



Bestemmingsplan

Onderdeel Toelichting

Kerkeind 21

Gemeente Haaren

BESTEMMINGSPLAN

Kerkeind 21

Gemeente Haaren

Inhoud	: Toelichting
IDN-nummer	: NL.IMRO.0788.BP14HRNKerkeind21-VA01
Projectnummer	: 204002
Profitmanagernr.	: P21395.01
Opdrachtgever	: De heer Van den Oever
Opsteller	: mr. Bernadette van den Hoek
Status	: vastgesteld
Datum	: 13 oktober 2016



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3. Geldend bestemmingsplan.....	3
1.4. Leeswijzer	4
2. BESTAANDE SITUATIE	5
2.1. Historie	5
2.2. Ruimtelijke & functionele structuur	5
3. BELEIDSKADER	8
3.1. Nationaal beleid.....	8
3.2. Provinciaal beleid	10
3.3. Gemeentelijk beleid.....	12
3.4. Conclusie.....	15
4. PLANBESCHRIJVING	16
4.1. Stedenbouwkundig plan	16
4.2. Verkeer & parkeren	19
5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	20
5.1. Bodem	20
5.2. Geluid	20
5.3. Externe veiligheid	21
5.4. Luchtkwaliteit	23
5.5. Milieuzonering	23
5.6. Flora & fauna.....	26
5.7. Archeologie	26
5.8. Waterhuishouding	28
5.9. MER.....	31
6. JURIDISCH ASPECTEN	32
6.1. Algemeen	32
6.2. Artikelsgewijze bespreking	32
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	36

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....37

8.1. Overleg	37
8.2. Zienswijzen.....	37

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek - contourenberekening
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek
Bijlage 3	Bodemonderzoek
Bijlage 4	Verkeersgeneratie en parkeren
Bijlage 5	Vooroverlegreactie provincie
Bijlage 6	Vooroverlegreactie Waterschap

1. INLEIDING

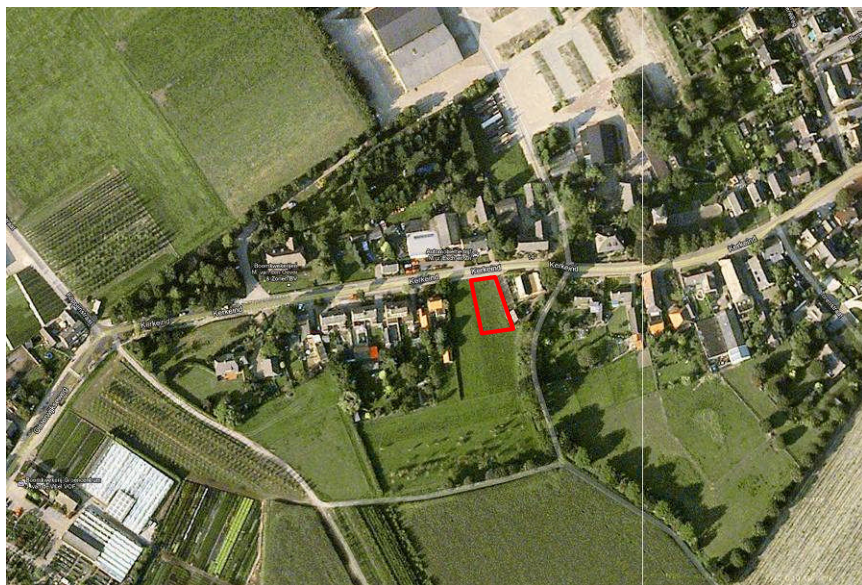
1.1. Aanleiding

De gemeente Haaren heeft het verzoek gekregen van een particulier voor het mogen oprichten van een woning op een open plek tussen de lintbebouwing ten zuiden van het Kerkeind in de bebouwde kom van de kern Haaren. Het betreft de nieuwbouw van een vrijstaande seniorenwoning met bijbehorende bijgebouwen.

De gemeente is bereid medewerking te verlenen aan het realiseren van een nultredenwoning, door het bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied te herzien.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidwestzijde van de kern Haaren tussen de lintbebouwing ten zuiden van het Kerkeind. Het Kerkeind is onderdeel van de doorgaande route door het dorp en vormt de verbinding met de kern Oisterwijk in het zuidwesten en de kern Helvoirt in het noorden.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Kom Haaren'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Haaren op 18 april 2013.

Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak. De bouw van een seniorenwoning met bijgebouw is binnen deze bestemming niet toegestaan.



Uitsnede verbeelding ter hoogte van het plangebied met begrenzing plangebied (rode omkadering)

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken zal het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied herzien moeten worden ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan beschreven;
- in hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Historie

De kern Haaren is ontstaan op de hoge dekzandrug nabij het beekdal van de Ruijsbossche Waterloop en heeft zich als lintdorp ontwikkeld langs de linten 'Helvoirtseweg - Groenplein - Kerkstraat - Langeweg – Kerkeind' en 'Driehoeven - Haarendijk - Eind'. De ruimtelijke structuur van Haaren laat duidelijk zien dat de kern meerdere locaties heeft gekend. Van de nederzetting 'Kerkeind' is de oorspronkelijke verkavelingstructuur ongewijzigd. Ook de bochtige verkeersstructuur is nog aanwezig.

Het Kerkeind is onderdeel van het lint dat verder wordt gevormd door de Langeweg, Kerkstraat, Groenplein en de Helvoirtseweg. Dit lint vormt de doorgaande verbinding tussen Helvoirt en Oisterwijk. Van oudsher sluiten diverse (zand)wegen aan vanuit het buitengebied op dit dorpslint. Langs het lint (en de zandwegen) is de bebouwing organisch gegroeid en zijn de verschillende locaties met elkaar verbonden. Tussen de verschillende woningen heeft in de loop van de tijd tevens enige verdichting plaatsgevonden.

De doorgaande functie en het bebouwingsbeeld, maken dat het lint een belangrijke ruimtelijke drager van het dorp is. Dit wordt verder versterkt door de ligging van historische bebouwing, diverse voorzieningen en het winkelhart. Aan het Kerkeind staat nog de uit 1472 stammende toren van de Sint Lambertuskerk. Aangezien de kerk in een zeer bouwvallige staat verkeerde werd in 1853 een groot deel van het gebouw afgebroken. Alleen de huidige toren staat nog overeind.

2.2. Ruimtelijke & functionele structuur

Omgeving

De organisch gegroeide lintstructuur uit zich in een losse bebouwingstructuur met hoofdzakelijk (half)vrijstaande woningen. De rooilijnen, oriëntatie (haaks of evenwijdig aan de weg), goot- en bouwhoogten en de vormgeving variëren, waardoor een kleinschalig en gedifferentieerd bebouwingsbeeld ontstaat. De bebouwing langs het lint heeft een overwegend traditioneel karakter. Tussen het lint en de hierop aansluitende (zand)wegen is het dorp min of meer planmatig gegroeid.

Ook in de directe omgeving van het plangebied komen voornamelijk (half)vrijstaande woningen voor. Direct ten noorden van het plangebied bevindt zich daarnaast een garagebedrijf, met ten oosten daarvan (recht tegenover het plangebied) een bedrijfswoning (gemeentelijk monument). Hieronder een impressie van de bedrijfswoning en het garagebedrijf:



Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich ook een gemeentelijk monument op het perceel Kerkeind 17 – 19. Hieronder een impressie van dit pand:



De ook op bovenstaande foto zichtbare zandweg langs deze woning betreft een openbare weg, op enige afstand ten zuidoosten van het plangebied.

