dure prijsklasse groot.

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 mogelijkheid is de bouw van nultredenwoningen met alle noodzakelijke voorzieningen gelijkvloers of extra hulp in de huishouding door afspraken met zorginstellingen en elektronische toepassingen die een woning.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan worden de uitbreiding van het bestaande pand en een gedeeltelijke functieverandering mogelijk gemaakt. De vigerende woonbestemming blijft behouden. Deze ontwikkeling leidt daarom niet tot een af- of toename van het aantal woningen in de gemeente Haaren.

3.3.3 Toekomstvisie

Op 12 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie gemeente Haaren 2022 vastgesteld. De toekomstvisie dient als uitgangspunt en kader van toekomstige beleidsstukken. In die visie is opgenomen dat de gemeente Haaren in 2022 een levendige, groene en zelfbewuste gemeente is. Deze drie elementen en de daarbijhorende pijlers worden achtereenvolgens toegelicht.

1. Levendig

De gemeente Haaren is in 2022 een gemeente met vier levendige dorpen. Een levendige samenleving wordt gemaakt door mensen. Mensen die met elkaar wonen en werken. Mensen die elkaar in allerlei verbanden, zoals verenigingen, opzoeken en waar nodig voor elkaar zorgen. De levendigheid in de gemeente Haaren in 2022 wordt ondersteund door de pijlers woningbouw, basisvoorzieningen, infrastructuur en bedrijvigheid in de dorpen.

Pijler 1: woningbouw

De gemeente zet in op woningbouw, vooral voor starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren. Zo blijft het aantal inwoners op peil en kunnen voorzieningen behouden blijven. Het groene karakter van de gemeente blijft daarbij bewaard.

Pijler 2: basisvoorzieningen

Voor het behoud van levendigheid is het belangrijk dat elk dorp basisvoorzieningen heeft. Daar heeft de gemeente een rol in, maar ook burgers, verenigingen en maatschappelijke organisaties. Daarbij kiest de gemeente voor kwaliteit en niet voor zoveel mogelijk voorzieningen. Dat kan betekenen dat voorzieningen samengevoegd worden.

Pijler 3: infrastructuur

De gemeente zet zich in voor goede fiets- en openbaar vervoer verbindingen. Ook probeert de gemeente verkeersstromen door de dorpen heen zo veel mogelijk te beperken.

Pijler 4: bedrijvigheid in de dorpen

Bedrijvigheid in de dorpen is belangrijk voor de levendigheid. De gemeente stimuleert kleinschalige bedrijvigheid, vooral als die een bijdrage levert aan het levendige en groene profiel. Ook biedt de gemeente kansen aan de zorgsector.

2. Groen

De gemeente Haaren is in 2022 een groene gemeente. De dorpen van de gemeente Haaren en het buitengebied bieden een groene woonomgeving die door de eigen inwoners en mensen van buiten als zodanig herkend en gewaardeerd wordt.

Bebouwing, bedrijvigheid en wonen in het buitengebied hebben een groen karakter. Groen staat hierbij voor de fysieke uitstraling (groen). Het groene karakter uit zich in de pijlers bedrijvigheid, wonen en het buitengebied.

Pijler 1: groene bedrijvigheid

Gemeente Haaren kiest voor bedrijvigheid die past bij het groene karakter van de gemeente. Dit betekent dat Haaren vooral inzet op kennisontwikkeling in de boomteelt en op kleinschalige voorzieningen voor toerisme en recreatie.

Pijler 2: groen wonen

De gemeente kiest voor een woonomgeving die anders is dan die in het stedelijk gebied. Kenmerkend is de combinatie van levendigheid en groen in de directe leefomgeving.

Pijler 3: groen buitengebied

Haaren kiest voor behoud en versterking van het groene buitengebied. In het beheer van het buitengebied hebben agrariërs een belangrijke rol.

3. Zelfbewust

De gemeente Haaren weet waar haar kwaliteiten liggen: in het groene karakter en de levendigheid van de dorpen. Dat straalt de gemeente dan ook (proactief) uit in contacten met burgers, bedrijven en instellingen binnen en buiten de gemeente. Vanuit een heldere eigen visie en inzet wordt samen met deze partijen gekeken hoe het profiel van de gemeente Haaren vastgehouden en versterkt kan worden. Daarbij hoort uiteraard ook dat de gemeente Haaren een bijdrage levert aan wat anderen willen bereiken.

Conclusie

In de Toekomstvisie is opgenomen dat het belangrijk is dat elk dorp basisvoorzieningen heeft zodat de levendigheid van de dorpen blijft behouden. Het parochiecentrum is een maatschappelijke voorziening in Haaren. In het kader van de plannen voor de vernieuwing van het centrum van het dorp Haaren wordt het bestaande parochiecentrum aan Leijpad 1A gesloopt. In onderhavig bestemmingsplan krijgt het parochiecentrum een nieuwe locatie door uitbreiding van het reeds bestaande pand naast de kerk. Deze ontwikkeling past binnen het beleid van de Toekomstvisie.

