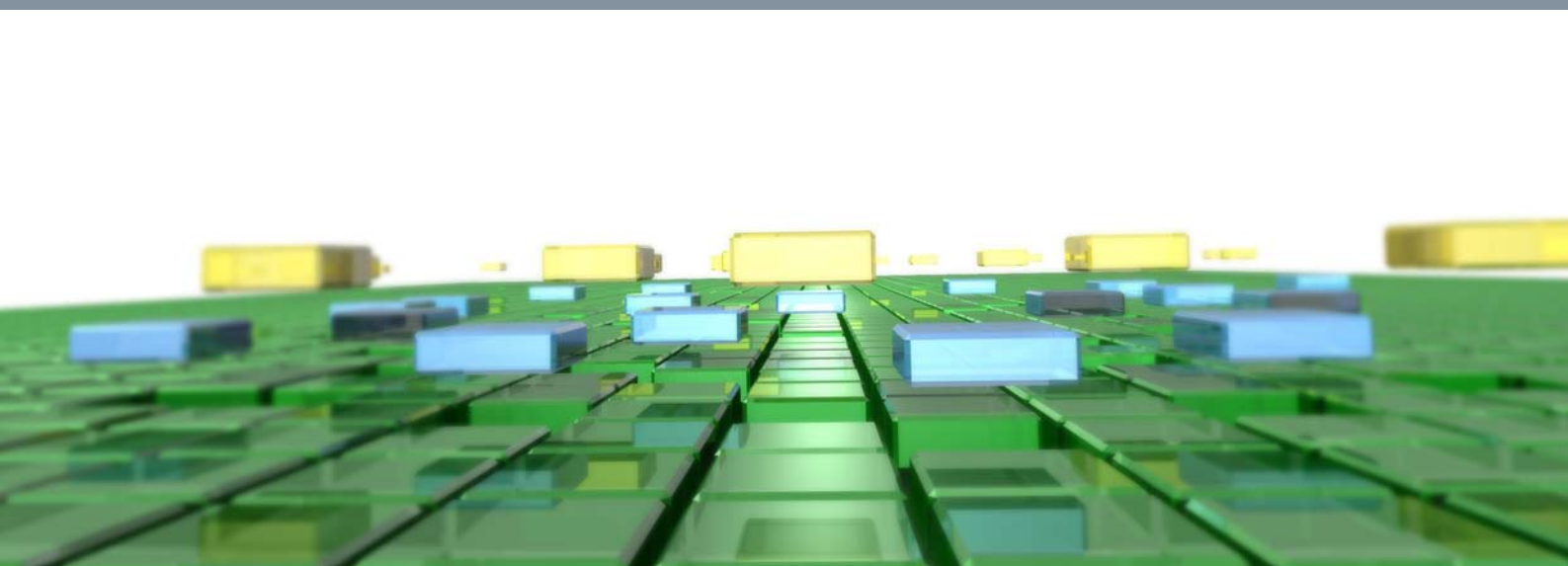


# Bestemmingsplan 'Haarensteyn'

Gemeente Haaren





# Bestemmingsplan 'Haarensteyn'

## Gemeente Haaren

Rapportnummer:	211X05538.069220_1
Datum:	10 juli 2014
Opdrachtgever:	Woningstichting 't Heem Contactpersoon namens opdrachtgever: mevrouw M. Piercy (Bouwaccent)
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Ellen Mulders, Rutger Wijngaarden
Concept:	8 juli 2013, 28 augustus 2013
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	25 maart 2014
Vaststelling:	10 juli 2014
Onherroepelijk:	
Bron foto kaft:	BRO, Abstract
Beknopte inhoud:	-

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



**Toelichting**



Inhoudsopgave	pagina
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
4	
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>7</b>
2.1 Inleiding	7
2.2 Huidige situatie	7
2.3 Programma van Eisen en uitgangspunten	7
2.4 Stedenbouwkundige planopzet	8
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>13</b>
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	19
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>25</b>
4.1 Inleiding	25
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	25
4.3 Geluid	26
4.4 Bedrijven en milieuzonering	28
4.5 Geur	32
4.6 Flora en fauna	33
4.7 Luchtkwaliteit	38
4.8 Externe veiligheid	40
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	42
4.10 Water	46
4.11 Bodem	52
4.12 Verkeer en parkeren	52

<b>5. TOELICHTING OP DE REGELS</b>	<b>57</b>
5.1 Algemene opzet	57
5.2 Systematiek	57
5.3 Toelichting op de verbeelding	58
5.4 Toelichting op de regels	58
<b>6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>61</b>
<b>7. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK</b>	<b>63</b>
7.1 Inspraak	63
7.2 Overleg	65
7.3 Vaststellingsprocedure	65
7.4 Beroep	65
<b>SEPARATE BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Vooroverlegreacties	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek – booronderzoek	
Bijlage 4: Archeologisch onderzoek – proefsleuven	
Bijlage 5: Reactie Waterschap	
Bijlage 6: Bodemonderzoek	
Bijlage 7: Selectieadvies Archeologie	



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Woon- en zorgstichting 't Heem is voornemens om op de locatie Haarensteyn een nieuw woon- en zorgcomplex te bouwen. Het inmiddels gesloopte verzorgingstehuis Haarensteyn was verouderd en toe aan vervanging. Ook de aanleunwoningen op de hoek Haarensteijnstraat/André Vissersstraat zijn aan vervanging toe en ook zij zullen op korte termijn gesloopt worden. Ter plaatse van de hoofdbouw en de aanleunwoningen zal nieuwbouw gepleegd worden. Deze nieuwbouw zal een kwaliteitsimpuls aan de plek en aan het wooncomfort van de (zorg)woningen geven.

Net als veel andere Brabantse dorpen krijgt Haaren te maken met een sterk vergrijzende bevolking en dient te worden voorzien in passende huisvesting voor de grote groep senioren. Wet- en regelgeving rondom zorg, zorgverlening en huisvesting zijn echter sterk in beweging. Dit gegeven heeft als gevolg dat er een flexibel huisvestingsprogramma en bijbehorende flexibele en toekomstbestendig bestemming nodig zijn om aan de toekomstige huisvestingsvraag te kunnen blijven voldoen. Onderhavig bestemmingsplan beoogt deze flexibiliteit te bieden.

### Centrumplan

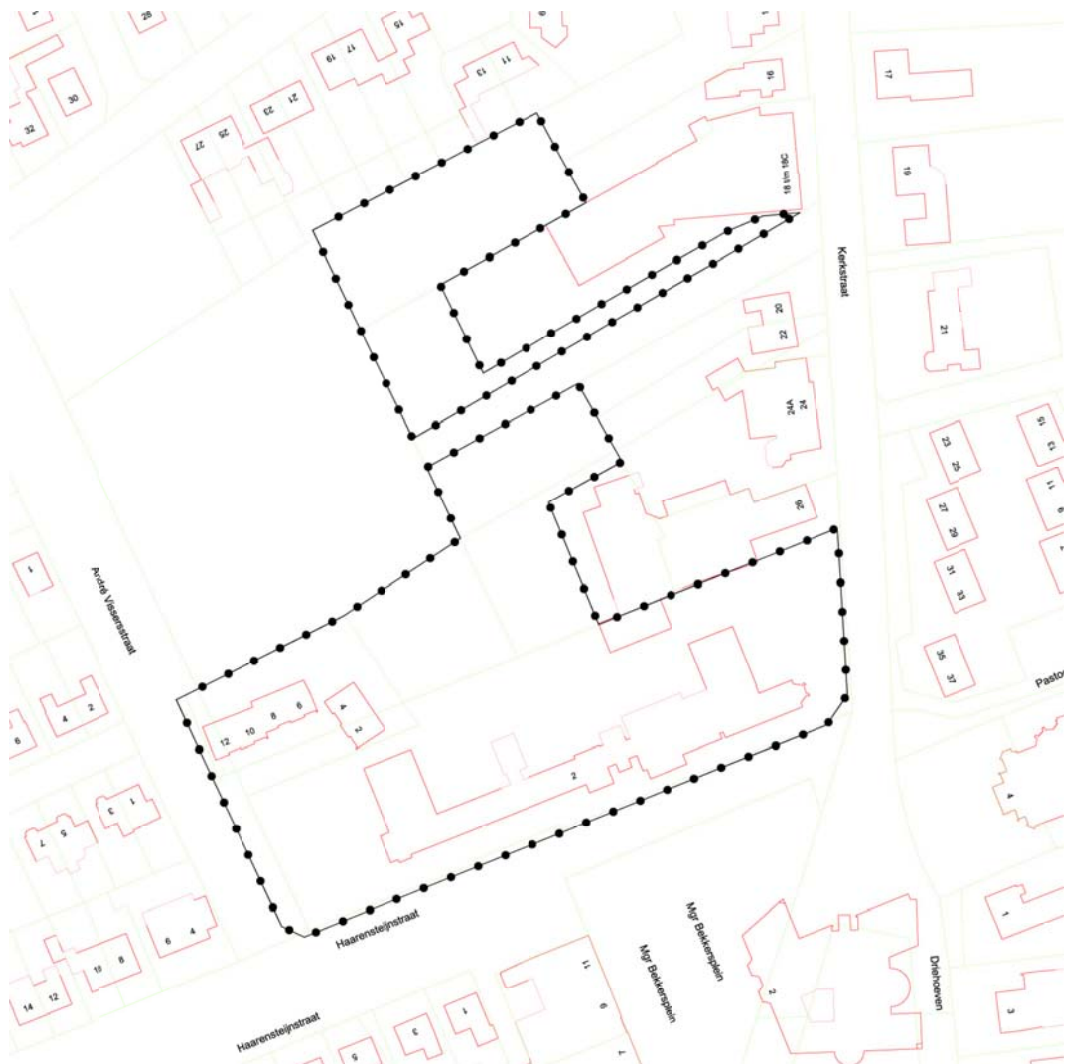
Het nieuwe woonzorgcomplex Haarensteyn maakt onderdeel uit van Centrumplan Haaren<sup>1</sup>. Het Centrumplan Haaren is op 6 juni 2013 gewijzigd vastgesteld. Het Centrumplan is ontworpen om een nieuw hart voor de gemeente te creëren en het nieuwe Haarensteyn levert hieraan een prominente bijdrage. Met Haarensteyn krijgen ouderen die verzorging behoeven een vertrouwde en eigentijdse woonplek in het centrum.

### Bestemmingsplan

Omdat de ontwikkeling niet past binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kom Haaren", is aanpassing van het planologische regime nodig. Onderhavig bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van Haarensteyn als woon- en zorgcomplex mogelijk.

---

<sup>1</sup> Centrumplan Haaren, Urban Jazz, 17 april 2013,



*Uitsnede kadastrale kaart bestaande situatie plangebied (plangebied aangeduid)  
 boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabije omgeving*

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Haaren ligt in het hart van de Meierij van 's-Hertogenbosch en in het hart van Noord-Brabant even boven het natuurgebied de Kampina. De oude kern wordt gevormd door een clustering van bebouwing aan de Kerkstraat, de Haarensteijnstraat en Driehoeven.

Onderhavig bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan "Kom Haaren", dat is vastgesteld op 18 april 2013. Het plangebied betreft de locatie Haarensteyn en achterliggende braakliggende gronden. Het gebied wordt achtereenvolgens begrensd door:

- de perceelsgrenzen van de terreinen van woon- en zorgcomplex Haarensteyn en dorpshuis Den Domp (gelegen op de hoek Kerkstraat/Haarensteijnstraat 1 t/m 5 (oneven));
- de achterste perceelsgrenzen van de panden aan de Kerkstraat 14 t/m 24 (even);
- de achterste perceelsgrenzen van de woningen gelegen aan de Lindelaan;
- de begraafplaats;
- de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de André Visserstraat.

Op afbeelding 1 is een luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan "Kom Haaren" van de gemeente Haaren het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Haaren op 18 april 2013 en in werking getreden op 25 juni 2013.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen', 'Tuin', 'Groen' en 'Verkeer'. Met onderhavig bestemmingsplan zal het plangebied gedeeltelijk wijzigen van bestemming.

## 1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Daarnaast worden in dit hoofdstuk de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de financiële haalbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van de procedure.

## **2. PLANBESCHRIJVING**

### **2.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk beschrijft de stedenbouwkundige visie en achterliggende ruimtelijke en programmatische uitgangspunten van het plan. Het programma van eisen en uitgangspunten voor de herontwikkeling van Haarensteyn zijn samen met de uitgangspunten van diverse stedenbouwkundige visies de basis geweest voor het 'Centrumplan Haaren dd 17 april 2013' en daarmee als afgeleide ook voor onderhavig bestemmingsplan. De uitgangspunten en stedenbouwkundige visie zijn daar waar ruimtelijk relevant en mogelijk vertaald in concrete regels en/of aanduidingen op de verbeelding.

### **2.2 Huidige situatie**

Het woon-zorgcomplex Haarensteyn is in het voorjaar van 2013 gesloopt met uitzondering van de kapel van Haarensteyn en enkele aanleunwoningen aan de westzijde van het plangebied. Het streven is naar het behoud van de huidige kapel van Haarensteyn, waarbij een nieuwe invulling van de kapel in onderzoek is. De aanleunwoningen zullen op een later tijdstip worden gesloopt.

### **2.3 Programma van Eisen en uitgangspunten**

Uitgangspunten voor de nieuwbouw zijn:

- het herontwikkelen van een woon- en zorgcomplex in het centrumgebied;
- het versterken van de sociaal-maatschappelijke samenhang door de ontmoeting van bewoners onderling te bevorderen;

het faciliteren van levensloopbestendige huisvesting voor inwoners van Haaren.

