

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

e-mail info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Haaren

Bestemmingsplan

**‘Partiële herziening
buitengebied, Helvoirtsestraat
ong. (tussen 16 en 18) Helvoirt’**

Projectnummer: 140320.01

Datum: 6 april 2018

Gemeente Haaren

Bestemmingsplan

‘Partiële herziening buitengebied, Helvoirtsestraat ong. (tussen 16 en 18) Helvoirt’

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0788.BP15HVTHvtstr16a-ON01

d.d. : 12-03-2018

Projectleider:	Dhr. drs. ir. W.J.J. Leenders
Collegiale toets:	Dhr. ing. T.A.B.M. de Kousemaeker
Status:	ontwerp

Toelichting

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	GEBIEDSPROFIEL	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Historie	7
2.3	Verkeer	7
2.4	Bebouwing	8
2.5	Groen en water	8
3	PROJECTPROFIEL	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Ruimtelijke hoofdopzet	9
3.3	Beeldkwaliteit	10
3.4	Verkeer en parkeren	11
3.5	Landschappelijke inpassing	12
4	VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Nationaal beleid	13
4.3	Provinciaal beleid	16
4.4	Gemeentelijk beleid	24
5	PLANOLOGISCH RELEVANTE MILIEUASPECTEN	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Bodem	30
5.3	Waterhuishouding	30
5.4	Cultuurhistorie	32
5.5	Archeologie	34
5.6	Natuur	35
5.7	Flora en fauna	36
5.8	Akoestiek	37
5.9	Bedrijven en milieuhinder	38
5.10	Geurhinder en veehouderijen	39
5.11	Externe veiligheid	41
5.12	Luchtkwaliteit	44
5.13	Kabels en leidingen	44
5.14	Driftblootstelling spuitzones	45
5.15	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	46

6	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	49
6.3	Bestemmingsplanregels	50
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
7.1	Inleiding	53
7.2	Toepassing Grondexploitatiewet	53
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	55
8.1	Inleiding	55
8.2	Vooroverleg	55
8.3	Inspraak	56
8.4	Tervisielegging	56

Bijlagen

- Bijlage 1 - Beeldkwaliteitplan
- Bijlage 2 - Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 3 - Overeenkomst ter saldering
- Bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5 - Watertoets
- Bijlage 6 - Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek
- Bijlage 7 - Selectiebesluit
- Bijlage 8 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 9 - Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï
- Bijlage 10 - Brandweeradvies

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Aan de Helvoirtsestraat te Helvoirt, gemeente Haaren, is tussen de woningen met huisnummers 16 en 18 onbebouwde ruimte aanwezig. Het plan bestaat om een deel van deze ruimte te benutten door direct aangrenzend aan huisnummer 18 een nieuwe ruimte-voor-ruimtewoning op te richten). Onderdeel van het plan is tevens de bouw van een bijgebouw (garage) bij de woning.

Realisatie van het planvoornemen is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening'. De gemeente Haaren heeft d.d. 21 oktober 2013 laten weten medewerking te willen verlenen aan de bouw van de woning. Dit is mogelijk door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, dat specifiek toeziet op het planvoornemen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische basis om de woning met het bijgebouw te kunnen realiseren.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied wordt gevormd door een rechthoekige kavel met een oppervlakte van circa 1.250 m² en is gelegen in het buitengebied ten noorden van de kern Helvoirt. De locatie maakt deel uit van het bebouwingslint aan de Helvoirtsestraat. Deze straat vormt dan ook de begrenzing van het plangebied aan de voorzijde (noordoostzijde). De zuidoostelijke grens van het plangebied bestaat uit de perceelsgrens met de woning op nummer 18. De overige twee zijden van het plangebied grenzen aan het agrarische buitengebied.

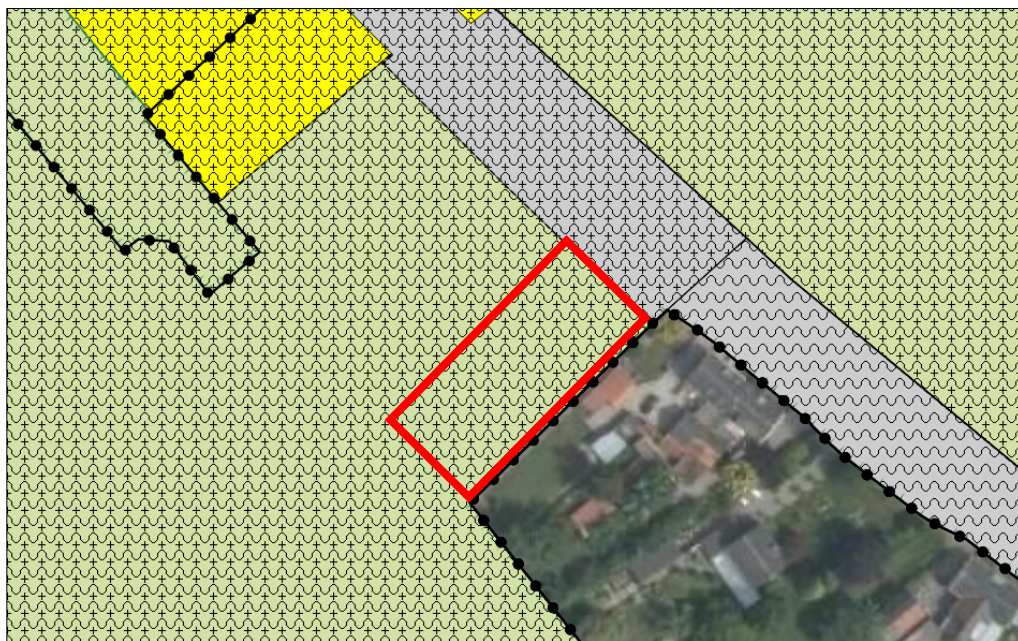


Satellietfoto met weergave locatie aan de Helvoirtsestraat. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2015.

1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

In het buitengebied van de gemeente Haaren geldt voor de meeste locaties het op 7 september 2011 onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Buitengebied'. Sinds 16 februari 2015 gelden hierbij de aanpassingen in de regels op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening'. Ter plaatse is de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 2' van toepassing. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waterstaat - Natte natuurparel bufferzone' aan het plangebied toegekend, alsmede de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - dassenleefgebied' en 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied'.

Het oprichten van een burgerwoning is op basis van de regeling bij deze bestemming niet toegestaan, zodat het planvoornemen niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan kan worden gerealiseerd.



Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren, correctieve herziening' met weergave locatie aan de Helvoirtsestraat. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2015.

Om het planvoornemen mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld: het onderhavige bestemmingsplan 'Partiële herziening buitengebied, Helvoirtsestraat ong. (tussen 16 en 18) Helvoirt'. In de planologische regeling van dit nieuwe bestemmingsplan wordt rekening gehouden met de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemmingen en aanduidingen, voor zover deze van toepassing zijn en/of blijven op het plangebied.

