

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Haaren

bestemmingsplan

“Haaren, Inbreidingslocaties
centrum 2015”



Gemeente Haaren

bestemmingsplan

“Haaren, Inbreidingslocaties centrum 2015”

Inhoud

1. Toelichting
 2. Bestemmingsplanregels
 3. Verbeelding
- id.nr. : NL.IMRO.0788.BP15HRNINBRCTR2015-VA01
d.d. : 11-5-2016

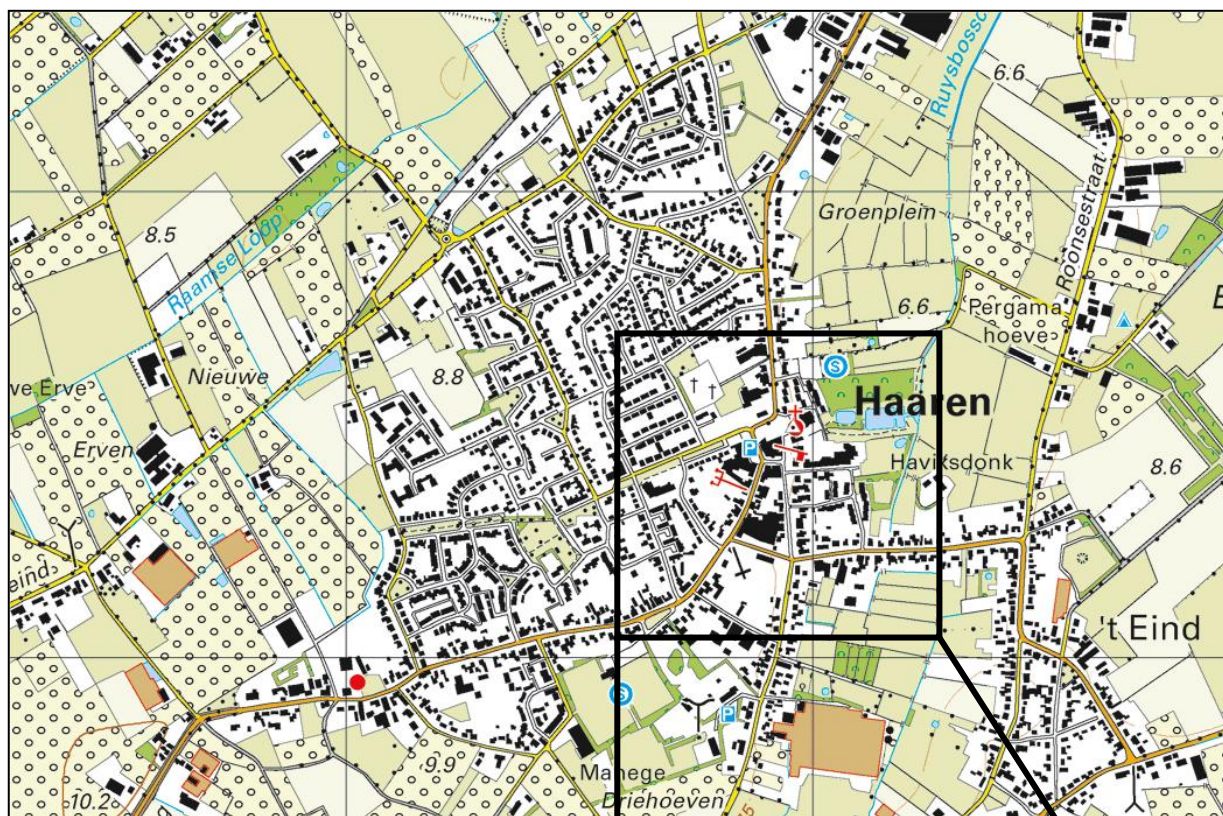
Projectleider: dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status: vastgesteld bestemmingsplan

Toelichting

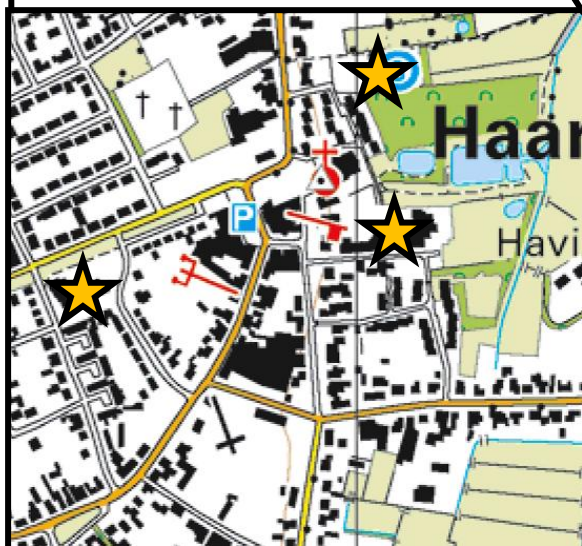
INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Inleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4	Leeswijzer	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Omgeving van het plangebied.....	9
2.3	Huidige situatie plangebied.....	11
3	PLANBESCHRIJVING	15
3.1	Planopzet.....	15
3.2	Bebouwingsstructuur en programma	16
3.3	Verkeer en parkeren	19
4	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Nationaal beleid.....	23
4.3	Provinciaal beleid.....	27
4.4	Gemeentelijk beleid	33
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Bodem.....	40
5.3	Waterhuishouding	41
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	45
5.5	Flora en fauna.....	49
5.6	Akoestiek	51
5.7	Bedrijven en milieuzonering.....	53
5.8	Geur.....	54
5.9	Externe veiligheid	55
5.10	Kabels en leidingen.....	57
5.11	Luchtkwaliteit	57
5.12	Toetsing Besluit m.e.r.	58
5.13	Duurzaamheid	59
6	FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN	63
6.1	Inleiding	63
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet.....	63
7	JURIDISCHE ASPECTEN	65
7.1	Algemene opzet.....	65
7.2	Opbouw van het bestemmingsplan	65
7.3	Bestemmingsplanregels	65
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	71
8.1	Inleiding	71
8.2	Planologische procedure	71

Bijlagen



Weergave van het dorp Haaren en omgeving op een topografische kaart. Bron: Basisregistratie Topografie, 2012



Uitsnede topografische kaart ter plaatse van het centrum van Haaren. Door middel van sterren is weergegeven waar de drie deellocaties zijn gelegen die samen het plangebied vormen

1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Achtergrond

De gemeente Haaren streeft naar het versterken van het aantrekkelijke landelijke woonklimaat in de diverse woonkernen in de gemeente, waaronder Haaren. Belangrijke factoren die op deze wens van invloed zijn betreffen een lichte bevolkingsafname (krimp), de geboorte van minder kinderen (ontgroening) en het feit dat we steeds ouder worden (vergrijzing). Het bevolkingsaantal daalt wel op termijn, maar omdat huishoudens steeds kleiner worden (een grotere groep alleenstaanden), zijn er nog steeds nieuwe woningen nodig binnen de gemeente. Daarbij geldt zowel voor bestaande inwoners van de gemeente als voor nieuwe inwoners dat ze een specifieke voorkeur hebben voor het wonen in één van de kernen. De gemeente zet daarom in op het bouwen van woningen in alle kernen. Om het aantrekkelijke woonklimaat te behouden, wordt nieuwe woningbouw over het algemeen niet meer voorzien door middel van grootschalige dorpsuitbreidingen maar door kleinschalige woningbouwprojecten, zoveel mogelijk in de bestaande dorpskernen. De gemeente waakt daarbij voor een te grote verdichting en daarmee aantasting van het dorpse karakter.

Zoals voornoemd is de trend van ‘vergrijzing’ van de bevolking van invloed op de wijze waarop we wonen. Tot voor kort werden ouderen die verzorging behoeven en graag in Haaren willen blijven wonen gehuisvest in zorgcentrum Haarensteyn. Het gebouw waarin het zorgcentrum was gevestigd was al geruime tijd verouderd. De bouwkundige kwaliteit van het gebouw sloot niet meer aan bij de moderne huisvestingseisen voor een zorgcentrum. Om die reden en door grote wijzigingen in wet- en regelgeving rondom zorg, zorgverlening en huisvesting is enkele jaren geleden besloten om het gebouw niet meer te renoveren, maar om over te gaan tot nieuwbouw van het zorgcentrum.

Ook in het onderwijsdomein zijn trends gaande die zorgen voor een gewijzigde huisvestingsbehoefte. Zo bestaat bij scholen de wens om zoveel mogelijk onderwijs aan te bieden vanuit één locatie (unilocaties) en daarnaast om intensief samen te werken met organisaties die eveneens betrokken zijn bij de ontwikkeling van kinderen, zodoende ontstaat één doorgaande leerlijn welke de ontwikkelingskansen van kinderen vergroot. Om deze intensieve samenwerking mogelijk te maken in combinatie met het streven naar unilocaties is huisvesting van deze functies in elkaars nabijheid essentieel. Deze wens heeft geleid tot ontwikkeling van het concept van de Brede School: voorzieningen worden in één complex bijeengebracht. Een bijkomend voordeel van dit concept is de mogelijkheid tot een efficiënter gebruik van ruimten en een verbeterde exploitatie. In Haaren zijn openbare basisschool De Hasselbraam aan de Haarensteynstraat en katholieke basisschool Klim-op aan het Leypad gevestigd. De gebouwen van beide scholen zijn aan veroudering onderhevig. Nu investeringen in de onderwijshuisvesting dienen plaats te vinden bestaat de wens om in Haaren één Brede School voor beide basisscholen te realiseren in combinatie met onder meer kinderopvang.

Aan de Pastoor Verrijtlaan is Sporthal Beekdal gelegen. Het gebouw waarin de sporthal is gevestigd is aan veroudering onderhevig, waardoor nieuwbouw eveneens gewenst is.

Aanleiding

Verbinden afzonderlijke herontwikkelingsopgaven

De voornoemde locaties van de basisscholen De Hasselbraam en Klim-op, het zorgcentrum Haarensteyn en de Sporthal Beekdal (Pastoor Verrijtlaan) zijn allen gelegen in of nabij het centrum van de kern Haaren. Het herontwikkelen van de locaties en functies op basis van de voornoemde programmatische uitgangspunten heeft zodoende een grote invloed op het aanzicht én het functioneren van het centrum. Om de afzonderlijke opgaven, door uitwisseling van functies over de diverse locaties, tot een meerwaarde voor de ruimtelijke en functionele kwaliteit te laten verworden voor het gehele centrum van Haaren beoogt de gemeente de diverse opgaven met elkaar te verbinden. Door het verbinden van de functies kan een sterker dorpshart worden gecreëerd.

Centrumplan Haaren 2008

Met het oog op het verbinden van de afzonderlijke opgaven heeft in oktober 2008 de gemeenteraad het bestemmingsplan “Centrum Haaren” vastgesteld. In dit bestemmingsplan werd voorzien in de uitwisseling van de diverse functies over de verschillende voornoemde herontwikkelingslocaties. Zo werd beoogd op de locatie van het zorgcentrum Haarensteyn één multifunctioneel centrum te realiseren waarin onder meer woon(zorg)eenheden, de twee basisscholen, een peuterspeelzaal en kinderopvang, een sporthal en het gemeenschapshuis een plaats hadden. Op de hierdoor vrijkomende locaties aan de Pastoor Verrijtlaan, de Klim-op en de Hasselbraam voorzag het plan in 197 woningen, waarvan maximaal 139 gestapeld. In april 2011 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over ingestelde beroepen gericht tegen dit bestemmingsplan. De Raad van State heeft in haar uitspraak primair het plandeel Haarensteyn, alwaar het multifunctionele centrum was voorzien, vernietigd. Vanwege de samenhang van de andere herontwikkelingslocaties met de locatie Haarensteyn zijn ook de overige plandelen vernietigd.

Centrumplan Haaren 2013

Gelet op de stagnerende woningmarkt en het neergelegde ambitieniveau in het Centrumplan 2008 is medio 2011 besloten om dit plan niet te repareren maar om tot een nieuwe visie te komen op het centrum van Haaren en de daarin spelende herontwikkelingsopgaven. In 2011 is gestart met de planvorming, resulterende in vaststelling van het Centrumplan Haaren in juni 2013. In het Centrumplan Haaren is, naast aandacht voor de herontwikkelingslocaties, veel aandacht voor de herinrichting van de openbare ruimte in het centrum van Haaren.

In de planvorming heeft onder meer een optimale locatiekeuze voor de te realiseren Brede School centraal gestaan. Zo heeft een locatiestudie plaatsgevonden voor zes potentiële locaties voor vestiging van de Brede School; uit deze studie is gebleken dat de locatie van de voormalige gemeentewerf / milieustraat aan de Nemelaerstraat het meest geschikt is. Vestiging op deze locatie zorgt voor minder verkeersbewegingen door het centrum, een goede stedenbouwkundige inpassing en een goede bereikbaarheid. Daarnaast is de locatie centraal gelegen ten opzichte van het ‘voedingsgebied’. In september 2013 is een bestemmingsplan vastgesteld voor vestiging van een Brede School op deze locatie. Vanwege te behalen synergievoordelen wordt bij de Brede School ook een nieuwe sporthal gebouwd ter vervanging van de bestaande Sporthal Beekdal (gymlessen vinden plaats in sporthal). In de planvorming is eveneens als uitgangspunt gehanteerd dat het nieuw te realiseren zorgcentrum / woonzorggebouw op de locatie Haarensteyn wordt gebouwd. In juli 2014 is een

bestemmingsplan vastgesteld voor vestiging van het woonzorggebouw op deze locatie. Geconcludeerd kan worden dat de vestiging van de maatschappelijke functies die in het Centrumplan van 2008 waren voorzien op één locatie (Haarensteyn), in het Centrumplan van 2013 zijn verdeeld over twee locaties (Haarensteyn en Nemelaerstraat).

Relatie bestemmingsplan met Centrumplan Haaren 2013

Het Centrumplan Haaren 2013 geeft, naast een visie op de locaties voor de maatschappelijke functies en een toekomstbeeld voor de herinrichting voor de openbare ruimte in het centrum, ook een visie op de overige inbreidingslocaties die waren voorzien in het Centrumplan Haaren 2008. Op deze door de verplaatsing van maatschappelijke functies binnenkort vrijkomende inbreidingslocaties, te weten De Hasselbraam, Klim-op en Pastoor Verrijtlaan, is vanwege de geconstateerde woningbehoefte opnieuw woningbouw voorzien. In het Centrumplan wordt daarbij thans een invulling voorzien met overwegend grondgebonden woningen. Het is uit oogpunt van leefbaarheid niet wenselijk om deze locaties langere tijd onontwikkeld te laten liggen. Daarnaast is het eveneens niet wenselijk om alle drie de locaties tegelijkertijd in ontwikkeling te brengen, omdat er dan te veel woningen op de markt komen en de locaties elkaar gaan beconcurreren. Gelet op de wens tot snelle ontwikkeling van de locaties en de wens tot fasering van de oplevering van de woningen wordt het onderhavige bestemmingsplan (met fasering) in procedure gebracht.

Doel en reikwijdte bestemmingsplan

De voorgenomen herontwikkeling van de vrijkomende deellocaties De Hasselbraam, Klim-op en Pastoor Verrijtlaan, is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan "Kom Haaren" uit 2013. Om de voorgenomen ontwikkelingen mogelijk te maken dient voor deze gronden een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische basis voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het plan kent samengevat de volgende doelen, namelijk:

- het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van een woongebied met maximaal 25 grondgebonden woningen op deellocatie De Hasselbraam;
- het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van een woongebied met maximaal 30 grondgebonden woningen op deellocatie Klim-op;
- het bieden van een juridisch-planologische basis voor de uitbreiding van een huisartsenpraktijk aan de Driehoeven 3 door middel van opname van een directe regeling (ter plaatse van aanduiding) ter plaatse van een gedeelte van de deellocatie Klim-op;
- het juridisch-planologisch mogelijk maken van de realisatie van een woongebied met maximaal 20 grondgebonden woningen op deellocatie Pastoor Verrijtlaan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Ligging

De gemeente Haaren is gelegen in het groene hart van de provincie Noord-Brabant, binnen de stedendriehoek Tilburg, 's-Hertogenbosch en Eindhoven. Na een gemeentelijke herindeling in 1996 en 1997 maken de dorpen Haaren, Helvoirt, Esch en Biezenmortel en een groot buitengebied deel uit van de gemeente Haaren. De gemeente Haaren kan daardoor worden gekenmerkt als een landelijke gemeente met een dorps karakter, te midden van een sterk verstedelijkt gebied. Het dorp Haaren is wat betreft inwoneraantal een van de grotere dorpen binnen de gemeente. In het centrum van Haaren zijn veel voorzieningen geclusterd, waaronder

het gemeentehuis. Het centrum wordt gevormd door een clustering van bebouwing aan de Kerkstraat, de Haarensteijnstraat en Driehoeven. Het plangebied bestaat uit drie verschillende deellocaties in het westelijke, noordelijke en oostelijke deel van centrumgebied. De onderstaande luchtfoto geeft het plangebied visueel weer.



Luchtfoto met daarop met rode contouren weergegeven de drie deellocaties die samen het plangebied vormen

Begrenzing

De drie deellocaties worden als volgt begrensd:

- Deellocatie De Hasselbraam wordt begrensd door de perceelsgrenzen van het terrein van basisschool De Hasselbraam;
- Deellocatie Klim-op wordt begrensd door de perceelsgrenzen van de terreinen van basisschool Klim-op aan het Leypad en de terreinen van de kerk aan de noordzijde;
- Deellocatie Pastoor Verrijtlaan wordt begrensd door de noordelijke perceelsgrens van het terrein van woningcorporatie 't Heem in het zuiden, het beekdal van de Ruysbossche Waterloop in het oosten, het Broederspaadje in het noorden en de oostelijke perceelsgrens van de woning aan de Kerkstraat 21 in het westen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Kom Haaren", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 18 april 2013. Ter plaatse van deellocaties De Hasselbraam en Klim-op geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. De gronden zijn bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, en voorzieningen ten behoeve van

openbare dienstverlening , een bejaardencentrum en woonzorgcomplex hierbij inbegrepen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Ter plaatse van deze deellocaties zijn bouwvlakken aanwezig ter plaatse van de huidige bebouwing van de aanwezige basisscholen én ter plaatse van de schoolpleinen. Ter plaatse van deellocatie Pastoor Verrijtlaan gelden de bestemming 'Sport', 'Groen' en 'Verkeer'. Ter plaatse van de bestemming 'Sport' zijn de gronden bestemd voor sportactiviteiten en gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden, met de daarbij behorende voorzieningen. Ter plaatse van deze deellocatie is een bouwvlak opgenomen op de plaats van de thans aanwezige sporthal.