Het gebied ten zuiden van het plangebied is in agrarisch gebruik.

Nabij het plangebied heeft de bebouwing een bouwhoogte van 1 à 2 bouwlagen met kap. De historische bebouwing heeft daarbij een hoogte van 1 ruime laag met kap. Het plangebied is verder gelegen in een overgangsgebied ten aanzien van de rooilijnbehandeling. In oostelijke richting staat de bebouwing kort of op de erfgrans. Hierdoor vindt een duidelijke markering van de aanwezigheid van de oude kern plaats. In westelijke richting heeft de bebouwing, als overgang richting het buitengebied, een grotere afstand ten opzichte van de erfgrans.

Plangebied

Het plangebied bestaat uit een kortgemaaid stuk grasland zonder opgaande beplanting in de bestaande lintbebouwing ten zuiden van het Kerkeind. Het perceel heeft een omvang van circa 900 m². Feitelijk betreft het een onderbreking van de lintstructuur, invulling van deze locatie door middel van woningbouw is derhalve passend.



3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken.

Hiervoor moeten dan 3 stappen worden doorlopen:

1. er wordt beschreven dat een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
2. er wordt beschreven in hoeverre de behoefte zoals beschreven in trede 1 binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen (trede 2);
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen wordt aanvullend beschreven in hoeverre locaties buiten bestaand stedelijk gebied passend ontsloten zijn of zodanig worden ontwikkeld, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer.

De eerste vraag is echter: is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling? Het begrip stedelijke ontwikkeling is als volgt gedefinieerd: “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. In de totstandkoming van deze bepaling is opgenomen dat de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen, zodat overheden *nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen* standaard dienen te motiveren.¹

Het begrip woningbouwlocatie dat wordt gebruikt in de omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling is niet gedefinieerd in het Bro. In de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling ontbreekt² een toelichting op de definitiebepaling van het begrip stedelijke ontwikkeling.

Ten aanzien van het begrip bestaand stedelijk gebied is in de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling³ opgenomen dat in de praktijk zal moeten worden beoordeeld in hoeverre lineaire bebouwing (lintbebouwing) langs wegen, waterwegen of dijken als bestaand stedelijk gebied moet worden aangemerkt.

Indien er sprake is van kleinschalige woningbouw dan voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als opgenomen in het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ uit het Bro.⁴ Met de toevoeging van één extra burgerwoning is sprake van zeer kleinschalige woningbouw, zodat de ladder duurzame verstedelijking uit het Bro niet van toepassing is.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

¹ Nota van Toelichting; Stb. 2012, 388

² Nota van Toelichting; Stb. 2012, 388

³ Nota van Toelichting, blz. 50; Stb. 2012, 388

⁴ Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 18-12-2013, 201302867/1/R4 en Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (voorlopige voorziening), 14-01-2014, 201308263/2/R4

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant. Op nevenstaande uitsnede van de 'Structurenkaart' is te zien dat het plangebied ligt binnen de stedelijke structuur en de aanduiding 'kernen in het landelijk gebied' heeft.



Legenda	
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw
	Groenblauwe mantel
	Waterbergingsgebied
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied
	Accentgebied agrarische ontwikkeling
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied
	Hoogstedelijke zone
	Stedelijk knooppunt
	Goederenknooppunt
	Zoekgebied verstedelijking
	Kernen in het landelijk gebied
	Agrofood-cluster West-Brabant
	Logistiek Park Moerdijk
	Regionaal bedrijventerrein
Topo buiten provincie Noord-Brabant (2005)	Stedelijk gebied
Buissleidingennet	Bos en heide
	Buissleiding

De kernen in het landelijk gebied moeten conform het provinciale beleid, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte voor wonen, werken en voorzieningen. Hierbij moet zoveel mogelijk gezocht worden naar ruimte binnen het bestaande ruimtebeslag van de kernen.

Onderhavig plan betreft de bouw van 1 seniorenwoning met bijgebouw binnen bestaand bebouwd gebied in het lint aan de zuidzijde van het Kerkeind.

Dit betekent dat onderhavig plan past binnen het provinciale beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Verordening ruimte

Op 14 juli 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

De locatie is gelegen in “bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied”.

Voor het plan zijn specifiek de artikelen 4.2 en 4.3 van toepassing.

Artikel 4.2 Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied
Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan gezien de ligging binnen 'bestaand stedelijk gebied'.

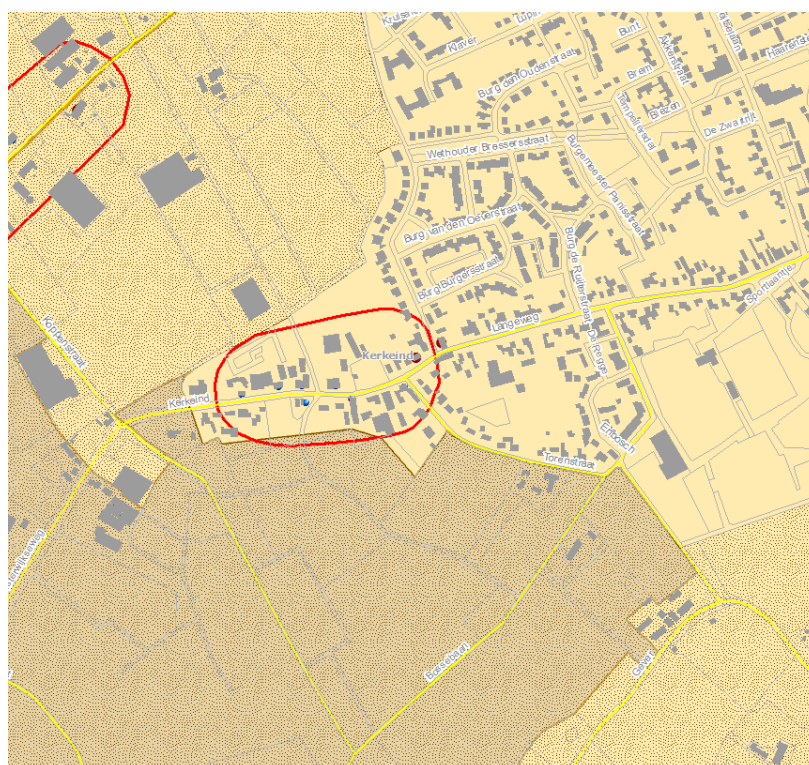
Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;

- b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
- 2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;*
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

Dit betekent dat onderhavig plan past binnen het provinciale beleid uit de Verordening ruimte.

Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is te zien dat het buurtschap Kerkeind is aangeduid als 'historische stedenbouw'.



Dit betekent dat onder andere bij de situering, de goot- en bouwhoogte, de materialisering en de kapvorm van de woning rekening wordt gehouden met de bebouwing in de directe omgeving. Het gaat met name om de gemeentelijke monumenten Kerkeind 17 - 19 op het perceel direct ten oosten van het plangebied (zie onderstaande afbeelding) en Kerkeind 16 (bedrijfswoning) direct ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de weg.



De woning op het perceel direct ten westen van het plangebied bestaat uit 1 bouwlaag met kap en is enkele jaren geleden compleet herbouwd. Dit pand heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De gemeente heeft op 22 januari 2015 de Structuurvisie Haaren vastgesteld.