1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 4 een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders wordt gegeven. In hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische aspecten aan bod. Hoofdstuk 6 bevat een toelichting op de bestemmingsplanregels en de verbeelding. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 de resultaten uit de inspraak en het overleg.

2 GEBIEDSPROFIEL

2.1 INLEIDING

Het plangebied is gelegen aan de Helvoirtsestraat, hetgeen één van de doorgaande wegen van Helvoirt in noordelijke richting betreft. Het plangebied ligt net buiten de bebouwde kom op de grens met het buitengebied en maakt onderdeel uit van het bebouwingslint aan de Helvoirtsestraat. De woningen zijn geconcentreerd aan de Helvoirtsestraat in een halfopen bebouwingsstructuur. De afstand tussen de woningen varieert van circa 25 tot 150 meter, waardoor veel doorzichten van de weg naar het buitengebied bestaan. De meeste woningen zijn opgebouwd uit één bouwlaag met een kap en met de nokrichting evenwijdig aan de weg gericht.

Het plangebied zelf is momenteel in gebruik als landbouwgrond en wordt aan de straatzijde omgeven door een sloot en een lage haag. Ten zuiden is aangrenzend een woonperceel gesitueerd met een vrijstaande woning. Net als het plangebied zelf, zijn ook de gronden ten noorden en westen van het plangebied in agrarisch gebruik. De eerstvolgende woning in noordelijke richting ligt op 50 meter afstand.

In de ruimtelijke inventarisatie wordt ingegaan op verschillende deelaspecten. Vanuit de cultuurhistorie wordt de huidige ruimtelijke structuur beschreven.



Plangebied gelegen op de rand van de bebouwde kom



Zicht op het plangebied met aan de zijde van de weg een haag



Agrarische gronden in het plangebied



Zuidelijke grens van het plangebied



Huidige situatie Helvoirtsestraat met aanduiding plangebied (rode ster)



Aanduiding plangebied op luchtfoto

2.2 HISTORIE

Helvoirt karakteriseert zich van oudsher als een typische beekdalnederzetting. Op de hoger en daardoor droog gelegen gronden tussen de beekdalen van de Raamse Loop in het westen en de Broekleij in het oosten ontstonden de eerste nederzettingen, die in de loop der eeuwen uitgroeiden tot een noord-zuid gericht lintdorp. In oostelijke en westelijke richting vond een soortgelijke ontwikkeling van lintbebouwing plaats. Met de bouw van de kerken en de daarop aansluitende verdichtingen langs de historische linten, werd het centrum van het huidige Helvoirt vastgelegd. De grote expansie van het dorp in de 20^e eeuw vond rondom dit centrum plaats. De spoorlijn en de aanleg van de N65 bepaalden de begrenzingen aan noord- en zuidzijde. Uitzondering hierop vormen de vanuit de dorpskern uitwaaiende, organisch gegroeide bebouwingslinten, waaronder de Helvoirtsestraat.

De Helvoirtsestraat is nog steeds herkenbaar als een historisch bebouwingslint met diverse woningen en boerderijen. In de loop der jaren is de lintbebouwing verder toegenomen, zodat momenteel sprake is van een redelijk dichte bebouwingsstructuur.



Historische kaart van Helvoirt met globale indicatie van de ligging van het plangebied

2.3 VERKEER

Het plangebied ligt aan de Helvoirtsestraat, één van de doorgaande wegen door Helvoirt in noordelijke en zuidelijke richting. De weg verbindt Helvoirt met Nieuwkuijk en de N65 met de A59. De entree van de bebouwde kom ligt ter hoogte van het plangebied. De snelheid wijzigt in noordelijke richting van 30 km/u naar 60 km/u. De straat is aan beide zijden voorzien van een voetpad. Deze wordt met een berm gescheiden van de rijbaan. Op de rijbaan zijn ook twee fietsstroken aanwezig.

2.4 BEBOUWING

De bebouwing aan de Helvoirtsestraat bestaat grotendeels uit vrijstaande woningen, maar ook komen enkele twee-onder-één-kap woningen voor. Beide woningtypes zijn op eenzelfde manier vormgegeven en kunnen gekarakteriseerd worden als enkelvoudige en eenduidige bouwvolumes. De meeste woningen zijn opgebouwd uit één bouwlaag met kap. Deze zijn meestal met de nokrichting evenwijdig aan de weg gelegen. Door deze vergelijkbare vormgeving ontstaat samenhang in het straatbeeld. Ook het kleur- en materiaalgebruik draagt bij aan deze samenhang. Het materiaalgebruik is traditioneel en dorps, bestaande uit bakstenen gevels en pannendaken. In het kleurgebruik zijn overwegend gedekte aardetinten te zien.

Het betreft een historisch gegroeid bebouwingslint, waardoor de bouwjaren van de aanwezige bebouwing variëren. Er zijn tevens diverse gemeentelijke en rijksmonumenten aanwezig. In functioneel opzicht betreft het vooral woningen, maar ook enkele agrarische bedrijven. In de directe omgeving van het plangebied zijn enkel woningen gelegen. Variatie in het straatbeeld ontstaat met name door verschillen in de situering (afstand tot de weg, onderlinge afstand en positionering op de kavel) en de afwerking (kapvorm zoals mansardedaken, wolfseindes en topgevels, gevelindeling, kleurgebruik kozijnen, dakgoten en eventueel luiken).

Geconcludeerd kan worden dat het bebouwingsbeeld van de Helvoirtsestraat gekenmerkt wordt als een samenhangend dorpslint met bouwvolumes die daarbinnen elk individueel zijn vormgegeven.



Impressie van het bebouwingslint langs de Helvoirtsestraat

2.5 GROEN EN WATER

Het plangebied is ingericht als landbouwgrond, net als de meeste omliggende onbebouwde gronden, waardoor ruim uitzicht is naar de landelijke omgeving. Bosgebieden liggen op ruime afstand, waaronder de Loonse en Drunense Duinen. In de omgeving bevinden zich enkele beekjes/waterlopen. Ten noorden van het plangebied bevindt zich Zandleij. Aan de straatzijde van het plangebied is een sloot gesitueerd.

3 PROJECTPROFIEL

3.1 ALGEMEEN

Het doel van de ontwikkeling is de realisatie van één vrijstaande woning naast Helvoirtsestraat 18. Het betreft een ruimte-voor-ruimte-woning met een inhoud van maximaal 1.000 m³ (inclusief aan- en bijgebouwen). Het bijgebouw krijgt een oppervlakte van maximaal 100 m².

3.2 RUIMTELIJKE HOOFDOPZET

De stedenbouwkundige opzet is er op gericht om het nieuwe woonperceel optimaal te integreren in het bebouwingslint. Enerzijds wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingsstructuur en anderzijds wordt het halfopen karakter van het lint gewaarborgd. Dit vertaalt zich in een woning die (net buiten de bebouwde kom) op korte afstand ligt van de aangrenzende woning op nummer 18, waardoor een zo groot mogelijke afstand met de woning op nummer 16 wordt bewerkstelligd. Hierdoor blijft de bestaande zichtrelatie van de weg naar het open buitengebied behouden.