Uitsneden uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan "Kom Haaren" ter plaatse van de afzonderlijke deellocaties. De begrenzing van de deellocaties is weergegeven met een rode contour. Linksboven is deellocatie De Hasselbraam weergegeven, rechtsboven is deellocatie Pastoor Verrijtlaan weergegeven en onder is deellocatie Klim-op weergegeven. De kleur 'bruin' geeft de bestemming 'Maatschappelijk' weer. De kleur 'lichtgroen' geeft de bestemming 'Sport' weer.

Beoordeling

Het voorliggende plan is zowel strijdig met het vigerende bestemmingsplan met betrekking tot de bouwregels als de gebruiksregels. Ten aanzien van het bouwen wordt op een aantal plaatsen in het herontwikkelingsplan voorzien in de realisatie van gebouwen buiten de thans aanwezige

bouwgrenzen. Ook sluiten de toegestane goot- en bouwhoogtes niet aan bij de gewenste maatvoering van de te realiseren hoofdgebouwen. Ten aanzien van de gebruiksregels kan worden aangegeven dat de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Sport' het realiseren van woningen en de daarbij horende voorzieningen niet toestaan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan tot realisatie van maximaal 75 grondgebonden woningen niet passend is binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de herontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuwe bestemmingsregeling te worden opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het dorp en in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de vigerende ruimtelijke beleidskaders. In hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid aan bod. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht en in hoofdstuk 8 de resultaten uit de planologische procedure.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een integraal gebiedsprofiel gegeven van het gebied dat de omgeving vormt van het onderhavige plangebied. Om de onderhavige ontwikkeling in zijn ruimtelijke en functionele context te plaatsen wordt per aspect beschreven hoe deze structuur er uit ziet. De structuren worden beschreven voor de omgeving van het plangebied en eveneens voor de afzonderlijke delen van het plangebied.

2.2 Omgeving van het plangebied

Gemeente Haaren

De gemeente Haaren bestaat uit vier dorpen en een uitgestrekt buitengebied. De gemeente is gelegen tussen de steden Tilburg en 's-Hertogenbosch en heeft 13.594 inwoners (1 mei 2014). De gemeente is ontstaan door een samenvoeging van de voormalige gemeenten Esch en Helvoirt in 1996, aangevuld met de plaats Biezenmortel in 1997. Voor de aldus ontstane gemeente is de naam Haaren gekozen, nadat was besloten daar het gemeentehuis te vestigen. De gemeente staat bekend als 'De Tuin van Brabant' en dankt deze naam mede aan de aanwezigheid van boomkwekerijen.



Haaren weergegeven op de Topografische Militaire Kaart 1830 - 1850. Met een gele cirkel is de ligging van het plangebied geduid.

Historische ontwikkeling Haaren

De ontwikkeling van het gebied Drie Hoeven, waarbinnen het onderhavige plangebied is gelegen, heeft onder invloed gestaan van de ontwikkeling van het dorp Haaren. Het dorp Haaren kent namelijk een bijzondere ontwikkelingsgeschiedenis; Haaren toonde zich in de loop der geschiedenis namelijk 'een wandelende dorpskom', omdat zij thans aan haar derde kern toe

is en deze kernen een behoorlijk eind van elkaar verwijderd liggen. Hoewel de omgeving van het huidige Haaren dit thans niet op het eerste gezicht verraaft, is het deel van de Belveren, dat Eind wordt genoemd, eens het centrum of de kern van de gemeente geweest. Deze betekenis van het Eind als centrale dorpskom is een gevolg van de oprichting van een schuurkerk in deze nederzetting in 1672. In deze dorpskern werd vervolgens ook het raadhuis gebouwd, waarna de nederzetting reeds neringdoenden en anderen van het voormalige 'centrum' Kerkeind aantrok. Waar de kerk stond, wilden immers ook de toenmalige inwoners wonen. Al twee eeuwen daarvoor bezat Haaren aan het Kerkeind een echte kerk, de Sint Lambertuskerk, die tussen 1450 en 1480 werd gebouwd. Maar, als op zovele plaatsen in Brabant, maakte de Vrede van Munster in 1648 een einde aan de godsdienstvrijheid. De kerk ging op slot en de priesters moesten Staatsbrabant verlaten. In de praktijk kwam het er op neer, dat de heren van Tongerlo, die Haaren bedienden, hun ambt nu in het geheim bleven vervullen. Toen de situatie minder scherp werd en er vergunning werd gegeven tot het bouwen van 'kerken', die niet tussen de andere bebouwing mochten opvallen, trokken de katholieken van Haaren in 1672 op het Eind een schuurkerk op.

Daar in Haaren geen andersdenkenden woonden, bleef de in beslag genomen oude Sint Lambertuskerk gesloten. De kerk raakte steeds meer in verval. Noodkreten om voorzieningen klonken aan dovemansoren en wat iedereen zag aankomen gebeurde in 1780: het schip van de kerk stortte in. De toren en een deel van het koor bleven evenwel overeind. In 1825 besloot Koning Willem I, dat onder voorwaarden de kerk weer aan de katholieken mocht worden teruggegeven. Die overdracht werd datzelfde jaar een feit. Waren er voorheen plannen geweest de oude kerk te herstellen, nu daartoe gelegenheid bestond, maakte men er toch geen gebruik van want de gedachten gingen uit naar een geheel nieuwe kerk, die aan de 'Drie Hoeven' zou komen. In 1853 werd het oude gebouw afgebroken. Die nieuwe kerk zou niet komen op het Eind, de plaats van de vroegere schuurkerk, ook niet in de Kerkwijk, waar de oude toren stond, maar weer in een geheel ander deel van Haaren.

Rond 1740 hadden de Haarense gelovigen als pastorie voor hun pastoor het goed 'Haarensteyn' gekocht. Dit was aanvankelijk een oud kasteeltje met een gracht. Als pastorie lag het gebouw een heel eind van de schuurkerk op het Eind verwijderd en al evenmin dicht bij de voormalige Sint Lambertuskerk. De pastoor had dan ook in zijn pastorie een huiskapel. Dit zal één van de redenen zijn geweest, dat de nieuwe kerk vlak bij deze pastorie moest komen. Deze waterstaatskerk werd gebouwd van 1855-1856. In de droge zomer van 1911 brandde de nieuwe kerk af. Weer stond Haaren voor een kerkprobleem en opnieuw ontstond tussen de gemeenschappen Haaren en Belveren het vraagstuk over de plaats, waar deze kerk moest verrijzen. De discussie over de bouw duurde twee jaar totdat werd besloten dat de nieuwe kerk naast de pastorie gebouwd zou worden. Doorslaggevend argument hierbij was dat in 1889 bij de toenmalige nieuwe kerk op 'Drie Hoeven' reeds een nieuw gemeentehuis was gebouwd en dit deel van de gemeente zich ontwikkelde zich tot weer een nieuw centrum van Haaren. In 1964 moest dit raadhuis het veld ruimen voor het huidige gemeentehuis.

Na de Tweede Wereldoorlog is het dorp Haaren vanaf de 'derde dorpskern' Drie Hoeven uitgebreid met diverse woongebieden in de richting van het noorden, westen en zuiden. De oostzijde, waar het beekdal van de Ruysbossche Waterloop is gelegen, bleef onbebouwd. De drie deellocaties die samen het plangebied vormen zijn gelegen ten noorden, westen en zuiden van het centrum (kerk) van de 'derde dorpskern' van Haaren.

2.3 Huidige situatie plangebied

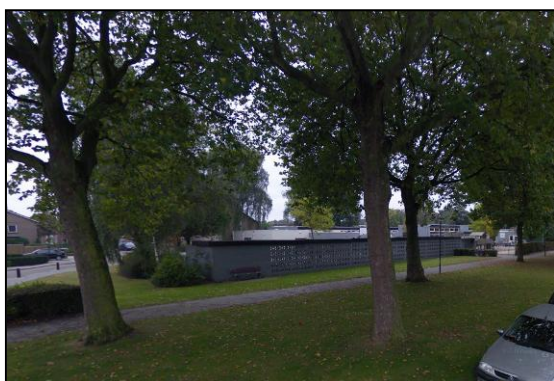
Deellocatie De Hasselbraam

Plangebied

Ter plaatse van dit deelgebied is thans openbare basisschool De Hasselbraam aanwezig. Het schoolgebouw bestaat uit een bouwlaag met een plat dak. In het noordwesten van het plangebied is een overdekte fietsenstalling aanwezig. Tussen het schoolgebouw en de fietsenstalling is het schoolplein gelegen. De hoofdingang van het schoolgebouw is gelegen aan de Haarensteijnstraat. Aan deze zijde vindt ook de ontsluiting van de school plaats. Daarnaast is het schoolplein vanaf de Piet Heestersstraat bereikbaar.

Omgeving van het plangebied

Dit deelgebied is gelegen midden in het bebouwde gebied van de kern Haaren. Het deelgebied is vrijwel geheel omsloten door woonbebouwing. Het betreft overwegend twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen, opgetrokken uit twee bouwlagen met zadeldak waarvan de nok evenwijdig aan de straat loopt. Ten zuidwesten van het plangebied zijn geschakelde woningen aanwezig, opgetrokken uit een bouwlaag met zadeldak, waarvan de nok evenwijdig met straat loopt. Ten noordwesten van het plangebied is het verzorgingshuis Abbeyfield gesitueerd. Dit gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een schilddak, waarvan de nok evenwijdig met de straat loopt. Het gebouw is in een hoek gebouwd, parallel aan de Reitselaan en de Haarensteijnstraat.



Aanzicht van de bebouwing en het schoolplein vanaf de Haarensteijnstraat



Aanzicht van de bebouwing vanaf de Reitselaan

De Haarensteijnstraat wordt aan de zuidzijde geflankeerd door een brede berm tussen het voetpad en de rijbaan. De berm bestaat uit gras met verspreid enkele bomen. Tevens zijn parallel aan de Haarensteijnstraat parkeerplaatsen aanwezig in de vorm van langsparkeren. Ten zuiden van het plangebied is een voetpad gelegen die de Reitselaan met de Piet Heestersstraat verbindt. Tussen dit voetpad en het schoolgebouw is een groenstrook aanwezig met gras en verspreid enkele bomen. De Reitselaan wordt aan de westzijde geflankeerd door een smalle groene berm met bomen. In de Piet Heestersstraat is hetzelfde aan de orde, maar daar is de groene berm aan de oostzijde gelegen en zijn aan de westzijde enkele bomen aanwezig tussen de parkeervakken (langsparkeren). Wat verder naar het oosten, op ongeveer 100 meter van dit deelgebied, is het centrum van Haaren gelegen. Hier zijn gemengde functies aanwezig, waaronder detailhandel, dienstverlening, horeca en wonen.

Deellocatie Klim-op

Plangebied

Binnen dit deelgebied zijn twee gebouwen aanwezig. Het oude gedeelte, dat in de jaren '50 is opgericht, is gelegen parallel aan het Leypad en bestaat uit een laag met zadeldak, waarvan de nok parallel loopt aan het Leypad. Het nieuwere deel is in de jaren '70 gebouwd en bestaat uit een laag met lessenaarsdak. In 1995 zijn de beide delen met elkaar verbonden. Het gebouw biedt onderdak aan basisschool De Klim-op, een peuterspeelzaal, een bibliotheek, een consultatiebureau en een Centrum voor Jeugd en Gezin. De hoofdontsluiting van het gebied vindt plaats via het Leypad. Hier is ook parkeergelegenheid aanwezig. Ten westen en ten oosten van het hoofdgebouw is het schoolplein te betreden. Het schoolplein is eveneens via het noorden bereikbaar voor het langzaam verkeer. In het noorden van het plangebied is een fietsenstalling aanwezig. De noordelijke grens en oostelijke grens zijn groen aangekleed middels een houtwal en bomen. Ten zuiden van het hoofdgebouw is een groenstrook met gras aanwezig.



Aanzicht van de zuidgevel van het schoolgebouw aan het Leypad



De oostelijke plangrens van dit deelgebied wordt gevormd door een houtwal. Aan de oostzijde van de houtwal is een trapveld gelegen.

Omgeving van het plangebied

Dit deelgebied is gelegen in het zuidoosten van de dorpskern Haaren, in de rand van het bestaand stedelijk gebied. Ten noorden en oosten van het plangebied begint het buitengebied van Haaren. Hier is een beschermd natuurgebied gelegen, alsmede een veld dat gebruikt wordt als trapveldje. Het gebied grenst aan diverse maatschappelijke functies, zoals de kerk in het noorden en Huisartsenpraktijk Haaren in het westen. Wat verder naar het westen ligt het centrum van Haaren met gemengde functies zoals detailhandel, dienstverlening, horeca en

wonen. Ten zuiden van het plangebied is onder meer het clubhuis van scouting Haaren gevestigd. Ook zijn hier nieuwbouw zorgwoningen aanwezig.

De omgeving van het plangebied kent qua bebouwingsbeeld een divers karakter. De bebouwing aan de Driehoeven bestaat overwegend uit een bouwlaag met een tweede laag in de kap. Afwisselend zijn mansardekappen, zadeldaken en schilddaken aanwezig. De nokrichting verschilt eveneens, soms zelfs binnen een hoofdgebouw, van parallel aan de straat tot haaks op de straat. Op een enkele plaats is een (gedeeltelijk) plat dak aanwezig, zoals bij het gemeentehuis en het appartementencomplex 'Hoevenkwartier'. De zorgwoningen ten zuiden van het plangebied hebben een diverse bouwmassa. Ze zijn opgetrokken uit een bouwlaag met verspringende gevels en een combinatie van zadeldaken en lessenaarsdaken, waarvan de nok haaks op de weg staat. Het perceel met daarop het scouting clubhuis kent drie gebouwen met een gedeeltelijk plat dak, waarvan er een parallel aan de weg staat en twee haaks op de weg. De neogotische Sint Lambertuskerk ten noorden van het plangebied heeft uiteraard een uniek karakter binnen de omgeving. Het betreft een driebeukige kruisbasiliek met een toren en een dakruiter.

Het groene straatbeeld in dit deel van Haaren wordt gekenmerkt door groene tuinen en verspreide bomen langs de wegen. Ten noorden en oosten van het plangebied is een natuurgebied aanwezig met groene velden, bomenrijen en houtwallen. Het Leypad is een doodlopende straat waarvoor op specifieke tijden een verbod geldt voor gemotoriseerd verkeer. Het betreft tijden waarop de school begint of eindigt. Vanaf het Leypad is in het zuidoosten een doorsteek voor langzaam verkeer richting De Ruijsbosch. In het noorden wordt het plangebied ontsloten middels een pad voor langzaam verkeer richting de Pastoor Verrijtlaan.

Deellocatie Pastoor Verrijtlaan

Plangebied

Dit deelgebied betreft een perceel waarop de Sporthal Beekdal is gesitueerd alsmede het parkeerterrein dat daarnaast ligt. In de sporthal is tevens een kinderopvang aanwezig. In totaal is dit deelgebied ongeveer 5800 m² groot. Dit deelgebied is bereikbaar via het dorpslint de Kerkstraat. Aan de Kerkstraat is lintbebouwing aanwezig in de vorm van vrijstaande hoofdgebouwen. In het zuidelijk deel van de Kerkstraat, grenzend aan het Mgr. Bekkersplein, gaat de lintbebouwing over in twee-aangebouwde woningen bestaande uit één bouwlaag met kap. Tussen de lintbebouwing en de twee-aangebouwde woningen is de ontsluitingsweg Pastoor Verrijtlaan gelegen, welke vanaf de Kerkstraat naar het oosten loopt. De Pastoor Verrijtlaan loopt uit een groot parkeerterrein, waarachter de sporthal is gelegen. Vanwege de nabijheid van het dorpscentrum, onder meer de kerk en het gemeentehuis, kent het parkeerterrein óók een functie in het centrumparkeren. Daarnaast vervult het parkeerterrein een functie als parkeerplaats van de sporthal.

Omgeving van het plangebied

Dit deelgebied is gelegen aan de noordoostzijde van de kern Haaren. Ten zuiden van het deelgebied is een bos gelegen en ten oosten van het deelgebied ligt grasland. Het Broederspaadje vormt in het noorden de grens van het deelgebied en loopt vanuit de kern de velden in. Ten noorden van het deelgebied zijn (semi-)agrarische gronden gelegen. Ten westen en zuidwesten van het deelgebied is woonbebouwing aanwezig.



Aanzicht van Sporthal Beekdal vanaf het voor het gebouw gelegen parkeerterrein



De parkeerplaats die is gelegen voor de sporthal heeft een functie voor het oplossen van de parkeerbehoefte van de sporthal en tevens van het centumparkeren



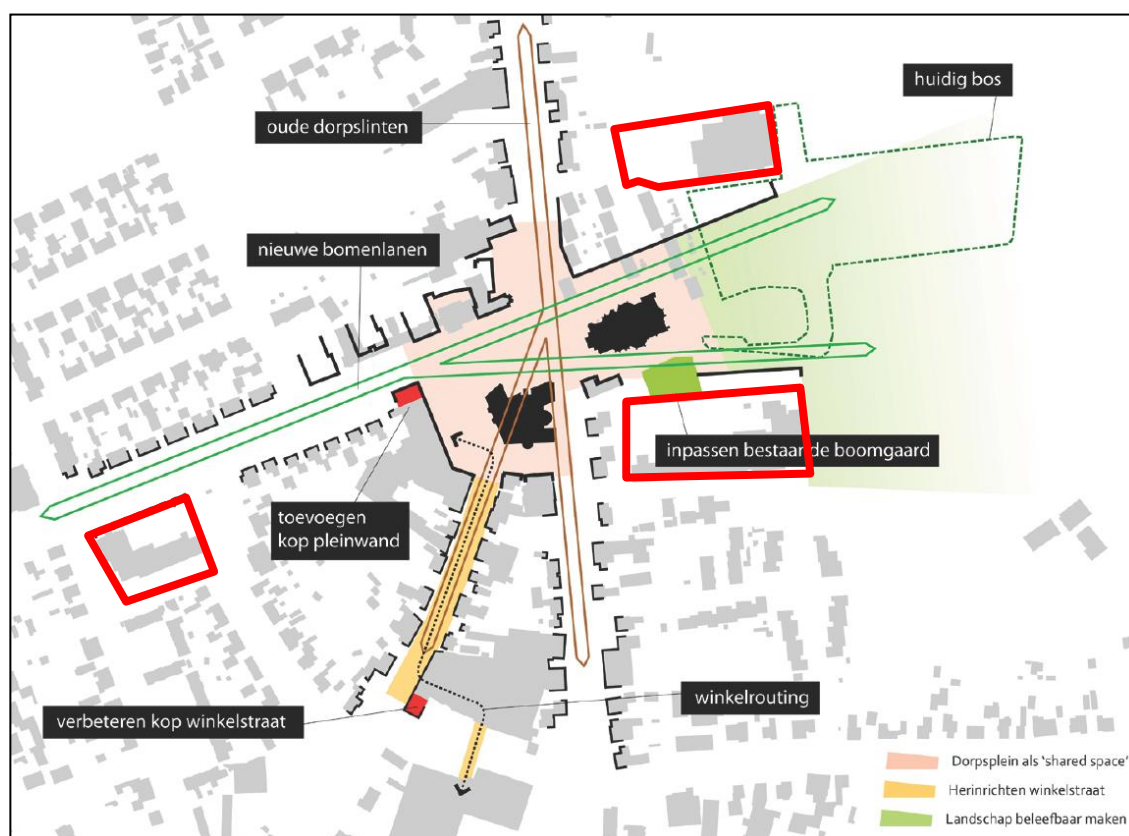
Aanzicht van het Broederspadje. Rechts is de bebouwing van de sporthal zichtbaar.