3.3.4 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. Vervolgens zijn er maatregelen benoemd om het beschreven beleid op straat zichtbaar te maken, de beschreven doelen te bereiken en benoemde knelpunten aan te pakken.

Conclusie

Met dit bestemmingsplan wordt de achterbouw van de bestaande woning aan Driehoeven 1 gedeeltelijk gesloopt om na uitbreiding te voorzien in een nieuw parochiecentrum, bestaande uit een parochiezaal en bijbehorende ruimten.

De nieuwe locatie van het parochiecentrum ligt midden in de kern van Haaren en is daarom goed bereikbaar. Het toenemend verkeer van en naar het parochiecentrum op deze nieuwe locatie heeft geen negatieve gevolgen voor de omgeving en gaat op in het verkeersbeeld van het centrum van Haaren. Op het Monseigneur Bekkersplein zijn doorgaans voldoende parkeermogelijkheden.

3.3.5 Welstandsbeleid

Welstandszorg als middel tot sturing van de ruimtelijke kwaliteit wordt onontbeerlijk geacht. Om die reden heeft de gemeente Haaren in juni 2004 een welstandsnota vastgesteld.

De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen 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 zijn 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.

Niveaus van welstand

De welstandscommissie handelt bij haar toets conform de inhoud van een aantal toetsingscriteria. De gemeente houdt bij de toets rekening met de verschillen in de niveaus van welstand. De criteria voor de welstandstoets geven aanknopingspunten voor het ontwerp, en de niveaus van welstand geven een indicatie voor de mate van ontwerp vrijheid. De niveaus van welstand bepalen in hoofdlijnen de mate van gedetailleerdheid van de gebiedsgerichte criteria. De gemeente Haaren onderscheidt drie niveaus van welstandstoezicht:

- Hoog (niveau 1);
- Normaal (niveau 2);
- Laag (niveau 3).

Aan een aantal (welstandsgevoelige) gebieden heeft de gemeente Haaren een hoog niveau van welstand toegekend om een zekere 'beeldconservering' van deze gebieden te waarborgen. Essentieel is dat daarbij het huidige beeld niet verloren mag gaan, ook niet door kleinere bouwopgaven. De kern Haaren is één van de welstandsgevoelige gebieden, waardoor het dorpscentrum van Haaren welstandsniveau 1 toegewezen heeft gekregen. Gezien de centrale ligging van dit dorpscentrum streeft de gemeente Haaren in dit gebied naar een hogere representativiteit en beeldkwaliteit.

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 "Driehoeven 1"

Onderhavig bestemmingsplan "Driehoeven 1" betreft de uitbreiding en gedeeltelijke bestemmingsverandering van het bestaande woonhuis met achterbouw. Dit bestaande pand is op basis van de gemeentelijke Erfgoedverordening geregistreerd als gemeentelijke monument.

In de gemeente Haaren staan verschillende monumentale gebouwen en complexen. Zo staan langs de historische linten boerderijen en landhuizen met een monumentenstatus en staan in diverse kernen ook ensembles van monumentale gebouwen, bijvoorbeeld in het historisch centrum. Het bouwen aan en nabij monumenten vereist zorgvuldigheid.

Net als bij rijksmonumenten dient bij bouwen en verbouwen aan een gemeentelijk of provinciaal monument uitgegaan worden van een afweging tussen de belangen van de belanghebbende(n) en het object zelf. Bij een bouwvergunning moet de gemeentelijke of provinciale monumentencommissie verplicht om advies gevraagd worden. Bovendien dient op grond van de Erfgoedverordening een monumentenvergunning aangevraagd te worden.

Voor bouwplannen op, aan of nabij monumenten vormt de redengevende beschrijving van het monument het welstandscriterium. Welstand toetst dus aan de gebiedsgerichte criteria, maar daarnaast ook aan de toetslijst van de Monumentencommissie. Voor monumenten geldt bovendien dat alle vergunningsvrije bouwwerken zoals genoemd in de AMVB licht-vergunningplichtig zijn. Dit houdt in dat kleine bouwplannen die normaal gesproken vergunningsvrij zijn en dus preventief niet getoetst worden aan redelijke eisen van welstand, vooraf getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

De gemeente Haaren heeft voor haar grondgebied een groenbeleidsplan opgesteld. In dit plan wordt een relatie gelegd tussen gebouwde monumenten en de groene omgeving. Voor wat betreft het bouwen aan en nabij monumenten moet ook de nodige aandacht geschonken worden aan het groen. Het aanwezige groen maakt als het ware onderdeel uit van het monument. In het bovengenoemde plan staat aangegeven hoe met het groen omgegaan moet worden.