Hoofdopzet nieuwe situatie

3.3 BEELDKWALITEIT

Beeldkwaliteitplan

Ten behoeve van het planvoornemen is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat op 8 juli 2014 door de Welstandscommissie is behandeld en akkoord bevonden. Het volledige beeldkwaliteitplan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Onderstaand worden kort de uitgangspunten ten aanzien van de situering, de vormgeving, het kleur- en materiaalgebruik, de geveldetailering en de erfafscheidingen weergegeven.

Voor de nieuwe woning en het bijgebouw bestaat nog geen concreet bouwplan. Hetgeen wel vaststaat is dat de bebouwing zal voldoen aan de genoemde uitgangspunten.

Situering

In samenhang met de omliggende bebouwing aan de Helvoirtsestraat gelden voor de situering van de nieuwe vrijstaande woning de volgende uitgangspunten:

- Het woonperceel grenst aan nummer 18;
- Het nieuwe woonperceel is minimaal 25 meter breed;
- Situering van de voorgevel op 3,0 tot 8,0 meter van de voorste erfgrens;
- Situering op minimaal 3,0 meter van de zijdelingse erfgrens van de zuidoostzijde;
- Situering op maximaal 12,5 meter uit de zijdelingse erfgrens aan de zuidzijde;
- De breedte van het hoofdgebouw maximaal 9,5 meter;
- De inrit wordt aan de noordzijde van het perceel gesitueerd, zodat de bomen en het informatiepaneel behouden kunnen blijven;
- Plaatsing van het bijgebouw op minimaal 3,0 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- Oriëntatie van het hoofdgebouw op de Helvoirtsestraat en de aangrenzende tuin aan de noordzijde.

Ten aanzien van de situering van de voorgevel ten opzichte van de voorste erfgrens dient, in afwijking van het akkoord bevonden beeldkwaliteitplan, een afstand van minimaal 6,0 meter te worden aangehouden. Dit nadere uitgangspunt komt voort uit de resultaten van het akoestisch onderzoek (zie paragraaf 5.8), dat na de behandeling van het beeldkwaliteitplan gereed is gekomen en nadere eisen stelt aan de minimale afstand die het beeldkwaliteitplan voorschrijft. Tussen de inrit en de zijdelingse perceelsgrens komt nog een strook groen, die noodzakelijk is in het kader van de landschappelijke inpassing van de nieuwe situatie. Voor het overige worden de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan aangehouden.

Vormgeving

Voor de vormgeving van het hoofdgebouw gelden ten behoeve van een zorgvuldige en traditionele inpassing de volgende uitgangspunten:

- Opbouw hoofdgebouw in één bouwlaag met kap:
 - De maximale goothoogte bedraagt 4,5 meter;
 - De maximale bouwhoogte bedraagt 8 meter;
- Nokrichting haaks op de weg gesitueerd;

- Maximale goot- en bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt 3,0 resp. 5,5 meter;
- Mogelijke kapvormen van hoofdgebouw zijn zadeldak (evt. met wolfseinde of mansardekap).

Kleur- en materiaalgebruik

- Materialisatie van de gevels in baksteen in gedekte aardetinten;
- Vormgeving van de kappen in antraciete dakpannen of riet;
- Kozijnen in een (crème)witte kleur;
- Afstemming van het kleur- en materiaalgebruik tussen hoofd- en bijgebouwen.



Referentiebeelden uit het beeldkwaliteitplan

Geveldetailering

- Een evenwichtige gevelindeling;
- De mogelijkheid voor luiken in donkere kleur;
- Een subtiele geveldetailering (niet rijk of uitbundig).

Erfafscheidingen

- Alleen groene erfafscheidingen bestaande uit inheemse plantsoorten;
- Een lage erfafscheiding voor (het verlengde van) de voorgevel. Bij voorkeur behoud van de huidige haag.

3.4 VERKEER EN PARKEREN

Ontsluiting van het perceel vindt direct op de Helvoirtsestraat plaats, via een aan de noordzijde aan te leggen in- en uitrit. De Helvoirtsestraat heeft voldoende capaciteit om de geringe extra verkeersgeneratie op te vangen.

Parkeren ten behoeve van de nieuwe woning vindt geheel op eigen terrein plaats. Conform het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan (GVVP, vastgesteld op 13 januari 2011) wordt voor een woning in het dure segment een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning aangehouden. Het perceel biedt meer dan voldoende

ruimte om deze parkeerplaatsen op eigen terrein te kunnen realiseren. Bovendien wordt bij de woning een garage opgericht, welke tevens voorziet in stallingsruimte voor een auto.

3.5 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Op basis van artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant dient een ruimte-voor-ruimte woning landschappelijk te worden ingepast in de nieuwe situatie. Om die reden is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen.

In de landschappelijke inpassing van het plangebied zal de structuur van de groene kamers versterkt worden. Uitgangspunt hierbij is om de het open zicht vanaf de Helvoirtsestraat ten noorden van het plangebied zo goed mogelijk te begeleiden en daarnaast de overgang van het buitengebied naar de bebouwde kom van Helvoirt te verzachten.



Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

4 VIGEREND 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 voorgenomde 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, verordeningen en overige beleidsdocumenten per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

4.2 NATIONAAL BELEID

4.2.1 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).

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. 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 ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

4.2.2 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 ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan één van de nationale belangen.

Conclusie

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

4.2.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder verduidelijkt. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast..

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Het onderhavige planvoornemen betreft de realisatie van één ruimte-voor-ruimtewoning. Volgens de Nota van Toelichting bij het Bro worden ontwikkelingen die geen extra verstedelijking tot gevolg hebben maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals bijvoorbeeld de Ruimte-voor-Ruimteregelingen, niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Ten aanzien van ruimte-voor-ruimtekavels is de ladder voor duurzame verstedelijking derhalve in principe niet van toepassing.

Los van het feit dat de regionale behoefte aan de eventuele extra woning in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft te worden aangetoond, dient in het kader van de uitvoerbaarheid evenwel inzichtelijk te worden gemaakt dat vraag bestaat naar de woning. In dit verband kan worden vermeld dat de initiatiefnemer zelf de woning gaat betrekken. De behoefte aan de woning is daarmee aangetoond. Aangezien het een ruimte-voor-ruimtewoning betreft, gaat de woning niet ten koste van het woningbouwcontingent van de gemeente Haaren.

Conclusie

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daardoor is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing in onderhavig geval voor wat betreft het aantonen van de regionale behoefte en de locatie waar de ontwikkeling plaats dient te vinden. Evengoed is ten behoeve van de uitvoerbaarheid de vraag naar de woning onderbouwd.