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Planopzet

Planuitgangspunten

Het huidige centrum van Haaren is, in historisch opzicht, de derde opeenvolgende kern van het dorp. In vergelijking met veel andere dorpen is het dorpscentrum daarom relatief recent ontstaan. Daarnaast hebben in het dorpscentrum de afgelopen decennia veel wijzigingen in de bebouwingsstructuur plaatsgevonden. Ondanks de dorpse maatvoering van de thans aanwezige bebouwing ontbreekt in het centrum een intieme sfeer. Dit is met name terug te voeren op de relatief grootschalige bebouwing rondom het Mgr. Bekkersplein. Het doel van het Centrumplan Haaren uit 2013 is om, nu zich een aantal herontwikkelingsopgaven voordoen, de ruimtelijke en functionele structuur dusdanig te verbeteren dat het dorpshart wordt versterkt. Het Centrumplan Haaren wil daarvoor de bestaande ruimtelijke kwaliteiten die Haaren onderscheidend maken optimaal benutten. Deze onderscheidende kwaliteiten zijn gelegen in de historische bebouwingslinten die naar het plein toe leiden én in de nabijheid van het beekdal van de Ruysbossche Waterloop in de directe nabijheid van het dorpscentrum. Beoogd wordt een 'groene as' te realiseren vanuit de Haarensteijnstraat naar het beekdal. Het Centrumplan beoogt deze twee entiteiten, de bebouwingslinten en de 'groene as', te verknopen op het Mgr. Bekkersplein alwaar een hoogwaardige inrichting wordt voorzien.



Ruimtelijke visie Centrumplan Haaren uit 2013. De ruimtelijke visie gaat uit van twee structuurdragers: de oude bebouwingslinten en een nieuwe groene as vanuit de Haarensteijnstraat naar het beekdal. Waar deze structuren elkaar kruisen wordt op het Mgr. Bekkersplein voorzien in een hoogwaardige inrichting. De drie deelloccaties zijn globaal weergegeven met een rode contour.

Relatie inbreidingslocaties met planuitgangspunten

De drie deellocaties die samen het plangebied vormen zijn ten opzichte van de oude bebouwingslinten, de 'groene as' en het punt waarop deze structuren samenkomen relatief perifeer gelegen. Zo zijn de deellocaties allen slechts aan één zijde grenzend aan een 'groene as' en niet grenzend aan een van de oude bebouwingslinten. Deellocatie De Hasselbraam ligt op enkele honderden meters van een bebouwingslint en de andere deellocaties zijn gelegen direct áchter de bebouwing van het oude bebouwingslint. Daarnaast is deellocatie Pastoor Verrijtlaan ook niet direct gelegen aan de voorziene 'groene as', maar ingesloten door een bestaand en te behouden dichtbegroeid bos. Gelet op deze ligging ligt het niet in de rede om gedetailleerde stedenbouwkundige randvoorwaarden aan de bebouwing van de deellocaties te verbinden die toezien op het verbeteren van de structuurdragers. Slechts op de plaatsen waar de deellocaties raken aan één van de structuren worden meer gedetailleerde randvoorwaarden aan de bebouwing gesteld. Als uitgangspunt voor de realisatie van bebouwing op de deellocaties geldt primair dat wordt aangesloten bij de bebouwing in de directe omgeving. Daarnaast geldt als uitgangspunt dat, gelet op de wens tot snelheid in de ontwikkeling én fasering van de ontwikkeling, flexibiliteit wordt geboden waar dat uit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt mogelijk is.

Voor de drie inbreidingslocaties zijn de stedenbouwkundige mogelijkheden geïnventariseerd; dit heeft geleid tot drie indicatieve stedenbouwkundige modellen. Deze modellen kunnen worden beschouwd als een mogelijke invulling van de inbreidingslocaties. Het niet exact vastleggen van deze plannen in de bestemmingsregeling sluit aan bij de uitgangspunten van de Structuurvisie Haaren en de Woonvisie. In de volgende paragraaf worden deze indicatieve modellen omschreven.

3.2 Bebouwingsstructuur en programma

Deellocatie De Hasselbraam

Ter plaatse van deellocatie De Hasselbraam wordt beoogd maximaal 25 grondgebonden woningen te realiseren. De woningen mogen worden gebouwd op de gronden die thans in gebruik zijn als schoolterrein. De groenstrook aan de Haarensteijnstraat, onderdeel van de 'groene as' mag niet worden bebouwd en de bestaande bomen blijven behouden. Ook mogen in deze groenstrook geen extra parkeervoorzieningen worden aangelegd. Gelet op het behouden van het groene karakter maakt deze groenstrook dan ook geen deel uit van het plangebied. Bij het bepalen van de situering van de woningen is rekening gehouden met de boomkronen van de bomen in de groenstrook. Ook de boom aan de zuidzijde van de deellocatie, welke als waardevol is aangemerkt, blijft behouden. Voorzien wordt in een mix van goedkope, middeldure en dure woningen. Daarbij zijn alle bouwtypologieën mogelijk, met uitzondering van gestapelde woningen. De hoofdgebouwen mogen worden opgericht in maximaal twee bouwlagen met een kap.

Uit stedenbouwkundig oogpunt is de Haarensteijnstraat de belangrijkste ruimtelijke structuur nabij het plangebied. Deze straat vormt de verbinding tussen het dorpscentrum en de westelijk gelegen woongebieden en heeft een ruim straatprofiel. Om het belang van deze structuur, onder meer een 'groene as' te benadrukken dienen woningen die aan de noordzijde van het plangebied worden gerealiseerd verplicht met hun voorgevel te worden georiënteerd op deze straat. Voor woningen aan de zuidzijde geldt dat deze dienen te worden georiënteerd op de

Reitselaan danwel de Piet Heestersstraat. Het parkeren dient binnen de deellocatie te worden opgelost, met dien verstande dat het mogelijk is om aan de Haarensteijnstraat dubbelgebruik van de bestaande langspaarkeerplaatsen te realiseren.



Indicatief stedenbouwkundig plan voor het te realiseren woongebied op deellocatie De Hasselbraam

Deellocatie Klim-op

Ter plaatse van deellocatie Klim-op wordt beoogd maximaal 30 grondgebonden woningen te realiseren. De woningen mogen worden gebouwd op de gronden die thans in gebruik zijn als schoolterrein. De gronden die zijn gelegen tussen het kerkgebouw en het schoolterrein, onderdeel van de 'groene as' mogen niet worden bebouwd. Ook mogen op deze gronden geen bij het woongebied behorende voorzieningen worden aangelegd. Gelet op het behouden van het groene karakter en het realiseren van een 'groene as' op deze gronden, maakt dit gebied dan ook geen deel uit van het plangebied. Bij het bepalen van de situering van de woningen is rekening gehouden met de in het gebied voorkomende hoogteverschillen. Voorzien wordt in een mix van goedkope, middeldure en dure woningen. Daarbij zijn alle bouwtypologieën mogelijk, met uitzondering van gestapelde woningen. De hoofdgebouwen mogen worden opgericht in maximaal twee bouwlagen met een kap.

Uit stedenbouwkundig oogpunt is de groene ruimte tussen de kerk en de deellocatie de belangrijkste ruimtelijke structuur nabij het plangebied. Deze gronden, waarop tevens een boomgaard is gelegen, vormen de verbinding tussen het dorpscentrum en het oostelijk gelegen beekdal van de Ruysbossche Waterloop. Om het belang van deze structuur, onder meer een 'groene as' te benadrukken kunnen woningen die aan de noordzijde van het plangebied worden gerealiseerd met hun voorgevel te worden georiënteerd op deze groene ruimte. Voor woningen aan de zuid- en oostzijde geldt dat meerdere oriëntaties mogelijk zijn. Als stedenbouwkundige voorwaarde geldt dat er sprake dient te zijn van een goede overgang van

het woongebied naar de noordelijk aangrenzende groene zone. Bij het creëren van een goede overgang dient ten minste rekening te worden gehouden met het aldaar aanwezige hoogteverschil. Om de 'groene as' vanuit het zuiden te ontsluiten wordt in het woongebied voorzien in twee 'doorsteken' vanuit het Leypad naar het noorden. Uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is om het omliggende buitengebied het dorp in te halen, daarom wordt beoogd aan de oostzijde een lagere bebouwingsdichtheid te realiseren dan aan de westzijde. Het parkeren dient binnen de deellocatie te worden opgelost, met dien verstande dat het mogelijk is om ook parkeervoorzieningen op de hoek van het Leypad en De Ruysbosch te realiseren.

Het onderhavige bestemmingsplan biedt, middels een direct recht daartoe, de mogelijkheid om een bestaande artsenpraktijk aan de Driehoeven uit te breiden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – sociaal-medische voorzieningen' op de verbeelding.



Indicatief stedenbouwkundig plan voor het te realiseren woongebied op deellocatie Klim-op

Deellocatie Pastoor Verrijtlaan

Ter plaatse van deellocatie Pastoor Verrijtlaan wordt beoogd maximaal 20 grondgebonden woningen te realiseren. De woningen mogen worden gebouwd op de gronden die thans in gebruik zijn als parkeerterrein (gedeeltelijk) en sporthal. De stedenbouwkundige structuur van deze deellocatie kenmerkt zich door de relatief 'verscholen' ligging achter andere bebouwingsstructuren. De deellocatie is relatief langgerekt van vorm en wordt omsloten door het Broederspaadje en een bosgebied. Het Broederspaadje en het bosgebied vormen de belangrijkste te behouden structuren. Om het meest oostelijk gelegen deel van de deellocatie voor woningbouw te ontsluiten is het noodzakelijk om een oost-west gerichte openbare ruimte te realiseren voor verkeer en parkeren. Gelet op de ruimtelijke kwaliteit van het Broederspaadje, de relatieve kleinschaligheid en beslotenheid van het pad, is er in de stedenbouwkundige opzet voor gekozen om de ontsluitingsweg aan de zuidzijde van het plangebied te realiseren.

Zodoende vinden er geen verkeer- en parkeerbewegingen plaats naast het Broederspaadje. Op de gronden gelegen tussen de aan te leggen ontsluitingsweg in het zuiden en het Broederspaadje in het noorden wordt in de stedenbouwkundige opzet voorzien in de realisatie van woningen. Om het Broederspaadje te betrekken bij het woongebied en niet te laten verworden tot een 'achterom paadje' van de woningen, is er in het stedenbouwkundig model van uit gegaan dat openbare ruimtes worden gerealiseerd tussen de weg en het paadje. Op deze wijze is het Broederspaadje bereikbaar vanaf het dorpscentrum van Haaren. Beoogd wordt eveneens om op deze locatie zes waardevolle bomen te behouden; vijf bomen langs het Broederspaadje en één boom nabij het perceel dat grenst aan de Kerkstraat. Voorzien wordt in een mix van goedkope, middeldure en dure woningen. Daarbij zijn alle bouwtypologieën mogelijk, met uitzondering van gestapelde woningen. De hoofdgebouwen mogen worden opgericht in maximaal twee bouwlagen met een kap. De parkeerbehoefte van de te realiseren woningen dient binnen de deellocatie te worden opgelost. Als uitgangspunt hierbij geldt dat de functie van 'centrumparkeren' samengaat met het bewonersparkeren. Op basis van onderzoek blijkt dat dit mogelijk is door dubbelgebruik van de parkeerplaatsen toe te passen (avonden en weekenden).



Indicatief stedenbouwkundig plan voor het te realiseren woongebied op deellocatie Pastoor Verrijtlaan

3.3 **Verkeer en parkeren**

Verkeer

Binnen het plangebied zijn op dit moment twee basisscholen en een sporthal aanwezig. Deze functies hebben verkeersbewegingen tot gevolg. Zo kent een sporthal een generatie van ca. 7,7 verkeersbewegingen per etmaal (per 100 m² bvo) en kennen ook basisscholen veel verkeersbewegingen. Voor een basisschool is het complex om te berekenen wat de exacte verkeersgeneratie (motorvoertuigen) is vanwege de geconcentreerde verkeersdruk bij het brengen en halen van kinderen (piekmomenten). De hoeveelheid verkeer is daarbij mede afhankelijk van het actuele leerlingaantal van de school, hoeveel kinderen begeleid naar school komen, hoeveel kinderen met de auto worden gebracht en hoeveel kinderen er overblijven. De

verkeersgeneratie kan om die redenen van periode tot periode verschillen. Binnen deelgebied Pastoor Verrijtlaan is daarnaast ook sprake van verkeersgeneratie als gevolg van de aanwezigheid van een parkeerterrein dat gedeeltelijk wordt gebruikt ten behoeve van het centrumparkeren. Gesteld kan worden dat binnen het plangebied thans sprake is van functies met een redelijke verkeersgeneratie, al is deze verkeersgeneratie met name geconcentreerd op piekmomenten. Ten behoeve van de herontwikkeling van de deellocaties zullen de bestaande functies worden gesaneerd. De nieuwe (vervangende) Brede School waarin de basisscholen en de sporthal een plaats krijgen wordt in het zuidoosten van het dorp gesitueerd, waardoor de verkeersgeneratie ter plaatse van het plangebied vermindert.

De realisatie van in totaal maximaal 75 woningen binnen het plangebied heeft eveneens verkeersbewegingen tot gevolg. De exacte hoeveelheid verkeersbewegingen is afhankelijk van het woonprogramma dat wordt gerealiseerd. Zo geldt voor verschillende woningtypologieën een andere verkeersgeneratie. Op dit moment staan de te realiseren woningtypologieën nog niet vast. Als gevolg van de verspreide ligging van de deellocaties over het centrum van Haaren, zullen de verkeersbewegingen zich op andere delen van de wegenstructuur voordoen. Gelet op het beoogd te realiseren gevarieerde woningbouwprogramma en de thans lage intensiteiten op de Haarensteijnstraat en op en nabij het Leypad zullen de intensiteiten als gevolg van de herontwikkeling niet tot onacceptabele situaties leiden. Op de Kerkstraat is in de autonome situatie sprake van een hogere verkeersintensiteit. Door het verminderen van het aandeel centrumparkeren op de deellocatie Pastoor Verrijtlaan en het verplaatsen van centrumfuncties naar de andere zijde van het centrum zal de verkeersgeneratie afkomstig van de nieuw te realiseren woningen niet leiden tot een onacceptabele verkeerssituatie op de Kerkstraat.

Parkeren

Toetsingskader

Door de gemeente Haaren zijn parkeernormen gesteld waarbij aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de publicaties van het CROW (publicatie 182, parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering, juni 2003 en ASVV 2004). Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland. De parkeernormen van de gemeente Haaren zijn gespecificeerd en vastgelegd in het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP) uit 2011. Uitgangspunt is dat het benodigde aantal parkeerplaatsen conform de parkeernormen binnen het plangebied of op korte afstand daarvan wordt aangelegd.

Beoordeling

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet uitsluitend in het realiseren van woningen. In het GVVP zijn voor woningen normen opgenomen op basis van de typologie / prijsklasse van woningen. Voor de onderhavige ontwikkeling zijn de volgende normen voorgeschreven:

- per aaneengebouwde woning (goedkoop): 1,7 parkeerplaats;
- per twee-aaneengebouwde woning c.q. patiowoning (middelduur): 1,8 parkeerplaats;
- per vrijstaande c.q. geschakelde woning (duur): 2,0 parkeerplaatsen.

Op basis van de indicatieve stedenbouwkundige plannen voor de verschillende deellocaties, opgenomen in het vorige hoofdstuk, is een parkeerbalans opgesteld per deellocatie. Deze balans ziet er als volgt uit:

- De Hasselbraam:
10 aaneengebouwde woningen x 1,7 pp + 4 geschakelde woningen x 2 pp = 25 pp.
In het stedenbouwkundig plan is voorzien in de realisatie van 35 pp, waarvan een aantal in de vorm van langspaarkeerplaatsen langs de Haarensteijnstraat.
- Klim-op:
14 aaneengebouwde woningen x 1,7 pp + 6 geschakelde woningen x 2 pp + 4 vrijstaande woningen x 2 pp = 45 pp.
In het stedenbouwkundig plan is voorzien in de realisatie van 58 pp, waarvan een aantal op het terrein op de hoek Leypad – De Ruijsbosch.
- Pastoor Verrijtlaan:
20 aaneengebouwde woningen x 1,7 pp = 34 pp
In het stedenbouwkundig plan is voorzien in de realisatie van 48 pp.

Geconcludeerd kan worden dat in de stedenbouwkundige plannen voldoende ruimte is opgenomen voor de aanleg van parkeerplaatsen om in de behoefte te voorzien.

Er is ook gekeken naar een maximale planologische invulling. Dit houdt in dat per deellocatie het maximale aantal toegestane woningen wordt gerealiseerd. Het maximum aantal te realiseren woningen per deellocatie is als volgt:

- De Hasselbraam: 25 woningen
- Klim-op: 30 woningen
- Pastoor Verrijtlaan: 20 woningen

Gelet op de grootte van de opgenomen bouwvlakken en de mogelijk gemaakte woningtypologieën is realisatie van het maximale aantal woningen per deelgebied uitsluitend mogelijk indien de typologie 'aaneengebouwd' wordt toegepast. Toetsende aan de normen als opgenomen in het GVP houdt dit een maximum aantal parkeerplaatsen in van 43 ter plaatse van De Hasselbraam en 51 ter plaatse van de Klim-op. Ter plaatse van De Hasselbraam en de Klim-op is er, naast de ruimte binnen het plangebied, indien noodzakelijk in de directe omgeving van het plangebied in planologische zin voldoende ruimte gereserveerd om in de parkeerbehoefte te voorzien (bestemming 'Verkeer' ter plaatse van gronden waarop thans geen parkeerplaatsen zijn gelegen of parkeerplaatsen die vrij kunnen komen als gevolg van sanering van de huidige functies).