In hoofdstuk 2 (Deel A van de Structuurvisie) is het woonbeleid als volgt uitgewerkt. Het beleid ten aanzien van wonen heeft betrekking op wonen in één van de vier dorpen binnen de gemeente Haaren en nadrukkelijk ook in het buitengebied. Doel van beleid is dat het voor iedereen fijn wonen is in de gemeente Haaren. Een leefbare woonomgeving houdt in dat er een goede balans bestaat tussen woningvoorraad en woningbehoefte. Beschreven dominante trends als krimp, vergrijzing en de economische recessie kunnen consequenties hebben voor het type woningen dat gebouwd moet worden en hoe we met de bestaande voorraad omgaan. Voor de gemeente is daarom flexibiliteit in meerdere opzichten van belang, zodat aanpassing aan de veranderende eisen mogelijk is en ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd wordt.

Hoofduitgangspunt voor het beleid ten aanzien van wonen is dat, in het kader van de leefbaarheid, de veranderingen in de aard en omvang van de woningvoorraad niet geënt worden op de kwantiteit van de voorraad, maar op de kwaliteit van de voorraad. De gemeente Haaren vormt

hierdoor een aantrekkelijk landelijk woongebied tussen de grote steden Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Door in te zetten op kwaliteit wil de gemeente een voorraad bieden die bijdraagt aan de sociale binding van mensen met de gemeente, maar die ook is afgestemd met de omgevingskwaliteiten.

Één van de doelgroepen binnen de gemeente betreft (de huisvesting van) senioren. Ten aanzien van reguliere seniorenwoningen gelden de volgende doelstellingen:

- Waar mogelijk faciliteren van aanpassingen aan de eigen woning voor senioren met een relatief lage zorgbehoefte;
- Bouwen van nultredenwoningen.

Aldus past onderhavige ontwikkeling van 1 seniorenwoning, rekening houden met de dorpse en landelijke karakteristieken, binnen het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie.

Woonvisie 2011-2015, 'Jouw kruiwagen naar mooi wonen'

In de Woonvisie 2011 - 2015, vastgesteld op 7 juli 2011, wordt beschreven hoe het gemeentelijke woonbeleid er de komende jaren uit zal zien. De werkingstermijn van de Woonvisie is tot 1-1-2017 verlengd. De Woonvisie geeft inzicht in de actuele vraag naar en het aanbod van woningen en in de woningbouwplannen die in ontwikkeling en voorbereiding zijn. Tot 1-1-2017 is het streven om circa 540 nieuwe woningen te realiseren, waarbij het bouwen van de *juiste* woningen belangrijker is dan het *aantal*.

Het huidige woningaanbod is niet evenwichtig. De gemeente Haaren heeft weinig goedkope en middeldure woningen, zowel huur als koop. In de dure prijsklasse is het aanbod groot. De gemeente Haaren staat voor groen wonen met als bouwstenen contrastrijk, flexibiliteit, continuïteit en differentiatie. Als je jong bent, een starter op de woningmarkt of een smalle beurs hebt, dan is er onvoldoende aanbod in onze gemeente. Dit geldt ook voor senioren die op zoek zijn naar een woning met alle voorzieningen op de begane grond.

De gemeente Haaren kent prioriteit toe aan de doelgroepen starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren. Binnen de doelgroepen krijgt de toename van één- tot tweepersoonshuishoudens extra aandacht. De prioriteit ligt daarom bij de bouw van goedkope en middeldure huur- en koopwoningen. Juist in die prijsklassen concentreert zich in de huidige markt de vraag naar woningen.

Onderhavige ontwikkeling betreft een particulier initiatief voor de bouw van 1 woning. De woning zal een zogenaamde “nultredenwoning” zijn, specifiek geënt op één doelgroep, namelijk senioren en mindervaliden. Een nultredenwoning houdt in dat deze zonder traplopen vanaf de straat

bereikbaar is, de externe toegankelijkheid. Daarnaast dienen op de begane grond ook een slaapkamer, badkamer en toilet aanwezig te zijn, die vanuit de woonkamer eveneens zonder traplopen bereikbaar zijn. Daarbij moet de woning drempelvrij zijn en alle voorzieningen moeten rolstoeltoegankelijk zijn. Het bestemmingsplan zal hiertoe de planologisch-juridische ruimte bieden.

Groenbeleidsplan

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

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

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

Onderhavige ontwikkeling betreft een particulier initiatief voor de bouw van 1 woning. Er is ter plaatse geen sprake van openbaar groen. Het plangebied betreft een kortgemaaid stuk grasland zonder bijzondere waarden.

Dorpsontwikkelingsplan

In 2008 is door en voor de 4 dorpen van de gemeente Haaren een Dorpsontwikkelingsplan opgesteld. Binnen het dorpsontwikkelingsplan van het dorp Haaren worden voor diverse aspecten verschillende doelen

gesteld. Voor het aspect wonen wordt onder andere het volgende doel gesteld: "Het realiseren van een gevarieerd woningbestand met voldoende woningen voor jongeren en ouderen zodat een evenwichtige bevolkingsopbouw kan worden gewaarborgd".

De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze kaders.

Welstandsnota

De welstandsnota van de gemeente Haaren (juni 2004) bevat de basisvoorwaarden, waaraan bouwaanvragen op welstandsaspecten getoetst worden. Het legt voor een bepaald gebied een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden.

De welstandsnota werkt aanvullend op voorliggend bestemmingsplan.

3.4. Conclusie

Het plan voldoet aan het nationale -, provinciale - en gemeentelijke beleidskader.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Stedenbouwkundig plan

Uitgangspunten

Cultuurhistorie

Om de woning op juiste wijze in de omgeving in te passen, is het noodzakelijk om vooraf stedenbouwkundige randvoorwaarden op te stellen. Het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle bebouwingsbeeld van de lintstructuur vormt daarbij een belangrijk uitgangspunt. Op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart is te zien dat het buurtschap Kerkeind is aangeduid als 'historische stedenbouw'. Dit betekent dat onder andere bij de situering, de goot- en bouwhoogte, de materialisering en de kapvorm van de woning rekening wordt gehouden met de bebouwing in de directe omgeving. Het gaat met name om de gemeentelijke monumenten Kerkeind 17 - 19 op het perceel direct ten oosten van het plangebied (zie onderstaande afbeelding) en Kerkeind 16 (bedrijfswoning) direct ten noorden van het plangebied, aan de overzijde van de weg.

Quickscan wegverkeerslawaaï

Door middel van een quickscan is inzicht verkregen in de geluidhinder als gevolg van de Kerkeind, zie ook hoofdstuk 5.2. Daarbij is reeds rekening gehouden met de reconstructie/herinrichting en snelheidsverlaging naar 30 km/u (inmiddels ingevoerd). In onderstaande afbeelding zijn de 48, 53, 58 en 63 dB contouren weergegeven ten gevolge van de Kerkeind op begane grondniveau.



Geluidscontouren Kerkeind

De geluidsbelasting op de voorgevel zal maximaal 58-59 dB bedragen. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde, echter is het vaststellen van een hogere grenswaarde niet mogelijk/noodzakelijk vanwege de maximum snelheid ter plaatse. Wel houdt dit in dat de geluidwerendheid

van de voorgevel 30-31 dB moet bedragen. Verder maakt de afbeelding inzichtelijk dat de woningen een duidelijke afschermende werking hebben en er sprake is van geluidluwe achterzijden. Dit zal ook het geval zijn bij de te realiseren woning op het onderhavige perceel.