4.3 PROVINCIAAL BELEID

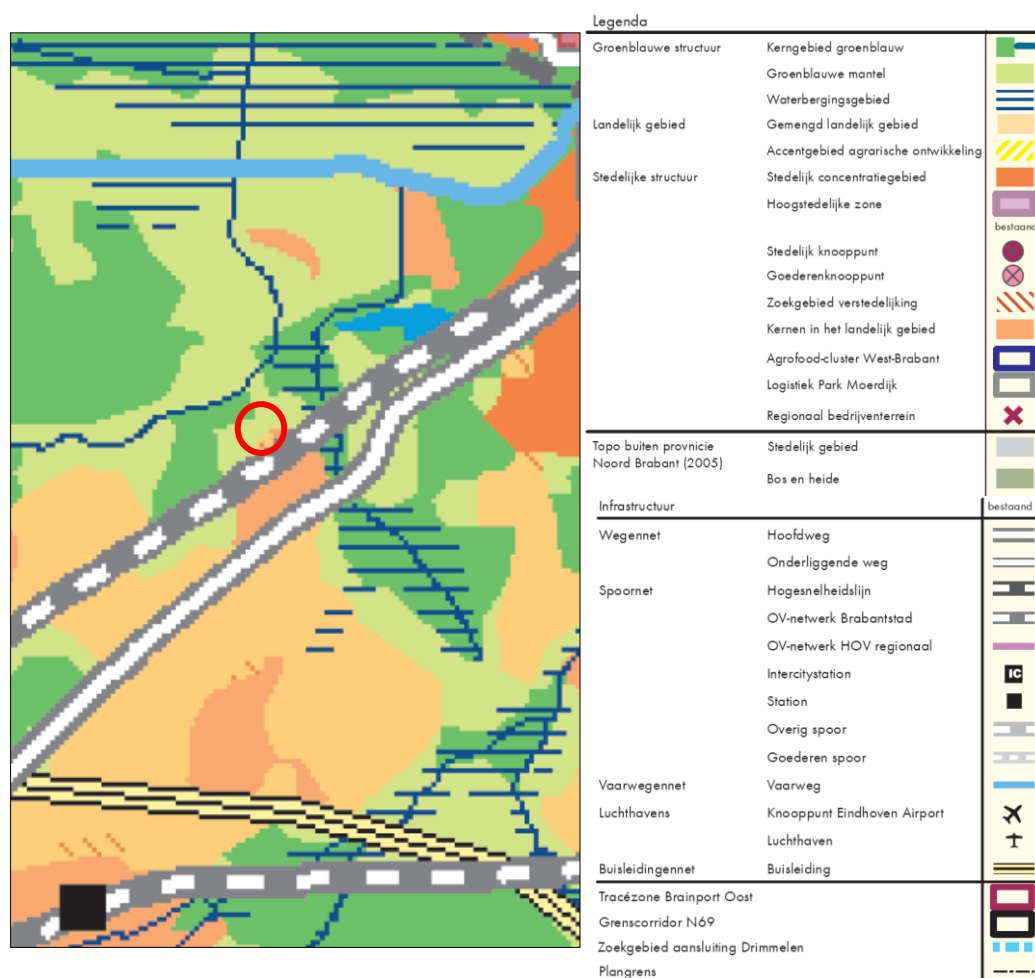
4.3.1 STRUCTUURVISIE RUIMTELIJKE ORDENING (SVRO) – PARTIËLE HERZIENING 2014, 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en 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 en 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 in 2014, vastgesteld 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, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant 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 hoofdcoers 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 stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.



Uitsnede uit de structuurvisiekaart van de SVRO – partiële herziening 2014. De locatie is aangewezen als groenblauwe mantel

Beoordeling

De locatie waar de woningbouw is voorzien, is gelegen in de 'groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren. De groenblauwe mantel is opgebouwd uit een aantal deelgebieden die:

- vanuit het bodem- en watersysteem essentieel zijn voor het behoud en ontwikkeling van de natuurwaarden van Noord-Brabant en/of;
- van belang zijn voor het opvangen van omgevings- en klimaatinvloeden op het kerngebied groenblauw en/of;
- hoge actuele of potentiële natuurwaarden hebben en/of;
- van belang zijn voor de geleiding tussen steden, de groenblauwe verbinding en dooradering door het stedelijk netwerk en het agrarische cultuurlandschap.

Ten aanzien van het plangebied kan worden gesteld dat dit, gelet op de ligging in het bebouwingslint, met name een deelgebied betreft dat van belang is voor de geleiding tussen de kern van Helvoirt en het omliggende buitengebied. De nieuwe situatie wordt ingepast in de omgeving op basis van de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitplan. Aan water en natuur gerelateerde waarden zijn ter plaatse niet aanwezig en worden dan ook niet geschaad.

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling is passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

4.3.2 VERORDENING RUIMTE NOORD-BRABANT, 2017

Inleiding

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 8 juli 2017 heeft Provinciale Staten de gewijzigde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant vastgesteld. Op 11 juli 2017 heeft Gedeputeerde Staten een aanvullende wijziging vastgesteld. Per 1 januari 2018 is een geconsolideerde versie van de verordening beschikbaar met daarin alle actuele regels verwerkt. Deze versie vormt het toetsingskader.

De Verordening ruimte Noord-Brabant 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 Noord-Brabant 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'.

Op de onderstaande afbeelding is te zien dat het plangebied geheel is gelegen in de groenblauwe mantel, op de grens met het bestaand stedelijk gebied. Het plan wordt getoetst aan de bijbehorende regels uit de Verordening ruimte Noord-Brabant.



Uitsnede uit de integrale plankaart met structuren en aanduidingen van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het plangebied is indicatief weergegeven met een rode cirkel. Aangeduid zijn:

- rood: bestaand stedelijk gebied
- blauw: groenblauwe mantel
- groene arcering: Attentiegebied natuur netwerk brabant
- bruine arcering: beperkingen veehouderij

Artikel 6 Groenblauwe mantel

Toetsingskader

In artikel 6.8 is bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels. Als voorwaarde geldt dat er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Daarnaast dient de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie te liggen en dient een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning te zijn verzekerd. Er mag tenslotte geen sprake zijn van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst is aangetoond als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;

- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
- h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.

Beoordeling

De uitloper van de Helvoirtsestraat ten noorden van Helvoirt, waar het plangebied deel van uitmaakt, betreft een bebouwingsconcentratie in de vorm van een bebouwingslint, zoals omschreven in de gemeentelijke Structuurvisie (zie voorts paragraaf 4.4.1). Het gaat hier om een verzameling hoofdgebouwen in een lijn, waarbij de gebouwen aan weerszijden van een weg zijn gesitueerd op beperkte onderlinge afstand, waarbij het lint historisch is gegroeid en waardevolle doorzichten tussen de hoofdgebouwen aanwezig zijn. Daarmee is het plangebied gelegen in een bebouwingsconcentratie, zoals bedoeld in de Verordening ruimte Noord-Brabant. In het als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen landschappelijk inpassingsplan is verantwoord dat de nieuwe woning op zorgvuldige wijze in de omgeving wordt ingepast, met inachtneming van de ruimtelijke karakteristiek van het bebouwingslint en het achterliggende landelijke gebied. De woningbouw vindt direct aangrenzend aan de woning op nummer 18. De geleidelijke overgang van stedelijk naar landelijk gebied en de zichtlijnen vanaf de Helvoirtsestraat in zowel oostelijke als westelijke richting blijven behouden. Van (een aanzet voor) nieuwe verstedelijking is geen sprake. Het betreft de realisatie van één woning, ter afronding van het bebouwingslint ter plaatse.