Op de locatie Haarensteyn vindt sloop-herbouw van het woon- en zorgcomplex plaats. Het richtprogramma voor de nieuwbouw is als volgt:

- 34 (intramurale) zorgwoningen met bijbehorende zorgondersteunende ruimtes (benodigd voor het verlenen van zorg, alleen voor bewoners);
- 63 (aanleun)woningen/appartementen van circa 75-85 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak;
- Ruimten ten behoeve van algemene voorzieningen (publieksgerichte dienstverlening gericht op zorg en welzijn, ondergeschikte horeca, detailhandel, sportvoorzieningen, kantoren e.d.).

### **Flexibiliteit van het programma**

Belangrijk uitgangspunt bij het ontwikkelen van de plannen voor de nieuwbouw van het woon- en zorgcomplex is de mogelijkheid om verschillende functies te combineren in één gebouw. Hierdoor is uitwisseling van ruimtes mogelijk, kan een efficiëntere woon- en zorgexploitatie gevoerd worden, ontstaan schaalvoordelen en bestaat meer ruimte voor 'ontmoeten'. In beginsel is bovenstaand richtprogramma leidend, maar als de zorgvraag/-behoefte toeneemt is het toegestaan dat appartementen mogen worden omgezet of omgebouwd naar (intramurale) zorgwoningen met bijbehorende zorgondersteunende ruimten en/of voorzieningen.

Via een afwijkingsbevoegdheid is het daarnaast mogelijk om (intramurale) zorgwoningen met bijbehorende zorgondersteunende en/of algemene ruimten te kunnen omzetten of ombouwen naar appartementen van circa 75-85 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak. Deze omzetting is slechts toegestaan indien:

- er als gevolg van vraaguitval naar (intramurale) zorgwoningen of het inkoopbeleid van het zorgkantoor met betrekking tot (intramurale) zorgwoningen twee of meer zorgwoningen gelijktijdig leeg staan;
- er wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Bij een omzetting van de zorgwoningen met bijbehorende zorgondersteunende en/of algemene ruimten mogen er in totaal niet meer dan 88 woningen/appartementen gerealiseerd worden.

Wijzigingen in het programma zullen echter geen invloed hebben op het mogelijk gemaakte bouwvolume.

## **2.4 Stedenbouwkundige planopzet**

### **Relatie met het Centrumplan<sup>2</sup>**

Voor het centrum van Haaren is in 2013 een centrumplan opgesteld. De locatie Haarensteyn valt binnen het plangebied en is in de opzet meegenomen. Hieronder is de samenvatting en de ruimtelijke visiekaart uit het centrumplan overgenomen:

Met het voorgenomen 'vertrek' van de sporthal en de twee basisscholen komen er drie locaties vrij in het centrum van Haaren. De opgave gaat echter niet alleen om het opnieuw invullen van de vrijkomende locaties, maar veel meer ook om verbetering van de ruimtelijke en functionele structuur en de optimale benutting van de kwaliteiten die Haaren onderscheidend maken.

---

<sup>2</sup> Centrumplan Haaren, Urban Jazz, 17 april 2013.

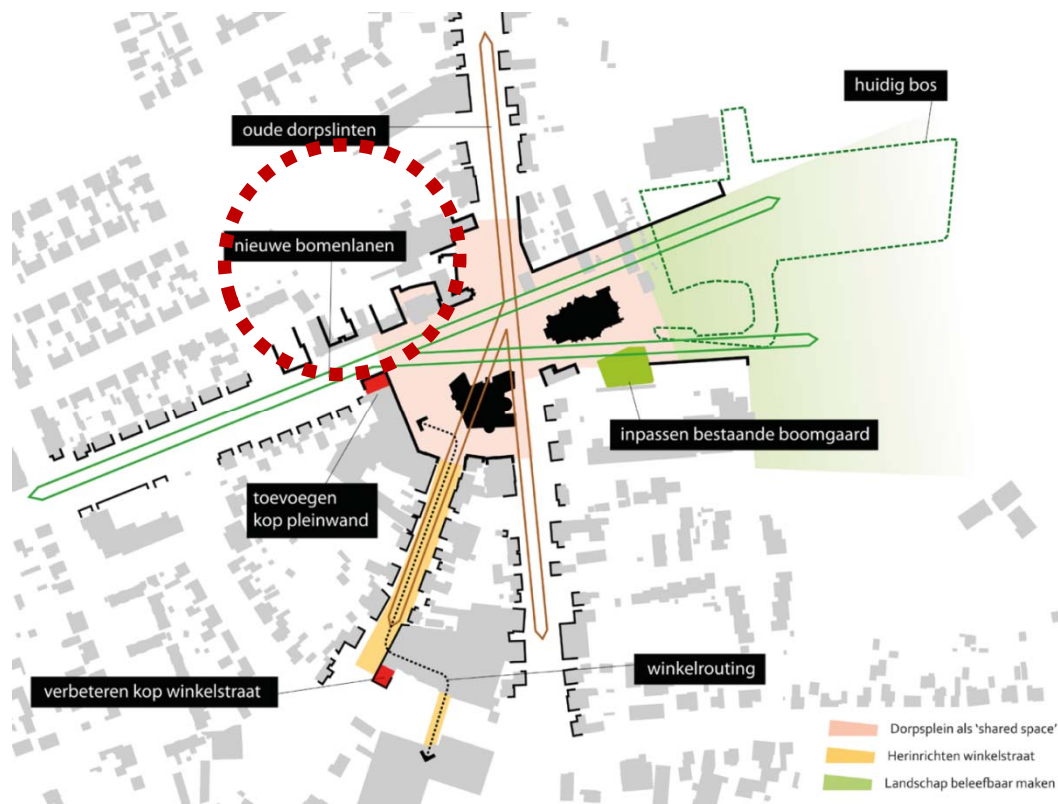


Zo is het uniek dat het dorpshart heel dicht aan het landschap ligt, maar dat wordt momenteel niet of nauwelijks ervaren. Hier liggen aangrijpingspunten en de uitdaging om de belevingswaarde van het centrum te versterken.

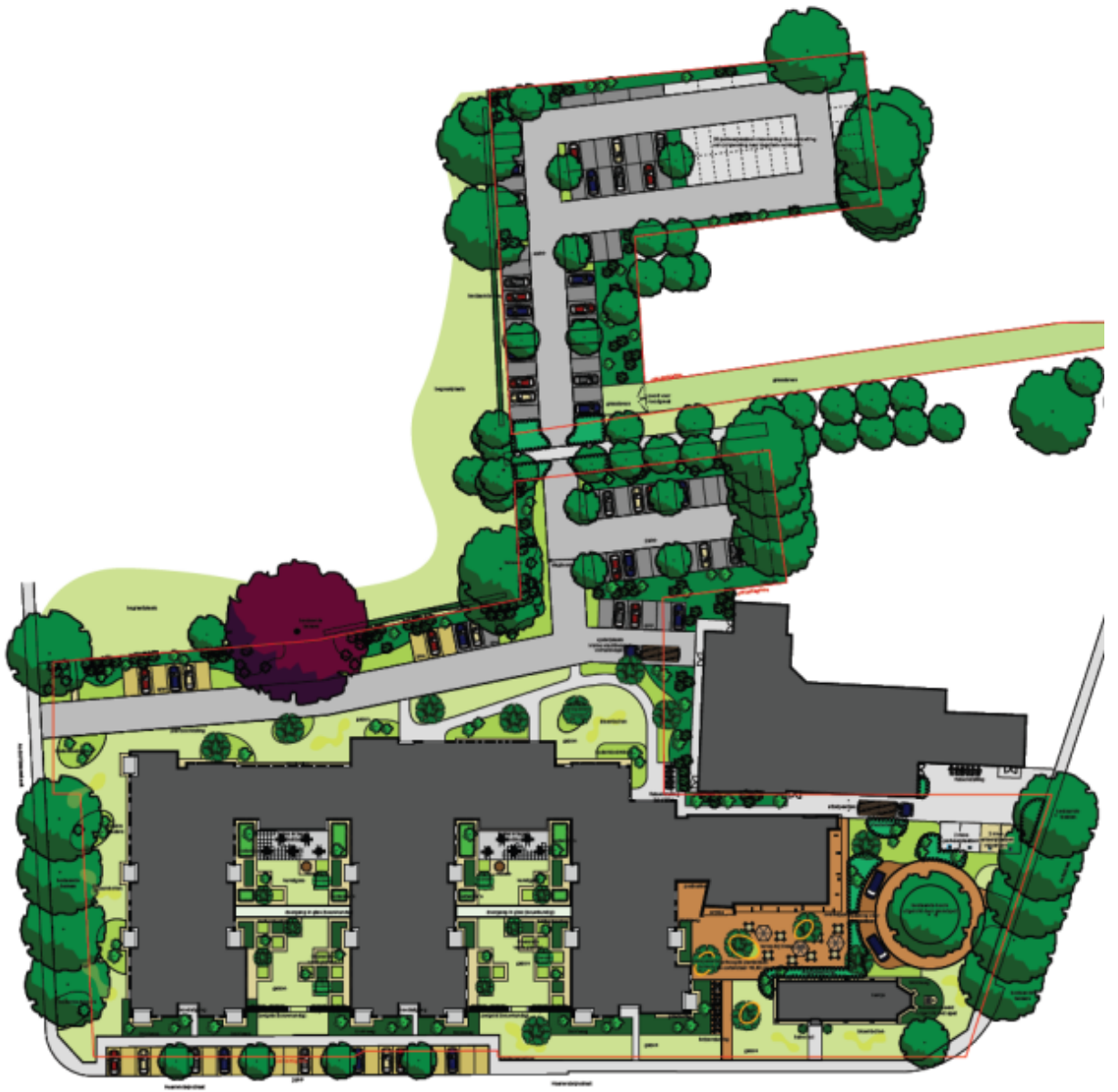
Op de vrijkomende locaties wordt vooral ingezet op nieuwe woonfuncties die een bijdrage gaan leveren aan de versterking van het centrum als dorpshart. Daar wordt geïnvesteerd in nieuwe zorgwoningen, waarvan een deel intramuraal. Gemeenschapshuis Den Domp blijft op de huidige locatie gehuisvest. De parochie gaat het pand naast de kerk renoveren en van een nieuwe functie voorzien voor de Haarensese gemeenschap in de vorm van een parochiecentrum.

Op het Mgr. Bekkersplein zijn straks zichtbaar minder geparkeerde auto's aanwezig maar wordt veel meer verblijfsruimte gecreëerd. Winkels in het zuidelijke deel Kerkstraat worden de verbindende schakel tussen beide trekkers (Albert Heijn (Mgr. Bekkersplein) en Emté (Driehoeven)). Het winkelrondje Mgr. Bekkersplein - Kerkstraat - Driehoeven moet onderscheidend en herkenbaar worden ingericht, initiatieven ter versterking hiervan moeten worden gestimuleerd en gefaciliteerd.

Achter de kerk wordt een park met mooie waterpartijen, wandelroutes aangelegd waarbij de mogelijkheid wordt geboden om te recreëren.



Centrumplan 2013 (locatie Haarensteyn in rode cirkel)



*Inrichtingsplan Haarensteyn d.d. 14 januari 2014 (bron: L+P Groep)*



### **Omschrijving bouwplan**

De kapel aan de Kerkstraat blijft bestaan. De nieuwbouw bestaat uit vier bouwvolumes van twee of drie bouwlagen met kap. De volumes zijn onderling met elkaar verbonden. Om de nieuwe bebouwing aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing aan de André Vissersstraat is de bebouwing hier opgebouwd uit twee bouwlagen met kap. Tussen de drie bouwdelen aan de Haarensteijnstraat liggen twee tuinen. Aan de Kerkstraat zal ook een tuin worden aangelegd.

De hoofdentree ligt aan een entreeplein aan de Haarensteijnstraat. Een tweede entree ligt aan de andere zijde van het gebouw waar toegang vanaf het achtergelegen parkeerterrein mogelijk is. Parkeren gebeurt voor het grootste deel aan de achterzijde waardoor auto's zoveel als mogelijk buiten zicht blijven. Deze parkeerplaatsen zijn vanaf de Visserstraat te bereiken. Aan de Haarensteijnstraat en ten dele ook aan de achterzijde van het nieuwe Haarensteyn worden bezoekersparkeerplaatsen langs de weg gerealiseerd. Hierdoor is de hoofdentree aan de Haarensteijnstraat voor bezoekers goed te bereiken.



## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op het aspect beleid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

In dit hoofdstuk is de doorwerking van lokaal en bovenlokaal ruimtelijk beleid naar de planlocatie beschreven. Sectoraal beleid zoals beleidslijnen op het gebied van flora en fauna, archeologie en dergelijke is vermeld bij de respectievelijke milieu- en waardenthema's (hoofdstuk 4).

### 3.2 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en AMvB Ruimtelijke ordening**

Het Rijk heeft haar beleid ten aanzien van infrastructuur en ruimtelijke ordening vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en daarmee samenhangende algemene regels: de AMvB Ruimte. Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

#### *Doelen*

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar & veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

### *Nationale belangen*

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in de AMvB ruimtelijke ordening. De AMvB omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Overige nationale belangen zijn niet relevant voor het plangebied, doordat de objecten en structuren relatief ver van het plangebied liggen.