Bedrijvigheid

Aan de hand van de richtafstanden conform bijlage 1 van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" is nagegaan of het plangebied overlap kent met deze contouren. De Kerkeind is onderdeel van het historische lint door de kern. Van oudsher is langs dit lint sprake van diverse functies. Mede hierdoor onderscheidt het lint zich ten opzichte van de (monofunctionele) naoorlogse woonbuurten. Tevens heeft dit lint een doorgaande verkeersfunctie tussen Helvoirt en Oisterwijk. Derhalve kan het lint beschouwd worden als een gemengd gebied. Dit betekent dat de te hanteren richtafstanden één afstandsstap terug kunnen gaan ten opzichte van bijlage 1 van de VNG-brochure.

Uit de beoordeling zoals weergegeven in hoofdstuk 5.5 volgt dat er geen belemmeringen aanwezig zijn voor de realisatie van onderhavige woning. Andersom geldt dat de aanwezige bedrijven niet belemmerd worden in de bedrijfsvoering.

Stedenbouwkundige inpassing

Met bovenstaande uitgangspunten is het mogelijk om de woning in te passen op het perceel. Rekening houdend met de cultuurhistorische waarden en de milieukundige randvoorwaarden betekent dit:

Positionering op perceel

Aangezien het een verdichting van het bestaande lint betreft, wordt de woning logischerwijs aan de oostzijde gesitueerd: in de richting van de oude nederzetting Kerkeind rondom de Lambertustoren. Om voldoende afstand te houden tot het naastgelegen perceel / gemeentelijk monument, is de minimale afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens 3 meter (conform gemeentelijke standaard).



Plangebied gelegen in overgangszone, nieuwe woning aan oostzijde perceel situeren

Rooilijn

De rooilijn van de woning bevindt zich op de rooilijn van de woning op Kerkeind 25, zodat daarmee in het straatbeeld maximaal zicht blijft op het gemeentelijk monument Kerkeind 17.

Oriëntatie

De woning zal met de lange gevel, min of meer evenwijdig aan de weg, worden gesitueerd, een zogenaamde langsgevel. Door het gebruik van een dergelijke oriëntatie zal de hoofdmassa zich hoofdzakelijk aan de noordzijde van het perceel bevinden, oftewel op de grootst mogelijke afstand van de agrarische gronden aan de zuidzijde. Verder zal een dergelijke positionering tot een kleinere inperking van de bezonning van het perceel Kerkeind 17 leiden. Overigens zijn direct aan de zijde van het plangebied op dat perceel de inrit en garage gelegen.

Massa

De woning heeft een maximale hoogte van 1 laag met een kap, zoals in het straatbeeld veel voorkomt. Dit vertaalt zich in het bestemmingsplan naar een goot- en bouwhoogte van maximaal 3,5 respectievelijk 7,5 meter. Gezien de omvang van het perceel zal, gelijk aan de gemeentelijke standaard, maximaal 100 m² aan bijgebouwen worden toegestaan. Vanwege het feit dat de woning (inclusief aan- en uitbouwen) een nultredenwoning betreft, wordt de maximale massa vastgelegd (650 m³).

Beeldkwaliteit

Passend binnen het beeld van het historisch lint krijgt de woning een traditionele hoofdvorm. Dit wordt verder ondersteund door ook gebruik te maken van overwegend traditionele materialen als baksteen, hout, gebakken dakpannen e.d. Overigens betekent dit niet per definitie een

“kopie” van bestaande bebouwing of historiserende architectuur, in de vormtaal is het uiteraard toegestaan om ook hedendaagse vormgeving en detaillering te gebruiken. Dit zou zelfs een bijdrage leveren aan het zichtbaar maken van de organische groei van het lint (echter geen vereiste).

De kleurstelling moet passen in het veelzijdige “pallet” van het lint. Bij een traditionele hoofdvorm hoort een traditionele kap: een zadeldak, schilddak of een mansardedak. Het gebruik van wolfseinden is toegestaan en draagt bij aan het historiserende karakter van de plek. Vanwege de zichtbaarheid vanuit westelijke richting zal, naast de werkelijke voorgevel die gericht is op de openbare weg, ook de westgevel van de woning als voorgevel beschouwd moeten worden (met de daarbij horende zorgvuldigheid).

4.2. Verkeer & parkeren

De nieuwe woning wordt ontsloten via een inrit op het Kerkeind.
De nieuwe woning in het plangebied beschikt over minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf.

Hiermee voldoet het plan aan de normen uit het CROW. Een nultredenwoning/ seniorenwoning is niet specifiek opgenomen in het CROW. Een ‘aanleunwoning of serviceflat’ is wel opgenomen, maar onderhavige woning wordt zelfstandig bewoond. De bewoners zullen daarom een hogere zelfredzaamheid en mobiliteit hebben dan bewoners van een aanleunwoning of serviceflat. Daarom is uitgegaan van een reguliere vrijstaande koopwoning, in “rest bebouwde kom” van de kern Haaren (zie bijlage Verkeersgeneratie en parkeren). Hiervoor geldt de eis van minimaal 2 parkeerplaatsen en maximaal 3. Hieraan wordt derhalve voldaan.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieu- en omgevingsaspecten voor het plangebied behandeld.

5.1. Bodem

In opdracht van de heer Van den Oever heeft Search Ingenieursbureau B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Kerkeind, naast nummer 17, te Haaren. Het onderzoek is integraal als bijlage opgenomen bij de toelichting.

Als onderzoekslocatie is het toekomstig bouwblok aangehouden. Aan de hand van de beschikbare historische gegevens is het onderzoek uitgevoerd op basis van de Nederlandse Norm, NEN 5740, met als uitgangspunt een onverdachte locatie. De onderzoekslocatie is onverdacht op de aanwezigheid van bodemverontreiniging, aangezien er voor zover bekend geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden op de locatie. Doel van het onderzoek was vast te stellen of er op de locatie bodemverontreiniging aanwezig is.

Het onderzochte terrein heeft een oppervlakte van circa 310 m². Verdeeld over het terrein zijn 2 boringen tot 0,5 m-mv, 1 boringen tot 2,0 m-mv en 1 boring tot 4,0 m-mv verricht. In het diepste boorgat is een peilbuis geplaatst. Er is 1 grondmengmonster van de bovengrond en 1 grondmengmonster van de ondergrond onderzocht op het NENgrondpakket. Het grondwater is geanalyseerd op het NEN-grondwaterpakket.

Resultaten en conclusie

De lichte verontreiniging met lood in de bovengrond is waarschijnlijk direct te relateren aan de sporen van baksteen en kolengruis die zijn aangetroffen in het mengmonster van de bovengrond. De ondergrond is niet verontreinigd.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium gemeten. Gezien de relatief lage gehalten en de toekomstige bestemming van de locatie is er geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek met een aangepaste hypothese. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek hoeven er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstig gebruik van de locatie.

5.2. Geluid

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen.