Ten aanzien van de voorwaarden voor het aantonen van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst kan het volgende worden gesteld: In het kader van onderhavig plan is de benodigde bouwtitel aangekocht. De daartoe op 27 juli 2017 gesloten 'Overeenkomst ter saldering in het kader van de "Regeling ruimte voor ruimte"' is opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting. Met de geldelijke bijdrage die daarvoor gedaan wordt kan elders in het buitengebied van de provincie Noord-Brabant een kwaliteitsverbetering gerealiseerd worden. Deze kwaliteitsverbetering zal plaats vinden door middel van de sloop van bedrijfsbebouwing elders, waarbij tevens de milieurechten ingeleverd worden. De betreffende sloopdossiers voor de benodigde bouwtitel worden geaccordeerd door de provincie.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de relevante beleidskader die geleden voor de groenblauwe mantel.

Artikel 12 Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant

Toetsingskader

Over het gehele plangebied ligt de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. In artikel 12.1 zijn de voorwaarden opgenomen waaraan een bestemmingsplan gelegen in dit gebied dient te voldoen. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door verandering van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurparel kunnen hebben, is een vergunning nodig. In het derde lid van dit artikel is opgenomen dat het waterschap betrokken wordt bij de beoordeling van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Beoordeling

Op de bouw van de woning en het bijgebouw zijn de bepalingen uit artikel 12.1 van toepassing, aangezien het plan gepaard gaat met een fysieke ingreep die gelet op de omvang mogelijk effecten heeft op de waterhuishouding ter plaatse. Het hemelwater wordt in de toekomstige situatie binnen de plangrenzen in de bodem geïnfiltreerd, zodat deze activiteit geen negatieve invloed zal hebben op de grondwaterstand. Er wordt ook geen (permanente) drainage aangelegd of op andersoortige wijze een verlaging van de grondwaterstand bewerkstelligd. De bouw van de woning en het bijgebouw gaat niet gepaard met het verzetten van meer dan 100 m³ grond of met grondverzet dieper dan 60 cm. De woning zal niet beschikken over een kelder. Het agrarische deel van het plangebied wordt niet verhard. Daarmee vormt de ligging in het Attentiegebied geen belemmering voor het plan. Het waarborging van de belangen van het Attentiegebied zijn de voorwaarden zoals genoemd in artikel 12.1 overgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Conclusie

Door middel van het opnemen van een dubbelbestemming waaraan een beschermende regeling is gekoppeld, worden de belangen van het Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant gewaarborgd binnen het plangebied.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

Een ruimtelijk plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Het gaat hier om vier aspecten:

- a. toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;
Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking en het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie wil daarmee de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Op basis van art. 3.1 Vr dient een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Uitbreiding van het

op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag is slechts toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast wordt de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als vastgelegd in art. 3.1.6 lid 2 Bro van overeenkomstige toepassing verklaard.

- b. gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving;
In het bestemmingsplan dient rekening te worden 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 alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.
- c. passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving;
De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, dient te passen in de omgeving.
- d. afwikkeling van personen en goederenvervoer.
Een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder ook openbaar vervoer, dient te zijn verzekerd.

Beoordeling

Bij toetsing aan de vier aspecten van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit kan het volgende worden gesteld:

- a. toepassing van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik;
Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is van Rijksweg ondermeer vastgelegd in de 'ladder voor duurzame verstedelijking'; het beleid van de provincie Noord-Brabant hieromtrent is overeenkomstig de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Zo komt de bepaling 'toename van het ruimtebeslag is slechts toegestaan indien financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden' overeen met de tweede trede van de 'ladder', welke handelt over de 'benutting van beschikbare gronden binnen bestaand stedelijk gebied', alvorens buiten het bestaand stedelijke gebied een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in paragraaf 3.1 van deze toelichting getoetst, waarbij is geconcludeerd dat het plan niet ladderplichtig is. Zorgvuldig ruimtegebruik heeft voorts te maken met het concentreren of bundelen van bebouwing. In onderhavig geval wordt deze bundeling bereikt door het positioneren van het hoofdgebouw van de woning op zo kort mogelijke afstand van de aangrenzende bestaande woning. Het bebouwingslint vanaf de kern wordt hiermee afgerond en de bestaande zichtlijn ten noorden van het plangebied blijft behouden.
- b. gevolgen ontwikkeling voor het plangebied en omgeving;
Toetsing van het planvoornemen aan de fysieke milieuwaarden en de historische kwaliteit van het plangebied en de (directe) omgeving vindt plaats in hoofdstuk 5 van deze toelichting.
- c. passendheid omvang beoogde bebouwing in de omgeving;

De uitbreiding van de bebouwing in het plangebied komt neer op het realiseren van een nieuwe woning met een bijgebouw. Mede ten behoeve van inpassing van de bebouwing in de omgeving zijn een beeldkwaliteitplan en een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit zijn respectievelijk als bijlage 1 en 2 bijgevoegd.

d. afwikkeling van personen en goederenvervoer.

Het woonperceel wordt direct ontsloten op de Helvoirtsestraat, op vergelijkbare wijze als bij de overige woningen aan de Helvoirtsestraat het geval is. Het betreft een doorgaande weg, van waaruit zowel de kern Helvoirt als de overige kernen en hoofdwegen in de gemeente eenvoudig zijn te bereiken.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plan bijdraagt aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit buiten het bestaand stedelijk gebied en hiermee passend is in het provinciale beleid.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

De Verordening ruimte stelt dat een ruimtelijk plan als bedoeld in artikel 3.2 van de Vr een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisatie van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente voorgenomen ontwikkeling in hoofdlijnen heeft beschreven. Indien een fysieke kwaliteitsverbetering, zoals hierboven beschreven, niet mogelijk is of op zichzelf niet voldoende is, dient te worden verzekerd dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds wordt gedaan en dat over de werking van dat fonds regelmatig verslag wordt gedaan in het ruimtelijke regionaal overleg.

Beoordeling

Aangezien in onderhavig geval sprake is van woningbouw in de vorm van ruimte-voor-ruimtetewoningen, is een extra investering in kwaliteitsverbetering niet noodzakelijk voor een bouwkael (zie tevens artikel 6.8 sub 5). Er bestaat alleen de noodzaak tot een goede landschappelijke inpassing. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat als bijlage 2 bij de toelichting is opgenomen. In de regels is gewaarborgd dat het landschappelijk inpassingsplan wordt gerealiseerd en in stand gehouden

Conclusie

Voldaan wordt aan de benodigde landschappelijke inpassing en daarmee aan dit artikel van de Vr.