### *Doorwerking plangebied*

Het initiatief speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen duidelijk herkenbare relatie met het ruimtelijke ordeningsbeleid op nationaal niveau. De ontwikkeling van het woon- en zorgcomplex kan gezien worden als het hergebruiken van een locatie in bestaand stedelijk gebied. Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid.

### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaardewegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

#### *Ladder voor duurzame ontwikkeling*

Het locatiebeleid detailhandel is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (inclusief detailhandel) in bestemmingsplannen.<sup>3</sup> In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de 'ladder duurzame verstedelijking'. De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten.<sup>4</sup> De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

#### *Toets aan de 'ladder duurzame stedelijke ontwikkeling' en conclusie*

Trede 1: De herontwikkeling van het woon- en zorgcomplex kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro). In Haaren en omgeving bestaat een actuele behoefte aan een dergelijk woon- en zorgcomplex (dit was er in het verleden ook aanwezig, het betreft de herontwikkeling van het complex) en het beleid van de gemeente is er dan ook op gericht het bouwproject dat hierin voorziet (onder voorwaarden) te faciliteren.

Trede 2: Nu sprake is van een actuele (regionale) behoefte, zal deze, als het enigermate mogelijk is, in bestaand stedelijk gebied moeten worden gerealiseerd. Dus herstructurering en transformatie vóór uitleg. Toets trede 2:

- het plangebied maakt onderdeel uit van het centrum van Haaren, binnen bestaand stedelijk gebied<sup>5</sup>;
- bij de herontwikkeling van het plangebied is sprake van transformatie (hergebruik) van bestaande gronden en gebouwen.

Conclusie: de herontwikkeling van het plangebied voorziet in een actuele (regionale) behoefte en kan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. De derde trede komt daarmee niet aan de orde.

<sup>3</sup> Artikel 3.1.6 lid 2.

<sup>4</sup> Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

<sup>5</sup> Bestaand stedelijk gebied is volgens artikel 1.1.1, sub h: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

### ***Doorwerking plangebied***

Met de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt, zijn geen nationale belangen in het geding. Geconstateerd kan worden dat onderhavig bestemmingsplan niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid uit het Barro.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **Structuurvisie ruimtelijke ordening**

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. De visie is gericht op een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Er is aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en voor een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Daarnaast is er aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;

12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

#### *Concentratie van verstedelijking*

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. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

#### *Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit*

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

### ***Doorwerking plangebied***

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van een woon- en zorgcomplex binnen bestaand stedelijk gebied, te weten in een kern (Haaren). De planlocatie is onderdeel van een herontwikkelingsgebied. Met de voorgestane ontwikkeling is grotendeels sprake van vervanging van bestaande zorgwoningen. Daardoor is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en van het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

### **Verordening Ruimte**

De Verordening ruimte is op 11 mei 2012 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 juni 2012 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- Bevordering van ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Water;
- Groenblauwe mantel;
- Aardkunde en cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied;
- Intensieve veehouderij;
- Glastuinbouw;
- Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- Regionaal ruimtelijk overleg;
- Bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.

De Verordening stelt dat stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur in bestaand stedelijk gebied of zoekgebied verstedelijking dienen plaats te vinden.

### ***Doorwerking plangebied***

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied' zijn aangeduid. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De voorgestane ontwikkeling is daarmee in overeenstemming. Zodoende is de voorgestane ontwikkeling in overeenstemming met het provinciale beleid uit de Verordening Ruimte.



In de Verordening Ruimte is opgenomen dat gemeenten regionale woningbouwafspraken maken in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (artikel 3.5). Die afspraken dienen ter onderbouwing voor ruimtelijke plannen waarin in woningbouw is voorzien. De gemeente Haaren maakt onderdeel uit van de regio Noordoost-Brabant en maakt afspraken binnen de subregio 's-Hertogenbosch. De bestuursovereenkomst tussen de Provincie Noord-Brabant en de gemeente Haaren van 29 februari 2008 maakt onderdeel uit van de regionaal gemaakte woningbouwafspraken. Door deze afspraken is de gemeente Haaren in staat een inhaalslag te plegen, nadat eerder jarenlang nauwelijks is gebouwd.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **StructuurvisiePlus**

De StructuurvisiePlus van de gemeente Haaren stelt evenals het huidige beleid van zowel het Rijk als de provincie het zoveel mogelijk benutten van inbreidingslocaties voor nieuwbouw van woningen voorop. Dit beleid sluit tevens aan bij de woonwensen van de doelgroepen, waarvoor de gemeente Haaren de komende jaren moet bouwen. De doelgroepen, en met name de ouderen, vinden namelijk de afstand van de woning tot voorzieningen van groot belang. De gemeente zal dan ook prioriteit geven aan de invulling en/of herontwikkeling van locaties binnen de bestaande kernen van de gemeente.

Als belangrijkste opgaven noemt de StructuurvisiePlus:

- benutten van inbreidingslocaties voor nieuwbouw van woningen;
- efficiënt ruimtegebruik: concentreren van nieuwe verstedelijkingsfuncties binnen bestaand stedelijk gebied door een actieve voorraadstrategie, verdichting, revitalisering en herstructurering.

#### ***Doorwerking plangebied***

Het onderhavige project betreft de realisatie van een woon- en zorgcomplex ter vervanging van het verouderde verzorgingstehuis Haarensteyn. De vervangende woningbouw vindt plaats binnen het bestaande stedelijke gebied (inbreidingslocatie). Het buitengebied blijft daardoor gespaard van ontwikkelingen. Bovendien komt de ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit van het totale gebied ten goede. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het gemeentelijke beleid uit de StructuurvisiePlus.

#### **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 de gemeente 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 koopwoningen. Voor jongeren, starters en mensen met lagere inkomens is het aanbod in de gemeente Haaren beperkt. 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.

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 koopwoningen. Binnen de doelgroepen krijgt de toename van één- en tweepersoonshuishoudens extra aandacht. 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 elektronische toepassingen die een woning comfortabeler en veiliger maken zijn belangrijk. Vanuit het seniorenbeleid 2010-2013 is een visie geformuleerd op woonzorgservicezones. Iedere doelgroep vraagt om maatwerkoplossingen. Denk daarbij aan Te Woon, 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.

### ***Doorwerking plangebied***

Het onderhavige project betreft de realisatie van een woon- en zorgcomplex ter vervanging van het verouderde verzorgingstehuis Haarensteyn. Daarmee wordt zorg gedragen voor huisvesting voor senioren en mensen met een zorgvraag. De herbouw van Haarensteyn biedt kansen om woningen te realiseren waarin mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Bundeling van wonen en zorg biedt daar-

naast de mogelijkheid om gemakkelijk extra hulp te krijgen door afspraken met zorginstellingen. De ligging van Haarensteyn centraal in de kern Haaren met diverse winkel-, dienstverlenende en maatschappelijke functies in de directe nabijheid is hierbij een pré en daarmee niet alleen in overeenstemming met het gemeentelijke beleid uit de Woonvisie, maar ook passend binnen de kaders van het seniorenbeleid 2010-2013 en de daarin opgenomen visie op woonzorgservicezones.

### **Toekomstvisie**

Op 12 mei 2011 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie gemeente Haaren 2022 vastgesteld. De toekomstvisie dient als uitgangspunt en kader voor 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 daarbij horende pijlers worden (voor zover van belang voor onderhavig bestemmingsplan) 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.

##### *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.

#### 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).

### 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.

#### ***Doorwerking plangebied***

Het onderhavige project betreft de realisatie van een woon- en zorgcomplex ter vervanging van het verouderde verzorgingstehuis Haarensteyn. Daarmee wordt zorg gedragen voor huisvesting voor senioren en mensen met een zorgvraag. De herbouw van Haarensteyn biedt kansen om woningen te realiseren waarin mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Bundeling van wonen en zorg biedt voor mensen daarnaast de mogelijkheid om gemakkelijk extra hulp te krijgen. De ligging van Haarensteyn centraal in de kern Haaren met diverse winkel-, dienstverlenende en maatschappelijke functies in de directe nabijheid is hierbij een pré en daarmee niet alleen in overeenstemming met het gemeentelijke beleid uit de Woonvisie, maar ook passend binnen de kaders van het seniorenbeleid 2010-2013 en de daarin opgenomen visie op woonzorgservicezones.

De nieuwbouw van Haarensteyn is in beginsel bedoeld als vervanging van door de sloop van de voormalige Leijenhof en Haarensteyn tijdelijk in "de Braacken" te Vught gehuisveste bewoners en bovendien voor inwoners van Haaren met een zorgvraag. Het woonaanbod is primair gericht op het sociale segment, maar er wordt daarnaast gestreefd om de combinatie van zorg en wonen ook voor een brede doelgroep beschikbaar te houden. Daarom zal een groot gedeelte van de appartementen (minimaal 85%) verhuurd worden in het "sociale segment". Een gedeelte hiervan (15%) mag onder voorwaarden verkocht worden in het "sociale segment".

#### **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. Het belangrijkste beleid wordt per thema in deze paragraaf beschreven. Alleen de relevante aandachtspunten uit het GVVP voor onderhavig plan zijn hieronder weergegeven.

### *Parkeren*

- Voor het toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt uitgegaan van de parkeernormen uit het GVVP<sup>6</sup>;
- 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 voor 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 de aanpak van bestaande knelpunten, bijvoorbeeld door verplaatsing van verkeersgenererende voorzieningen.

### *Doorwerking plangebied*

Op basis van het richtprogramma is een parkeerbalans opgesteld en ook is gekeken naar een planologisch maximaal scenario. Getoetst is daarbij in basis aan de parkeernormen uit de CROW die voor de locatieontwikkeling als toereikend gezien worden. In de paragraaf verkeer en parkeren zijn de gehanteerde normen onderbouwd.

Er is in planologische zin voldoende ruimte gereserveerd om de parkeervraag op te lossen. De locatie Haarensteyn ligt centraal in de kern op één van de beter ontsloten plekken in Haaren. De locatie is met verschillende middelen bereikbaar. Bij vormgeving van de aansluitingen van de parkeervoorzieningen op het omliggende wegennet zal gekeken worden naar de verkeersveiligheid. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het gemeentelijke beleid uit de GVVP.

---

<sup>6</sup> Deze normen zijn inmiddels echter vervangen door de richtgetallen uit de CROW.



## 4. OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

### 4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt een woon- en zorgcomplex met circa 100 wooneenheden mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 4.6 Flora en fauna van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrictlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied

of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. Binnen het plangebied is wel één gemeentelijk monument aanwezig, echter doordat het bestemmingsplan voor dat gedeelte conserverend van aard is heeft het daar geen invloed op.

3. In Hoofdstuk 4 Onderzoek zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

### 4.3 Geluid

#### **Wegverkeerslawaai**

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het woonzorgcomplex ligt binnen een 30 km/uur gebied. Dit betekent dat ten aanzien van wegverkeerslawaai in het kader van de Wet geluidhinder geen eisen worden gesteld. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is toch een onderzoek uitgevoerd naar de optredende gevelbelastingen vanwege het wegverkeer<sup>7</sup>. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage 1 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

#### **Conclusie**

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat vanwege wegverkeerslawaai de gevelbelasting 58-60 dB bedraagt. Gezien de bepaalde optredende gevelbelastingen zal de geluidwering van de woning voldoende moeten zijn om de voorgeschreven binnenwaarden te garanderen, zodat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

---

<sup>7</sup> K+ Adviesgroep BV, *Akoestisch onderzoek bestemmingsplan woon-zorgcomplex Haarensteijn te Haaren*, d.d. 3 december 2013. Projectnummer: M12 467.402.2



## **Wegverkeerslawaai**

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan.

## **Onderzoek**

Voor het woon- en zorgcomplex is door K+ adviesgroep BV een akoestisch onderzoek<sup>8</sup> uitgevoerd met betrekking tot:

- De nieuwe parkeerplaats achter het complex;
- De optredende geluidsbelastingen vanwege wegverkeerslawaai;
- De verkeersaantrekkende werking;
- Het gemeenschapshuis den Domp.

Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is als separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

### *Parkeerplaats*

De nieuwe parkeerplaats bij het complex is inpasbaar. De langtijdgemiddelden geluidsbelasting bij woningen van derden blijven ruim beneden de grenswaarde van 50 dB(A) uit het Activiteitenbesluit. De piekwaarden van woningen bij derden blijven bij de basisvariant (109 parkeerplaatsen) binnen de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Indien de parkeerplaatsen worden uitgebreid met 24 parkeerplaatsen dan zou in de nachtperiode bij 1 woning (Kerkstraat 13) de piekwaarde maximaal 62 dB(A) bedragen. Gezien de geringe overschrijding van 2 dB(A) zou de gemeente dit kunnen accepteren. Op grond van de handreiking kan de gemeente in de nachtperiode een piekbelasting van 65 dB(A) vergunnen. Eventueel kan bij een 3-tal parkeervakken gedurende de nachtperiode een parkeerverbod worden ingesteld.

### *Wegverkeerslawaai*

Ter plaatse van de bestaande woningen is de geluidstoename als gevolg van de verkeersaantrekkende werking beperkt. De toename bedraagt minder dan 0,5 dB en is daarmee toelaatbaar.

### *Verkeersaantrekkende werking*

Ten aanzien van de optredende gevelbelastingen vanwege wegverkeerslawaai worden in het kader van de Wet geluidhinder geen restricties opgelegd. In het kader van het Bouwbesluit 2012 is de vereiste geluidwering gelijk aan de minimum eis van 20 dB. Gezien de bepaalde optredende gevelbelasting van 54 dB op het nieuwbouwplan wordt geadviseerd om de geluidwering van de gevel zwaarder uit te voeren. Dit is echter niet verplicht.