In de indicatieve stedenbouwkundige plannen én in de maximale planologische situatie voor De Hasselbraam en de Klim-op wordt, indien noodzakelijk, gedeeltelijk voorzien in het opvangen van de parkeerbehoefte buiten het plangebied. Ter plaatse van de Pastoor Verrijtlaan wordt in het stedenbouwkundig plan voorzien in realisatie van voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied. Echter wordt met de herontwikkeling van de deellocatie Pastoor Verrijtlaan gedeeltelijk ook een onderdeel van een parkeerterrein betrokken dat thans gedeeltelijk een functie heeft ten behoeve van het centrumparkeren. Geconcludeerd kan worden dat de herontwikkeling van de drie deellocaties in meerdere varianten van invloed is op de parkeersituatie in de omgeving.

Om de gevolgen van de herontwikkeling van de locaties op de parkeersituatie in de omgeving in beeld te krijgen is in juli 2015 door Exante een parkeerstudie uitgevoerd ter plaatse van de drie te herontwikkelen locaties. Deze parkeerstudie is bijgevoegd in de bijlagen. Uit deze parkeerstudie blijkt dat:

- bij het saneren van de basisschool De Hasselbraam komen overdag aan de Haarensteijnstraat 10 parkeerplaatsen vrij. In de avonduren en weekenden worden deze gebruikt door bezoekers van bewoners en de bewoners van de Haarensteijnstraat 4 en 6 (circa 6 parkeerplaatsen);
- bij het saneren van de basisschool Klim-op en de daarin gehuisveste overige functies komen circa 12 parkeerplaatsen aan het Leypad vrij. Deze zijn overdag niet nodig voor dubbelgebruik of overige functies in de omgeving. In de avonduren en weekenden wordt een deel (3 parkeerplaatsen) gebruikt door de scouting St. Joris. De parkeerplaatsen aan de Driehoeven en de Toon Hermanslaan (in totaal 4 – 8 parkeerplaatsen), die niet meer door werknemers bezet worden blijven beschikbaar voor overige functies;
- bij het saneren van de sporthal Beekdal zijn ten behoeve van het centrum en de directe omgeving overdag nog 25 parkeerplaatsen nodig.

Geconcludeerd kan worden dat in de omgeving van De Hasselbraam en Klim-op nog voldoende aanbod aan parkeerplaatsen is en dat daarnaast planologische ruimte aanwezig is om extra parkeerplaatsen te realiseren (o.m. hoek Leypad – De Ruijsbosch). Ter plaatse van de Pastoor Verrijtlaan is dubbelgebruik van de parkeerplaatsen mogelijk is die worden aangelegd ten behoeve van het wonen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van alle drie de deellocaties in zowel de indicatieve stedenbouwkundige invulling als de maximale planologische invulling voldoende parkeerplaatsen in het plangebied en de directe omgeving beschikbaar zijn. Het parkeerterrein aan de Pastoor Verrijtlaan wordt in de huidige situatie niet volledig benut. Uit onderzoek blijkt dat structureel een behoefte van 25 parkeerplaatsen bestaat als gevolg van functies in het centrum van Haaren. Ter plaatse van de Pastoor Verrijtlaan is dubbelgebruik van de parkeerplaatsen mogelijk die worden aangelegd ten behoeve van het wonen.

4 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

4.1 Inleiding

De gemeente Haaren heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voorgenoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

4.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de

afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringsgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een relevante ruimtereservering geldt. In het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Woensdrecht, waarin het plangebied is gelegen, geldt een maximale bouwhoogte van 113 meter voor windturbines. Het onderhavige plan voorziet niet in het oprichten van windturbines. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012*Toetsingskader*

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling

In de definitiebepaling voor ‘stedelijke ontwikkeling’, als opgenomen in art. 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro, luidende een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’ is geen ondergrens opgenomen. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder. De ABRvS heeft daarentegen ten aanzien van een aantal typen (kleinschalige) ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. De ondergrens hangt daarbij af van de ‘omstandigheden van het geval’ en wordt mede bepaald op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling, de structuur van de

omgeving en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling. Er is recente jurisprudentie inzake een ruimtelijke ontwikkeling met min of meer vergelijkbare 'omstandigheden van het geval' als in de onderhavige situatie, waarbij de ruimtelijke ontwikkeling (14 woningen) als 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' werd aangemerkt. Met andere woorden: de ontwikkeling was dermate grootschalig dat deze werd aangemerkt als 'woningbouwlocatie' en derhalve als 'stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 9 april 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1252). Geconcludeerd kan worden dat dit initiatief dient te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 1

In het onderhavige plangebied wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om 75 woningen te bouwen in een centrum-dorps woonmilieu. Ten aanzien van de kwantitatieve woningbouwbehoefte kan worden aangegeven dat in de Woningbouwmatrix 2015 van de gemeente Haaren dit woningbouwplan is opgenomen (geraamd zijn 90 woningen voor het project 'Centrum Haaren' voor realisatie in de periode 2015 – 2019; geraamd zijn 31 woningen voor het project 'Centrum Haaren' voor realisatie in de periode 2020 – 2024). De gemeentelijke woningbouwmatrix is in lijn met de Regionale Agenda Wonen en de demografische cijfers uit de provinciale bevolkings- en woningprognose 2014 van de Provincie Noord-Brabant. Ten aanzien van de kwalitatieve woningbouwbehoefte geldt dat in het onderhavige plan uitsluitend grondgebonden woningen mogelijk worden gemaakt in diverse bouwtypologieën. Volgens de 'Woonvisie Haaren 2011-2015: Jouw kruiwagen naar mooi wonen' bestaat er een grote gemeentelijke behoefte aan grondgebonden woningen, met name aan goedkope en middeldure woningen, zowel huur als koop. Slechts 13% van de bestaande woningen heeft een huur tot € 511,- en maar een schamele 2% van de woningen heeft een waarde van minder dan € 225.000,-. Voor jongeren, starters en de minder draagkrachtigen is er daarom niet voldoende aanbod in de gemeente. Dit geldt ook voor senioren die op zoek zijn naar een woning met alle voorzieningen op de begane grond (patiowoningen). Specifiek voor de kern Haaren geldt dat er ook een lokale behoefte is aan duurdere woningen. Het onderhavige woningbouwplan voorziet in de realisatie van goedkope en middeldure woningen in de huur- en koopsector. Daarnaast wordt het mogelijk gemaakt om patiowoningen (voor senioren) te realiseren. Gesteld kan worden dat er een kwalitatieve behoefte is aan het type woningen wat mogelijk wordt gemaakt in het onderhavige plan. Zoals eerder overwogen door de Raad van State (ABRvS 19 november 2014, 201404003/1/R6, r.o. 3.2) is het uit oogpunt van de omvang van de woningbouwopgave, de kwalitatieve aspecten daarvan (zoals beleid tot woningdifferentiatie) én het feit dat er juist in de gemeente Haaren (kern Haaren) sprake is van de geconstateerde kwalitatieve behoefte, gerechtvaardigd om deze lokale behoefte onderdeel uit te laten maken van de regionale behoefte. Geconcludeerd kan worden dat wordt voorzien in een actuele regionale behoefte aan woningen.

Trede 2

Het 'bestaand stedelijk gebied' wordt gedefinieerd als: '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'. Het onderhavige plangebied kan worden gekenmerkt als een dergelijk bestaand stedenbouwkundig samenstel, aangezien het plangebied is gelegen in de kern Haaren (omringd door bebouwing en samenhangende openbare ruimtes) en het feit dat het plangebied op dit moment bebouwd is ten behoeve van schoolgebouwen en een sporthal. De behoefte aan

woningbouw wordt zodoende opgevangen door benutting van beschikbare gronden voor herstructurering én transformatie.

Trede 3

Aan de derde trede hoeft niet te worden getoetst aangezien de beoogde stedelijke ontwikkeling is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van maximaal 75 grondgebonden woningen in diverse typologieën zowel voorziet in een kwantitatieve als een kwalitatieve woningbehoefte. De kwantitatieve behoefte als neergelegd in de gemeentelijke woningbouwmatrix is afgestemd op de provinciale bevolkings- en woningbouwprognose; de kwalitatieve behoefte is afgestemd op de uitgangspunten van de gemeentelijke woonvisie. Aan deze woonvisie heeft onderzoek in de vorm van een marktanalyse ten grondslag gelegen. Gelet op de aard, omvang en ligging van het plangebied kan worden gesteld dat het binnen het bestaand stedelijk gebied is gelegen. De stedelijke ontwikkeling heeft plaats door middel van herstructurering en transformatie.

4.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014, 2014

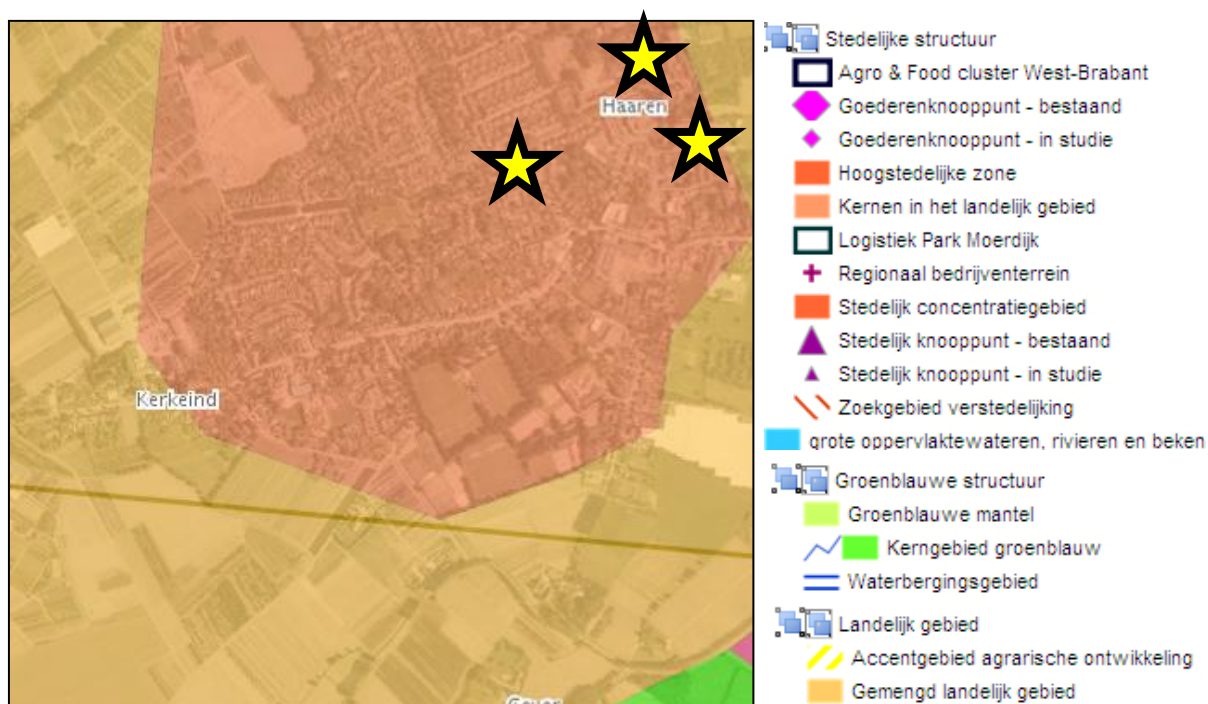
Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie, zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag

zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Het plangebied is weergegeven met gele sterren. Bron: provincie Noord-Brabant

Beoordeling

Voor het plangebied binnen de kern Haaren geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Haaren onder valt en waartoe het plangebied behoort, betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouw mogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen.

Met de realisatie van het bouwplan binnen het bestaand stedelijk gebied van Haaren wordt op verschillende wijzen bijgedragen aan het leidende principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Zo vindt er ten eerste inbreiding plaats op een 'open locatie' binnen het dorp. Ten tweede wordt het gebruik van de gronden, onder meer door herstructurering, geïntensiveerd. Hierdoor blijft het open buitengebied rondom Haaren gevrijwaard van verstening.

Conclusie

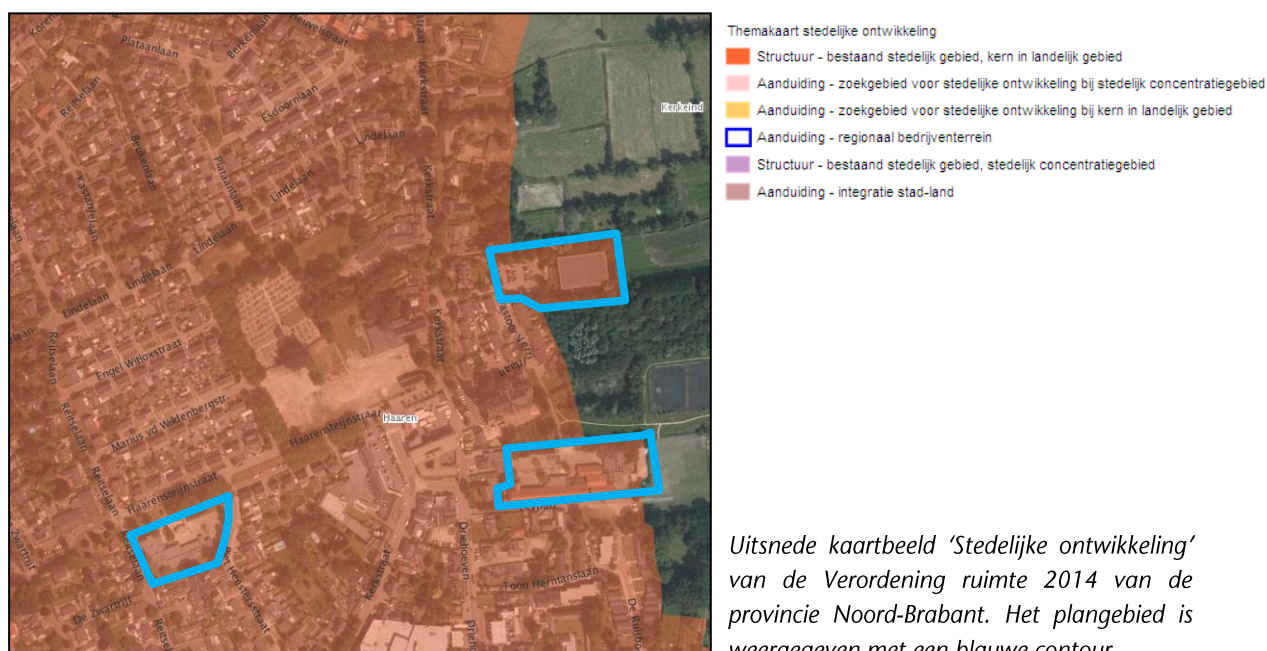
De gewenste ontwikkeling is passend binnen het ruimtelijke beleid als neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014.

Verordening ruimte 2014, 2014

Algemeen

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'. Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante onderdelen uit de Verordening ruimte 2014.



Artikel 4.2 / 4.3: Stedelijke ontwikkeling en nieuwbouw van woningen

Toetsingskader

Artikel 4.2 bepaalt dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. In artikel 4.3 is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn

gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen. Ook dient inzichtelijk te worden gemaakt op welke wijze de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot deze afspraken bedoeld en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied, waarin wordt voorzien in een stedelijke ontwikkeling, is nagenoeg geheel gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Uitsluitend het meest oostelijke deel van deellocatie Klim-op is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied. Aan deze gronden is de bestemming 'Tuin – 2' en 'Groen' toegekend. Binnen de bestemming 'Tuin – 2' wordt het bouwen van bouwwerken (ook vergunningvrij) niet toegestaan. In de juridische planbeschrijving (Hoofdstuk 7) wordt hier nader op ingegaan. Aldus wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4.2. Ten aanzien van artikel 4.3 geldt dat het voorliggende bestemmingsplan de realisatie van 75 nieuwe woningen mogelijk maakt. De toevoeging van de nieuwe woningen is opgenomen in de gemeentelijke Woningbouwmatrix 2015 (121 woningen). Deze woningbouwmatrix is afgestemd in het Regionale Ruimtelijke Overleg. Het toevoegen van harde plancapaciteit is mogelijk omdat de harde plancapaciteit in de gemeente Haaren relatief laag is ten opzichte van de zachte plancapaciteit.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen de regels voor het bestaand stedelijk gebied en het plan is daarnaast opgenomen in de gemeentelijke Woningbouwmatrix 2015. Deze matrix is afgestemd in het Regionale Ruimtelijke Overleg.

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

In de algemene regels voor de bevordering van ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1). is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat

1. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;

Ad 1. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
- b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

Ad 2. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat:

- a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
- c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

Beoordeling

Voorwaarden ad 1:

- a. onderhavig plan maakt gebruik van bestaande percelen die gelegen zijn binnen het bestaand stedelijk gebied. Derhalve is dit artikellid niet van toepassing.
- b. in onderhavig geval is geen sprake van een uitbreiding van het ruimtebeslag, maar wordt gebruik gemaakt van reeds binnen het bestaand stedelijk gebied gelegen percelen.
- c. in paragraaf 4.1 is het planvoornemen getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.
- d. het bestemmingsplan is niet gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Derhalve is dit artikellid niet van toepassing.