Criteria

Het welstandsbeleid is in hoofdlijnen gestoeld op een gebiedsgerichte benadering. Er worden verschillende typen criteria onderscheiden. Aan welke criteria een bouwplan getoetst wordt, hangt af van het soort gebied en het type bouwwerk.

Onderhavig plan betreft de uitbreiding en functieverandering van een gemeentelijke monument. Voor deze ontwikkeling zijn de gebiedsgerichte sneltoetscriteria en thematische criteria van belang:

- Gebiedsgerichte sneltoetscriteria: gebiedsgerichte criteria voor licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken en regulier bouwvergunningplichtige aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen (zowel vrijstaand als niet-vrijstaand), overkappingen en dakkapellen: specifieke, aan elementen van bebouwing in verschillende deelgebieden gerelateerde criteria. Gelden voor zowel solitaire aanvragen als voor onderdelen van een totaalplan.
- Thematische criteria: gelden aanvullend op de gebiedsgerichte (sneltoets)criteria voor specifieke bouwwerken zoals monumenten, historische boerderijen en masten of specifieke plekken zoals stads- en dorpsranden, entrees en rivierfronten.

3.3.6 Conclusie

De uitbreiding van het bestaande woonhuis met achterbouw is beperkt van omvang. Het is in feite een klein bouwplan en normaal gesproken vergunningsvrij. Echter omdat het pand geregistreerd is als gemeentelijk monument moet het plan vooraf getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

4 MILIEUASPECTEN

4.1 BEDRIJVGHEID

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies - zoals woningen - mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Daarnaast is het van belang dat door realisering van onderhavig plan geen hinder wordt veroorzaakt voor de omgeving en ook voor de bedrijfsgang van bestaande omliggende bedrijven.

Met onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuwe milieuhindergevoelige functie, gerealiseerd. Bovendien ligt het parochiecentrum niet binnen een hinderzone van omliggende bedrijven.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieu levert geen beperkingen op voor onderhavige ontwikkeling.

4.2 GELUID

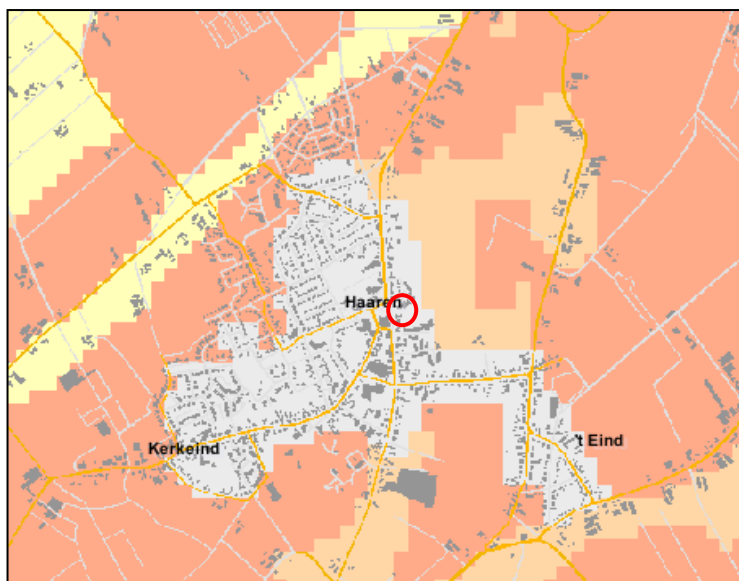
De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

Met onderhavig plan wordt er geen geluidsgevoeligere functie toegestaan dan in de huidige situatie reeds is toegestaan. Om die reden is een akoestisch onderzoek niet benodigd.

4.3 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

In 1992 is het Europese Verdrag van Valletta, aangaande de bescherming van het archeologisch erfgoed, ondertekend. Het Verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

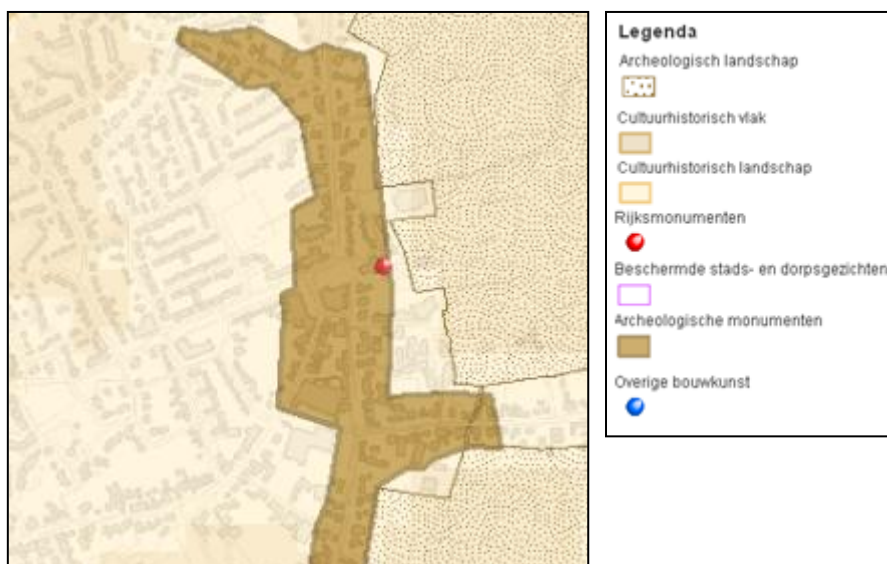
Op basis van de indicatieve archeologische waardenkaart (IKAW) is het plangebied niet gekarteerd. De gronden rondom de kern Haaren hebben een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 10: uitsnede IKAW met aanduiding plangebied (rood)