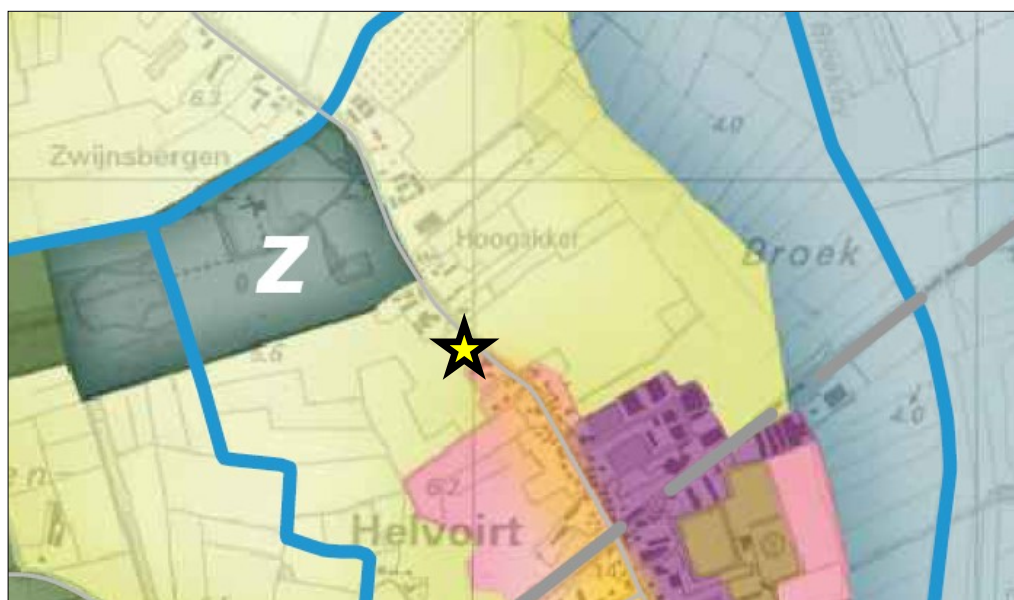
4.4 GEMEENTELIJK BELEID

4.4.1 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'. De 'Structuurvisie Haaren' is op 20 januari 2015 vastgesteld.

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. De omgang met initiatieven van derden wordt beoordeeld volgens de regievormen 'kansen benutten' en het 'voorkomen van bedreigingen'. In deel B van de structuurvisie worden diverse gebieden onderscheiden met specifieke kwaliteiten. Het onderhavige plangebied ligt volgens de structuurvisiekaart in het beekdal van de Zandleij.



Uitsnede uit de structuurvisiekaart van de Structuurvisie Haaren. Het plangebied is gelegen in het gebied 'beekdal Zandleij' en is gemarkeerd met een gele ster.

Beoordeling

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld om de bouw van een ruimte-voor-Ruimtewoning aan de Helvoirtsestraat in Helvoirt mogelijk te maken. Getoetst wordt aan het thema 'Wonen en woonomgeving' van deel A van de structuurvisie en aan het hoofdstuk 'Omgevingskwaliteit'. Ten aanzien van het benutten van kansen bij 'Wonen en woonomgeving' sluit het onderhavige initiatief aan bij het streven om meer mogelijkheden te bieden voor vrije kavels en voor het (collectief) bouwen in eigen beheer. Gelet op het voorkomen van bedreigingen is het met name van belang dat gebouwd wordt naar behoefte. De nieuwe woning zal door de bouwer zelf bewoond gaan worden. Daarmee is de behoefte aangetoond.

Met betrekking tot 'Omgevingskwaliteit' wordt gesteld dat het initiatief aansluit bij hetgeen daarover in de structuurvisie is benoemd ten aanzien van ruimte-voor-ruimtewoningen. De gemeente Haaren wil de 'ruimte-voor-ruimte regeling' toepassen als zich daartoe een initiatief aandient. Daarbij hanteert de gemeente als uitgangspunt dat bebouwingsconcentraties ten behoeve van de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen niet door middel van vooraf vastgelegde 'zonering' worden onderscheiden. In plaats daarvan worden locatievoorwaarden gesteld:

- in een extensiverings- of verweavingsgebied;
- in het agrarisch gebied of groenblauwe mantel;
- in bebouwingsconcentraties (kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster);
- indien dit geen aanzet tot verstedelijking geeft en de realisatie van een of meerdere woningen recht doet aan de aanwezige omgevingskwaliteiten;
- indien de ontwikkelingsruimte van het 'agrarisch ontwikkelingsgebied' niet onevenredig wordt aangetast.

In onderhavig geval wordt aan deze voorwaarden voldaan. Extensiverings- of verweavingsgebieden maken geen deel meer uit van het actuele beleid. De locatie ligt in de groenblauwe mantel in een bebouwingslint en geeft geen aanzet tot verstedelijking (er is sprake van een afronding). Het plangebied maakt geen deel uit van het agrarisch ontwikkelingsgebied.

Bij toetsing aan deel B wordt gekeken naar de kwaliteiten van het beekdal van de Zandleij. Deze worden als gevolg van het planvoornemen niet aangetast, gelet op de ligging van het plangebied op een dekzandrug in een bestaand bebouwingslint. De bestaande ruimtelijke kwaliteiten (onder andere de zichtlijnen) van het bebouwingslint en het buitengebied blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de beleidskaders van de structuurvisie.

4.4.2 GEMEENTE HAAREN 2022: EEN LEVENDIGE, GROENE EN ZELFBEWUSTE GEMEENTE, TOEKOMSTVISIE, 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.

Beoordeling

Het planvoornemen gaat uit van de realisatie van één ruimte-voor-ruimtewoning. Hiervan gaat een beperkte invloed uit op de gemeente als geheel. Wel heeft het plan een raakvlak met de pijler 'groen wonen', gelet op de ligging van de woning aan het bebouwingslint van de Helvoirtsestraat in de directe nabijheid van het groene buitengebied. De in het beeldkwaliteitplan genoemde uitgangspunten dragen eveneens bij aan een goede aansluiting op het buitengebied en afronding van de kern.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

4.4.3 JOUW KRUIWAGEN NAAR MOOI WONEN, WOONVISIE 2011-2015, 2011

Toetsingskader

De Woonvisie van de gemeente Haaren is op 7 juli 2011 door de gemeenteraad vastgesteld, waarna op 4 juli 2015 de werkingsduur is verlengd tot 1 januari 2017. De Woonvisie 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. Om die reden wordt aan de bouw van grotere, duurdere woningen geen prioriteit toegekend.

Beoordeling

Woningen die als ruimte-voor-ruimtewoning worden gebouwd maken geen deel uit van het gemeentelijke woningbouwcontingent. In dat opzicht hebben deze woningen dan ook geen nadelig effect op de gemeentelijke doelstellingen ten aanzien van volkshuisvesting. De realisatie van ruimte-voor-ruimte-woningen is mogelijk op basis van het gemeentelijke beleid, zolang wordt voldaan aan de voorwaarden die gelden voor ruimte-voor-ruimtewoningen. Dit is het geval in de onderhavige situatie.

Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met het gemeentelijke woonbeleid.