Voorwaarden ad 2:

- a. in hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting wordt beargumenteerd waarom er geen belemmeringen zijn ten aanzien van deze aspecten;
- b. in de toekomstige situatie zullen de drie deelgebieden ruimte bieden aan nieuwe woningbouw. De drie locaties worden thans omgeven door woningen. Derhalve zullen de nieuwe functies van het planvoornemen passen bij de bestaande functies van de omgeving. De effecten van de ontwikkeling ten aanzien van milieuaspecten en volksgezondheid worden in hoofdstuk 5 besproken;
- c. de drie locaties worden ontsloten via de thans aanwezige wegenstructuur. Deze structuur is voldoende op orde om de toekomstige verkeersbewegingen op te vangen. Aan het Mgr. Bekkersplein is de centrale bushalte van het dorp gelegen. Deze halte is gelegen op loopafstand (150 tot 300 meter) van de drie deelgebieden. De lijnbus 140 voert eenmaal per uur richting 's-Hertogenbosch en eenmaal per uur richting Oisterwijk en Tilburg. In deze plaatsen kan de overstap worden gemaakt op het treinverkeer. De kern Haaren is gelegen nabij de N65, die 's-Hertogenbosch met Tilburg verbindt. Ten aanzien van het parkeren is in hoofdstuk 3 reeds de parkeerbalans aangegeven. Er wordt voorzien in voldoende parkeercapaciteit binnen de drie deelgebieden. De effecten van het planvoornemen ten aanzien van het milieu worden besproken in hoofdstuk 5. Tevens is afgewogen of een milieueffectrapportage noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

Het onderhavige planvoornemen voldoet aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.



- Themakaart water
- Aanduiding - Aansluiting primaire waterkering
 - Aanduiding - Behoud en herstel watersystemen
 - ▨ Aanduiding - Boringsvrije zone
 - ▤ Aanduiding - Grondwaterbeschermingsgebied
 - Aanduiding - Regionale waterberging
 - Aanduiding - Reservering waterberging

Uitsnede kaartbeeld 'Water' van de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is weergegeven met gele sterren.

Artikel 17.1: Boringsvrije zone

Toetsingskader

In dit artikel wordt de boringvrije zone aangewezen en beschermd die in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is benoemd als 'beschermingszone voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening'. De regeling in de Verordening ruimte 2014 is aanvullend op de regeling in de Provinciale Milieuvordering (PMV) en richt zich specifiek op de regulering van de ruimtelijke ontwikkelingen. Via de PMV wordt met name het milieuspoor (kwalitatieve aspecten van grondwaterbescherming) gereguleerd. In de boringvrije zone geldt via het ruimtelijk spoor een lichte vorm van bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Over het algemeen is het niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijk spoor op te nemen aangezien in de PMV al is voorzien in een systeem van melding van dergelijke activiteiten. Van opname in het bestemmingsplan van de boringvrije zone gaat dan vooral een signalerende functie uit.

Beoordeling

Gelet op de signalerende functie van het regime 'boringsvrije zone' is in de planregels een inhoudelijke bescherming opgenomen voor deze zone. De regels van de Provinciale Milieuvordering (PMV) zijn van toepassing op dergelijke activiteiten.

Conclusie

Voor de bescherming van het regime 'boringsvrije zone' is een regeling opgenomen.

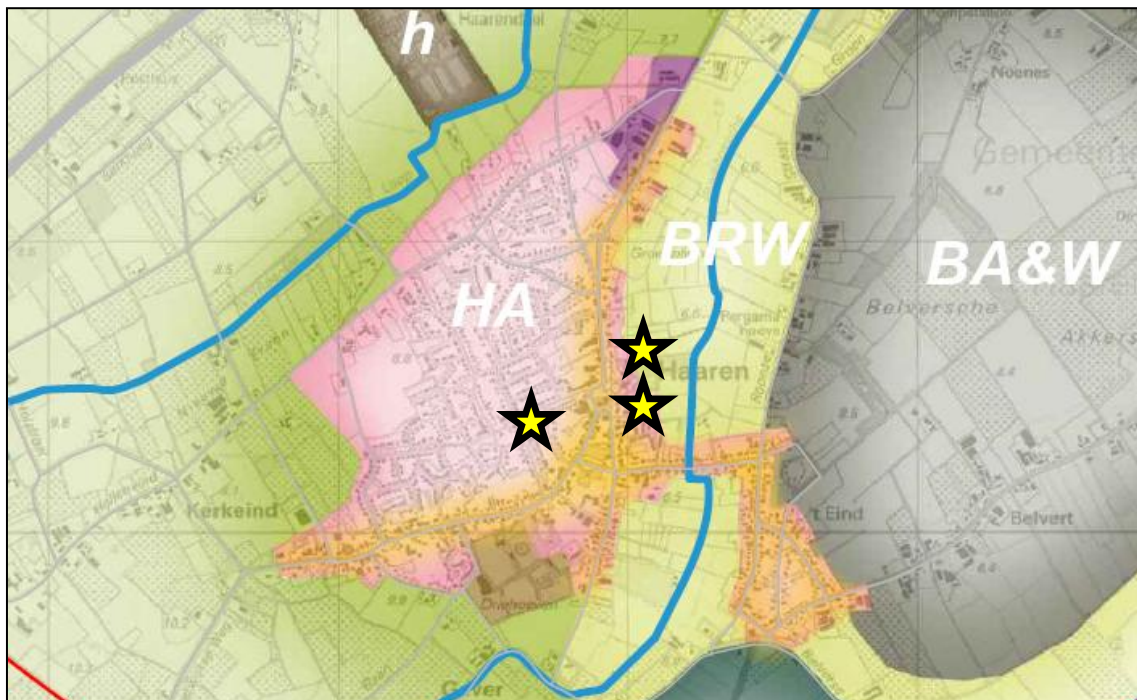
4.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Haaren, 2015

Toetsingskader

De "Structuurvisie Haaren" betreft een actualisatie van de "Structuurvisie Plus" uit 2004. De actualisatie heeft plaatsgevonden als gevolg van het in werking treden van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 en diverse wijzigingen van beleid. De "Structuurvisie Haaren" vormt de ruimtelijke vertaling van de gemeentelijke koers die in 2011 is vastgelegd in de "Toekomstvisie Haaren 2022: een levendige, groene en zelfbewuste gemeente". Van 12 december 2013 tot en met 22 januari 2014 heeft het ontwerp van de "Structuurvisie Haaren" ter inzage gelegen. Op 22 januari 2015 is de structuurvisie vastgesteld door de gemeenteraad.

Om te bepalen of een initiatief voor een ruimtelijke ontwikkeling passend is in de "Structuurvisie Haaren" hanteert de gemeente een beoordelingsschema; uit dit schema blijkt dat een initiatief eerst aan de thematische beleidskeuzes van de gemeente Haaren dient te worden getoetst (deel A van de structuurvisie) en vervolgens aan de op de specifieke locatie aanwezige omgevingskwaliteiten dient te worden getoetst (als vastgelegd in deel B van de structuurvisie). In deel A wordt een onderscheid gemaakt in vier verschillende vormen van regie die de gemeente voert bij het realiseren van ruimtelijke beleidskeuzes. Eén van die vormen van regie is die van 'gemeentelijke basisverantwoordelijkheden'; hierbij wordt aangegeven dat de gemeente Haaren een aantal ontwikkelingen van basisbelang acht om goed te kunnen wonen, leven, werken en recreëren in de gemeente Haaren. Voor deze ontwikkelingen moeten zo weinig mogelijk belemmeringen bestaan. In deel B, bij de uitwerking van beleid in projecten, is voor de onderhavige deellocaties aangegeven dat de herontwikkeling tot een basisverantwoordelijkheid voor de gemeente behoort. In deel B van de structuurvisie worden diverse gebieden onderscheiden met specifieke kwaliteiten. Het onderhavige plangebied is volgens de structuurvisiekaart gelegen binnen het gebied 'woongebieden'.



Uitsnede uit de structuurvisiekaart van de Structuurvisie Haaren. Het plangebied is gelegen in het gebied 'woongebieden' en de deellocaties zijn geduïd met gele sterren.

Beoordeling

Het voorliggende initiatief heeft, gelet op de realisatie van maximaal 75 woningen, primair tot doel om een bijdrage te leveren aan het woonbeleid. Getoetst wordt aan het thema 'Wonen en woonomgeving' van deel A van de structuurvisie. De basisverantwoordelijkheid van de gemeente Haaren ten aanzien van het wonen bestaat er uit dat een evenwicht ontstaat tussen vraag en aanbod naar woningen, de gemeente zet hiervoor in op een beleid dat meerdere sporen volgt, namelijk:

- het bieden van onderscheidende woonmilieus;
- het bieden van voldoende woningaanbod;
- een duurzame planontwikkeling;
- toegankelijkheid van woningmarkt voor alle doelgroepen garanderen.

Het onderhavige planvoornemen heeft raakvlakken met elk van de genoemde basistaken. Het te realiseren woonmilieu heeft een relatief kleinschalig en dorps karakter dat aansluit bij de rest van de aangrenzende woongebieden en de kern Haaren. Dit komt onder meer tot uiting in realisatie van uitsluitend grondgebonden woningen. Daarnaast zijn een aantal van de te realiseren woningbouwlocaties ook onderscheidend, omdat ze een duidelijke relatie met het aangrenzende buitengebied hebben. Het plan draagt tevens bij aan het tot stand brengen van voldoende woningaanbod binnen de gemeente en Haaren. Tevens is sprake van een duurzame planontwikkeling, aangezien het voorliggende plan een flexibele bestemmingsregeling kent. Zodoende kan, als opgenomen bij het instrumentarium in deel B van de structuurvisie, door middel van een globaal bestemmingsplan ook een continue bouwstroom worden gegarandeerd in periodes dat de woningmarkt verandert. Tenslotte is de opzet van het huidige stedenbouwkundige plan om te voorzien in woningen voor doelgroepen waarvoor momenteel onvoldoende mogelijkheden zijn op de Haarense woningmarkt.

In Deel B van de structuurvisie zijn de kwaliteitskenmerken van het gebied 'woongebieden' weergegeven. Bij toetsing aan deel B wordt gekeken naar de karakteristieken van de woongebieden in de kernen. Deze zijn ruim van opzet, hetgeen als passend bij het dorps karakter beschouwd kan worden. Bij eventuele herstructurerings- of inbreidingsopgaven in deze gebieden dient deze ruime opzet als onderscheidend woonmilieu ten opzichte van de grotere omliggende gemeenten, gerespecteerd te worden. In het voorliggende plan wordt hierop ingespeeld door het behoud van veel groen en oriëntatie van woningen op groen, aansluitend aan de in het Centrumplan Haaren opgenomen 'groene as'. In de structuurvisie wordt voor Haaren ook als kwaliteit aangegeven dat richting het dorpscentrum een intensivering van de bebouwing plaatsvindt, daarnaast is het wenselijk dat in de richting van het beekdal van de Ruysbossche Waterloop een zachte bebouwingsrand ontstaat. In het voorliggende plan is het mogelijk om een relatief hoge bebouwingsdichtheid te realiseren op de afzonderlijke deellocaties, hierdoor wordt bijgedragen aan intensivering van de bebouwing in het centrum van het dorp. De deellocatie Pastoor Verrijtlaan en Klim-op grenzen tevens aan het beekdal van de Ruysbossche Waterloop. Op de overgang van het stedelijk gebied naar het beekdal is het minder wenselijk om hoge bebouwingsdichtheden te realiseren. Op de deellocatie Pastoor Verrijtlaan is er voor gekozen om geen zachte afronding in de richting van het beekdal te realiseren, omdat de aard, omvang, vorm en ligging van de deellocatie zich daar niet voor lenen. Zo grenst de, relatief geïsoleerd gelegen, deellocatie juist op een dichtbegroeid bos dat is gelegen in het beekdal en niet aan een open landschap. Ook vormt de deellocatie een

uitstekend deel van het stedelijk gebied in het beekdal, waardoor geen sprake is van een afgeronde dorpsrand. De deellocatie Klim-op kent een centralere ligging en maakt integraal onderdeel uit van de oostelijke dorpsrand van Haaren. Op deze deellocatie is het mogelijk om tot een zachte afronding van het dorp te komen. Gelet op de ligging van de locatie nabij het dorpscentrum wordt de westzijde van het plangebied intensief bebouwd en de oostzijde extensiever. Door aan de noordzijde van de Klim-op ruimte te laten voor de 'groene as' die is opgenomen in het Centrumplan Haaren wordt bijgedragen aan het uitgangspunt om een zichtrelatie naar het omliggende landschap te realiseren.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen het beleid als opgenomen in de structuurvisie.



Weergave stedenbouwkundig model voor deellocatie Klim-op. Zichtbaar is de gedachte om nabij het dorpscentrum te verdichten en aan de oostzijde het landschap het dorp in te halen.

Toekomstvisie Gemeente Haaren 2022, 2011

Toetsingskader

De gemeente Haaren moet keuzen maken die gevolgen hebben voor (veel) later. Daarbij kunnen er allerlei wensen zijn. Echter, niet alles is realiseerbaar. De (toenemende) beperktheid van middelen en mensen dwingen tot keuzen. Om de goede keuzen te maken en je als gemeente niet te laten overspoelen is het goed na te denken over de vraag hoe de gemeente (de samenleving) er in 2022 uit ziet. Daartoe is in 2010 en 2011 een proces doorlopen om te komen tot een eenduidige en heldere Toekomstvisie. De Toekomstvisie is vastgesteld in april 2011. In de Toekomstvisie staat beschreven dat de gemeente Haaren in 2022 een levendige, groene en zelfbewuste gemeente is. Deze drie elementen worden hieronder toegelicht.

1. *De gemeente Haaren in 2022: 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, oog voor elkaar hebben en waar nodig voor elkaar zorgen. De levendigheid in de gemeente Haaren in 2022 wordt ondersteund door de pijlers woningbouw, basisvoorzieningen, infrastructuur en bedrijvigheid in de dorpen. Ten aanzien van de eerste pijler zet de gemeente in op woningbouw, vooral voor starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren. Ten aanzien van de tweede pijler zet de gemeente in op het bieden van basisvoorzieningen in elk dorp en met zoveel mogelijk kwaliteit. Ten aanzien van de derde pijler probeert de gemeente doorgaande verkeersstromen door dorpen te beperken. Tenslotte stimuleert de gemeente kleinschalige bedrijvigheid en de zorgsector.

2. *De gemeente Haaren in 2022: groen*

De gemeente Haaren is in 2022 een groene gemeente. De dorpen van de gemeente Haaren en het buitengebied bieden een groene woonomgeving die door de eigen inwoners en mensen van buiten als zodanig herkend en gewaardeerd wordt. Bebouwing, bedrijvigheid en wonen in het buitengebied hebben een groen karakter. Groen staat hierbij voor de fysieke uitstraling (groen). Het groene karakter uit zich in de pijlers bedrijvigheid, wonen en het buitengebied. Ten aanzien van de eerste pijler zet de gemeente in op kennisontwikkeling in de boomteeltsector en op kleinschalige voorzieningen voor toerisme en recreatie. Ten aanzien van de tweede pijler zet de gemeente in op een groene leefomgeving en tenslotte heeft bij de derde pijler, een groen buitengebied, de agrariër een belangrijke rol.

3. *De gemeente Haaren in 2022: zelfbewust richting burgers en omgeving*

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.

Beoordeling

Het planvoornemen voor realisatie van de inbreidingslocaties met woningbouw heeft met name raakvlakken met de genoemde pijlers 'woningbouw' en 'groen wonen'. Bij de pijler 'woningbouw' kan worden gesteld dat het plan zich mede richt op starters, jongeren en jonge gezinnen, gelet op het te realiseren woningbouwtype. De pijler 'groen wonen' is in het plan doorvertaald door middel van het oriënteren van woningen op de 'groene as' uit het Centrumplan Haaren op plaatsen waar dat mogelijk is. Daarnaast wordt ter plaatse van deellocatie Klim-op rekening gehouden met het verwerven van de dorpskern met het omliggende landschap. Daarnaast betekent ook de ligging nabij bestaande grotere groenvoorzieningen dat ter plaatste sprake zal zijn van een groene woonomgeving.

Conclusie

De woningbouwontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

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

Toetsingskader

De Woonvisie van de gemeente Haaren is op 7 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld en stelt de vraag centraal hoe de gemeente Haaren wil bereiken dat vraag en aanbod op de woningmarkt, ook in de toekomst, zo optimaal mogelijk op elkaar worden afgestemd. Het huidige woningaanbod is niet in evenwicht. De gemeente Haaren heeft weinig goedkope en middeldure woningen, zowel huur als koop. De vraag naar dit type woningen is echter groot, met name bij jongeren (starters) en senioren. Bij het afstemmen van vraag en aanbod staan de woonwensen van de eigen inwoners centraal, maar zijn ook nieuwe inwoners welkom. Om dit alles te bereiken legt de gemeente Haaren de focus voor het woonbeleid op onderscheidend vermogen. De gemeente Haaren staat daarbij voor 'groen wonen'. Er zijn vier bouwstenen om dit vorm te geven:

- **Contrastrijk:** Nieuwe woonwijken en de woningen die in de gemeente Haaren worden gebouwd dienen te passen bij het groene karakter van het betreffende dorp en hebben een toegevoegde waarde. Geen 13 in een dozijn. Een dorps karakter draagt bij aan de woonkwaliteit.
- **Continuïteit:** Doel is het zoveel mogelijk bereiken van continuïteit in de woningbouw, met realistische uitgangspunten. Continuïteit is ook belangrijk voor het in stand houden van voorzieningen, zoals de basisschool.
- **Flexibiliteit:** Tussen de start van de planontwikkeling en de bouw van de eerste woningen verstrijkt vaak een periode van 4 tot 6 jaar. In die tussenliggende periode kan de vraag naar woningen wijzigen, zowel in aantal als gewenst type en prijsklassen. In de gemeente Haaren hebben plannen niet altijd deze flexibiliteit in zich gehad. Bij nieuwe bestemmings- en verkavelingsplannen is flexibiliteit randvoorwaarde om de mogelijkheid open te houden het woningbouwprogramma aan te passen aan de vraag.
- **Differentiatie:** De gemeente Haaren stimuleert de bouw van verschillende typen woningen in kleinschalige projecten en in verschillende prijsklassen. Geconstateerd wordt dat deze projecten vaak passen bij het karakter van een dorp.

In de Woonvisie komt naar voren dat de woningvoorraad in de periode 1 januari 2001 tot 1 januari 2008 in geheel Haaren toenam met slechts 55 woningen. Een van de belangrijkste gevolgen van te weinig nieuwbouw is, dat al jaren inwoners uit vrijwel alle leeftijdscategorieën uitstromen. In de periode 1 januari 2000 tot 1 januari 2009 nam het totaal aantal inwoners in Haaren af met 272 personen, in Helvoirt met 90 personen. Gedurende een lange periode is er in de gemeente Haaren dus nauwelijks gebouwd.

De gemeenteraad stelde om die reden in 2007 het Masterplan Woningbouw vast. Ter uitvoering van dit Masterplan neemt de gemeente extra bestemmingsplannen in voorbereiding en streeft naar een continue bouwstroom en het maken van een inhaalslag door de bouw van extra woningen. Om een inhaalslag te maken werd is er een overeenkomst met de provincie Noord-Brabant (artikel 2, 29 februari 2008) gesloten, welke in 2011 is hernieuwd.