Op basis van de provinciale kaart 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010' blijkt dat het plangebied een terrein van hoge archeologische waarde kent, omdat het gebied binnen een archeologisch monument ligt. Dit houdt in dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden reëel wordt geacht.

Volgens het landelijk/ provinciaal beleid is een archeologisch onderzoek nodig wanneer de bodem ter plaatse meer dan 100m² en dieper dan 30 cm beneden maaiveld wordt verstoord. Onderhavige ontwikkeling betreft de uitbreiding van een bestaand gebouw met slechts circa 50 m². Ervan uitgaande dat de versterking beneden maaiveld ook kleiner is dan 30 cm, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.



Figuur 11: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010

4.3.1 Gemeentelijke monument

Op basis van de gemeentelijke Erfgoedverordening is een aantal objecten in de kern Haaren aangewezen als gemeentelijke monument. Het bestaande pand aan Driehoeven 1 is ook geregistreerd gemeentelijk monument.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen een archeologisch monument en heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. De uitbreiding van het bestaande gebouw is echter kleiner dan 100m². Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Het bestaande pand is ook aangewezen als gemeentelijk monument.

4.4 BODEM

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Dit plan betreft de verandering van de bestemming van bestaande bebouwing en beperkte bouwactiviteiten waarbij de nieuwe functie niet als gevoeliger wordt aangemerkt dan de bestaande functie. Om die reden kan een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek achterwege blijven.

4.5 FLORA EN FAUNA

Voordat de ruimtelijke ingreep aan Driehoeven 1 mag plaatsvinden, dient eerst een onderzoek te worden uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en eventueel andere geldende natuurregeling. SAB heeft een quick scan¹ (in de vorm van een briefrapportage) uitgevoerd. In deze briefrapportage worden op basis van een gebiedsanalyse, beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning op 21 november 2011, uitspraken gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied.

4.5.1 Gebiedsbescherming

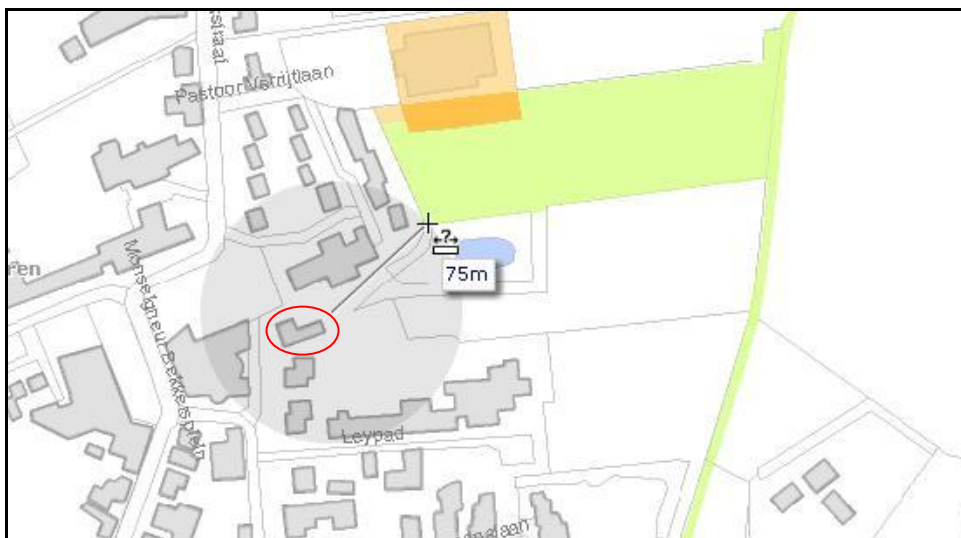
Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Het plangebied te Haaren ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied "Kampina & Oisterwijkse Vennen" en ligt op ongeveer 1,8

¹ SAB BV, Briefrapport flora en fauna Driehoeven 1, projectnummer 110609, 30 november 2011.

km afstand van het plangebied. Gezien de grote afstand tussen het beschermde gebied en de tussenliggende elementen (woningbouw, spoorweg en wegen), zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied.