4.4.4 HELVOIRT TUSSEN DE BEKEN, 2009

Toetsingskader

De visie 'Helvoirt tussen de beken' uit 2009 is een landschappelijke visie op de ontwikkeling van de westflank van Helvoirt. Op basis van de visie kan verdere planvorming en uitwerking in regulier verband plaatsvinden. In het ontwerpproces is gestart met het landschappelijk raamwerk als basis, gebaseerd op een visie op ecologie, recreatie, water en cultuurhistorie.

Beoordeling

Uit de cultuurhistorische analyse valt op te maken dat het plangebied een naar de kern toe geleidelijk verdichtend bebouwingslint is en dat ter plaatse van het plangebied een zichtlijn aanwezig is. De ecologische analyse laat zien dat het plangebied deel uitmaakt van een Attentiegebied. Het plan houdt rekening met de onderscheiden karakteristieken, zoals in hoofdstuk 3 van deze toelichting is onderbouwd.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de landschappelijke visie.

5 PLANOLOGISCH RELEVANTE MILIEUASPECTEN

5.1 INLEIDING

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Volgens artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht dient een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit, zoals het verlenen van een omgevingsvergunning, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de uitkomsten van dit onderzoek worden neergelegd in een toelichting bij dit besluit. Ten behoeve van onderhavig planvoornemen heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal planologische- en milieuaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. Achtereenvolgens worden de volgende aspecten behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie en archeologie;
- natuur en flora en fauna;
- akoestiek wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuhinder en geurhinder veehouderijen;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- toetsing Besluit m.e.r.

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 de paragraaf over 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 Wet natuurbescherming óf een toetsing aan de Provinciale Milieuverordening. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor de Provinciale Milieuverordening geldt. Derhalve wordt in dit hoofdstuk enkel getoetst aan het Besluit m.e.r. en de Wet natuurbescherming.

5.2 BODEM

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Ten behoeve van het planvoornemen is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 14023098, 13 mei 2015). Hieruit is gebleken dat er geen aanwijzingen zijn gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en molybdeen. Gelet op het regionale karakter van de lichte metaalverontreinigingen in het grondwater en het ontbreken van verontreinigingen in de grond kan de onderzoekslocatie als 'onverdacht' ten opzichte van haar omgeving worden beschouwd. Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook geen belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Het volledige rapport van het bodemonderzoek is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.3 WATERHUISHOUDING

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.

Beoordeling

Door Econsultancy is ten behoeve van het woningbouwplan de watertoets doorlopen (projectnummer 14023100, 13 mei 2015). In de volledige rapportage van de watertoets, die als bijlage 5 bij deze toelichting is gevoegd, komen ondermeer de volgende aspecten aan bod:

- Beleid
- Waterhuishoudkundig systeem
- Hemelwaterafvoer
- Afvalwaterafvoer
- Waterkwaliteit

Resumerend zijn dit de bevindingen van de watertoets:

- De bodem bestaat tot 2,0 m -mv voornamelijk uit matig siltig, zeer fijn zand. De bovengrond is daarnaast sterk humeus. Van 2,0 tot 3,0 m -mv wordt in de ondergrond een matig zandige kleilaag aangetroffen. Daaronder bestaat de bodem tot de onderzochte diepte (3,5 m -mv) uit sterk siltig, zeer fijn zand.
- De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is voor het plangebied vastgesteld op 5,3 m +NAP.
- Op basis van de toegekende bestemmingsvlakken c.q. bouwvlakken bedraagt het verhard oppervlak in de toekomstige situatie maximaal 385 m².
- Het projectgebied is gelegen binnen het beheersgebied van Waterschap de Dommel en de gemeente Haaren. In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen de plangrenzen worden verwerkt conform de uitgangspunten van de waterbeheerder. De wateropgave ten aanzien van het plan bedraagt 23 m³.
- Er van uitgaande dat de aanwezige storende laag in de ondergrond ter plaatse van de toekomstige infiltratievoorziening(en) wordt verwijderd en er tevens grondverbetering plaats zal vinden, worden op basis van de doorlatendheid van de aanwezige zandlagen in bodem en de homogeniteit in de bodemopbouw geen problemen verwacht met de lediging van het toekomstige systeem.
- Econsultancy adviseert hemelwater bovengronds te verwerken. Bovengrondse berging is enerzijds kostentechnisch goedkoper en anderzijds beter controleerbaar en beheer(s)baar.

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden en uitgangspunten kan het hemelwater verwerkt worden conform de uitgangspunten van de waterbeheerders. De planlocatie ligt in een gebied dat volgens de Verordening ruimte Noord-Brabant van de provincie Noord-Brabant is aangemerkt als 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'. In deze gebieden gelden beperkingen voor activiteiten die de grondwaterstand negatief kunnen beïnvloeden, zoals drainage en diepploegen. Daar hemelwater in de toekomstige situatie binnen de plangrenzen in de bodem zal worden geïnfiltreerd, zal deze activiteit geen negatieve invloed hebben op de grondwaterstand. Vanuit het oogpunt van de waterhuishouding wordt dan ook geen belemmering verwacht voor de bestemmingswijziging.

De exacte wijze waarop de waterberging plaats zal vinden wordt bepaald op het moment dat een concreet bouwplan voor de nieuwe woning wordt gemaakt. Het perceel biedt in elk geval meer dan voldoende ruimte om waterbergende voorzieningen te realiseren. Het vuilwater zal gescheiden van het schone hemelwater worden aangeboden op de bestaande riolering in de Helvoirtsestraat.

Conclusie

Uit de watertoets blijkt dat vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering worden verwacht voor het planvoornemen.

5.4 CULTUURHISTORIE

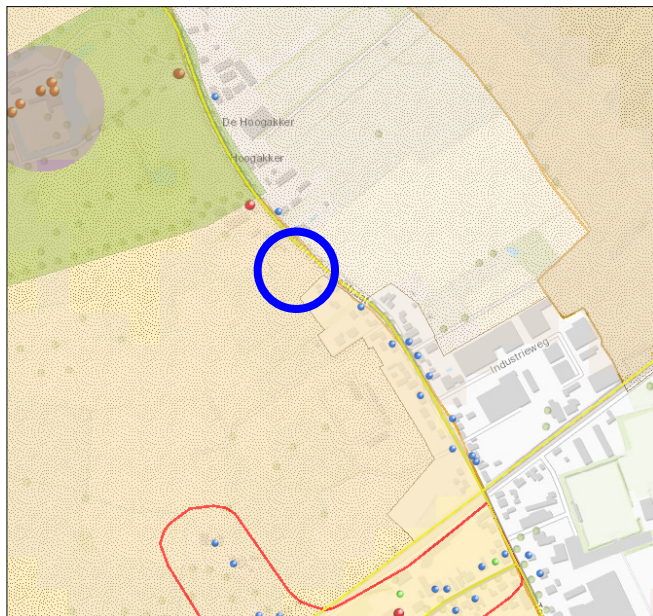
Toetsingskader

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 (art. 3.1.6. lid 4 aanhef en onder a 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 provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant laat zien dat het plangebied zelf geen bijzondere cultuurhistorische waarden bevat. De Helvoirtsestraat is aangeduid als een historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarde. Het plan voor de woning is hierop echter niet van invloed. In de directe omgeving zijn verder geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een blauwe cirkel. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.