Wegverkeerslawaaï

Het Kerkeind is een weg waar een maximale snelheid van 30 km/uur geldt (binnen de bebouwde kom). Dat betekent dat de weg geen geluidszone heeft conform de Wgh. Omdat het Kerkeind onderdeel uitmaakt van de hoofdroute door het dorp 'Kerkeind - Langeweg - Kerkstraat - Groenplein - Helvoirtseweg' en het een redelijk drukke route is, is desondanks een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (Pouderoyen Compagnons, nr. 204-002, d.d. februari 2013) in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De geluidsbelasting op de gevel bedraagt 58 dB (afhankelijk van de exacte ligging). Hierdoor dient de minimale geluidwerendheid van de gevel 30 dB te bedragen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Dit is in de regels met een voorwaardelijke verplichting als zodanig vastgelegd. Omdat de weg geen geluidszone heeft, is een procedure hogere grenswaarden niet nodig.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.3. Externe veiligheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor kwetsbare objecten (zoals woningen) dient het aspect externe veiligheid meegewogen te worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten moeten buiten de risicocontour van bestaande risicobronnen (inrichtingen, transport gevaarlijke stoffen, ondergrondse leidingen e.a.) gerealiseerd worden.

Bij de beoordeling van een ruimtelijk plan en externe veiligheid zijn de volgende vragen relevant:

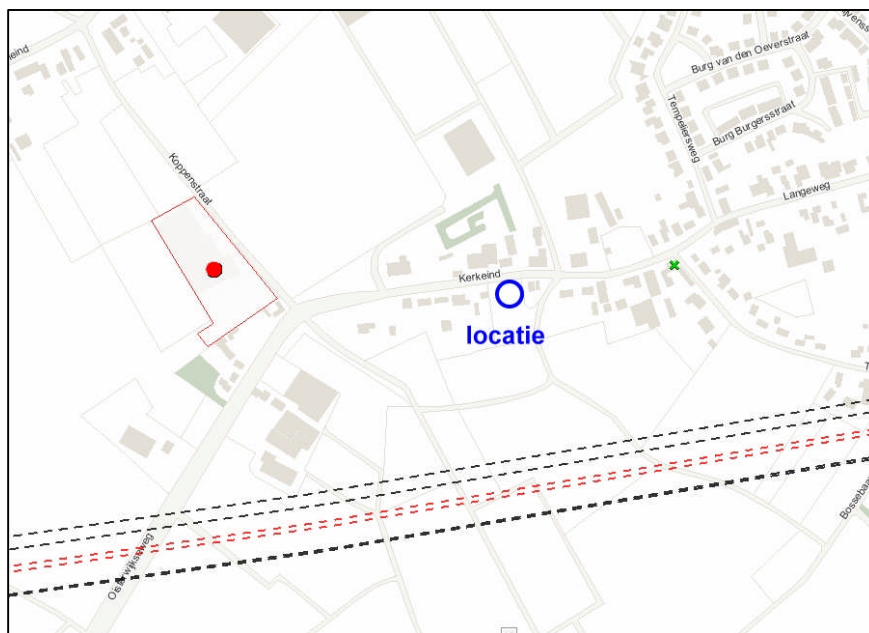
- Is ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang kwetsbaar object)
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen bedrijf en omgeving).

De risiconormen voor externe veiligheid voor zogenaamde stationaire bronnen (bijvoorbeeld bedrijven) zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De uitwerking van het besluit vindt in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) plaats.

Voor de beoordeling van risico's van transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water is het Bevt van toepassing. Voor buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Het

Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevb.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart.



Uit deze kaart (zie bovenstaande uitsnede) blijkt dat in het plangebied zelf geen risicovolle inrichtingen of transportleidingen aanwezig zijn.

In de nabijheid van de locatie zijn de volgende twee, mogelijke risicovolle objecten aanwezig:

- Kwekerij aan de Köppenstraat 4;
- Twee transportleidingen aan de zuidkant van het plangebied.

Kwekerij

Aan de Köppenstraat 4 is een kwekerij gevestigd met een propaantank van 13 m³. Uit het Revi blijkt dat propaantanks met een inhoud tussen 13-50 m³ en een maximale doorzet van 600 m³ /jaar een plaatsgebonden risicocontour van 55 meter hebben. Het bijbehorende invloedsgebied is 150 meter.

Het plangebied ligt op ruim 300 meter. Deze inrichting vormt derhalve geen belemmering voor het voornemen.

Twee transportleidingen

Op ruim 200 m ten zuiden van het plangebied liggen 2 transportleidingen: een 36 inch K1-leiding voor ruwe olie met een maximale werkdruk van 43 bar en een 24 inch K1-leiding voor 'overige producten' met een

maximale werkdruk van 62 bar. Uit de risicokaart blijkt dat deze leidingen een 10^{-6} /jr plaatsgebonden risicocontour (PR-contour) hebben van 45,2 m respectievelijk 30,6 m. Het invloedsgebied bedraagt respectievelijk 45 en 36 m.

Gezien de afstand tot de buisleidingen (ruim 200 meter) ligt het plangebied ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied ten gevolge van het groepsrisico. Deze buisleidingen vormen derhalve geen belemmering voor het voornemen.

Het aspect externe veiligheid vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.4. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden. De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In de AMvB 'NIBM' en de bijbehorende regeling zijn bestemmingen met bijbehorende grenzen opgenomen die per definitie niet bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit 'in betekenende mate'. De NIBM-grens voor een woningbouwlocatie (3% criterium) bedraagt:

- < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Er wordt 1 nieuwe woning mogelijk gemaakt. Dit betekent dat het plan voldoet aan het NIBM criterium en geen toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd hoeft te worden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.5. Milieuzonering

In de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn indicatieve richtafstanden voor woningbouw nabij verschillende typen bedrijven opgenomen. De richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

Binnen deze richtafstanden is hinder ten gevolge van het betreffende bedrijf niet uit te sluiten. Woningbouw binnen deze richtafstand is inpasbaar, indien aangetoond wordt dat (eventueel na het treffen van maatregelen) voor het betreffende bedrijf een kleinere richtafstand van toepassing is.

Omdat het Kerkeind onderdeel uitmaakt van de hoofdroute door het dorp 'Kerkeind - Langeweg - Kerkstraat - Groenplein - Helvoirtseweg', het een redelijk drukke route is richting Oisterwijk en (van oudsher) sprake is van functiemenging kan het plangebied aangemerkt worden als 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-publicatie, die gelden ten opzichte van een rustige woonwijk, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat met 1 afstandsstap kunnen worden verlaagd.

Het garagebedrijf direct tegenover het plangebied op Kerkeind 16 is te kenmerken als een 'handel in auto's, reparatie- en servicebedrijven' (SBI: 451, 452, 453). Een dergelijk bedrijf valt in milieucategorie 2. Omdat het een gemengd gebied betreft kan de richtafstand van 30 m voor het maatgevende aspect geluid teruggebracht worden tot 10 m. Aan deze richtafstand tot het plangebied wordt voldaan. Bovendien is de bestaande woning aan het Kerkeind 20 dicht bij het garagebedrijf gelegen en dus maatgevend met betrekking tot eventuele milieuhinder.