Het plangebied ligt bovendien niet in de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied aangewezen als EHS betreft de bosschage ten noordoosten van het plangebied. Deze EHS structuur ligt op ongeveer 75 meter van het plangebied. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en tussen het plangebied en de EHS bebouwing en wegen aanwezig zijn, zijn geen negatieve effecten te verwachten op de EHS.



Figuur 12: Ligging EHS ten opzichte van het plangebied (rood) (bron: [www.brabant.nl/informatiekaart EHS](http://www.brabant.nl/informatiekaart/EHS))

4.5.2 Soortenbescherming

In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot versterking of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet.

Algemene soorten

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals Bruine kikker, Gewone pad, Egel, (spits)muizen, Konijn en Mol zijn beschermd volgens het licht beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. De directe omgeving van het plangebied heeft deels een binnenstedelijk karakter. Watergangen, vergraafbaar zand en bomen met holtes zijn afwezig. Gezien het bovenstaande en op basis van de ver-

spreidingsgegevens en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten, worden binnen het plangebied geen strikt beschermde grondgebonden zoogdieren, planten, reptielen, amfibieën, vissen en insecten verwacht.

Vleermuizen

Volgens verspreidingsgegevens uit de 'Atlas van de Nederlandse Vleermuizen' (Lim-pens, 1997) komen in de omgeving van het plangebied vleermuizen voor. Vleermui-zen zijn strikt beschermd volgens tabel 3 van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Het gebouw in het plangebied is geschikt voor vleermuizen. In het plangebied zijn geen bomen aanwezig met geschikte holtes. Het is daarom niet waar-schijnlijk dat boombewonende soorten een vaste rust- en verblijfplaats in het plange-bied hebben. Lijnelementen en daarmee belangrijke vliegroutes van vleermuizen zijn ook niet aanwezig in het plangebied. Met de plannen zijn negatieve effecten op ge-bouwbewonende vleermuizen niet op voorhand uit te sluiten. Er dient daarom nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen uitgevoerd te worden.

Huismus

Tijdens de veldverkenning zijn geen vogels waargenomen. Alle vogels en hun nesten zijn strikt beschermd. Het gebouw in het plangebied bevat een pannendak. Deze is grotendeels toegankelijk voor de Huismus. De aanwezigheid van nesten van de Huismus in het plangebied is dan ook niet uit te sluiten.

Conclusie

Gebiedbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologi-sche Hoofdstructuur is gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende bebouwing en afstand niet van toepassing.

Er moet een nader onderzoek worden uitgevoerd naar gebouwbewonende vleermui-zen en de Huismus.

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomge-ving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en win-terslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden binnen en in de om-geving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broed-seizoen loopt van globaal half maart tot half juli).

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

Het aspect externe veiligheid vormt een onderdeel van de toetsing die bij ruimtelijke plannen moet worden uitgevoerd om aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast moet vanuit het besluit Externe Veiligheid en Inrichtin-gen afgewogen worden of het aanvaardbaar is om het initiatief in het plangebied te realiseren.

Op basis van de risicokaart, zie onderstaande figuur, ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van een stationaire en/of mobiele bron. Een nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.



Figuur 13: uitsnede Risicokaart.nl met aanduiding plangebied (rood)

4.7 LUCHTKWALITEIT

Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB), genaamd: "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Projecten die de concentratie meer dan 3% van de grenswaarde van een stof verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Deze 3%-grens is in een gelijknamige ministeriële regeling voor een aantal veel voorkomende ruimtelijke functies gekwantificeerd als:

- woningen: 1.500 woningen met één ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met één ontsluitingsweg;
- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

Conclusie

Het plan betreft de uitbreiding van een bestaand gebouw met circa 50m² ten behoeve van de realisering van een parochiecentrum. Daartoe is voorzien in toevoeging van de bestemming Maatschappelijk. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens niet voor deze functie. Een onderzoek luchtkwaliteit zou daarom nodig zijn. Echter vanwege de kleine omvang van het project is voor deze ontwikkeling een nader onderzoek luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

4.8 WATER

4.8.1 Beleid

4.8.1.1 Europees en rijksbeleid

Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 22 december 2000 van kracht. Deze richtlijn heeft als doel de toestand van het oppervlaktewater en grondwater binnen de Europese Unie in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Het gaat hierbij primair om de *waterkwaliteit*, al speelt de *waterkwantiteit* ook een rol. Meer in detail stelt de KRW als doelen:

- aquatische ecosystemen (een natte component van terrestrische systemen) beschermen tegen verdere achteruitgang en deze verbeteren waar mogelijk;
- duurzaam gebruik van water bevorderen door bescherming van beschikbare waterbronnen;
- verbetering van het aquatisch milieu door vermindering van lozingen, emissies en verliezen van prioritaire stoffen en geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies en verliezen van prioritair *gevaarlijke* stoffen;
- terugdringen van de verontreiniging van grondwater en voorkómen van verdere verontreiniging;
- bijdragen aan vermindering van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogten.