---

<sup>8</sup> K+ Adviesgroep BV, *Akoestisch onderzoek bestemmingsplan woon-zorgcomplex Haarensteijn te Haaren*, d.d. 3 december 2013. Projectnummer: M12 467.402.2

### *Gemeenschapshuis Den Domp*

Ten aanzien van het gemeenschapshuis Den Domp blijkt dat rekening moet worden gehouden met de vergunde geluidruimte. Daar waar de woningen dicht op de inrichting worden geprojecteerd, zal het ontwerp zodanig moeten worden vormgegeven dat er sprake is van een dove gevel.

### **Conclusie en advies**

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij 1 woning in de nachtperiode een geringe overschrijding van de piekwaarde 2 dB(A) vanwege de parkeerplaatsen zou zijn. Eventueel zou voor de 3 parkeerplaatsen aan deze zijde een parkeerverbod kunnen gelden in de nachtperiode.

Deze aanpassing zou voldoende moeten zijn om de voorgeschreven binnenwaarden te garanderen, zodat een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

### *Advies*

Er wordt geadviseerd om de geluidwering van de gevel zwaarder uit te voeren vanwege de optredende gevelbelastingen door het wegverkeerslawaaï. En er dient een dove gevel te worden gerealiseerd op die plaats waar de woningen dicht op de inrichting worden geprojecteerd.

## **4.4 Bedrijven en milieuzonering**

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.<sup>9</sup>

### *Richtafstandenlijsten*

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een

<sup>9</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden uit de VNG-publicatie).

#### *Omgevingstypen*

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor.

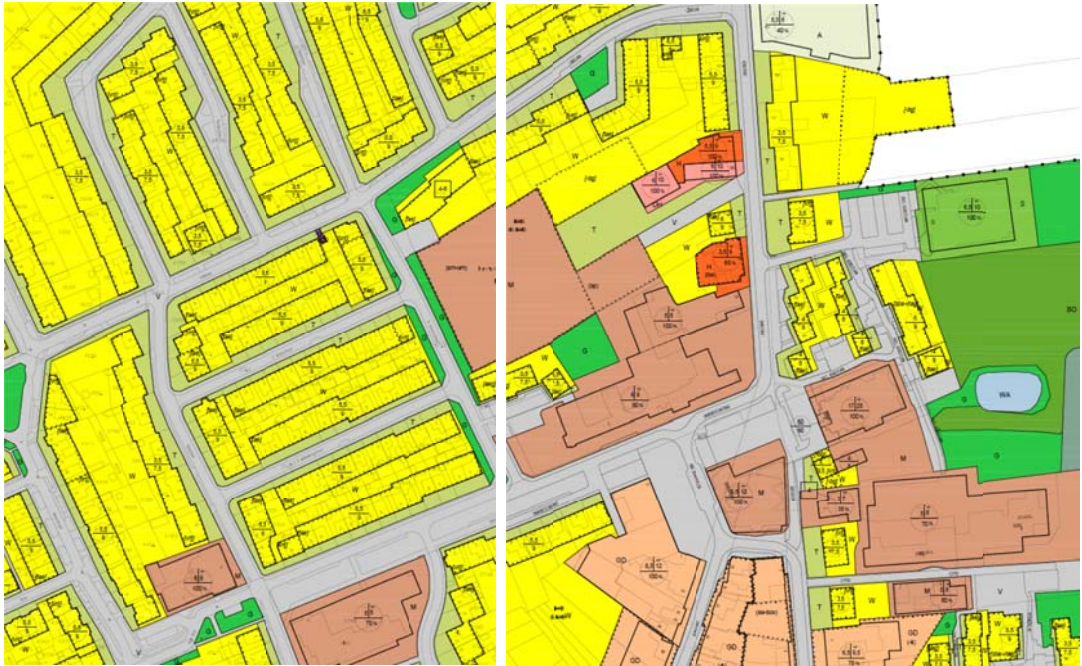
Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

#### **Doorwerking plangebied**

##### *Omgevingstype*

Het plangebied bevindt zich in het centrum van Haaren. In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse functies zoals maatschappelijke functies, horeca, detailhandel en wonen.

In afbeelding 2 is de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Haaren' weergegeven. Hieruit blijkt dat er grenzend aan het plangebied verschillende bestemmingen voorkomen, zoals 'Wonen', 'Maatschappelijk' en 'Gemengd'. Het gebied kan dan ook aangemerkt worden als een gemengd gebied. Dit betekent dat de bedrijvenlijst zoals opgenomen in bijlage 1 van de VNG-uitgave van toepassing is, waarbij de richtafstand 1 stap verkleind kan worden.



*Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Kom Haaren'*

Het plangebied zal heringericht worden met een woon- en zorgcomplex, bestaande uit:

- intramurale woningen met ondersteunende (zorg)ruimtes;
- (aanleun)woningen;
- aanvullende zorgdienstverlening.

Vanwege het woon- en zorgcomplex en de ontmoetingsruimte dient bekeken te worden wat de invloed vanuit het plangebied op de woningen in de omgeving is.

#### ***Woon- en zorgcomplex***

In de lijst met bedrijfsactiviteiten zijn woon- en zorgcomplexen niet opgenomen. Woon- en zorgcomplexen zijn gelijk te stellen aan wonen, met uitzondering van de verkeersaantrekkende werking. De parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen worden aan de zijde van de begraafplaats gerealiseerd.

Er is een akoestisch onderzoek<sup>10</sup> uitgevoerd om de geluidemissie van bewoners die hun voertuigen stallen op het parkeerterrein achter het woon- en zorgcomplex inzichtelijk te maken. Dit onderzoek is opgenomen als separate bijlage.

<sup>10</sup> K+ Adviesgroep BV, *Akoestisch onderzoek bestemmingsplan woon-zorgcomplex Haarensteijn te Haaren*, d.d. 3 december 2013. Projectnummer: M12 467.402.2

Uit het onderzoek volgt dat het geluid van het parkeerterrein in de basisvariant (maximaal 109 parkeerplaatsen) beneden de grenswaarden voor de langtijdgemiddelde geluidbelastingen en de piekbelastingen uit het Activiteitenbesluit blijft.

Indien het aantal parkeerplaatsen wordt uitgebreid met 24 parkeerplaatsen dan wordt voldaan aan de langtijdgemiddelde geluidbelasting. In de nachtperiode wordt bij 1 woning de grenswaarde voor de piekbelasting met 2 dB(A) overschreden. Een parkeerverbod bij drie parkeervakken gedurende nachtperiode voorkomt deze overschrijding. Tevens kan de gemeente in de nachtperiode een piekbelasting van 65 dB(A) vergunnen, waardoor deze overschrijding aanvaardbaar is.

In het onderzoek is tevens bepaald wat de akoestische gevolgen zijn van de af- en aanrijdende auto's voor de omliggende woningen. Ter plaatse van de bestaande woningen is de geluidtoename als gevolg van de verkeersaantrekkende werking beperkt. De toename bedraagt minder dan 0,5 dB(A) en is daarmee aanvaardbaar.

### ***Ontmoetingsruimte***

In de ontmoetingsruimte vinden zorg gerelateerde activiteiten plaats. Deze activiteiten zijn vergelijkbaar met categorie 1 en 2 bedrijven als kantines, restaurants en buurt- en clubhuizen. De afstand van de ontmoetingsruimte tot de omliggende woningen bedraagt meer dan 30 meter, wat betekent dat er voor de omliggende woningen geen hinder te verwachten is van de ontmoetingsruimte.

### ***Woningen en woon- en zorgcomplex***

Aangezien binnen het plangebied woningen en een woon- en zorgcomplex mogelijk worden gemaakt, moet tevens bekeken worden welke bedrijven en voorzieningen in de omgeving aanwezig zijn en wat de hinder daarvan op de woningen en het woon- en zorgcomplex is.

In het plangebied zelf en in de omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven en voorzieningen aanwezig. Bij elk bedrijf is de indicatieve afstandscirkel van de milieucategorie gemengd gebied weergegeven, de voor het plangebied geldende milieucategorie.

Naam	Adres	Typering	Cat.	Afstand gemengd
Woninginrichting Jan Michiels	Kerkstraat 18c	Meubelzaak	1	10m
De Kort Schoenzaak	Mgr. Bekkersplein 1b	Schoenzaak	1	10m
Albert Heijn	Mgr. Bekkersplein 3	Supermarkt	1	10m
Chinees-Indisch Restaurant de Chinese Muur	Kerkstraat 18	Restaurant	2	10m
Tuin van Brabant	Kerkstraat 24	Cafetaria/Restaurant	2	10m
Begraafplaats	Kerkstraat	Begraafplaats	1	10m
Gemeenschapshuis Den Domp	Kerkstraat 26	Gemeenschapshuis	2	10m
St. Lambertuskerk	Mgr. Bekkersplein 4	Kerk	2	10m
Gemeente Haaren	Mgr. Bekkersplein 2	Gemeentehuis	2	10m
Haarstudio Kapsalon Estremo	Kerkstraat 41a	Kapsalon	1	10m
Rabobank Haaren-Helvoirt	Mgr. Bekkersplein 7	Bank	1	10m

Voor de begraafplaats en voor gemeenschapshuis Den Domp geldt dat de afstand minder is dan de benodigde 10 meter uit de tabel.

De begraafplaats ligt tegen het plangebied aan. De bijbehorende richtafstand van 10 meter voor geluid ligt deels over het plangebied. Deze afstand werkt vanaf de begraafplaats richting geluidgevoelige objecten (woningen) en vanaf rustversturende objecten (woningen) richting begraafplaats. De afstand tot de geluidgevoelige- en rustversturende objecten (woningen) bedraagt in het bouw- en bestemmingsplan echter meer dan 10 meter.

Het gemeenschapshuis Den Domp heeft een melding in het kader van de Wet milieubeheer. Om te voorkomen dat het bedrijf gehinderd wordt in de bedrijfsvoering en om te zorgen dat ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd, worden de betreffende gevels van de nieuwe (zorg)woningen doof uitgevoerd. Dit is middels een voorwaardelijke bepaling opgenomen in de regels.

## 4.5 Geur

Voor wat betreft Kerkstraat 13 dient op basis van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) te worden bekeken hoe de geurhindercontour van het agrarisch bedrijf zich verhoudt tot de ontwikkeling.

De Wgv geeft minimale en maximale geurnomen, en maakt daarbij onderscheid in concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden, alsmede binnen en buiten de bebouwde kom. De gemeente kan op grond van de Wgv binnen een bepaald bandbreedte variëren met de bescherming van geurgevoelige objecten. Een eventuele afwijkende gemeentelijke normering dient vastgelegd te worden in een verordening. Een gebiedsvisie moet deze verordening goed onderbouwen. De gebiedsvisie

moet aantonen dat een – van de wet afwijkende – gemeentelijke normstelling nodig is om de gewenste ruimtelijke visie te realiseren.

De raad van de gemeente Haaren heeft in de vergadering van 10 april 2008 de “Verordening geurhinder en veehouderij voor de gemeente Haaren” vastgesteld. In de daarbij behorende gebiedsvisie is bepaald om binnen de bebouwde kom van de gemeente Haaren de vaste afstand van 100 meter die thans geldt voor veehouderij-bedrijven te verkleinen. Voor bedrijven met een omvang van maximaal 56 stuks dieren wordt deze afstand verkleind tot 50 meter. Voor bedrijven met een range van 56-126 dieren geldt de volgende formule: afstand = 50 meter + (aantal dieren - 56) \* 0,714. Het bedrijf Kerkstraat 13 heeft een vergunning voor 81 dieren.

Met toepassing van deze formule komt dit neer op een geurcontour van 67,85 meter. Op basis van deze verordening bedraagt de geurhindercontour van genoemde locatie slechts 67,85 meter.

Een geurcontour van 67,85 meter gerekend vanaf het bouwvlak van het bedrijf is gelegen buiten het plangebied van onderhavige ontwikkeling. Hiermee is aangetoond dat geurhinder vanwege het bedrijf Kerkstraat 13 geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

## 4.6 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur, die is geïntroduceerd in het ‘Natuurbeleidsplan’ (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

### *Natuurbeschermingswet*

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk kerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.



### *Ecologische Hoofdstructuur*

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk in de Provinciale Structuurvisie en Verordening vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, legt provincie Noord-Brabant nieuwe natuur aan.

De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De EHS in Noord-Brabant sluit aan op de EHS in de rest van Nederland. De EHS heeft als doel verlies van natuur- en landschapswaarden tegen te gaan. Binnen de EHS geldt daarom de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied worden aangetast. Afwijken van deze regel is alleen mogelijk als het maatschappelijk belang groot is en er geen reële alternatieven zijn.

### *Flora- en faunawet*

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrictlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.



### **Werkwijze verkennend natuurwaardenonderzoek**

In het verkennend natuurwaardenonderzoek zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Hiertoe is zowel een bronnenonderzoek als een veldonderzoek uitgevoerd. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals algemene verspreidingsatlassen. Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden *in situ* is op 1 november 2012 door een ecooloog van BRO<sup>11</sup> een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Het doel van dit veldbezoek was een duidelijk beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het huidige grondgebruik en de mogelijk natuurwaarden binnen het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

### **Huidige situatie en ontwikkeling**

Het plangebied was op 1 november 2012 grotendeels bebouwd. Rondom het gebouw Haarensteyn waren enkele bomen en sierheesters aanwezig. Na de uitvoering van het verkennend veldbezoek is het gebouw Haarensteyn gesloopt. De kapel aan de oostzijde van het gebouw is hierbij intact gelaten. In de noordwestelijke hoek van het plangebied zijn enkele losstaande aanleunwoningen gesitueerd, ook deze woningen zullen op termijn gesloopt worden.