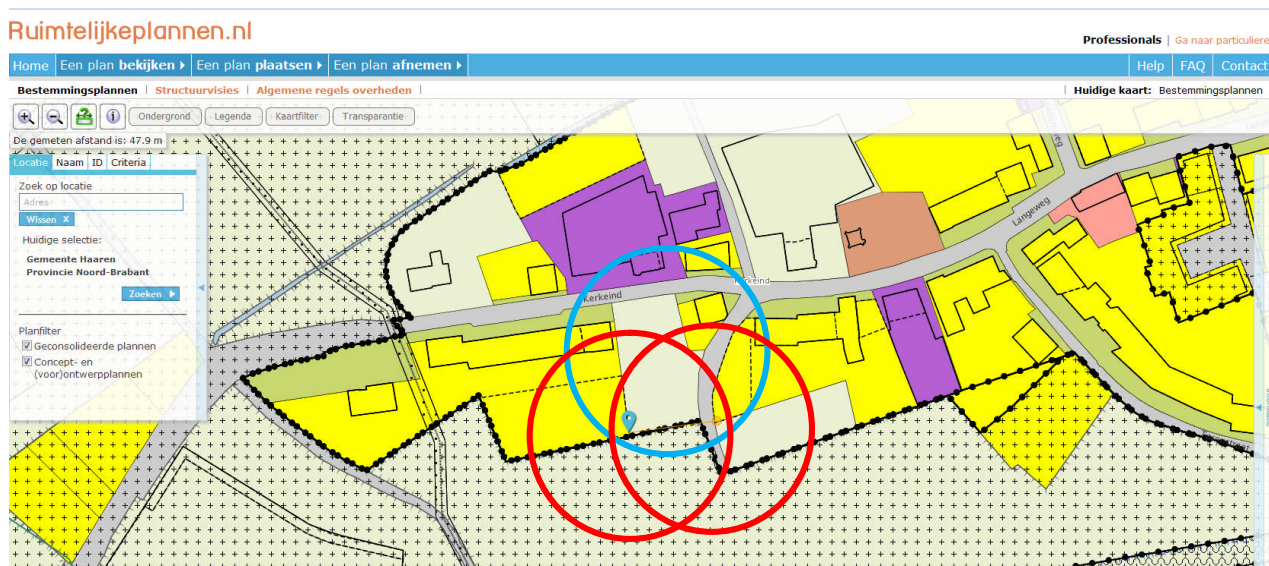
Verder in noordwestelijke richting is boomteeltbedrijf Van den Oever (Kerkeind 22) gelegen. Dit betreft een bedrijf in milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 m. Hier is eveneens sprake van gemengd gebied zodat ook hier de richtafstand terug gebracht kan worden tot 10 m. Verder zijn tussen het bedrijf en de locatie reeds bestaande woningen aanwezig die maatgevend zijn. Derhalve vormt dit bedrijf geen belemmering.

Spuitzones

In onderstaande afbeelding is de toevoeging van de nultredewoning weergegeven. Voor een goed woon- en leefklimaat dient rekening gehouden te worden met eventuele spuitzones in geval van boom- of fruitteelt op de nabijgelegen agrarische percelen. De omgeving van de planlocatie is reeds dusdanig bestemd, dat de toevoeging van de woning niet leidt tot verdergaande beperkingen voor spuitzones. De daarvoor aan te houden richtafstand betreft in beginsel 50 meter. Deze afstand is in onderstaande uitsnede uitgezet t.o.v. het hoekperceel van de naastgelegen woningen aan Kerkeind 25 en Kerkeind 15 (rode contouren). Daarnaast is de 50 meter contour uitgezet t.o.v. de uiterste punt van het woonperceel van de planlocatie (blauwe contour). Zoals in de afbeelding is te zien, leidt de extra woning niet tot verdere beperking van eventuele spuitmogelijkheden. Andersom bepalen omliggende

woningen reeds dat er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat aanwezig is.

Voor nieuwe woningen wordt echter in de bestemmingsplannen geregeld dat spuiten binnen de spuitcontour van 50 m niet is toegestaan.



Geurhinder

In het licht van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) heeft de gemeente Haaren de Gebiedsvisie bij verordening geurhinder en veehouderij, 9 oktober 2009, uitgewerkt op basis van onderzoek uitgevoerd naar de geuruitstoot van veehouderijen en de betekenis hiervan op ruimtelijke plannen. De Wgv beschermt geurgevoelige objecten tegen geurhinder uit veehouderijbedrijven. Bij aanvraag om een milieuvergunning vindt toetsing aan wettelijk vastgelegde standaardwaarden plaats. Gemeenten mogen afwijken van deze standaard binnen een vastgelegde bandbreedte. Daartoe heeft de gemeenteraad op 21 januari 2010 de Verordening Geurhinder en veehouderij vastgesteld. De afwijkende waarde gelden in een bepaald gebied waarvoor de gemeente de gewenste ontwikkeling in onderhavige gebiedsvisie heeft vastgelegd.

Uitgangspunt voor de gebieden in de bebouwde kom is een norm van 3 ouE/m³. Op basis van deze normstelling wordt de vergunningverlening van omliggende veehouderijbedrijven sterk beperkt. Op basis daarvan kan worden geconstateerd dat op onderhavige locatie het aspect geur niet in de weg staat aan een goed woon- en leefklimaat. Gezien de omgeving, waarin een aaneenschakeling van burgerwoningen bestemd is, zal de toevoeging van deze seniorenwoning ook de bedrijfsmogelijkheden van agrariërs niet verdergaand beperken.

Het aspect milieuzonering vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.6. Flora & fauna

Het plangebied bestaat uit een kortgemaaid stuk grasland zonder opgaande beplanting. In het plangebied zijn daarom geen indicaties voor de aanwezigheid van beschermde soorten. De gemeente acht een nader onderzoek dan ook niet noodzakelijk in het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan.

Wel geldt altijd het algemene zorgplichtartikel. Dit wil zeggen dat bij de bouw en/of sloop van gebouwen altijd zorgvuldig gehandeld moet worden. Dit wil zeggen dat er gedurende de uitvoering van de activiteiten er geen wezenlijke invloed is op beschermde diersoorten en dat schade aan soorten zoveel mogelijk moet worden voorkomen.

5.7. Archeologie

In verband met de wijziging van de Monumentenwet 1988 per 1 september 2007 en de implementatie van het Europese verdrag van Malta wil de gemeente de archeologische en cultuurhistorische waarden structureel meewegen in het ruimtelijke planvormingsproces.

Hamaland Advies heeft in opdracht van Search Ingenieursbureau B.V. een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied Kerkeind, naast nummer 17 te Haaren, gemeente Haaren. De onderzoeksrapportage is integraal als bijlage gevoegd bij deze toelichting. Het plangebied ligt conform de Archeologische verwachtingskaart, in een gebied met een hoge archeologische waarde (Archeologisch waardevol gebied 3). Hier is conform het gemeentelijk beleid, een archeologisch vooronderzoek noodzakelijk bij ingrepen waarvan het oppervlak groter is dan 100 m² en dieper dan 50 centimeter onder het huidige maaiveld.

Door overschrijding van de vrijstellingsgrens dient er archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd, conform de Wet op de archeologische monumenten zorg (Wamz). Het door Hamaland Advies uitgevoerde onderzoek bestaat uit een KNA conform bureauonderzoek gecombineerd met een verkennende booronderzoek, waarbij een archeologisch verwachtingsmodel is opgesteld, de bodemintactheid is getoetst en archeologische vindplaatsen vast zijn gesteld.