De Kaderrichtlijn Water gaat uit van de zogeheten stroomgebiedbenadering. Een stroomgebied bestaat uit het gehele watersysteem van bron tot monding van een rivier inclusief het hele gebied dat hierop afwatert. Nederland maakt onderdeel uit van vier stroomgebieden: Eems, Rijn, Maas en Schelde.

Voor elk stroomgebied dient om de 6 jaar een stroomgebiedbeheerplan (SGBP) te worden opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de lidstaat voor elk stroomgebied de milieudoelstellingen van de KRW wil gaan halen inclusief de maatregelen die hiervoor worden genomen. Daarnaast moeten hierin ook de toegepaste uitzonderingen worden beargumenteerd. Het SGBP is opgebouwd uit onderdelen van het Nationaal Waterplan, Beheerplan Rijkswateren, Provinciale Waterplannen en Waterbeheerplannen van de waterschappen en gemeentelijke besluiten.

Waterwet

De Waterwet (22 december 2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee.

4.8.1.2 Provinciaal

Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleiduitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale Waterverordening in werking getreden.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Eén van de uitgangspunten van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is het streven naar een robuust water- en bodemsysteem. Ruimtelijke plannen moeten qua locatiekeuze, inrichting en beheer zoveel mogelijk aansluiten op het natuurlijke systeem. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening worden deze uitgangspunten verder geconcretiseerd.

Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en is op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening Ruimte zijn de volgende regels opgenomen omtrent de wateraspecten:

- bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- het grond- en oppervlaktewatersysteem;
- grondwaterbeschermingsgebieden.

Het plangebied ligt niet in één van deze beschermingszones.

Op basis van het provinciaal beleid zijn er geen bijzonderheden ten aanzien van het onderhavig plangebied.

4.8.1.3 Waterschapsbeleid

Het plangebied valt binnen het gebied van het Waterschap De Dommel. In deze paragraaf wordt het beleid van deze waterbeheerder beschreven.

Waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig Water'

Het waterbeheerplan (22 december 2009) beschrijft hoe waterschap De Dommel samen met andere partijen invulling willen geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van De Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2013. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Het waterbeheerplan is een strategisch document. Het geeft op hoofdlijnen een beschrijving van de doelen van het Waterschap en hoe de doelen gerealiseerd worden. Concrete uitwerking van deze doelen vindt voor een groot deel plaats in gebiedsprojecten.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in thema's:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodems;
- mooi water.

Binnen de kerntaken van het Waterschap is daarnaast gekozen voor twee prioriteiten:

- 1 **Waterberging:** in 2013 dient het bebouwd gebied, conform het Nationaal Bestuursakkoord Water voldoende beschermd zijn.
 - 2 **Natura 2000:** De Natura 2000-gebieden hebben zeer hoge natuurwaarden en veel potenties voor het vergroten hiervan. Deze gebieden maken deel uit van de 'beschermde gebieden' van de KRW, waarvoor herstel en bescherming urgent is.
- Om de doelen te behalen zal worden samengewerkt met andere organisaties. Samenhangende projecten worden uitgewerkt in concrete gebiedsplannen.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden. Voor de toetsing zijn drie methodieken onderscheiden met een verschillend detailniveau: de kengetallenmethode, het bakjesmodel en een (geo)hydrologische modellering.

In dit project is een toetsinstrumentarium ontwikkeld om het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten van een plan daadwerkelijk te kunnen toetsen. Daarbij is echter geen onderscheid gemaakt tussen de kengetallenmethode of het bakjesmodel, maar is voor alle kleine tot middelgrote plannen één eenduidig toetsinstrumentarium ontwikkeld.

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 moet zo worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)water-standen, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

4.8.2 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

4.8.2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Haaren. Het plangebied is circa 1.336 m². Op de locatie is een bestaand woonhuis met achterbouw aanwezig met een oppervlakte van circa 210 m². Aan de noordzijde van het bestaande gebouw is een verharde inrit en overige terreinverharding aanwezig. Dit betreft circa 250 m². Deze verharding bestaat uit authentieke waalsteentjes.

Binnen het plangebied zijn geen oppervlaktewater en/ of A-watergangen aanwezig.

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is op basis van de Provinciale Wateratlas niet bekend.

4.8.2.2 Toekomstige situatie

Het bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het bestaande gebouw en voor een deel in bestemmingsverandering. De maximaal toe te voegen hoeveelheid verharding bedraagt ongeveer 50m².

Afvalwater

Bij alle bouwplannen dient het uitgangspunt te zijn het scheiden van vuil water en (schoon) hemelwater. Afvoer van schoon hemelwater naar het gemengd rioolstelsel wordt in principe niet meer toegestaan. Afvalwater en hemelwater dienen altijd gescheiden te worden aangeboden bij de perceelsgrens.