### **Beschrijving van de natuurwaarden van het plangebied en effectbeoordeling**

Onderstaand worden de resultaten van het verkennende natuurwaardenonderzoek gepresenteerd. Daarnaast is er per onderdeel een effectbeoordeling gegeven, waarin de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling worden afgezet tegen aanwezige natuurwaarden.

#### *Natuurbeschermingswet*

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. In een straal van 3 kilometer rondom het plangebied liggen de wettelijk beschermde Natura 2000-gebieden "Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen" en "Kampina & Oisterwijkse Vennen" (beide gebieden zijn in ontwerp). Mogelijk versturende effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op de huidige staat van instandhouding van aangewezen habitattypen en habitatoorten zijn door de

---

<sup>11</sup> BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

grotere afstand en de fysieke barrières tussen het plangebied en de beschermde Natura 2000-gebieden redelijkerwijs uit te sluiten. Vanuit het project hoeft geen rekening te worden gehouden met wettelijke gebiedsbescherming.

#### *Ecologische Hoofdstructuur*

De Ecologische Hoofdstructuur is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. De begrenzing van de EHS is in Verordening Ruimte van provincie Noord-Brabant vastgelegd. Het plangebied valt buiten de door Provincie Noord-Brabant aangewezen natuurgebieden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Door de ontwikkeling zullen geen wezenlijke kenmerken van de EHS worden aangetast. In de planvorming voor het gebied hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische bescherming van natuurwaarden.

#### *Flora- en faunawet*

De begroeiingen in het plangebied bestonden deels uit een intensief onderhouden tuin, waarin niet of nauwelijks wilde plantensoorten voorkwamen, en uit een begraasd grasveld. Beschermde of bedreigde plantensoorten zijn niet aangetroffen. Op het dak groeiden enkele varens, deze behoren tot de eikvarenfamilie en zijn niet opgenomen onder de Flora- en faunawet. Op basis van de resultaten uit het veldbezoek is het voorkomen van beschermde of bedreigde soorten in het plangebied redelijkerwijs uit te sluiten. Door de ruimtelijke ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten te verwachten op streng beschermde plantensoorten.

Behalve mol en veldmuis kunnen enkele andere algemeen beschermde diersoorten van beschermingsniveau 1 op enige wijze van het gebied gebruik maken, zoals egel en huisspitsmuis. Voor de genoemde soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van strenger beschermde grondgebonden zoogdiersoorten, zoals steenmarter en das, is op basis van algemene verspreidingsgegevens, het ontbreken van geschikte biotopen en de bevindingen tijdens het veldonderzoek uit te sluiten. Bij de planvorming hoeft derhalve geen rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van streng beschermde grondgebonden zoogdiersoorten.

Tijdens het veldbezoek is daarnaast gelet op de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen, zoals bijvoorbeeld holle bomen en gebouwen. De bebouwing aan de Haarensteijnstraat is grotendeels gesloopt. Daarmee zijn er geen geschikte plaatsen in het plangebied aanwezig voor vleermuizen om een vaste rust en/of verblijfplaats in te hebben. Het is daarom uitgesloten dat door de ontwikkeling vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen zullen worden aangetast. Voor de nog te slopen bebouwing geldt de algemene zorgplicht. Het plangebied is slechts marginaal geschikt als foerageergebied voor vleermuissoorten. Gezien het geringe oppervlak van het gebied en de ligging in grotere context is de kans echter klein dat

het een essentieel foerageergebied betreft. Lijnvormige elementen zijn mogelijk wel aanwezig.

Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van vogels met jaarrond beschermde nestplaatsen. In het plangebied zijn geen sporen of nesten van dergelijke vogelsoorten aangetroffen. In de struikbegroeiingen en bomen rondom het plangebied zullen algemene vogelsoorten zoals merel, houtduif, roodborst, winterkoning of heggenmus tot broeden kunnen komen. Nesten van deze vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is juridisch niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Indien beplantingen waarin vogels kunnen broeden verwijderd worden, is het aan te bevelen dit te doen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode van september tot maart. Broedgevallen mogen te allen tijde niet verstoord worden, ook buiten het algemene broedseizoen van maart tot september. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplanting te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

Binnen het plangebied zijn geen permanente oppervlaktewateren aanwezig, de aanwezigheid van vissen en geschikt voortplantingswater voor amfibieën kan hierdoor worden uitgesloten. Als leefgebied voor amfibieën is het plangebied door de marginale schuilgelegenheden niet geschikt, het is mogelijk dat algemene soorten als bruine kikker en gewone pad in het plangebied voorkomen. Voor deze algemeen beschermde amfibiesoorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het voorkomen van streng beschermde amfibieën en reptielen in het plangebied is gezien de ligging op basis van de algemene verspreidingsgegevens en de aanwezige biotopen niet waarschijnlijk. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten vanuit de ruimtelijke ontwikkeling op (beschermde) vissen, amfibieën of reptielen.

Ook voor beschermde ongewervelde soorten heeft het plangebied geen waarde door het ontbreken van geschikte biotopen en vegetaties. Het voorkomen van beschermde ongewervelde soorten is hierdoor met voldoende zekerheid uit te sluiten omdat dergelijke soorten zeer specifieke eisen aan hun leefomgeving stellen. Derhalve zijn negatieve effecten op deze soortgroep redelijkerwijs niet te verwachten.

### **Conclusies en aanbevelingen**

Het gehele terrein ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde Natura 2000-gebieden en geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en planologische gebiedsbescherming.

Het is op basis van de literatuurgegevens en het verkennende veldonderzoek redelijkerwijs uitgesloten dat de ruimtelijke ontwikkeling negatieve effecten zal hebben op streng beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdiersoorten, vogelsoorten waarvan de nestplaatsen jaarrond beschermd is, vleermuizen, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelde diersoorten.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In dit kader is daarom in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van aanwezige vogelnesten. In het kader van de algemene zorgplicht is het aan te bevelen om de benodigde werkzaamheden buiten het algemene broedseizoen te laten plaatsvinden. Dit is ruwweg de periode van maart tot september. Indien dit niet mogelijk is dient het terrein voorafgaande aan de activiteiten behorende bij de ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden op het voorkomen van broedende vogels. Als geen broedgevallen op het terrein of in de opgaande structuren direct rondom het plangebied aanwezig zijn, kan het plan in haar huidige vorm doorgang vinden.

Met bovenbeschreven voorwaarde is rekening gehouden bij de sloop van de bouw- en sloopwerkzaamheden en zal rekening worden gehouden bij toekomstige sloopwerkzaamheden. Daarmee is het plan in overeenstemming met de natuurwetgeving en het natuurbeleid in Nederland. Er zijn geen overige voorwaarden aan het plan verbonden vanuit de Natuurbeschermingswet, de planologische bescherming en de Flora- en faunawet.

## 4.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

### **Conclusie**

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling van woningen valt niet onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Er dient op een andere wijze te worden aangetoond dat de voorgestane ontwikkeling NIBM is. Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. In de NIBM rekentool worden het aantal extra voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer ingevoerd.

In het onderhavige plan wordt planologisch en juridisch geregeld dat een woon- en zorgcomplex gerealiseerd kunnen worden. De ontwikkelingen stoten geen luchtverontreinigende stoffen uit, wat betekent dat er enkel rekening gehouden dient te worden met de verkeersaantrekkende werking van de plannen. In het plangebied was in het verleden reeds een woon- en zorgcomplex aanwezig. Door de nieuwe ontwikkelingen zal er sprake zijn van verdichting, waardoor de verkeersaantrekkende werking met 513 motorvoertuigen toeneemt.

Uit de berekening met behulp van de NIBM-tool blijkt dat de extra voertuigen niet in betekende mate bijdragen aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Zie onderstaande tabel. Vanuit luchtkwaliteit is er geen belemmering voor de ontwikkeling.

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigen (wekdaggemiddelde)	513
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,43
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,12
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie: De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; Geen nader onderzoek nodig</b>		

## 4.8 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen<sup>12</sup> vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10<sup>-6</sup> contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op

<sup>12</sup> Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

#### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants<sup>13</sup>.

#### *Risicovolle activiteiten*

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

#### **Plangebied**

In het plangebied worden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gerealiseerd en deze moeten getoetst worden aan het Bevi, de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

#### *Inrichtingen*

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant liggen er in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen of andere inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of verwerkt.

#### *Transport*

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen Rijks- of provinciale wegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De gemeente Haaren heeft geen route gevaarlijke stoffen ingesteld voor de gemeentelijke wegen. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoor- en of waterwegen.

---

<sup>13</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

### *Buisleidingen*

De dichtstbijzijnde buisleiding ligt op meer dan 750 meter. Het invloedsgebied van de buisleiding is kleiner dan 750 meter en vormt daarom geen belemmering voor het plangebied.

### *Conclusie*

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

## **4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden**

### *Cultuurhistorie*

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

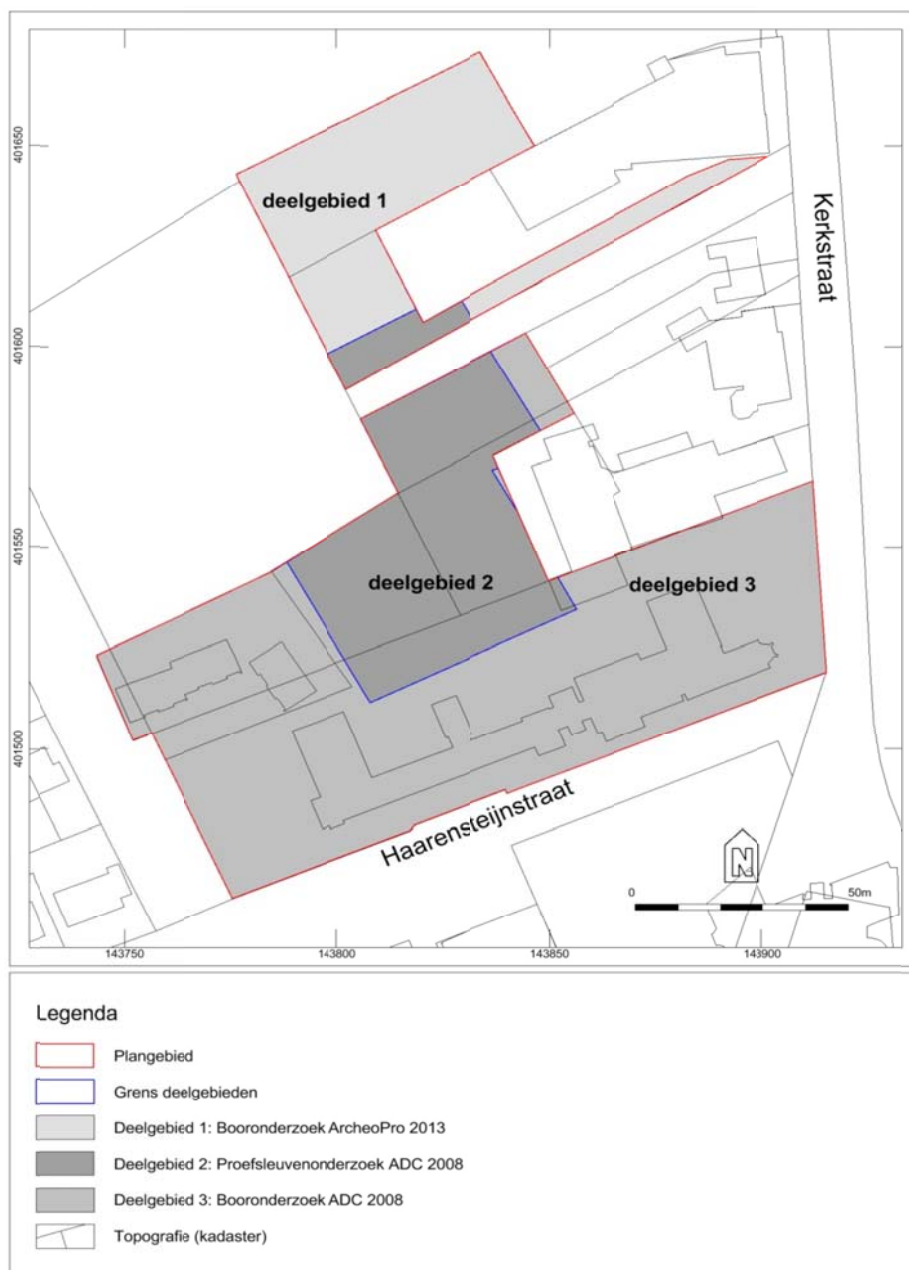
Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De kapel binnen het plangebied is aangewezen als gemeentelijk monument. De kapel is in onderhavig plan van een 'strak' bouwvlak voorzien zodat de contouren van de kapel ook in ruimtelijke zin zijn bewaakt.

### *Archeologie*

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). In 1998 is het Europese Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag is in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg verankerd, die officieel inwerking is getreden op 1 september 2007, ondermeer als wijziging op de Monumentenwet 1988. Hierin is geregeld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen en archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te zijn. Vanuit Wamz, Wabo en Wro is de gemeente het bevoegd gezag.





*Deelgebieden archeologie*

De gemeente Haaren is op dit ogenblik nog bezig met het opstellen van archeologiebeleid. Er is dus nog geen vastgesteld gemeentelijk archeologiebeleid beschikbaar. Op dit ogenblik gebruikt de gemeente de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant als archeologische waardenkaart.