Beoordeling

Ten aanzien van de woningbouw in de kern Haaren wordt in de Woonvisie aangegeven dat er vraag is naar alle mogelijke type woningen met uitzondering van appartementen. De voorkeur gaat uit naar tussenwoningen, hoekwoningen, twee-aaneengebouwde woningen en vrijstaande

woningen. Ook is er in het dorp een vraag naar patiowoningen. In het onderhavige plan wordt de realisatie van meerdere woningtypen mogelijk gemaakt, met uitzondering van gestapelde woningen. De bestemmingsplanregeling sluit zodoende aan bij de in de Woonvisie geconstateerde behoefte aan woningen. Met het voorliggende plan wordt, door middel van het opnemen van een bouwmogelijkheid van maximaal 75 woningen, tevens een grote bijdrage geleverd aan de te maken inhaalslag.

Conclusie

Het planvoornemen voor de invulling van de inbreidingslocaties De Hasselbraam, Klim-op en Pastoor Verrijtlaan past binnen het beleid uit de Woonvisie.

Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan (GVVP), 2011

Toetsingskader

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. Zo is in het plan onder meer als uitgangspunt genomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de parkeernormen als opgenomen in het GVVP.

Beoordeling

Voor de onderhavige ontwikkeling is op basis van de indicatieve stedenbouwkundige plannen een parkeerbalans opgesteld en ook is gekeken naar een planologisch maximaal scenario. Getoetst is daarbij in basis aan de parkeernormen uit het GVVP. In het vorige hoofdstuk zijn de gehanteerde normen onderbouwd. Er is in planologische zin voldoende ruimte gereserveerd om de parkeervraag op te lossen. De deellocales van het onderhavige plangebied zijn allen centraal in de kern gelegen op één van de beter ontsloten plekken in Haaren. De locaties zijn met verschillende middelen bereikbaar. Bij vormgeving van de aansluitingen van de parkeervoorzieningen op het omliggende wegennet zal gekeken worden naar de verkeersveiligheid.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met het gemeentelijke beleid uit de GVVP.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit.

Toetsing Wet milieubeheer

In Hoofdstuk 5, titel 5.1 van de Wet milieubeheer (Wm) zijn algemene bepalingen ten aanzien van milieukwaliteitseisen opgenomen. In artikel 5.1, lid 1 Wm is bepaald dat in het belang van de bescherming van het milieu, voor zover dit van meer dan provinciaal belang is, bij algemene maatregel van bestuur eisen worden gesteld ten aanzien van de kwaliteit van onderdelen van het milieu vanaf een daarbij te bepalen tijdstip. Deze omstandigheid doet zich bij dit project niet voor. Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteitseisen. Op deze aspecten wordt in paragraaf 5.10 'Luchtkwaliteit' uitgebreid ingegaan.

Toetsing m.e.r-plicht

Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Er zijn drie onafhankelijke aanvliegroutes die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht en die in het kader van het onderhavige besluit getoetst dienen te worden. Dit betreft een toetsing aan het Besluit m.e.r., een toetsing in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Natuurbeschermingswet 1998 van toepassing is of waarvoor de Provinciale Milieuverordening

geldt, m.u.v. een boringsvrije zone. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r.

5.2 **Bodem**

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Door Econsultancy is in juli 2015 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Iedere deellocatie van het plangebied is separaat onderzocht.

De Hasselbraam

De bovengrond van deellocatie De Hasselbraam bestaat voornamelijk uit zwak humeus, matig siltig, zeer fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak humeus, zwak gleyhoudend matig tot sterk siltig, zeer fijn zand. In de grond zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met cadmium en PCB aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locaties te verwachten. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de deellocatie.

Klim-op

De bovengrond van deellocatie Klim-op bestaat voornamelijk uit zwak humeus, zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is plaatselijk zwak tot sterk baksteenhoudend. De bovengrond is tevens plaatselijk zwak kolengruishoudend. De ondergrond bestaat uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn zand. In de ondergrond komen plaatselijk leemlaagjes voor. De ondergrond is plaatselijk zwak tot matig humeus. De grond is plaatselijk tot maximaal 1,1 m - mv zwak tot sterk baksteen, puin, plastic en/of kolengruishoudend. In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met lood, zink en PAK aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium en molybdeen aangetroffen. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locaties te verwachten. Gelet op de aard en mate van

verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de deellocatie. Wel dient tijdens grondwerkzaamheden rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van een ondergrondse tank (aan de noordwestzijde van het schoolgebouw ter plaatse van een geprojecteerde ontsluitingsweg) én de mogelijke aanwezigheid van een olieverontreiniging centraal op de voormalige speelplaats.

Pastoor Verrijtlaan

De bovengrond van de deellocatie Pastoor Verrijtlaan bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig grof zand. De bovengrond is plaatselijk zwak tot matig humeus en matig puinhoudend. De ondergrond bestaat uit matig tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend. Ter plaatse van het halfverharde pad aan de noordzijde van de locatie is de top laag matig puinhoudend. Verder zijn er zintuiglijk geen verontreinigingen in de grond waargenomen. In de bovengrond zijn, ter plaatse van halfverharde pad, lichte verontreinigingen met lood aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locaties te verwachten. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de deellocatie.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de kwaliteit van de bodem geschikt is voor de functie 'wonen'.

5.3 Waterhuishouding

Wettelijk toetsingskader

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw tussen rijk, provincies, Waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het beleid is er op gericht om het watersysteem op orde te brengen en vervolgens op orde te houden. Dit betekent dat er zo min mogelijk wateroverlast ontstaat en dat de waterkwaliteit voldoende is. Het beleid van het waterschap De Dommel is gericht op het voorkomen van

rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde: 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Schone oppervlakken worden niet op een gemengd rioleringsstelsel aangesloten. De voorkeur gaat uit naar een aansluiting van het hemelwater op een afzonderlijk hemelwaterstelsel. Voor daken, goten en overige regenwatervoorzieningen en wegverhardingen dienen bij voorkeur niet-uitlogende bouwmaterialen te worden gebruikt. Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt ook in bestaande situaties waar mogelijk schoon verhard oppervlak afgekoppeld van het rioolstelsel. Deze oppervlakken krijgen een eigen afvoervoorziening, waardoor het gemengd stelsel minder wordt belast. Hiermee wordt het aantal overstortgebeurtenissen met vervuild water vanuit het gemengde stelsel verminderd.

Beleid provincie Noord-Brabant

Op regionaal niveau is de provincie verantwoordelijk voor het beleidsveld water. Vigerend is het Provinciale Waterplan 2010-2015. Het PWP is de structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid Waterschap De Dommel

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Bij ontwikkelingen waarbij de toename van het verhard oppervlak 2.000 m² of groter is wordt er door het waterschap retentie geëist. Uitbreidingen van verhard oppervlak tussen de 2000 m² en 10.000 m² dienen te voldoen aan de Algemene Regels. Voor uitbreidingen groter dan 10.000 m² geldt sowieso een vergunningplicht. Voor het afkoppelen van verhard oppervlak < 10.000 m² wordt er vanuit het waterschap geen retentie geëist.

Beoordeling

Huidige situatie

De originele bodem ter plaatse van het plangebied bestaat volgens de Bodemkaart van Nederland uit een hoge zwarte enkeerdgrond, die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit lemig fijn zand. Tectonisch gezien ligt de onderzoekslocatie in de Roerdalslenk. Deze slenk wordt aan de zuidwestzijde begrensd door de Feldbiss en aan de noordoostzijde door de Peelrandbreuk. Beide breuken zijn noordwest-zuidoost gericht. De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt ± 7 m +NAP, waardoor het grondwater zich op ± 2 m -mv zou bevinden. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings en/ of grondwaterwingebied, echter valt het gebied wel binnen een boringsvrije zone.

De deellocatie De Hasselbraam is circa 4.700 m² groot en is nagenoeg geheel verhard. De verharding bestaat uit de bebouwing van een basisschool en de bijbehorende speelplaats. Het maaiveld bevindt zich volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland (www.ahn.nl) op een hoogte van circa 8,5 m +NAP. De deellocatie Klim-op is circa 7900 m² groot en is eveneens nagenoeg geheel verhard. De verharding bestaat uit de bebouwing van een basisschool en de bijbehorende speelplaats. Het maaiveld bevindt zich volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland (www.ahn.nl) op een hoogte van circa 7,30 m +NAP. De deellocatie Pastoor Verrijtlaan is circa 5.800 m² groot en is eveneens nagenoeg geheel verhard. De verharding bestaat uit de bebouwing van de aanwezige sporthal en het daarvoor gelegen parkeerterrein. Het maaiveld bevindt zich volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland (www.ahn.nl) op een hoogte van circa 7 m +NAP.

Ten aanzien van de hoeveelheid verharding geldt dat deze in de nieuwe situatie nagenoeg geheel gelijk blijft aan de huidige situatie. In de nieuwe situatie is er planologisch ruimte voor de bouw van 75 woningen in een grondgebonden typologie, dit houdt in dat door de verharding gelijk blijft door de realisatie van hoofdgebouwen, bijgebouwen en erfverhardingen. Gelet op de gelijkblijvende hoeveelheid verharding in het plangebied en de geldende Keur van het Waterschap is het niet noodzakelijk om retentievoorzieningen aan te leggen. Binnen het plangebied bestaan er mogelijkheden om het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen verder toe te passen.

Uit stedenbouwkundig oogpunt zullen de hoofdgebouwen van de woningen in principe worden afgedekt door middel van een kap. Een uitzondering hierop vormen patiowoningen, deze kunnen worden afgedekt met een plat dak. Met het plat dak kan er op de locatie hemelwater langer worden vastgehouden, waarna het gedoseerd op het rioolstelsel kan worden afgevoerd. Het hemelwater van de locatie wordt afgevoerd via het gescheiden rioolstelsel dat aanwezig is in de straat. Het hemelwater dient hiertoe gescheiden te worden aangeboden aan de kavelgrens. Conform het GRP wordt het water afgevoerd naar de beschikbare retentievoorziening ten oosten van de kerk. Bij de aanleg van de retentievoorziening is reeds rekening gehouden met de aanvoer vanuit het onderhavige plangebied. Het huishoudelijk afvalwater zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool. Het riool heeft voldoende capaciteit om de verwachte toename aan afvalwater af te voeren.

In zijn algemeenheid is voor de waterhuishouding in nieuwbouwprojecten de realisatie van een duurzaam gescheiden systeem uitgangspunt. Dit betekent dat schoon hemelwater, wat valt op daken en (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk, apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De hoeveelheid afvalwater die getransporteerd wordt naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie zal hiermee beperkt toenemen. Voor onderhavig project wordt aansluiting gezocht op een bestaand afvoersysteem. Ten oosten van het dorpscentrum zijn retentievijvers aangelegd. Door middel van een gescheiden stelsel (afgekoppeld) zal het hemelwater afkomstig uit het plangebied (o.m. via een aansluiting op het riool onder de Haarensteijnstraat) naar de retentievijvers worden getransporteerd. Deze vijvers zijn voldoende gedimensioneerd om dit water op te vangen. Uitgangspunt is derhalve dat op de locatie zelf een gescheiden rioolstelsel zal worden gerealiseerd. Het vuilwaterriool van de woningen zal aangesloten worden op het bestaande gemengde rioolstelsel. Ten behoeve van de waterkwaliteit wordt, conform het gemeentelijke beleid en het convenant duurzaam bouwen, geen gebruik gemaakt van uitlogbare materialen, waardoor uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater wordt voorkomen.

De locatie Klim-op en Pastoor Verrijtlaan liggen in een beekdal. Bij de ontwikkeling van deze locaties dient nadrukkelijk aandacht uit te gaan naar een voldoende drooglegging van het gebied. De ontwikkeling van woningbouw op de locaties Hasselbraam en Klim-op heeft hydrologisch gezien geen invloed op de omgeving. Beide deellocaties worden niet opgehoogd. De locatie Pastoor Verrijtlaan zal gedeeltelijk worden opgehoogd. Het huidige maaiveld varieert van 7,20 m +NAP aan de westzijde tot 6,70 m +NAP aan de oostzijde. Het terrein zal worden opgehoogd tot 7,45 m +NAP aan de westzijde en tot 7,60 m +NAP aan de oostzijde. Met deze nieuwe maaiveldhoogte is voldoende drooglegging gewaarborgd. Gemiddeld zal 55 cm worden opgehoogd. De hydrologische invloed op de omgeving is beperkt. De te handhaven watergangen rondom deze deellocatie zorgen ervoor dat de hydrologische invloed wordt geminimaliseerd.

Om er voor te zorgen dat de belangen van omwonenden zijn geborgd in het bestemmingsplan, wordt een voorwaardelijke regel opgenomen in artikel 6 (Woongebied). In de regels wordt bepaald dat alleen mag worden gebouwd, indien dit geen negatieve hydrologische gevolgen heeft voor de omliggende gronden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat aan de uitgangspunten van het waterschap en de gemeente Haaren wordt voldaan.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Wettelijk toetsingskader

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

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. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

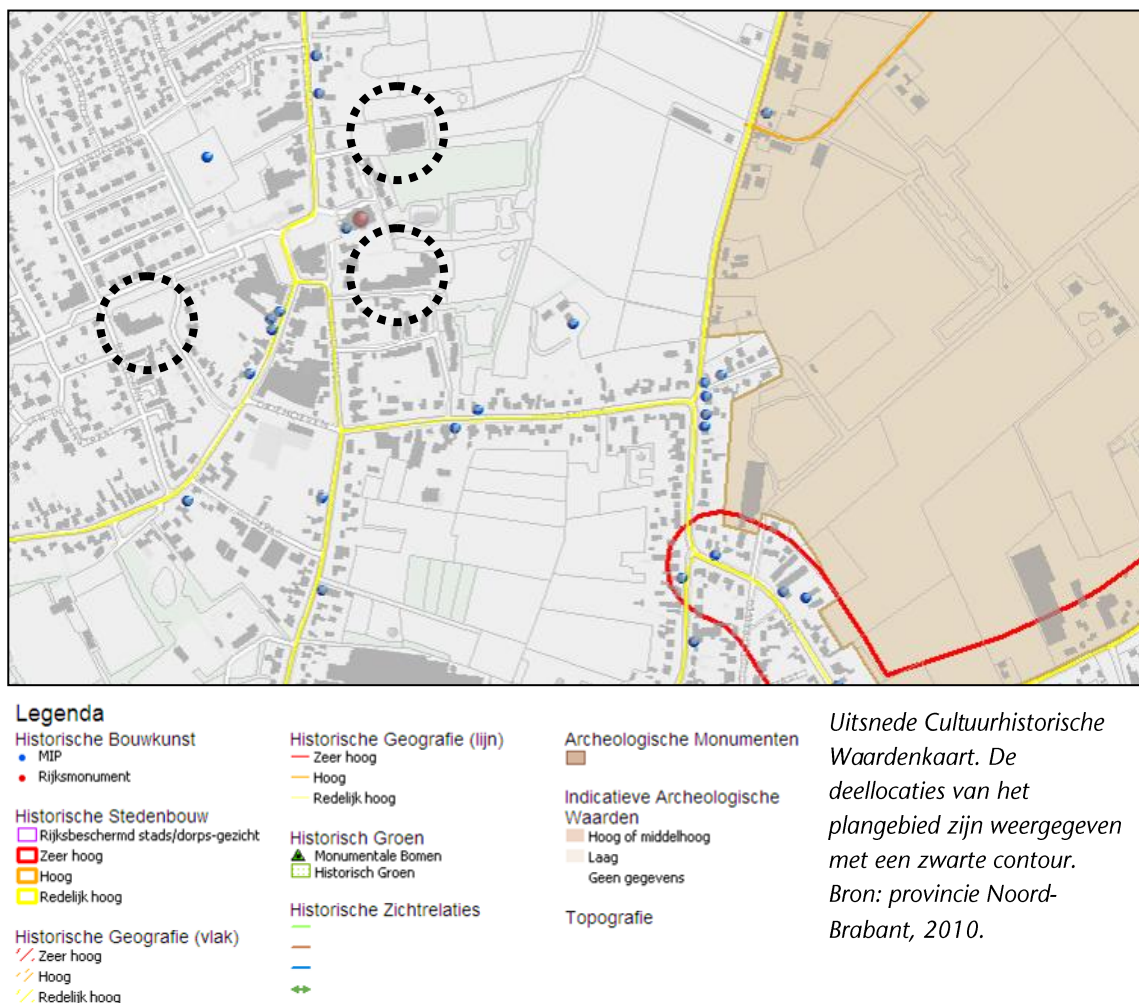
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Uit de toetsing aan de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat zich in het plangebied geen cultuurhistorische waarden bevinden. De Kerkstraat en de Driehoeven zijn aangemerkt als lijnen van redelijk hoge waarde. Het voorliggende initiatief leidt niet tot aantasting van deze waarde.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende plan geen aantasting vormt van in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden.