De afvoer van het afvalwater van het parochiecentrum kan worden aangesloten op de bestaande riolering. De afvoer van het afvalwater uit de bestaande woning blijft ongewijzigd aangesloten op de bestaande riolering.

Hemelwater

Voor de afvoer van het hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Voor ruimtelijke plannen waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak tot maximaal 250m², geldt vanuit waterschap de Dommel geen bergingseis. Wel dienen in deze gevallen kansen voor hydrologisch neutraal ontwikkelen te worden benut waar mogelijk.

Het verhard oppervlak in de nieuwe situatie neemt toe ten opzichte van de huidige situatie. Echter de toename van verhard oppervlak in het plangebied bedraagt minder dan 250 m². De aanleg van een extra waterbergingsvoorziening is daarom niet noodzakelijk.

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat indien nodig de afvoer van het hemelwater van het parochiecentrum aangesloten kan worden op de hemelwaterafvoer van de naastgelegen kerk. Voor die afvoer is onlangs een gescheiden systeem aangebracht, waardoor die afvoer reeds is afgekoppeld van de riolering.

De uitbreiding van het bestaande pand ten behoeve van de realisering van het parochiecentrum vormt geen belemmering voor de waterhuishouding in het plangebied.

4.8.3 Overleg met het waterschap

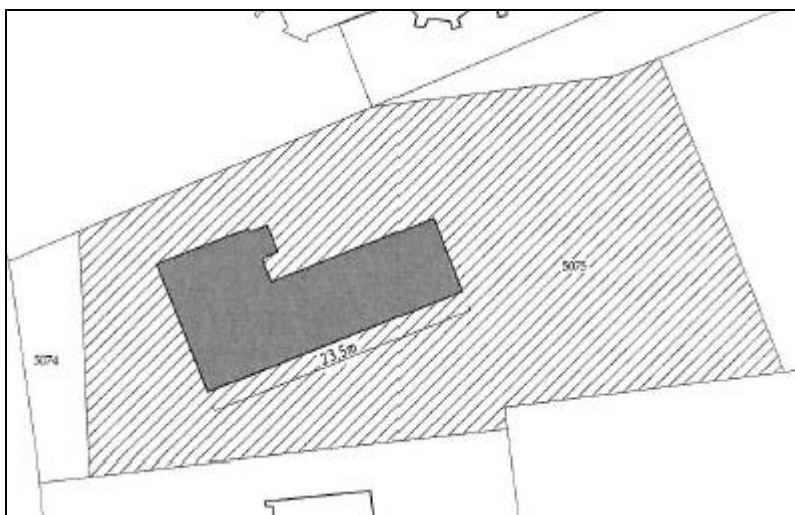
Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De waterparagraaf is aan het Waterschap voorgelegd. Het Waterschap is akkoord met de Waterparagraaf. Er moet sprake zijn van een gescheiden stelsel en hier wordt aan voldaan.

5 PLANBESCHRIJVING

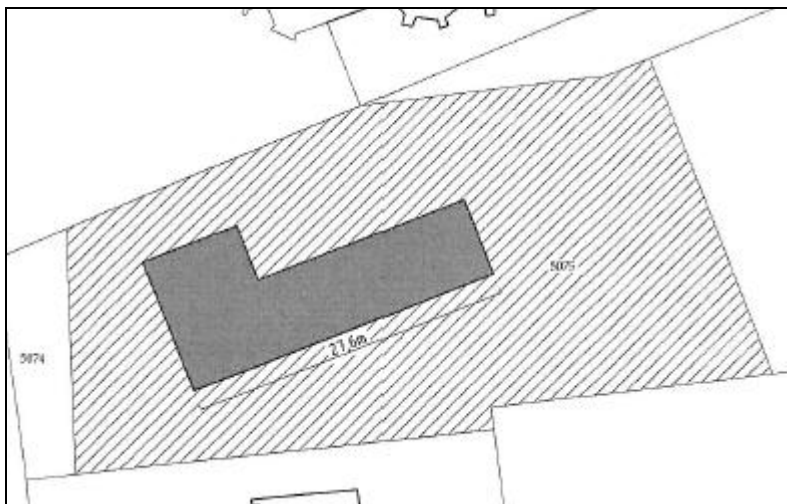
Het bestuur van de RK Parochie H. Lambertus te Haaren wil het woongedeelte aan de voorkant van het pand Driehoeven 1 renoveren en geschikt maken voor bewoning. Daarnaast wordt de achterbouw van het pand Driehoeven 1 gedeeltelijk gesloopt en daarna uitgebreid om aldaar te voorzien in een nieuw parochiecentrum, bestaande uit een parochiezaal en bijbehorende ruimten (kantoortje, pantry, toilet en archiefruimte en een vergaderruimte). Het bestaande parochiecentrum aan het Leijpad 1a in Haaren krijgt in het kader van ontwikkelingen in het centrum van Haaren een andere functie.