De gemeente Haaren hanteert ten aanzien van de archeologie op dit moment de volgende werkwijze. Bij het aantreffen van archeologische waarden vindt een waardestelling plaats met inachtneming van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), op grond waarvan een selectieadvies wordt opgesteld. Indien in een plangebied archeologische waarden aanwezig zijn, neemt de gemeente een besluit ten aanzien van de eventuele behoudenswaardigheid van deze waarden (selectiebesluit). Indien de waarden niet behoudenswaardig zijn, zijn geen verdere archeologische maatregelen noodzakelijk. Indien de waarden wel behoudenswaardig zijn, dient te worden bekeken welke beheersmaatregelen gezien de omstandigheden de meest juiste zijn. Hierbij genieten bescherming en inpassing de voorkeur. Indien behoud ter plaatse ("behoud in situ") niet mogelijk is, kunnen de archeologische waarden veilig gesteld worden door middel van opgraven of een archeologische begeleiding van bijvoorbeeld de bouw- of civiele werkzaamheden ("behoud ex situ").

### **Geplande ruimtelijke ingrepen**

Het plangebied Haarensteyn zal heringericht worden. De huidige bebouwing zal gesloopt worden, vervolgens zal een nieuw woon- en zorgcomplex worden gerealiseerd met ca. 97 woon- en zorgenheden. Er zullen tuinen en een parkeerterrein aangelegd worden. De diepte van de bodemverstoringen is nog niet bekend.

### **Archeologische verwachtingen en waarden in het plangebied**

In het plangebied is archeologisch inventariserend onderzoek uitgevoerd in verschillende fasen. De drie deelgebieden in het figuur op de vorige pagina geven de drie fasen van het inventariserend onderzoek weer.

In 2007 is voor deelgebied 2 en 3 een bureauonderzoek uitgevoerd. Ook is een karterend booronderzoek uitgevoerd in deelgebied 2<sup>14</sup>. Op basis van het karterend booronderzoek gold een middelhoge tot hoge verwachting op archeologische resten vanaf het Neolithicum en vooral vanaf de IJzertijd.

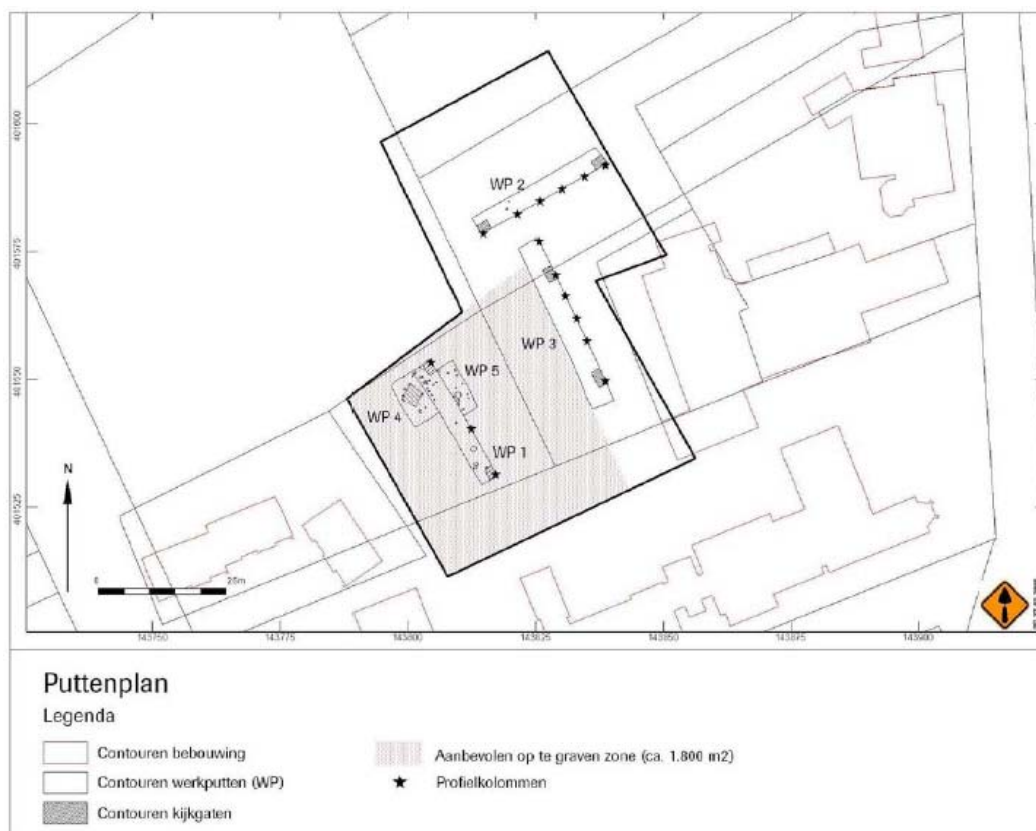
In 2008 is in deelgebied 2 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd en in deelgebied 3 een booronderzoek<sup>15</sup>. Uit het booronderzoek bleek dat de bodemopbouw in bijna alle boringen intact was en er dus onverstoorde archeologische resten kunnen aangetroffen worden. Tijdens het proefsleuvenonderzoek in deelgebied 2 zijn archeologische resten uit de Late IJzertijd gevonden. Er zijn meerdere (boerderij)plattgronden aangetroffen met een haardkuil. Deze situeren zich langs de zuidwestelijke zijde van deelgebied 2. ADC heeft in zijn rapport daarom aangeraden om enkel de zuidwestelijke zijde op te graven.

---

<sup>14</sup> Huizer, J. & G. Sophie, 2007: Haaren, Centrum, Een bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek, ADC rapport 732, Amersfoort.

<sup>15</sup> Claes, J. & J. Huizer, 2008: Archeologische verkenning van het centrum van Haaren, Een inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen en proefsleuven, ADC rapport 1402, Amersfoort.

Voor de overige gebieden adviseert ADC om deze niet te onderzoeken, op basis van de vrijwel lege proefsleuven in de rest van het deelgebied.



Locatie proefsleuven en contour vervolgonderzoek na proefsleuven. Bron: Claes & Huizer 2008.

In 2013 is er een bureauonderzoek uitgevoerd voor het gehele nieuw gedefinieerde plangebied. Daarnaast is in deelgebied 1, het deelgebied waar nog geen booronderzoek had plaatsgevonden, ook een karterend booronderzoek uitgevoerd<sup>16</sup>. Hier zijn 14 boringen geplaatst. Met uitzondering van twee boringen (nr. 1 en 4) is de bodem recent tot in de top van de C-horizont verstoord. In principe zouden in de top van de C-horizont nog archeologische resten kunnen aangetroffen worden die oorspronkelijk werden afgedekt door het aanwezige esdek. Dit omdat de verstoring naar verwachting beperkt is tot het esdek en de top van de C-horizont. Op een iets dieper niveau in de C-horizont zouden er nog archeologische sporen kunnen aangetroffen worden. Echter, op basis van het onderzoek uit 2008 is gebleken dat de archeologische sporen niet tot diep in de C-horizont zijn bewaard. Hierdoor kan er van uitgegaan worden dat de bodemverstoring hebben geleid tot het verloren gaan van eventueel aanwezig sporen in de top van de C-horizont. Alleen in de noordwestelij-

<sup>16</sup>Exaltus, R. & J Orbons, 2013: Kerkstraat, Haaren, gemeente Haaren, Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); bureauonderzoek en karterend booronderzoek, ArcheoPro Archeologisch rapport nr 13050, Eijsden.

ke hoek van deelgebied 1 bij boringen 1 en 4 bestaat er nog een reële kans bestaat op de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische sporen.

#### **Besluit ten aanzien van de archeologie**

In het plangebied is reeds inventariserend onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureau-, boor- en deels proefsleuvenonderzoek. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde archeologische onderzoek, zal deelgebied 1 (met uitzondering van de noordwestelijke hoek ter plaatse van boringen 1 en 4) en de oostelijke zijde van deelgebied 2 vrijgegeven worden ter ontwikkeling.

Voor het overige deel van het plangebied zullen verder inventariserend onderzoek in de vorm van proefsleuven en eventuele maatregelen nodig zijn. Het bestemmingsplan voorziet in de bescherming van deze archeologische waarden doordat een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' voor het gehele plangebied is opgenomen. De gehanteerde dieptegrens is gebaseerd op de diepteligging van de archeologische resten op basis van het inventariserend onderzoek en de oppervlaktegrens op de in de Monumentenwet gehanteerde ondergrens.

## **4.10 Water**

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke onderbouwing. In het kader van vooroverleg is deze waterparagraaf toegezonden aan Waterschap De Dommel. De reactie is op 9 augustus 2013 per mail ontvangen en de opmerkingen zijn doorgevoerd in de paragraaf.

#### **Beleidskader**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;

- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren en
- integrale afweging op lokaal niveau.

#### *Waterschap De Dommel*

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op deze nieuwbouwplannen zijn in relatie tot duurzaam omgaan met water de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering - afvoer.
- Hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De gemiddeld hoogste grondwaterstang (ghg) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat (bouw)grond duur is, wordt aangeraden naar de mogelijkheden van meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van (bouw)grond door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm<sup>17</sup>). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

#### *Gemeente Haaren: Gemeentelijk rioleringsplan 2013-2017 (GRP)*

In het GRP van de gemeente Haaren is opgenomen:

- Een bovengronds (open) systeem heeft de voorkeur ten opzichte van een ondergronds systeem;
- Een centrale voorziening heeft de voorkeur ten opzichte van een voorziening op perceelsniveau;

---

<sup>17</sup> Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

- De bergingsvoorziening dient gedimensioneerd te worden op T=10 (met noodoverlaat), T=25 (zonder noodoverlaat) en met 50 cm waking;
- Afvoer vanuit de bergingsvoorziening op oppervlaktewater maximaal 1 liter per aangesloten ha verhard oppervlak.

### **Bodemopbouw**

De bronnen waar gegevens over de bodem uit zijn verkregen geven een eenduidig beeld over de bodemopbouw. De bovenste 20 meter bestaat uit zwak tot sterk ziltig fijn tot grof zand. Daaronder bevindt zich het watervoerend pakket bestaande uit fijn tot uiterst grof zand. Regionaal worden op een diepte van ca. 1 à 2 meter –mv leemlagen en humusrijke lagen aangetroffen. De aanwezigheid van leemlagen in het plangebied zijn daardoor niet uit te sluiten. Op een diepte van 85 meter beneden maaiveld is een scheidende laag aanwezig, bestaande uit klei.

### **Doorlatendheid van de bodem**

Op basis van de bodemopbouw op de projectlocatie wordt de k-waarde geschat tussen 0,05 en 0,5 m/d, hetgeen slecht tot redelijk is te noemen. Vooral de aanwezigheid van storende leemlagen en het siltgehalte is bepalend voor de mogelijkheid om te infiltreren.

### **Riolering**

In de kern Haaren is een gemengd rioolstelsel gelegen. Binnen het plangebied zijn geen rioleringen aanwezig.

### **Waterhuishoudkundige situatie**

Het waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheer ter plaatse van het plangebied wordt gevoerd door Waterschap De Dommel. Binnen het plangebied is geen water aanwezig, er zijn ook geen waterlopen in het plangebied. Ten oosten van het plangebied, op een paar honderd meter, stroomt de Ruysbossche Waterloop. Deze waterloop maakt onderdeel uit van een ecologische verbindingszone (EVZ). Deze waterloop is permanent watervoerend en wordt gevoed door regen en door kwel. De Ruysbossche waterloop is een natte EVZ. De zone wordt ingericht volgens het natte kralensnoer inrichtingsmodel. Dit houdt in dat langs de corridor her en der stapstenen worden aangelegd. De EVZ ligt niet binnen de bestemmingsplangrenzen, met deze EVZ hoeft geen rekening te worden gehouden. Waterkeringen, kunstwerken, dergelijke liggen niet binnen het plangebied.

### **Huidige en toekomstige situatie**

#### *Verhard oppervlak*

In de onderstaande tabel is de verharding weergegeven in de huidige, en de toekomstige situatie.

	Huidig m <sup>2</sup>	Toekomstig
Bebouwd/bestraat	ca. 4.269 m <sup>2</sup>	ca. 8.976 m <sup>2</sup>
Groen	ca. 9.811 m <sup>2</sup>	ca. 5.104 m <sup>2</sup>
<b>Totaal</b>	<b>ca. 14.080 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 14.080 m<sup>2</sup></b>

### *Bergingsberekening*

Voor kleine op zichzelf staande ruimtelijke plannen (postzegelplannen) waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak tot maximaal 250 m<sup>2</sup> vanuit waterschap de Dommel geen bergingseis. Uit bovenstaande tabel blijkt dat de toename van verharding ca. 4.707 m<sup>2</sup> bedraagt.

### *Afvalwater*

Middels een afvalwaterakkoord zijn verplichtingen opgenomen over het aantal hectaren af te koppelen verhard oppervlak. Het te ontwikkelen gebied valt binnen het bestaande gebied waar de gemeente wil afkoppelen. Dit kan een belangrijke bijdrage zijn voor de opgenomen verplichting om 4 hectare af te koppelen in de kern Haaren. Aansluitende af te koppelen bestaande gebieden worden eveneens aangesloten op de bergingsvoorziening die binnen het plangebied gerealiseerd dient te worden.

Het vuilwater van voorliggende ontwikkeling wordt aangesloten op het bestaande (gemengd) riool, dat zoveel mogelijk zal blijven liggen, en waar nodig op een nieuw vuilwaterriool.