Conclusie

Op grond van de bestudeerde bronnen en gezien de waarnemingen in de omgeving, kan geconcludeerd worden dat het plangebied een hoge trefkans heeft op archeologische resten uit de periode van de Steentijd tot en met heden. Door het gebruik van het plangebied als boomkwekerij is de bodem naar verwachting verstoord geraakt tot op een diepte van circa 50 cm-mv. Door de aanwezigheid van een 70-80 cm dik eerddek

kunnen onderliggende archeologische vindplaatsen beschermd zijn gebleven. Dit zal met het booronderzoek moeten worden bevestigd. Om het verwachtingsmodel te toetsen is een karterend booronderzoek uitgevoerd. De aangetroffen bodemopbouw bestaat uit een subrecente bouwvoor met daaronder een 40 tot 50 cm dikke eerdlaag die scherp over gaat in het onderliggende dekzandpakket. Er is geen inspoelingshorizont (podzol B) aangetroffen. Getuige het aangetroffen vondstmateriaal in het landbouwdek is de eerdlaag ontstaan in de late 18e of het begin van de 19e eeuw en betreft het een relatief jonge ontginning

Selectieadvies

Op grond van het ontbreken van concrete aanwijzingen voor een archeologische vindplaats, adviseren wij om geen vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren. Het plangebied betreft een relatief jonge ontginning die teruggaat tot het eind van de 18e of het begin van de 19e eeuw. Tijdens de ontginning is (de E- en B-horizont en) de top van het dekzand verloren gegaan (verspit), waarmee naar verwachting ook eventuele archeologische spoor niveaus verloren zijn gegaan.

Het aspect archeologie vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.8. Waterhuishouding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan.

Beleid

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is uiteengezet in een aantal beleidsdocumenten:

- Waterbeheerplan (2009);
- Kadernota Stedelijk Water (2006);
- Beleidsnota Stedelijk Water (2000);
- Notitie ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk (2006);
- Handreiking watertoets (juni 2010).

Het waterbeheerplan 'Krachtig Water' is een strategisch document voor de periode 2010 - 2015, waarin de doelen en inspanningen van het waterschap zijn beschreven. Er zijn 2 prioriteiten benoemd:

- het voorkomen van wateroverlast;
- het herstellen van Natura 2000-gebieden.

Het waterbeheerplan vormt geen direct toetsingskader voor deze watertoets.

De kadernota Stedelijk Water is een (interne) beleidsnotitie voor het waterschap, waarin de visie op stedelijk water is neergelegd en prioriteiten in het uitvoeringsprogramma zijn aangegeven voor de periode tot 2009. Deze nota bevat niet direct richtlijnen voor de watertoets.

De beleidsnota Stedelijk Water richt zich op het waterbeheer in het stedelijk gebied. Onder stedelijk water wordt verstaan het grondwater, oppervlaktewater en de neerslag (watersysteem) zoals die zich in de stedelijke en de verharde gebieden manifesteren. De voor bestemmingsplannen relevante uitgangspunten en randvoorwaarden zijn opgenomen in de 'handreiking watertoets'.

De notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. Ter ondersteuning is een toetsinstrumentarium (HNO-tool) ontwikkeld.

Getoetst wordt aan het “Gemeentelijke Rioleringsplan Haaren 2013-2017”. De retentie moet worden gedimensioneerd aan de hand van de HNO-tool. In deze situatie is een retentie benodigd van 19 m³. Ten aanzien van voorliggend plan zijn de volgende richtlijnen van belang:

- een waterkolom van minimaal 9 mm op de terreinverharding moet op eigen terrein geborgen worden;
- een nooduitlaat naar het gemeentelijk riool dient bovengronds uitgevoerd te worden.

Huidig waterhuishoudkundig systeem

Huidig gebruik

Het terrein is onverhard.

Hoogteligging terrein

Het plangebied ligt op een hoogte van ongeveer 9,6 m +NAP (bron: www.ahn.nl).

Waterdoorlatendheid

Voor de berekening van de waterberging wordt een aanname gedaan en een waterdoorlatendheid van 1 m/dag aangehouden.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwater

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ligt tussen de 0,4 en 0,8 m -mv.

Hemelwaterberging

Door de bouw van de woning neemt de verharding toe:

- Extra bebouwing (dakoppervlak in het horizontale vlak): 250 m²;
- Extra terreinverharding: 150 m².

In totaal neemt het verhard oppervlak toe met circa 400 m².

Het waterschap stelt eisen ten aanzien van de benodigde bergingscapaciteit. Een gemeente kan er voor kiezen om aanvullende eisen te stellen.

Aangezien het verhard oppervlak in de nieuwe situatie toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie, stelt het waterschap eisen aan de hemelwaterafvoer. De aan te leggen bergingscapaciteit vanuit de richtlijnen van het waterschap (berekend met de HNO-tool) is circa 19 m³.

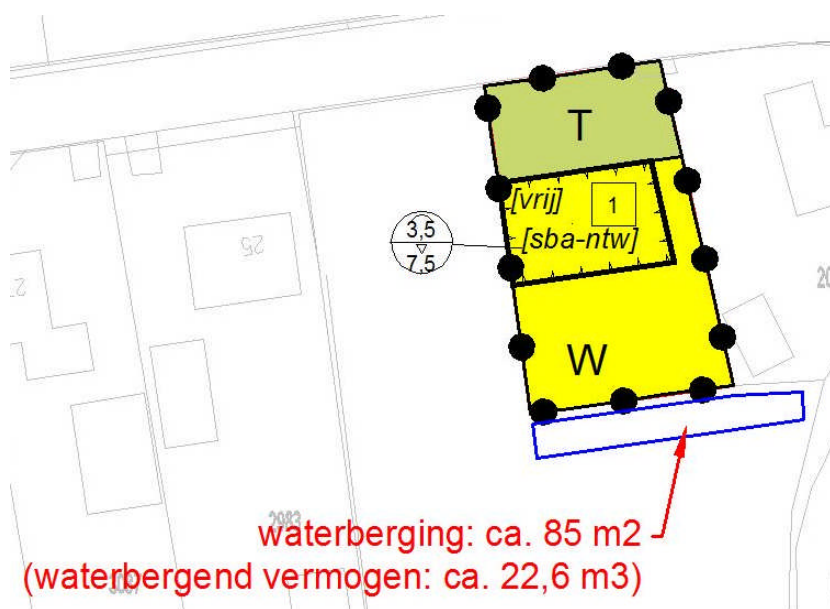
De gemeente Haaren hanteert als richtlijn dat 9 mm water op het bestaand verhard oppervlak op eigen terrein geborgen moet worden. Het verhard oppervlak binnen het plan wordt circa 400 m². De benodigde berging is dus 0,009 m x 400 m² = 3,6 m³.

Voor de totale benodigde berging moeten de eisen van het waterschap en gemeente bij elkaar worden opgeteld. De minimaal benodigde berging binnen het plangebied bedraagt dus: 19 m³ + 3,6 m³ = 22,6 m³.

Deze bergingscapaciteit wordt gerealiseerd in de vorm van een infiltratiesloot achter op het perceel, die aansluit op de bestaande sloot langs het zandpad. Bij een noodoverlaat op de sloot is geen aansluiting meer nodig op het hemelwaterriool van de gemeente. Hiervoor is meer dan voldoende ruimte in de directe nabijheid van het plangebied beschikbaar.

Hemelwaterafvoer

Er vindt in 2013 een reconstructie van het Kerkeind plaats. Onderdeel van deze reconstructie is de aanleg van een nieuw hemelwaterriool. De gemeente Haaren biedt de mogelijkheid om af te zien van infiltratie- en bergingsvoorzieningen binnen het plangebied indien de HWA van de nieuwe woning op dit hemelwaterriool worden aangesloten. Hiervoor vraagt de gemeente een vaste eenmalige bijdrage per woning. De retentiesloot zal echter worden aangesloten op de sloot aan het zandpad, waardoor een noodoverlaat op het hemelwaterriool niet aan de orde is.