Archeologie

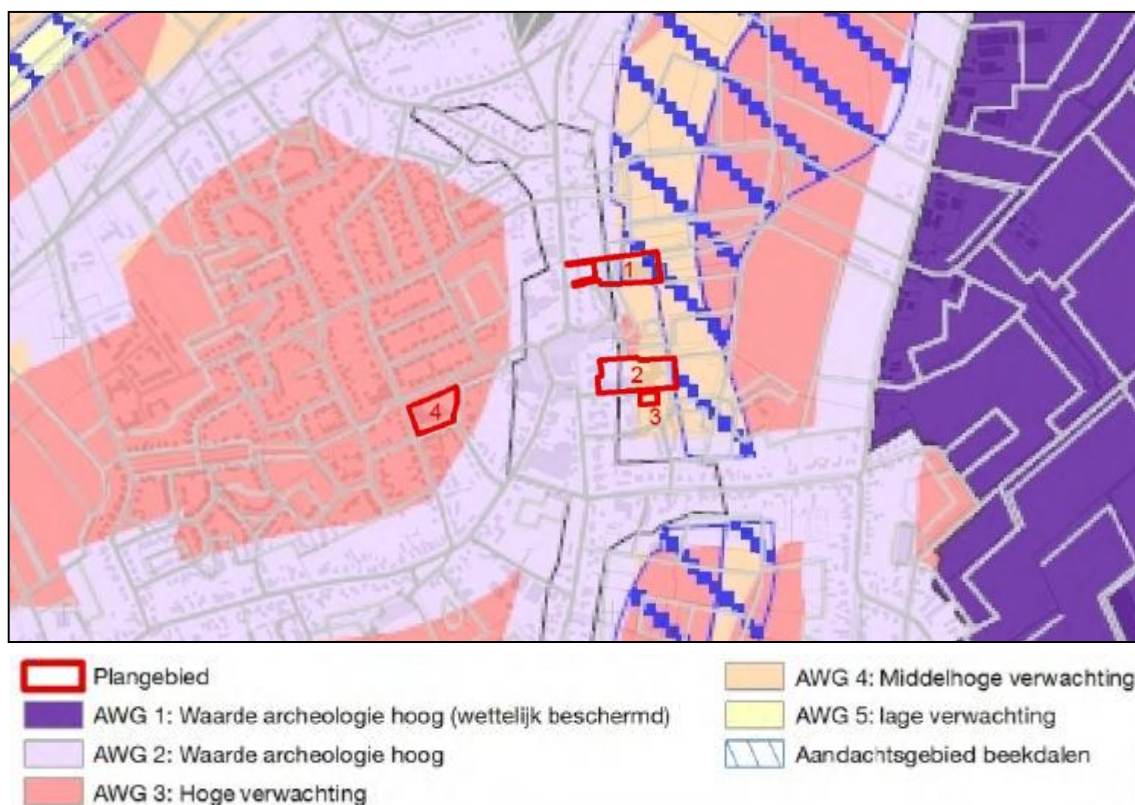
Wettelijk toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Om invulling te geven aan deze gemeentelijke zorgtaak heeft de gemeente de archeologische waarden en verwachtingen inzichtelijk gemaakt door een gemeentelijke verwachtingenkaart op te stellen. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de plankaart en ze te beschermen middels regels.

Beoordeling

Uit de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Haaren blijkt dat de afzonderlijke deelloccaties zijn gelegen in gebieden met een hoge tot middelhoge archeologische verwachting. In het verleden zijn, vanwege de hoge archeologische verwachting, al enkele

archeologische vooronderzoeken (bureau- en booronderzoek) uitgevoerd binnen of grenzend aan delen het plangebied. Uit deze onderzoeken blijkt dat voor enkele locaties geen vervolgonderzoek noodzakelijk is en dat voor één locatie vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven dient te worden uitgevoerd. Om een compleet beeld te krijgen van de verrichte onderzoeksinspanningen en de huidige situatie is een archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd door ArcheoDienst in 2015. De rapportage van het onderzoek is bijgesloten in de bijlagen. Iedere deellocatie van het plangebied is separaat onderzocht.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Haaren, 2011. Het plangebied bestaat uit de locaties weergegeven als 1, 2 en 4.

De Hasselbraam

Uit het bureauonderzoek blijkt dat deze deellocatie vermoedelijk in een zone met dekzandwelingen ligt. Op grond van de ligging en eerder uitgevoerd booronderzoek op deze locatie geldt een hoge verwachting voor nederzettingssporen vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen. Aangezien het plangebied pas bebouwd is vanaf de tweede helft van de 20e eeuw, worden geen bebouwingsresten verwacht die ouder zijn dan de 20e eeuw.

Klim-op

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het westelijke deel van dit deelplangebied zich vermoedelijk op de overgang van het laaggelegen beekdal naar dekzandwelingen bevindt. Het oostelijke deel ligt in het laaggelegen beekdal. Op grond van de ligging geldt voor de westelijke helft van deze locatie een lage tot middelhoge verwachting voor bebouwingsresten uit de Late-Middeleeuwen tot en met Nieuwe tijd. Vanwege de ligging in het beekdal geldt voor de gehele deellocatie een lage verwachting voor het aantreffen van losse vondsten en rituele deposities

vanaf het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Het noordelijke deel van het plangebied is al eerder middels een booronderzoek onderzocht. Daarbij is vastgesteld dat er sprake was van beekdalafzettingen.

Pastoor Verrijtlaan

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het westelijke deel van dit deelplangebied vermoedelijk op de overgang van het laaggelegen beekdal naar de dekzandwelingen bevindt. Het oostelijke deel ligt in het laaggelegen beekdal. Op grond van de ligging geldt voor het oostelijke deel een lage verwachting voor het aantreffen van intacte archeologische resten vanaf het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd. Het westelijke deel van het plangebied is al eerder vrijgegeven. Daarom geldt voor dit deel van het plangebied geen verwachting meer voor het aantreffen van intacte archeologische resten.

Ter plaatse van De Hasselbraam adviseert ArcheoDienst vervolgonderzoek door middel van proefsleuven uit te voeren. Ter plaatse van de Klim-op wordt geadviseerd vervolgonderzoek in de vorm van verkennende boringen in het zuidelijke deel van het plangebied en een archeologische begeleiding van de werkzaamheden in het noordelijke deel van het plangebied. Bij een intacte bodem geldt dit laatste advies ook voor het zuidelijke deel van het plangebied. Ter plaatse van de Pastoor Verrijtlaan wordt geadviseerd in het oostelijk deel (sporthal) een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van verkennende boringen uit te voeren.

In juli 2015 is door de regioarcheoloog een selectieadvies afgegeven naar aanleiding van het uitgevoerde bureau-onderzoek. De rapportage van het selectieadvies is opgenomen in de bijlagen. In het advies komt naar voren dat gelet op de ligging van deellocatie Pastoor Verrijtlaan in een beekdal archeologisch onderzoek hier niet noodzakelijk is. Deze deellocatie kan worden vrijgegeven voor verdere ontwikkelingen. Voor deellocatie De Hasselbraam en een deel van deellocatie Klim-op is de situatie anders. Ter plaatse van De Hasselbraam is al eerder middels een booronderzoek aangetoond dat de ondergrond intact is. Vanwege de ligging van het plangebied op een dekzandwelling is de kans op archeologische vindplaatsen vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen hoog. Het westelijke deel van de Klim-op maakt onderdeel uit van de Pastorij Hoef. De verwachting voor de Nieuwe Tijd is daarom hoog. Omdat lagen uit de Nieuwe Tijd in een boorstaat niet te onderscheiden zijn van recente verstoringen is booronderzoek een minder geschikte methode om vindplaatsen uit deze periode op te sporen. Geadviseerd wordt daarom in het westelijke deel van de Klim-op en ter plaatse van De Hasselbraam een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven of een archeologische begeleiding van de werkzaamheden uit te laten voeren.

Conclusie

Deellocatie Pastoor Verrijtlaan en het oostelijk deel van deellocatie Klim-op zijn vrijgegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen. Op deellocatie De Hasselbraam en het westelijk deel van deellocatie Klim-op dient nader archeologisch onderzoek plaats te vinden in de vorm van proefsleuven danwel archeologische begeleiding van werkzaamheden. Ten behoeve van de bescherming van potentieel aanwezige waarden is ter plaatse van de twee laatstgenoemde locaties in de bestemmingsregeling de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

5.5 **Flora en fauna**

Toetsingskader

De natuurbescherming in Nederland valt uiteen in twee verschillende aspecten: gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebieden kunnen beschermd zijn doordat ze zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Vanaf begin oktober 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. Activiteiten die van invloed kunnen zijn op de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura 2000-gebied moeten door Gedeputeerde Staten beoordeeld worden alvorens een vergunning voor de activiteit kan worden verleend. Dit geldt dus ook voor activiteiten die plaatsvinden buiten de beschermde gebieden. Van deze activiteiten moet worden bepaald of er sprake is van externe werking of cumulatie. Bij een vergunningsaanvraag is een zogenaamde passende beoordeling of een verstorings- of verslechteringstoets gewenst. Daarnaast kunnen gebieden zijn opgenomen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Ten aanzien van de bescherming van soorten worden een aantal zeldzame en/of kwetsbare plant- en diersoorten door de Flora- en faunawet beschermd. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken, met een ontheffing of vrijstelling. Het verlenen hiervan is de bevoegdheid van het ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (EL&I).

Beoordeling

Door Tritium Advies is in juni 2015 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is bijgesloten in de bijlagen. Ten aanzien van het aspect gebiedsbescherming geldt dat het plangebied (bestaande uit drie deelgebieden) op relatief grote afstand van Natura 2000-gebieden is gelegen. Samen met de aard en de relatief beperkte omvang van de ingreep zorgt dit ervoor dat er geen negatief effect te verwachten is op de wezenlijke kenmerken en waarden van Natura 2000-gebieden. Hierdoor is er geen noodzaak voor toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998. Voor deellocaties De Hasselbraam en Klim-op geldt vanwege bovenomschreven redenen dat er eveneens geen negatief effect te verwachten is op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. Hierdoor is er voor deze gebieden geen noodzaak voor toetsing aan de Ecologische Hoofdstructuur. Deellocatie Pastoor Verrijtlaan grenst aan de EHS. Voor plannen binnen en in de directe nabijheid van de EHS, geldt normaal gesproken het 'Nee, tenzij principe'. Ingrepen worden niet toegestaan tenzij uitgesloten is dat de ingreep een negatief effect heeft op de EHS. Op basis van het uitgevoerde veldbezoek kan echter worden gesteld dat er reeds sprake is van verstoring ten gevolge van het aangrenzende parkeerterrein. Het gebied heeft bovendien een volledig andere habitat dan de aangrenzende Ruysbossche Loop (eveneens EHS) zodat er ecologisch gezien duidelijk sprake is van twee afzonderlijke gebieden. Het betreft hier kortom een op zichzelf staand, relatief klein, bosgebiedje met weinig bijzondere natuurwaarden. Gezien het vorenstaande wordt toetsing aan de Ecologische Hoofdstructuur (gebiedsbescherming) ook voor deelgebied 3 niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van het aspect soortenbescherming geldt dat het plangebied voor een aantal soorten vogels geschikt is als onderdeel van het leefgebied. De aanwezige bomen, struiken en gebouwen kunnen dienen als broedgelegenheid. Daarnaast is het gehele gebied geschikt als foerageergebied, echter zullen niet alle vogelsoorten van het gebied gebruik maken. Met name voor vogels die in het stedelijk gebied voorkomen zijn binnen het plangebied gunstige biotopen aanwezig. Voor bos- en struweelvogels, weide- en watervogels zijn geen geschikte biotopen aanwezig. Tijdens het veldbezoek zijn aan de Pastoor Verrijtlaan enkel individuen waargenomen van de merel, kauw en huismus. Deze soorten zijn tevens op de andere deellocaties aangetroffen. Ter plaatse van de Klim-op zijn verder nog individuen waargenomen van de koolmees en roodborst. Bij De Hasselbraam zijn verder nog individuen aangetroffen van de koolmees, witte kwikstaart, houtduif en Turkse tortel. Op alle drie de deellocaties zijn huismussen aangetroffen. Er zijn echter geen vogelnesten gevonden van zowel de huismus als gierzwaluw (het nest van de huismus en gierzwaluw is jaarrond beschermd). Voor de gierzwaluw zijn er vanwege onder andere het ontbreken van voldoende hoge en steile hellende daken sowieso geen geschikte nestgelegenheden aanwezig. Voor de huismus geldt dat de bebouwing (o.a. dakgoten) in principe geschikt is voor deze soort. Binnen de drie deellocaties is echter geen enkel vogelnest waargenomen. Geconcludeerd kan worden dat een aantal vogelsoorten het plangebied benut als foerageergebied. Ondanks dat er geen enkel vogelnest is aangetroffen maken enkele soorten hoogstwaarschijnlijk wel degelijk gebruik van de aanwezige bomen en struiken als broedgelegenheid. Een nader onderzoek zal echter eerst moeten uitwijzen of er jaarrond beschermde vogels verblijven in het plangebied waardoor mitigerende maatregelen noodzakelijk kunnen zijn.

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt dat er op basis van het uitgevoerde veldbezoek geen nadelige effecten ten aanzien van foerageergebieden en vliegroutes worden verwacht. De in de omgeving aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd en er zijn binnen het onderzoeksgebied geen vleermuizen, of sporen van vleermuizen, aangetroffen. Een nader onderzoek zal echter moeten uitwijzen of er vleermuizen verblijven in het plangebied waardoor mitigerende maatregelen noodzakelijk kunnen zijn. Er zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen.

Door Ecologisch Adviesbureau Cools is in de periode begin juli tot en met eind september 2015 een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van vaste verblijfplaatsen in de gebouwen van de gierzwaluw, huismus en vleermuizen. De rapportage, opgesteld in november 2015 is toegevoegd in de bijlagen bij de toelichting. Tijdens het onderzoek zijn geen vaste verblijfplaatsen in of aan de gebouwen binnen de plangebieden vastgesteld van vleermuizen, de gierzwaluw en/of huismus. Op de zolder van de Klim-op school zijn in 2015 vijf en tenminste enkele jaren oude uitwerpselen van de grootoorvleermuis gevonden. Gezien het zeer klein aantal uitwerpselen kan dit niet beschouwd als aanwijzing voor de aanwezigheid van een vaste verblijfplaats van een of meerdere grootoorvleermuizen. Ook paarverblijfplaatsen of vaste vliegroutes voor vleermuizen waren in 2015 binnen de plangebieden niet aanwezig. Binnen de plangebieden foerageren wel regelmatig enkele gewone dwergvleermuizen en soms ook een laatvlieger. Gezien de (zeer) kleine aantallen foeragerende vleermuizen is van essentiële foerageergebieden echter geen sprake, zodat voor een eventuele (tijdelijke) vernietiging van de foerageergebieden geen ontheffing noodzakelijk is.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan geen belemmering vormt voor het aspect gebiedsbescherming. Ten aanzien van het aspect soortenbescherming geldt dat uit nader onderzoek is gebleken dat het plangebied geen habitat vormt voor beschermde diersoorten.

5.6 Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Alle wegen in de nabijheid van het plangebied hebben een snelheidsregime van 30 km/uur. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze wegen geen hogere waarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel worden beoordeeld of de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij c.q. aan een 30 km/uur weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. Derhalve zijn de wegen Kerkstraat, Haarensteijnstraat, Reitselaan, Piet Heestersstraat, Driehoeven, Leypad en Pastoor Verrijtlaan alsnog getoetst aan de voor gezonde wegen van toepassing zijnde voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB. Deze toetsing heeft plaatsgevonden in een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Dit akoestisch onderzoek, uitgevoerd door Tritium in december

2015 en ter plaatse van de Reitselaan gebaseerd op intensiteiten zoals die zijn gemeten in tellingen in week 48 (23-29 november 2015), is bijgesloten in de bijlagen.

Uit het onderzoek blijkt dat alleen voor de Reitselaan geldt dat de geluidgevelbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op deze weg op enkele toetspunten de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De cumulatieve geluidbelasting dient normaal gesproken te worden bepaald indien er sprake is van blootstelling aan meer dan één geluidbron. Allereerst dient vastgesteld te worden of van een relevante blootstelling door verschillende geluidbronnen sprake is. Dit is alleen het geval indien de zogenaamde voorkeurswaarde van die onderscheiden bronnen wordt overschreden. Conform de Wet geluidhinder dienen voor de cumulatie de zoneplichtige wegen en spoorwegen en de geluidbelasting ten gevolge van industrie en/of luchtvaart meegenomen te worden. Dit betekent dat in de onderhavige situatie de cumulatieve geluidbelasting niet hoeft te worden bepaald. Er zijn namelijk geen gezoneerde wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting echter alsnog bepaald ten behoeve van de bepaling van de benodigde geluidwering van de gevels. Hierbij zijn alle gemodelleerde wegen meegenomen. De correctie artikel 110g Wgh met betrekking tot wegverkeer is niet toegepast. Voor de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen ter plaatse van De Hasselbraam (Reitselaan) geldt dat deze hoger is dan 53 dB (excl. correctie artikel 110g Wgh). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt zodoende overschreden. Aangezien er geen sprake is van een wettelijke onderzoekszone kunnen er geen hogere waarden worden verleend. Wel kunnen aan de woningen maatregelen worden getroffen om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. De woningen worden voorzien van een mechanisch gebalanceerd ventilatiesysteem (geen ventilatieroosters in de gevel), zodoende kan met een standaard geluidwerende materialen en maatregelen worden gebouwd.

De gemeente Haaren wil in het kader van een goed woon- en leefklimaat aansluiten bij de normering als neergelegd in de Wet geluidhinder. Gelet op het feit dat er woningen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie, wat vanuit het ruimtelijke beleid een wenselijke locatie is, vindt de gemeente een overschrijding aanvaardbaar mits stedenbouwkundige overwegingen daartoe aanleiding geven. Ter plaatse van De Hasselbraam acht de gemeente het principe van zorgvuldig ruimtegebruik én een doorzetting van de bebouwingslijn langs de Reitselaan van groot belang. Om die reden is de berekende beperkte overschrijding acceptabel. Het is gewenst om te realiseren woningen op relatief korte afstand van de straat te realiseren. Wel dient voor deze woningen een nader onderzoek uit te worden gevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Voor de overige woningen geldt dat een binnenniveau van 33 dB bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen reeds is gewaarborgd.

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de onderhavige plan. Bij aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen voor de woningen aan de Reitselaan dient te worden aangetoond dat sprake is van een binnenniveau van 33 dB. Dit is mogelijk door bouwkundige maatregelen te treffen óf door de woningen te voorzien van een mechanisch gebalanceerd ventilatiesysteem (geen ventilatieroosters in de gevel). Om de maatregelen te verzekeren kunnen voorschriften aan de vergunning worden verbonden.

5.7 **Bedrijven en milieuzonering**

Toetsingskader

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

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. Uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan "Kom Haaren" 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 ten opzichte van een 'rustige woonwijk' de richtafstand één stap verkleind kan worden.

Ten aanzien van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat is de omgeving van het plangebied in een straal van 100 meter rondom het plangebied gescreend op het voorkomen van milieuhinderlijke bedrijvigheid. Een straal van 100 meter komt overeen met de grootste afstand behorende bij categorie 3 bedrijven genoemd in de VNG publicatie. Uit deze beoordeling is gebleken dat er binnen deze afstand een aantal bedrijfslocaties zijn gevestigd welke vallen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Alle bedrijven, met name gevestigd aan de Kerkstraat en het Mgr. Bekkersplein, kennen lichte bedrijfsactiviteiten zoals detailhandel, horeca of kantoorfuncties. Volgens het vigerende bestemmingsplan "Kom Haaren" kennen deze bedrijfslocaties de bestemmingen 'Gemengd', 'Detailhandel', 'Maatschappelijk' en 'Horeca'. Binnen deze bestemmingen zijn uitsluitend bedrijfsmatige of maatschappelijke activiteiten toegestaan met de categorieën 1 en 2. De maximale afstand welke geldt voor bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 2 is 30 meter en bij categorie 1 bedraagt deze 10 meter. Aangezien voor het plangebied uitgegaan kan worden van de gebiedstypering 'gemengd gebied', mogen zoals voornoemd de vaste richtafstanden met één stap verkleind worden. Dit houdt in dat de vaste afstand van 30 meter respectievelijk 10 meter teruggebracht mag worden naar een afstand van 10 meter respectievelijk 0 meter.