### *Hemelwater*

Voor de afvoer van 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 behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
2. vasthouden / infiltreren;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

Er is gekeken naar mogelijkheden tot infiltratie en naar het bufferen en vertraagd afvoeren van het regenwater. Vanwege de waarschijnlijke aanwezigheid van leemlagen, maar vooral vanwege de hoge grondwaterstanden in het oostelijke deel van het plangebied, wordt infiltratie daar niet mogelijk geacht. In het westelijke deel is infiltratie mogelijk een optie.

Het regenwater afkomstig van het totale verhard oppervlak in het ontwikkelgebied wordt afgekoppeld en geborgen. Hierbij is de norm 50 mm berging in 27,3 uur (bij


T=10). Het extra regenwater in T=100 situatie mag afstromen naar de beek. Hierbij hoort een norm van 63 mm berging in 16,2 uur.

Het regenwater, afkomstig van daken, zal bovengronds afstromen en via kolken verzameld worden in een hemelwaterriool. Via het hemelwaterriool wordt het regenwater afgevoerd in de richting van de bergingsvoorziening, die gesitueerd is tussen het centrum en de Ruysbossche Waterloop. De retentiecapaciteit van deze voorziening is 1.392 m<sup>3</sup>. Binnen de retentie is in totaal 804 m<sup>3</sup> gereserveerd voor nieuw verhard oppervlak binnen de nieuwbouwlocaties in het centrum van Haaren. Hierbij is voldoende bergingsruimte (188 m<sup>3</sup>) gereserveerd voor het plan Haarensteyn. De berekende bergingsruimte voor Haarensteyn blijkt uit navolgende tabel 'toetsinstrument Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool).

Het af te voeren regenwater zal via een separaat regenwaterriool worden afgevoerd naar de centrale berging. De aanleg van dit gemeentelijke regenwaterriool is gepland in 2016.

**Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen**  
Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen		
Naam project	Haarensteyn	
Contactpersoon initiatiefnemer	't Heem	
Contactpersoon waterschap	Edwin Verhees	
Datum	16-01-2014	



Kenmerken projectgebied		
Bestaand verhard oppervlak	4269	m <sup>2</sup>
Toekomstig verhard oppervlak	8976	m <sup>2</sup>
Afvoercoëfficiënt projectgebied	1.67	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	0.05	m/dag
GHG	6.95	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	8.5	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	8.5	m +NAP

**Hydrologisch neutraal ontwikkelen**

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken infiltratievoorziening		
Type	Ondergrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	188	m <sup>3</sup>
Extra volume hemelwater T100+10%	71	m <sup>3</sup>
Porositeit	90	%
Hoogte	0.5	m
Oppervlakte	417	m <sup>2</sup>

Waterschap De Dommel  
Postbus 10.001  
5280 DA Bodel  
Bosscheweg 56  
5283 WB Bodel

Tel: 0411-61 86 18  
Fax: 0411-61 86 88  
<http://www.dommel.nl/>

Waterschap Aa en Maas  
Postbus 5049  
5201 GA 's-Hertogenbosch  
Pettelaarpark 70  
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66  
Fax: 073-61 566 00  
<http://www.aaenmaas.nl/>



### *Grondwater*

De grondwaterstand en de fluctuatie hiervan zijn van grote betekenis voor de water- en luchthuishouding van de grond en spelen een rol in de beoordeling van de gebruikswaarde van de grond, niet alleen voor de aanleg van wegen, gebouwen en groenvoorzieningen, maar ook bij de beoordeling van oplossingsrichtingen in het kader van "Duurzaam Stedelijk Waterbeheer". Voor de ontwikkeling van bestemmingsplannen is de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) belangrijk. De Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) heeft een geringere betekenis. Het maai-veld loopt af in oostelijke richting, waarbij vanaf de Kerstraat, dus voorbij de oostelijke grens van het plangebied, Haaren in het beekdal is gelegen. In deze zone is in het verleden meerdere malen grondwateroverlast opgetreden, ook vanwege de aanwezigheid van slecht doorlatende bodemlagen. Door een veldwerkploeg zijn in mei 2007 grondwaterstandmetingen uitgevoerd. Aan de hand van deze gegevens is af te leiden dat de gemiddelde grondwaterstand in het westelijke deel van het centrumplan gelegen is op circa 6,70 m +NAP en in het oostelijke deel op circa 5,95 m +NAP. Op basis van deze gegevens en ervaringen van de gemeente Haaren, is de GHG in het oostelijk deel op ca. 6,95 m +NAP ingeschat.

### **Waterkwaliteit**

Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitstrits, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groen-beheer). Als de bodem en/of grondwater verontreinigd is dient dit in de waterpara-graaf te worden opgenomen. Als randvoorwaarde geldt dan dat verdere versprei-ding van de verontreiniging ten gevolge van de ontwikkeling niet is toegestaan.

### **Gebiedsspecifieke waterbelangen**

Voor een aantal gebiedsspecifieke waterbelangen is op voorhand niet exact aan te geven wat de beperkingen en mogelijkheden zijn voor ruimtelijke plannen. Wanneer een ontwikkeling in een gebied ligt waar sprake is van dergelijke belangen is maatwerk vereist en dus overleg. In het plangebied liggen geen natte natuurparels, meandering beschermzones, waterbergingszones, KRW waterlichaam, natte natuur zones, natuur vriendelijke oevers of ander keurgebieden. De ontwikkeling ligt wel in een waterbergingsgebied, namelijk een boringsvrije zone grondwatergebied. In de provinciale milieuverordening zijn regels opgenomen (artikel 5.1.4, borgingsvrije zones) omtrent borgingsvrije zones. Bij de technische uitwerking van het plan (bijvoorbeeld fundering e.d.) dient aan de regels te worden voldaan.

## 4.11 Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek<sup>18</sup> uitgevoerd. De rapportage is als separate bijlage toegevoegd. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen overgenomen:

Met het bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit vastgelegd. De hypothese 'onverdacht op het voorkomen van matige of sterke verontreinigingen' is met het onderzoek bevestigd. De bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocatie bevat licht verhoogde gehalten cadmium, lood en minerale olie. De ondergrond bevat geen verhoogde gehalten van de geanalyseerde parameters. In het grondwater zijn licht verhoogde concentraties barium, molybdeen, nikkel en tetrachlooretheen aangetoond. De licht verhoogde gehalten / concentraties in de grond respectievelijk het grondwater geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader bodemonderzoek. Er is geen sprake van een vermoeden van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaat er geen bezwaar voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

Bij werkzaamheden in de bodem dient rekening te worden gehouden met de veiligheidsmaatregelen conform de CROW-132 'werken met verontreinigde grond en grondwater'.

## 4.12 Verkeer en parkeren

De realisatie van een woon- en zorgcomplex binnen het plangebied heeft verkeersbewegingen tot gevolg. Binnen het plangebied was tot voor kort ook een woon- en zorgcomplex gelegen. Dat woon- en zorgcomplex genereerde ongeveer 212,4 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde werkdag. Het woon- en zorgcomplex in het plangebied is deels gesaneerd, de rest volgt binnenkort. Het gebied wordt herontwikkeld met nieuwe (aanleun)woningen en (intramurale) zorgwoningen. De nieuwe woningen genereren ongeveer 491,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Per saldo zorgt de beoogde ontwikkeling voor een maximale toename van (475,2-212,4 =) 262,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

---

<sup>18</sup> Verkennend bodemonderzoek Haarensteijnstraat te Haaren (projectnummer 132107), bk bodem, 18 augustus 2013

### **Berekening verkeersintensiteiten**

Voor het berekenen van de verkeersaantrekkende werking is uitgegaan van de volgende normen uit de CROW publicatie 317. Voor de aanleunwoningen: huurhuis, sociale huur, schil centrum, weinig stedelijk: 5,4 bewegingen per etmaal. Dit zijn de normen bij minimale zorg voor de bewoners van de aanleunwoningen. Bij maximale zorg hoort tevens minder mobiliteit en lagere verkeersintensiteiten.

In totaal genereren de nieuwe functies naar verwachting maximaal  $(88 \cdot 5,4 =)$  475,2 bewegingen per etmaal.

### **Richtlijnen verkeersintensiteiten**

Het is complex om een duidelijke richtlijn of criterium te hanteren voor de maximale verkeersintensiteit op wegen, omdat juist de inrichting van de weg bepalend moet zijn voor het verkeersgedrag. Verder worden bepaalde intensiteiten in verschillende stedenbouwkundige gebieden ook verschillend ervaren.

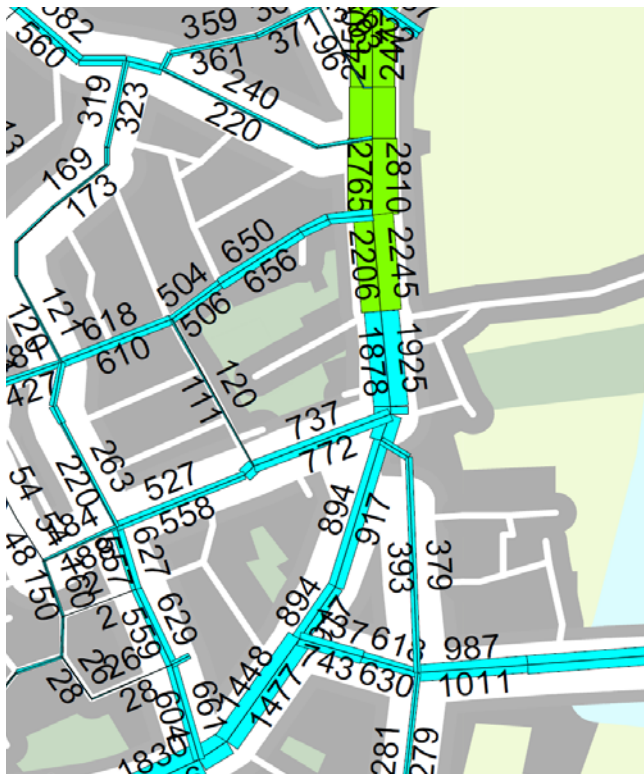
In het gemeentelijk verkeer en vervoersplan<sup>19</sup> van de gemeente Haaren wordt aangegeven dat alle Haarese wegen onderdeel uitmaken van een verblijfsgebied, met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De bijbehorende maximum intensiteit is 4.000 motorvoertuigen per etmaal.

### **Toename verkeersintensiteiten**

Op basis van het gemeentelijk verkeersmodel voor een werkdag in 2020 zijn in een autonome situatie (exclusief de beoogde ontwikkeling) op de Kerkstraat tussen de 3.803 en de 5.575 motorvoertuigen per etmaal te verwachten (zie onderstaande afbeelding). Inclusief de maximaal te verwachten toename van 263 motorvoertuigen per etmaal komt de toekomstige intensiteit op 4.066 tot 5.838 motorvoertuigen per etmaal. Dit is een overschrijding van de maximale intensiteit van 4.000 uit het GVVP. Er bestaat geen norm waaraan de intensiteiten op wegen binnen een verblijfsgebied getoetst kan worden. De wetgeving gaat uit van een zodanige inrichting en beeld van de weg en omgeving dat de maximum snelheid redelijkerwijze voortvloeit uit die inrichting. Binnen een 30-km/h-zone wordt door het ASVV 2008 een indicatie aangegeven dat een intensiteit van 5.000 á 6.000 mvt/etmaal (met een spitsuurpercentage van 10%) acceptabel is. Er kan dus niet gesproken worden van een echt intensiteitscriterium. Van belang zijn meer de stedenbouwkundige opzet, de uitstraling en vormgeving van het gebied en de wegen. Voor de Kerkstraat geldt dat het binnen een 30-km/h-zone een doorgaande functie met bijbehorende uitstraling heeft met de, door de door het ASVV gegeven, indicatie van 5.000 á 6.000 mvt/etmaal. Daarmee is de te verwachten maximale intensiteit van 5.838 mvt/etmaal acceptabel.

---

<sup>19</sup> Gemeentelijk verkeer en vervoersplan Haaren eindrapport dec 2010



*Uitsnede gemeentelijk verkeersmodel kern Haaren in 2020*

De gemeente heeft haar beleid omtrent parkeren bij nieuwe ruimtelijke plannen en projecten vastgelegd in het gemeentelijk verkeer en vervoersplan<sup>20</sup>. Met betrekking tot parkeren is eveneens het bepaalde in artikel 2.5.30 van de bouwverordening van toepassing.

Voor deze ontwikkeling zijn de volgende normen voorgeschreven:

- (intramurale) zorgwoning 0,7 pp / woning;
- (aanleun)woning: 1,3 pp / woning;
- Regulier appartement: 1,5 pp / woning.

Bovenstaande normen zijn inclusief het aandeel parkeren bestemd voor bezoekers.

Met het oog op de eerder beschreven gewenste flexibiliteit en toekomstbestendigheid van woon- en zorgcomplex Haarensteyn is er op het achterterrein voldoende ruimte voor parkeren ten behoeve van de bewoners gereserveerd.