Situatieschets infiltratiesloot met mogelijke overstort naar de bestaande sloot aan het zandpad (bron: Pouderoyen Compagnons)

Afvalwaterafvoer

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden.

Waterkwaliteit

In het plan worden geen uitloegende materialen toegepast.

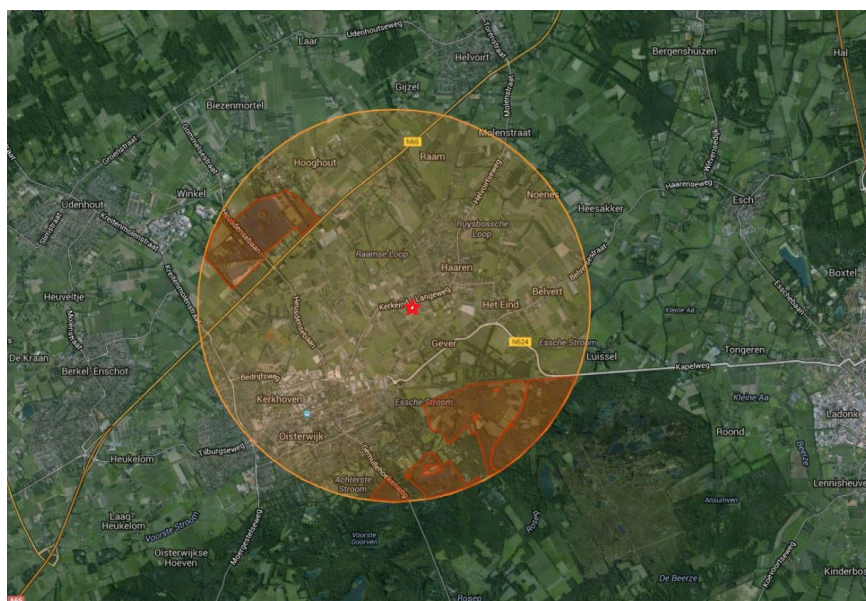
Conclusies

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat:

- aan alle beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan;
- het afvalwater en het hemelwater gescheiden worden aangeboden;
- het hemelwater wordt afgevoerd door middel van een retentiesloot die aansluit op de bestaande sloot aan het zandpad;
- er geen uitloegende materialen worden gebruikt.

5.9. MER

In de nabijheid van de locatie Kerkeind zijn 2 Natura 2000-gebieden gelegen. Zie navolgende afbeelding.



Uitsnede verbeelding Natura 2000-gebieden (rode ster betreft de locatie, donker oranje vlakken betreffen Natura2000-gebieden) (bron: www.synbiosys.alterra.nl/natura2000)

Ten noordwesten van het plangebied betreft dit de Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen. Ten zuidoosten van het plangebied betreft dit de Kampina & Oisterwijkse Vennen.

De toevoeging van één woning op een afstand van ruim 1,5 kilometer tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, met daartussen diverse wegen gelegen, zal geen significant negatieve effecten hebben op deze Natura 2000-gebieden.

6. JURIDISCH ASPECTEN

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding zijn een recente kadastrale ondergrond en topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het plangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

6.1. Algemeen

De regels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat een uitleg over de bestemmingen. Deze artikelen hebben een vaste opbouw.
- Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels.
- Hoofdstuk 4 bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

6.2. Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor de definitie van de begrippen is aansluiting gezocht bij de definitie zoals deze wordt gehanteerd in het bestemmingsplan 'Kom Haaren'.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Verder is ook een bepaling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen, zoals regenpijpen, luifels, balkons et cetera. Voor het toepassen van de wijze van meten worden deze buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Tuin

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

In de regels is een erkerregeling opgenomen en daarnaast een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van het oprichten van een overkapping.

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn, ter plaatse van de aanduiding 'vrij' bestemd voor vrijstaande woningen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, tuinen en erven en daarnaast aan huis gebonden beroepen. Daarnaast is door middel van een aanduiding vastgelegd dat de woning uitsluitend een zogenaamde nultredenwoning mag betreffen.

Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw moeten worden gesitueerd. Hoofdregel is dat het hoofdgebouw het volledige bouwvlak mag beslaan. Om stedenbouwkundig ongewenste situaties te voorkomen, zijn in de regels wel enkele nuancerings aangebracht.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Bepaald is dat maximaal 50 % van het bouwperceel bebouwd mag worden met bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen. Het toegestane aantal vierkante meters aan bijgebouwen is gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel. De term 'bouwperceel' is nader omschreven in de begripsbepalingen in artikel 1. Hiermee wordt bedoeld alle gronden die behoren bij de woning. Meestal is dit het kadastrale perceel, dus inclusief de gronden die zijn bestemd als 'Tuin'.

Per bouwvlak is de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen aangegeven op de verbeelding. Voor de bijgebouwen geldt altijd een maximale goothoogte van 3,25 m. De maximale bouwhoogte mag maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 2,0 m zijn, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3,0 m mag bedragen en maximaal 5,5 m.

Vervolgens zijn door middel van een afwijkingsbevoegdheid aan huis gebonden bedrijven mogelijk gemaakt. Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd dient te blijven. Ook is een afwijkingsbevoegdheid

opgenomen voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

Op het achterterrein, direct achter de tuin, waar de waterretentievoorziening wordt gerealiseerd, is de bestemming voorzien van de aanduiding voor de waterretentie. Deze maakt de aanleg mogelijk en regelt de instandhouding van het element.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel is rechtstreeks overgenomen uit het Bro.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling opgenomen m.b.t. het ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene regels zijn enkele algemene gebruiksregels opgenomen die voor de bestemming geldt, zoals het verbod om gronden en gebouwen te gebruiken voor prostitutiedoeleinden en als stort-/opslagplaats voor grond en afval.

Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregel is de parkeernormering opgenomen voor deze locatie, overeenkomstig het komplan Haaren.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een algemene afwijkingsregeling opgenomen voor de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 %.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen teneinde bestemmingsgrenzen te kunnen wijzigen.

Overige regels

In dit artikel is opgenomen welke voorschriften van stedenbouwkundige aard uit de bouwverordening wel en niet van toepassing blijven.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Bro, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een overeenkomst “grondexploitatie & planschade” afgesloten. In de overeenkomst worden de wettelijk verplichte plankosten doorberekend aan de initiatiefnemer. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de getekende overeenkomst. In de overeenkomst is tevens opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een bestemmingsplan de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt. Hetzelfde artikel bepaalt verder dat deze verplichting niet geldt indien het verhaal van de kosten, genoemd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro, op een andere wijze is geregeld en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

Omdat er voor de gemeente in voorliggende situatie geen aanleiding is voor het stellen van locatie-eisen, en de gemeentelijke kosten door middel van de getekende anterieure overeenkomst worden gedekt, is het ingevolge artikel 6.12 Wro niet verplicht om een exploitatieplan op te stellen.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1. Overleg

Het bestemmingsplan is op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan de volgende instanties:

- Waterschap De Dommel;
- Provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft geen vooroverlegreactie gegeven. De reactie van het waterschap is in de toelichting verwerkt. Beide reacties zijn als bijlage toegevoegd.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan is op grond van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd.

Hiertegen zijn 2 (ontvankelijke) zienswijzen ingediend. De weergave van de zienswijzen, alsmede de gemeentelijke reactie daarop, zijn verwoord in de Nota van zienswijzen, welke onderdeel vormt van het vaststellingsbesluit.