Een aanbouw van 4 meter past reeds binnen de regels van het geldende bestemmingsplan Haaren-Oost (10% uitbreiding middels toepassing van het overgangsrecht). Echter de totale uitbreiding bedraagt meer dan 4 meter, namelijk 7,5 meter. Dit betekent dat de uitbreiding niet geheel binnen het geldende bestemmingsplan past (4 meter - 7,5 meter = -3,5 meter) en hiervoor is dit bestemmingsplan opgesteld.

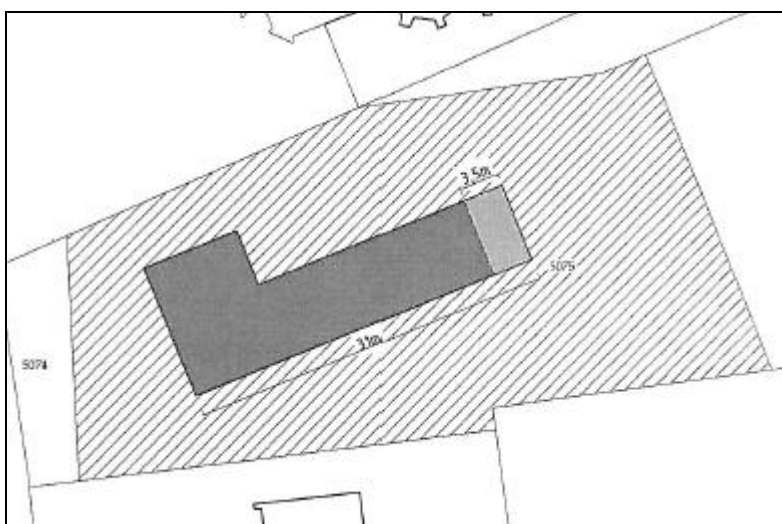
Op onderstaande figuren is de huidige en nieuwe situatie met de uitbreidingen weergegeven.



Figuur 14: bestaande situatie



Figuur 15: uitbreiding 4 meter past binnen geldend bestemmingsplan Haaren Oost



Figuur 16: uitbreiding 7,5 meter past niet binnen geldend bestemmingsplan.

6 WIJZE VAN BESTEMMEN

6.1.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel. De verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP2008) en de gemeentelijke standaarden.

6.1.2 Algemene toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.1.3 Algemene toelichting op de regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk bouw- en gebruiksregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 bevat algemene regels. Het gaat daarbij om bouwregels, gebruiksregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels die op alle bestemmingen betrekking hebben. Tevens is in dit hoofdstuk een anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze regel regelt dat grond, die reeds eerder bij een verleende vergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe vergunning mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op vergunningaanvragen die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een vergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een vergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.
- Hoofdstuk 4 bevat 2 artikelen, het overgangsrecht en de slotregel.
 - 1 Overgangsrecht: hierin staan het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van de bestemmingen en/of de regels in het bestemmingsplan.
 - 2 Slotregel: deze regel bevat de citeertitel van de regels.

6.1.4 Toelichting bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent drie bestemmingen, te weten “Maatschappelijk”, “Tuin” en “Wonen”.

6.1.5 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen alle een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij specifieke gebruiksregels, afwijkingsregels en wijzigingsregels opgenomen.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning.

In de specifieke gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vallen.

De afwijkingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening en geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden af te wijken van een specifieke regel.

De wijzigingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden een onderdeel van het bestemmingsplan te wijzigen. Deze bevoegdheid gaat over het algemeen verder dan de hierboven genoemde afwijkingsbevoegdheid.

6.1.5.1 Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

6.1.5.2 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.1.5.3 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het bestaande aantal wonen. Daarnaast zijn de gronden onder voorwaarden bestemd voor aan-huis-verbonden beroepen en voor het behoud en/of herstel van het bestaande monumentale pand. Alsmede voor bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisatie van onderhavige ontwikkeling is in particuliere opdracht. Dit betekent dat de kosten die gepaard gaan met dit bestemmingsplan worden verhaald op de particulier. Voor de gemeente Haaren zijn er geen kosten verbonden aan dit bestemmingsplan.

7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.2.1 *Publicatie ex artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening*

Conform artikel 1.3.1. Bro geeft een bestuursorgaan dat voornemens is een bestemmingsplan voor te bereiden hier kenbaarheid aan. Dit met toepassing van artikel 3.12 eerste en tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en tevens langs elektronische weg. Deze publicatie heeft plaatsgevonden in de Grenskoerier van 23 juni 2011.

7.2.2 *Inpraak*

Conform artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb hebben burgemeester en wethouders kennis gegeven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan 'Driehoeven 1' ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 3 mei 2012 tot en met 13 juni 2012 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn gedurende die periode geen zienswijzen binnengekomen.