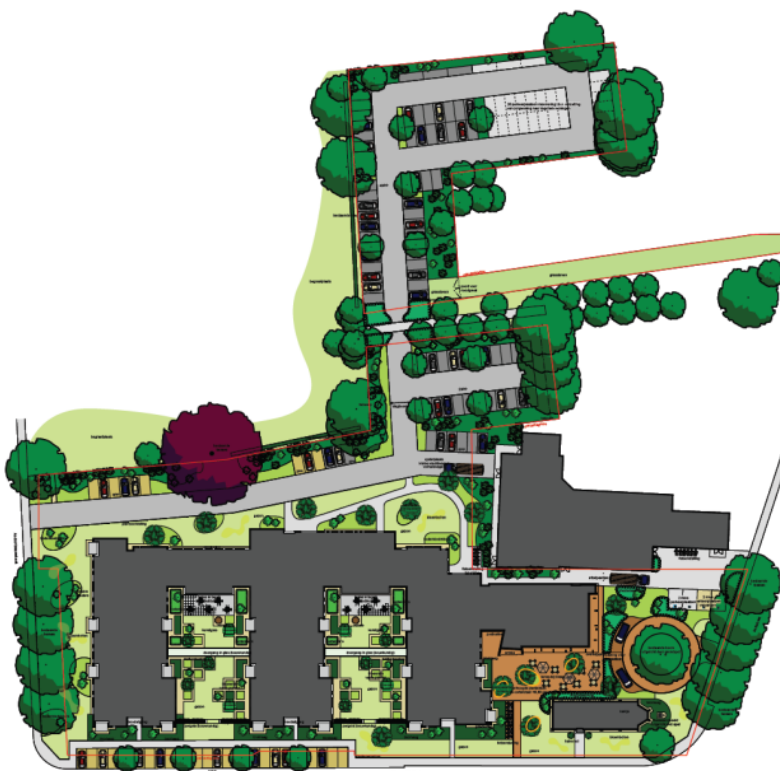
Uitgaande van het beoogde woon- en zorgprogramma van 34 (intramurale) zorgwoningen en 63 (aanleun)woningen bedraagt het aantal te realiseren parkeerplaatsen ten behoeve van bewoners, personeel en bezoekers, 106 eenheden waarvan 29 bezoekersparkeerplaatsen

<sup>20</sup> Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan Haaren, eindrapport december 2010.

Indien in de toekomst de vraag naar intramurale woningen zou verminderen bestaat de mogelijkheid binnen het bestemmingsplan om via een afwijkingsbevoegdheid (intramurale) zorgwoningen om te zetten naar één reguliere woning/appartement. De parkeerbehoefte die alsdan ontstaat bedraagt 1,5 parkeerplaats / woning. Bij een omzetting van het volledige zorgprogramma naar reguliere woningen zijn er in totaal 88 reguliere woningen realiseerbaar. Uitgaande van 88 reguliere woningen bedraagt het aantal te realiseren parkeerplaatsen ten behoeve van bewoners en bezoekers alsdan 132 eenheden, waarvan 44 bezoekersparkeerplaatsen.

In onderhavig bestemmingsplan is derhalve ruimte gereserveerd om indien nodig op basis van het woonprogramma, maximaal 132 parkeerplaatsen te kunnen realiseren.

Bij de toetsing van de omgevingsvergunning zal ten finale een op de vergunningsaanvraag toegesneden parkeertoets worden gedaan. Het op basis van de vergunning benodigd aantal parkeerplaatsen voor bewoners en personeel zal worden aangelegd conform de bijbehorende normering. Ten aanzien van het parkeren voor bezoekers zal reeds bij oplevering van Haarensteyn het maximaal aantal bezoekersparkeerplaatsen worden gerealiseerd.



Afbeelding: geplande parkeervakken (bron: L+P Groep)

Op de afbeelding is het aantal parkeerplaatsen in het plangebied in de maximale variant weergegeven. Parkeren voor bewoners en personeel zal aan de achterzijde van Haarensteyn plaatsvinden. Parkeren voor bezoekers zal deels worden gesitueerd in de openbare ruimte langs de Haarensteijnstraat en deels aan de achterzijde van Haarensteyn.

Wanneer het aantal (intramurale) zorgwoningen afneemt en dientengevolge het aantal reguliere woningen toeneemt, zal de parkeerbehoefte ook toenemen. Het wijzigen van het woonprogramma in reguliere wooneenheden zal alleen zijn toegestaan wanneer het aantal parkeerplaatsen wordt verhoogd zodanig dat er per reguliere wooneenheid een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning zal worden gerealiseerd.

## 5. TOELICHTING OP DE REGELS

### 5.1 Algemene opzet

#### **Inleiding**

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Haarensteyn' van de gemeente Haaren bestaat uit de volgende onderdelen:

#### *De toelichting*

Een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

#### *De bestemmingsregels*

De bouw- en gebruiksregels binnen de bestemming zijn hierin opgenomen. Daarnaast zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen en mogelijkheden om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

#### *De verbeelding*

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Wonen-Haarensteyn' opgenomen. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen. De verbeelding en regels kunnen niet los van elkaar worden gelezen.

### 5.2 Systematiek

Het bestemmingsplan zal opgesteld worden conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en zal tevens gedigitaliseerd worden conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO 2012).

Voorts zal bij het opstellen van de het bestemmingsplan zoveel mogelijk aangesloten worden bij het bestemmingsplan 'Kom Haaren' van de gemeente Haaren.

## 5.3 Toelichting op de verbeelding

### Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Verkeer' en 'Wonen-Haarensteyn' te zien. Deze bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functie). De bestemming vormt het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

## 5.4 Toelichting op de regels

### De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.
- In hoofdstuk 2 - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen worden verleend.
- In hoofdstuk 3 'Algemene regels' zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

#### *Begripsomschrijvingen*

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

#### *Wijze van meten*

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

### Hoofdstuk 2 Bestemmingen

#### *Maatschappelijk*

Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Voor het bouwen geldt dat gebouwen binnen het bouwvlak gesitueerd moeten worden. De maximaal toegestane hoogtes zijn op de verbeelding aangegeven.



### *Verkeer*

Deze gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer en de daarbij behorende wegaanduidingen. Daarnaast zijn parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen toegestaan.

### *Wonen - Haarensteyn*

Dit is een woonbestemming met maatschappelijke aspecten. De gronden zijn bestemd voor wonen (maximaal 63 appartementen), woonzorgvoorzieningen, bijzondere woonruimte, maatschappelijke voorzieningen, aan huis verbonden beroepen. Daarnaast zijn bij de maatschappelijke functies ondergeschikte dienstverlening, ondergeschikte kantoren en ondergeschikte sportvoorzieningen toegestaan. Ook zijn bij de maatschappelijke en de woonzorgvoorzieningen ondergeschikte horeca en/of restauratieve voorzieningen toegestaan. Deze voorzieningen dienen ten dienste van de beoogde bestemming te staan. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan zoals wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op verblijf, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, alsmede groenvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen. Binnen 'Wonen - Haarensteyn' is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden (intramurale) zorgwoningen te kunnen omzetten/ombouwen naar reguliere appartementen.

### *Dubbelbestemming Waarde - Archeologie*

Over het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – verwachtingswaarde hoog' van toepassing. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming.

## **Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen**

### *Anti-dubbelregel*

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

### *Algemene bouwregels*

Hierin is een regeling opgenomen ten behoeve van bestaande bouwwerken en ondergrondse bouwwerken.

#### *Algemene gebruiksregels*

Hierin is het strijdig gebruik bepaald voor het plangebied.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In het bestemmingsplan wordt ruimte gecreëerd voor een afwijking in de woning-aantallen en bouwvlakoppervlakten van maximaal 10% (waar het college middels een binnenplanse afwijking gemotiveerd aan kan meewerken). Hiermee wordt flexibiliteit ingebouwd.

#### *Algemene wijzigingsregels*

Om over enige flexibiliteit te beschikken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verleggen van de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken voor het geval het bouwplan wijzigt. Het wijzigen van de bestemmingsgrenzen is geen wijziging van ondergeschikte betekenis, derhalve dient een dergelijke wijziging middels een wijzigingsplan tot stand te komen en niet middels een afwijkingsprocedure.

#### *Overige regels*

Hierin is voor bepaalde onderwerpen de uitsluiting van de bouwverordening geregeld.

### **Hoofdstuk 4: Overgangs- slotbepalingen**

#### *Overgangsbepalingen*

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

#### *Slotbepaling*

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

## 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### **Kostenverhaal**

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Haaren verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Haaren besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een ontwikkelende partij, te weten Woon- en zorgstichting 't Heem. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst, zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. De kosten voor de ontsluitingsstructuur en overige openbare ruimte waarin parkeerplaatsen en groenvoorzieningen gerealiseerd worden, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

### **Financiële haalbaarheid**

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.



## 7. PROCEDURE, OVERLEG EN INSPRAAK

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

Op het project Haarensteyn is de coördinatieregeling van toepassing zoals besloten door de gemeenteraad op 20 juni 2013. Dit houdt in dat de procedure van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning(en) gelijkgeschakeld zijn. Onderstaand is ingegaan op de procedure voor het onderdeel bestemmingsplan.

### 7.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en dit is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Op basis van de Inspraakverordening Haaren 2003 kan de gemeente van inspraak afzien. Aangezien het (beleids)voornemen om op de locatie Haarensteyn een nieuw woon- en zorgcomplex te realiseren al langer bekend is bij en gecommuniceerd is met de inwoners van Haaren, wordt daarom afgezien van formele inspraak. Om desondanks de betrokkenen wel de gelegenheid te geven om in de voorbereidingsfase te reageren op het plan, is een gelaagde aanpak toegepast. Daarbij is gebruik gemaakt van het zogenaamde '2 schillen'-model, waarbij een onderscheid gemaakt is op basis van de mate van belanghebbendheid. Er hebben op verschillende niveaus gesprekken plaatsgevonden. Onderstaand is per schil aangegeven op welke wijze deze belanghebbenden zijn benaderd.

### **1<sup>e</sup> schil:**

Dit zijn direct omwonenden en bedrijven in de omgeving, aangrenzend aan de bebouwing: hiervoor is een 1 op 1-gesprek, zogezegd 'aan de keukentafel', de meest geschikte aanpak. Op deze manier kan toelichting gegeven worden op de individuele situatie, waarbij – naast de eerder aangegeven aspecten zoals planning en procedure - dieper ingegaan kan worden op de exacte toekomstige inrichting van het gebied Haarensteyn.

### **2<sup>e</sup> schil:**

De overige bewoners van Haaren zitten in de 2<sup>e</sup> schil. Zij zijn indirect belanghebbend of geïnteresseerd. Voor hen volstaat een algemene aankondiging op de gemeentelijke website en in een huis-aan-huis-blad, zoals het Haarens Klokje.

### **Reacties 1<sup>e</sup> schil**

In de maand augustus 2013 zijn de 1 op 1 - gesprekken gevoerd met de direct omwonenden (de zogenaamde 1<sup>e</sup> schil) en eerdere bezwaarmakers op de plannen. Hieronder volgt een samenvatting van de reacties:

De persoonlijke toelichting op de plannen wordt op prijs gesteld. Gewezen wordt op de beperkte communicatie en inspraakmogelijkheden die er in het verleden waren rondom de planontwikkeling Haarensteyn. Er zijn zorgen geuit over de vermindering van de privacy en veiligheid door het opheffen van het schapenweitje ten behoeve van het bewonersparkeren en het wordt wenselijk geacht om een dichte erfafscheiding te plaatsen in verband met veiligheid en uitzicht. Ook hebben omwonenden zorgen geuit over de vermindering van daglicht toetreding en bezonning. Naar aanleiding hiervan is een bezonningsstudie uitgevoerd.

Er is meer inzicht in de parkeersituatie gewenst, daarbij wordt voornamelijk gevraagd of het gebruik van de naast het Kerkepad gelegen ontsluiting van en naar de parkeerplaats wel wenselijk is. Het recht van overpad komt daarbij ook ter sprake. Ook het behoud van de bomen langs de erfgrans en de zorg voor een dichte afscheiding van het kerkhof wordt aangekaart. De wens is om het zicht van de nieuwe parkeerplaats op het kerkhof te voorkomen. Ook wordt aandacht gevraagd voor de afvoerroute van (tuin)afval vanaf het kerkhof.

De ZZP - samenstelling (zorg-zwaarte-pakketten) dient zodanig te zijn dat mensen zo lang mogelijk in Haaren kunnen blijven wonen. Er zijn vragen gerezen omtrent het toekomstige gebruik van de kapel en de mogelijkheden tot fysieke koppeling van de gebouwen 't Heem met Den Domp. Er wordt verzocht om een gezamenlijk gebruik van een stuk grond als parkeergelegenheid, met name om de huidige invalide- en fietsparkeerplaatsen te kunnen handhaven. Ook de bereikbaarheid van de nooduitgangen dient in acht te worden genomen. Deze uitgangen worden veelvuldig gebruikt voor toelevering.

## **7.2 Overleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

Van de provincie Noord-Brabant is een reactie ontvangen. Het voorontwerp bestemmingsplan 'Haarensteyn' geeft hen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De reactie van de provincie is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

## **7.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kon eenieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan. Het plan is daarna ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad, welke op 10 juli 2014 besloten heeft het plan vast te stellen. Bij vaststelling is besloten de tekst in paragraaf 2.3 onder het kopje 'Ondergeschikte horeca in Haarensteyn' komt te vervallen.

## **7.4 Beroep**

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.





## **SEPARATE BIJLAGEN**

**Bijlage 1: Vooroverlegreacties**

**Bijlage 2: Akoestisch onderzoek**

**Bijlage 3: Archeologisch onderzoek – booronderzoek**

**Bijlage 4: Archeologisch onderzoek – proefsleuven**

**Bijlage 5: Reactie Waterschap**

**Bijlage 6: Bodemonderzoek**

**Bijlage 7: Selectieadvies Archeologie**