Op korte afstand van een of meerdere de deellocaties zijn de volgende bedrijven en voorzieningen gelegen.

Bedrijf / instelling	Adres	Richtafstand gemengd gebied	Werkelijke afstand	Relevant deelgebied in nabijheid
Cafetaria / restaurant	Kerkstraat 24	10 m	73 m	Past. Verrijtlaan
Gemeenschapshuis	Kerkstraat 26	10 m	74 m	Past. Verrijtlaan
Kerk	Mgr. Bekkersplein 4	10 m	33 m	Klim-op
Artsenpraktijk	Driehoeven 3	0 m	0 m	Klim-op
Scouting	Leypad 4	10 m	10 m	Klim-op
Verzorgingshuis	Hoge Dries 2 ev.	10 m	27 m	Hasselbraam

Geconcludeerd kan worden dat de richtafstanden op twee plaatsen het plangebied overlappen danwel grenzen aan het plangebied. De richtcontour van de artspraktijk aan de Driehoeven is grenzend aan het plangebied. De richtcontour van de scouting overlapt met het plangebied. Bij het aspect milieuzonering dient te worden gemeten vanaf de grens van de inrichting (bestemmingsgrens) tot de uiterste grens waar de gevel van een gevoelig object mag worden opgericht (bouwgrens). Door de zuidelijke bouwgrens van de bouwvlakken binnen deellocatie Klim-op op voldoende afstand van de scouting te projecteren wordt voldaan aan het aspect milieuzonering.

In het kader van een goed woon- en leefklimaat dient eveneens de eventuele aanwezigheid van spuitzones te worden beschouwd. Spuitzones hebben, op basis van jurisprudentie, vaak een breedte van 50 meter gemeten vanaf de grens van een boomgaard of boomkwekerij waar bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen boomgaarden of boomkwekerijen aanwezig.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging. Ook is in het kader van het garanderen van een goed woon- en leefklimaat beoordeeld dat zich geen boomgaarden of boomkwekerijen in de directe omgeving van het plangebied bevinden.

5.8 Geur

Toetsingskader

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OU_A of OU_A/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde

bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld. De gemeente Haaren beschikt in dit verband over een eigen Verordening Geurhinder, waarin de normen ten aanzien van geurhinder en veehouderijen zijn vervat. 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 veehouderijbedrijven 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.

Beoordeling

Aan de Kerkstraat 13 is een veehouderij gelegen met een vergunning voor 32 dieren. Op basis van dit aantal dieren bedraagt de geurcontour 50 meter. Een geurcontour van 50 meter gerekend vanaf het bouwvlak van het bedrijf is gelegen buiten het plangebied van onderhavige ontwikkeling, want het plangebied is op 78 meter van het bouwvlak van de veehouderij gelegen. Hiermee is aangetoond dat geurhinder vanwege het bedrijf Kerkstraat 13 geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.9 Externe veiligheid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS)¹ als ook de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat in de omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen aanwezig zijn.

Conclusie

Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

¹ Het RRGS is een centraal landelijk register met gegevens over risicosituaties die in Nederland bestaan rond het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Toetsingskader

The map displays the Kerkeind district in Haarlem, with streets such as Koppensstraat, Kerkeind, and Haarendijk. A red dashed line indicates a fire zone boundary. A red circle marks a specific location on Koppensstraat. Blue circles and green triangles mark other points of interest. The map includes a legend in the bottom right corner with categories like 'Veiligheidsafstanden', 'Transport', 'Natuurrampen', 'Ongevallen verkeer en vervoer', 'Ongevallen gevaarlijke stoffen', 'Luchtafzettingen', 'Aanlandingslocatie', 'Paniek / verstoring', and 'Paniek / verstoring'.

Beoordeling

- Rijks-, vaar- en spoorwegen

Gemeente Haaren

hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

- Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor de onderhavige wijziging.

5.10 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

2. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' (Wlk) in werking getreden. Met de Wlk wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414)

bedoeld. In de Wlk zijn luchtkwaliteiteisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Het luchtkwaliteitonderzoek beperkt zich dan ook tot deze twee stoffen.

Een bestemmingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat:

- door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³) (Wm artikel 5.16.1.c), ofwel dat;
- de luchtkwaliteit door de vaststelling (van het besluit), al dan niet in combinatie met de maatregelen, per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft (Wm artikel 5.16.1.b.1°), ofwel dat;
- bij een beperkte verslechtering van de luchtkwaliteit vanwege de vaststelling (van het besluit), de luchtkwaliteit in een gebied rondom de inrichting per saldo verbetert (Wm artikel 5.16.1.b.2°). De verbetering en verslechtering zullen beide moeten gelden voor overschrijdingssituaties en dienen te worden betrokken op de concentraties van NO₂ en/of PM₁₀, ofwel dat;
- er geen grenswaarden worden overschreden.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Wanneer hiervan sprake is, wordt voldaan aan artikel 5.16 eerste lid, onder c van de Wm en kan een uitgebreid luchtonderzoek achterwege blijven.

Beoordeling

De beoogde functie heeft geen significante verkeersaantrekkende werking. De ondergrens van NIBM betreft de realisatie van 1500 woningen en één ontsluitingsweg. Deze grens wordt niet gehaald; waardoor de ontwikkeling als NIBM is aan te merken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige wijziging.

5.12 Toetsing Besluit m.e.r.

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. 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 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen me.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 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. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

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

In het plangebied in het bestaand stedelijk gebied van Haaren wordt de ontwikkeling van maximaal 75 woningen voorgestaan. Het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze functie dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

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, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Slechts één deellocatie ligt in de directe nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur (Pastoor Verrijtlaan). Uit onderzoek blijkt dat er geen negatieve effecten op de EHS zijn te verwachten. Het plangebied is niet gelegen in of nabij een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Op basis van de in het kader van het onderhavige plan onderzochte aspecten blijkt dat van externe werking op een Natura 2000 gebied geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied is niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

5.13 Duurzaamheid

Toetsingskader

Het aspect 'duurzaamheid' staat hoog op de agenda van de gemeente. Om dit aspect goed af te bakenen hanteert de gemeente de definitie van 'duurzame ontwikkeling' zoals die door de

VN-commissie Brundtland is geïntroduceerd en ook in artikel 1.3 van de nieuwe Omgevingswet wordt gehanteerd. Deze definitie van 'duurzame ontwikkeling' luidt: 'een sociale en economische groei die zorgt voor menselijk welzijn en productiviteit, op een manier die ook het voortbestaan van toekomstige generaties garandeert'. De gemeente kiest hierbij bewust voor een betekenis die breder is dan de veelgenoemde aspecten 'duurzame energie' en 'klimaat-proof'. Door deze brede betekenis kan ook in ruimtelijke plannen aandacht worden geschonken aan dit aspect. In ruimtelijke plannen mogen op basis van de Wet ruimtelijke ordening namelijk alleen regels worden opgenomen die ruimtelijk relevant zijn. Het doel van de gemeente is om in het juridisch instrumentarium, waaronder ruimtelijke plannen, zoveel mogelijk ruimte te bieden voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen.

Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen houdt de gemeente zoveel mogelijk rekening met het bieden van ruimte voor duurzaamheidsmaatregelen. Bij het aanwijzen van bestemmingen en het opnemen van bouw- en gebruiksregels worden onder meer de volgende maatregelen in de afweging betrokken:

- zongericht verkavelen; door straten (bestemming 'Verkeer') zoveel mogelijk van oost naar west te laten verlopen, beschikken aangrenzende gebouwen over een naar het zuiden gerichte gevel;
- zongerichte maatvoeringen; bij het vaststellen van de maatvoering van gebouwen wordt rekening gehouden met de geschiktheid van de toegestane dakhelling voor het toepassen van zonne-energie;
- gevelisolatie; in de bestemmingsregeling kan ten aanzien van het bouwen een mogelijkheid worden geboden om bouwgrenzen te overschrijden ten behoeve van het aanbrengen van gevelisolatie;
- verhouding tussen gebouwhoogte en straatbreedte; in de bestemmingsregeling wordt gestuurd op de ligging en hoogte van de bebouwing ten opzichte van de openbare ruimte. Daarbij wordt beschouwd of de hoeveelheid bebouwing / verharding niet te hoog is om zo hittestress bij gebruikers te voorkomen;
- ruimte voor aanleg van groenvoorzieningen; vegetatie biedt oplossingen voor hitte, wateroverlast en droogte, het zorgt namelijk voor verdampingskoeling, biedt schaduw en het hemelwater kan infiltreren in de grond. Met name loofbomen met grote kronen zijn effectief door hun schaduwwerking;
- voorkomen van wateroverlast; in de bestemmingsregeling kan hier rekening mee worden gehouden door ruimte te reserveren voor bovengrondse waterberging. Daarbij gaat aandacht uit naar het voorkomen aan blootstelling aan infectieziekten en verdrinkingsgevaar.

Beoordeling

In de voorliggende bestemmingsregeling is nadrukkelijk aandacht uitgegaan naar het aspect 'duurzaamheid'. Zo is bij het bepalen van de bebouwingsgrenzen afgewogen of straten zoveel mogelijk oost – west kunnen worden georiënteerd. Gebleken is dat dit, uit stedenbouwkundige overwegingen, niet overal mogelijk is omdat het gewenst is om de nieuwe woongebieden aan te laten sluiten bij de bebouwing in de omgeving. Daar waar dit wel mogelijk was, is er voor gekozen om deze richting aan te houden bij het verkavelen. Door in het bestemmingsplan géén verplichte dakhelling (%) of een minimum-maximum goot- en bouwhoogte(verhouding) vast te leggen, bestaat er voldoende ruimte om de bebouwing zodanig vorm te geven dat deze

geschikt is voor het plaatsen van zonnepanelen. Ten aanzien van gevelisolatie geldt dat dit bij het onderhavige plan altijd mogelijk is, omdat op de verbeelding zeer ruime bouwvlakken zijn opgenomen. In de bestemmingsregeling is de ligging van de bouwvlakken zodanig gekozen, dat het mogelijk is om een goede verhouding tussen de hoogte van gebouwen en de breedte van de openbare ruimte te realiseren. Ook is in het plan in juridisch opzicht veel ruimte opgenomen voor de aanleg van groenvoorzieningen. Daarbij geldt tevens dat bestaande waardevolle bomen, welke ook een grote boomkroon hebben die voor schaduwwerking zorgt, in het plan worden beschermd. Het deelaspect 'water' is ook nadrukkelijk betrokken in de planvorming. Zo worden een aantal deelgebieden afgekoppeld en wordt het water geleid naar grote bassins juist ten oosten van de kern. De ligging van deze bassins is zodanig dat rekening wordt gehouden met het voorkomen van infectieziekten en dat er daarnaast minder risico is op verdrinking.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid is betrokken in de afweging van belangen in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening'.

6 FINANCIEEL – ECONOMISCHE UITVOERINGSASPECTEN

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Door als gemeente alle gronden en opstallen in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren wordt ook voldaan aan de eis van verplichte kostenverhaal.

Beoordeling en conclusie

De gemeente heeft alle gronden en opstallen in (juridisch) eigendom. De Sporthal Beekdal is in economisch eigendom van een stichting. De gemeente Haaren stemt met de stichting de onderhavige planontwikkeling af.

7 JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

7.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat grotendeels wordt aangesloten bij de in de gemeente Haaren gehanteerde bestemmingsplansystematiek voor het bestaand stedelijk gebied van de kern Haaren.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

7.3 Bestemmingsplanregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en

die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij onderhavig bestemmingsplan de volgende artikelen:

Groen

De bestemming 'Groen' is overeenkomstig het huidige gebruik gelegd op verschillende aanplanten binnen het plangebied, die kunnen worden aangemerkt als structureel groen. Dit betreft onder meer het groen nabij het Broederspaadje en de houtwal ten oosten van deellocatie Klim-op. Speelvoorzieningen zijn overal binnen deze bestemming toegestaan. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Tuin - 2

De bestemming 'Tuin - 2' is toegekend aan de strook grond die is gelegen in het oosten van deellocatie Klim-op. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht in de vorm van gebouwen. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn wel toegestaan in de vorm van erfafscheidingen. Het doel van deze separate bestemming is om nadrukkelijk weer te geven dat in deze zone niet mag worden gebouwd. In deze zone is het derhalve niet mogelijk om vergunningvrij te bouwen in de zin van het Besluit omgevingsrecht.

Redengevend voor opname van deze bestemming is de ligging van de bewuste gronden buiten het 'bestaand stedelijk gebied' als opgenomen in de provinciale Verordening ruimte 2014. In deze verordening is bepaald dat bestemmingsplannen dienen te voldoen aan het principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Door opname van de bestemming 'Tuin-2' wordt het bebouwd oppervlak van de gronden niet vergroot. Immers, door het opnemen van deze van de gemeentelijke bestemmingsplansystematiek afwijkende bestemming, is het bebouwen van de gronden niet toegestaan, ook niet middels de regels inzake het vergunningvrij bouwen als opgenomen in Bijlage II Bor. In die zin kan worden aangegeven dat hoogstens een andere vorm van cultivatie van de gronden plaatsvindt, in plaats van een (voor het buitengebied eigen) agrarische cultivatie is dan sprake van een cultivatie ten behoeve van het gebruik als tuin. Door deze gewijzigde vorm van cultivatie worden eventuele aanwezige waarden niet geschaad. In dit kader is gewogen dat de bedoelde (tuin)gronden niet diep het buitengebied in reiken (zoals bij een slagenlandschap), maar dat deze 'aan het bestaand stedelijk gebied vast liggen'. De toe te voegen tuingronden zijn reeds op korte afstand ingepast door een houtwal (bestemd als 'Groen'), van een significante visuele verstoring van het landschap is dan ook geen sprake.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is toegekend aan de gronden die zijn gelegen binnen alle drie de afzonderlijke deellocaties. De realisatie van woningen in deze gebieden wordt op de middellange termijn voorzien. Er zijn indicatieve stedenbouwkundige invullingen voor deze deellocaties bekend, in deze toelichting is daarop ingegaan. Door wijzigende marktomstandigheden en woningbehoeften kan het zijn dat, tegen de tijd dat wordt beoogd te beginnen met de daadwerkelijke realisatie van de woningen, de woningen beter op een wat andere plaats of in een andere typologie moeten worden gebouwd. De onderhavige regeling biedt de ruimte om de verkaveling aan te passen. Wel zijn er maximale goot- en bouwhoogtes bepaald en de minimale afstand tussen woningen. Op deze wijze wordt het beoogde Centrum-Dorpse woonmilieu verankerd. Ter plaatse van deellocatie Klim-op is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – sociaal-medische voorzieningen' opgenomen op de verbeelding. Ter plaatse van deze aanduiding is het mogelijk om de huisartsenpraktijk aan de Driehoeven 3 uit te breiden.

Daarnaast is een regeling opgenomen voor het regelen van het parkeren. Middels een voorwaardelijke verplichting is bepaald dat er voldoende parkeerplaatsen in het plangebied dienen te worden aangelegd en in stand gehouden.

Waarde – Archeologie

Uit archeologisch onderzoek is gebleken dat in het westelijk deel van de locatie Klim-op en ter plaatse van deellocatie De Hasselbraam mogelijk nog archeologische waarden aanwezig zijn. Ter plaatse van deze gronden is vervolgonderzoek noodzakelijk. Om deze reden is een bestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Anti-dubbeltelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat bestaande maten en hoeveelheden, die afwijken van het bepaalde in dit bestemmingsplan en legaal aanwezig zijn, mogen worden aangehouden. Daarnaast zijn regels opgenomen voor het ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor de bescherming van waardevolle bomen ter plaatse van deellocatie De Hasselbraam en de Pastoor Verrijtlaan. In dit artikel is verder de regeling opgenomen voor de 'milieuzone – boringsvrije zone' ter bescherming van de in het gebied aanwezige kleilaag. De regels ter bescherming van de boringsvrije zone, zoals vermeld in de Provinciale Milieuverordening zijn van toepassing.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut, het overschrijden van bebouwingsgrenzen, beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen en het oprichten van masten en antennes tot een bepaalde bouwhoogte.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het bevoegd gezag om beperkte overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels is vastgelegd welke procedures worden gevolgd bij het toepassing geven aan de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het

bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Haaren, Inbreidingslocaties centrum 2015".

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inleiding

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.2 Planologische procedure

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Vóór het opstarten van de procedure is dit bestemmingsplan ter vooroverleg opgestuurd naar het Waterschap, de provincie Noord-Brabant, de regiobrandweer en de nutsbedrijven. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) heeft laten weten dat wanneer geen nationaal belang gemoeid is, er geen vooroverleg gevoerd hoeft te worden. In dit geval is er inderdaad, zoals bij het beleidskader beschreven, geen nationaal belang gemoeid. De provincie Noord-Brabant, Veiligheidsregio Brabant-Noord en het waterschap De Dommel hebben een vooroverlegreactie gegeven op het voorontwerp bestemmingsplan. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota inspraak en vooroverleg. Deze nota is bijgesloten in de bijlagen. Naar aanleiding van de reacties is het bestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen aangepast.

Inspraak

Het gemeentebestuur kan op grond van de inspraakverordening de ingezetenen van de gemeente en belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van (herziening van) bestemmingsplannen betrekken. 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.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 24 september 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 12 oktober is een inspraakavond gehouden. Tijdens deze periode heeft een ieder de gelegenheid gekregen een reactie kenbaar te maken. Er zijn in totaal 6 reacties binnengekomen. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota inspraak en vooroverleg. Deze nota is bijgesloten in de bijlagen. Naar aanleiding van de reacties is het bestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen aangepast.

Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 17 december 2015 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder de gelegenheid gekregen een reactie kenbaar te maken. Er zijn in totaal 5 zienswijzen binnengekomen. Eén zienswijze heeft betrekking op de beeldkwaliteitseisen, de beantwoording daarvan is ook meegenomen. Deze reacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota van Zienswijzen. Deze nota is bijgesloten in de bijlagen. Naar aanleiding van de reacties is het bestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen aangepast.