III Overige cultuurhistorische informatie Cultuurhistorische Waardenkaart 2006

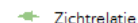
Monumentale bomen



Overige bouwkunst



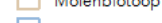
Historische zichtrelaties lijn



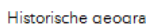
Historische zichtrelaties vlak



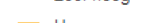
Eendenkooi



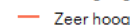
Molenbiotoop



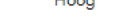
Schootsveld



Historische geografie



Zeer hoog



Hoog



Redelijk hoog

Historische stedenbouw



Historisch groen



Historische geografie buiten de cultuurhistorische landschappen



II Overige cultuurhistorische informatie Rijksinformatie

Rijksmonumenten



Beschermde stads en dorpsgezichten



Archeologische monumenten



Indicatieve Archeologische waarden



I Provinciaal belang cultuurhistorie

Regio



Complex van cultuurhistorisch belang



Archeologische landschappen



Cultuurhistorische vlakken



Cultuurhistorische landschappen



Conclusie

Het planvoornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

5.5 ARCHEOLOGIE

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

In het vigerende bestemmingsplan is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' toegekend. Archeologisch onderzoek is benodigd bij bodemversturende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm. Aangezien deze waarden worden overschreden, is door Econsultancy een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd (projectnummer 14023099, 10 november 2016). Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen op de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle periodes.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven. Dit selectieadvies is beoordeeld door het bevoegd gezag (de gemeente Haaren), dat kan instemmen met het selectieadvies. Het plangebied wordt archeologisch vrijgegeven, er hoeft geen archeologische dubbelbestemming te worden opgenomen in de planologische regeling.

De volledige rapportage van het archeologische onderzoek is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen. Het door de gemeente Haaren geaccordeerde selectieadvies is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.

Hoewel klein kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten. Indien in het plangebied toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente Haaren conform Artikel 5.10. (Archeologische toevalsvondst) van de Erfgoedwet 2015.

Conclusie

Het aspect archeologie is in voldoende mate onderzocht. Archeologische waarden komen niet in het geding als gevolg van het planvoornemen.

5.6 NATUUR

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen', welke is gelegen op een afstand van 1,1 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van één woning direct grenzend aan bestaand stedelijk gebied. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van een toename van relevante emissies ten opzichte van de uitgangssituatie. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming gelet op het aspect gebiedsbescherming.

5.7 FLORA EN FAUNA

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Met name de ligging van de locatie in een dassenleefgebied is van belang. Het betreft hier een deel van het secundaire en/of primaire voedselgebied en geen burchtlocatie(s). Gezien de huidige inrichting (landbouwgrond) en de geringe omvang van het plangebied bestaat niet de verwachting dat de ingreep leidt tot negatieve effecten voor de aanwezige dassen.

Ten aanzien van overige soorten (zowel flora als fauna) kan een gelijklopende conclusie worden getrokken: de inrichting van het plangebied maakt het onwaarschijnlijk dat zich hier waardevolle soorten bevinden. Het uitvoeren van nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat een ieder voldoende zorg in acht dient te nemen voor de in het wild levende planten en dieren. Het bewust verrichten van handelingen met nadelige gevolgen voor flora en fauna dient achterwege gelaten te worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming gelet op het aspect soortenbescherming.

5.8 AKOESTIEK

Toetsingskader

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt regels ter voorkoming en bestrijding van geluidhinder. De wet kent hiervoor een stelsel van normen voor geluidhinder vanwege weg- en railverkeer en industrielawaai. De normstelling is van toepassing binnen geluidzones die zijn vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszones van de Helvoirtsestraat en de spoorlijn Tilburg - 's-Hertogenbosch. Gezoneerde industrieterreinen zijn in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Ten aanzien van het beoordelen van mogelijke geluidshinder die optreedt ten gevolge van omliggende bedrijven wordt verwezen naar paragraaf 5.9. Onderzoek naar industrielawaai is niet nodig.

Gelet op de ligging in de onderzoekszones van de genoemde weg en spoorweg, is door De Roever Omgevingsadvies respectievelijk AGEL adviseurs onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaai en railverkeerslawaaai. De rapportage van het wegverkeerslawaaionderzoek (20161374/C03/RK, 16 mei 2017) is als bijlage 8 bij deze toelichting opgenomen. Het onderzoeksrapport van het railverkeerslawaaionderzoek (20170141, 8 maart 2017) is als bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd.

De conclusie van het onderzoek naar wegverkeerslawaaai luidt dat een hogere waarde procedure moet worden gevolgd. De benodigde hogere waarde bedraagt 55 dB op de gevellijn. De maximaal te ontheffen grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot de voorkeursgrenswaarde zijn niet mogelijk of niet gewenst. Aangeraden wordt om bij het ontwerp van het pand nader te onderzoeken of de karakteristieke geluidwering van deze geveldelen voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012. Nader onderzoek is overigens alleen noodzakelijk voor de geveldelen die een scheiding tussen een verblijfsruimte en de buitenlucht vormen. De cumulatieve geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 61 dB op de begane grond, 62 dB op de 1^e etage en 61 dB op de 2^e etage.

Uit de berekeningsresultaten van het railverkeerslawaaionderzoek blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 55 dB ter plaatse van de bouwlocatie van de woning niet wordt overschreden.

Conclusie

Het aspect akoestiek in het kader van de Wgh levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen, mits een hogere waarde wordt verleend en bij de nadere uitwerking van het bouwplan rekening wordt gehouden met geluidwerende maatregelen.

5.9 BEDRIJVEN EN MILIEUHINDER

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 uit 2009. 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. De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen:

- Het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied:
Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.
- Het omgevingstype gemengd gebied:
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Beoordeling

Het plangebied maakt deel uit van een bebouwingslint, op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied. In de (wijdere) omgeving van het plangebied zijn diverse bedrijven aanwezig, waaronder ook het nabij het spoor gelegen bedrijventerrein. Ook bij enkele van de omliggende woningen worden ondergeschikte bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd (beroep en bedrijf aan huis). Gelet hierop kan het plangebied worden beschouwd als gelegen in het omgevingstype gemengd gebied en mogen de ten opzichte van de omliggende bedrijven aan te houden richtafstanden met één stap worden verkleind

De volgende bedrijven zijn in de omgeving aanwezig:

Bedrijf	Adres	Milieu-categorie	Aan te houden richtafstand (gemengd gebied)	Afstand tot het plangebied
Bedrijventerrein Industrieweg	Industrieweg 1 t/m 7	2	30 m (10 m)	240 m
Dierenarts	Helvoirtsestraat 10	1	10 m (0 m)	105 m
Manege	Helvoirtsestraat 7	3.1	50 m (30 m)	220 m

Gelet op de verschillen tussen de aan te houden richtafstanden en de daadwerkelijke afstanden kan worden gesteld dat de omliggende bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de bouw van de woning en zelf evenmin gehinderd wordt in de bedrijfsactiviteiten.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmering op voor het planvoornemen.

5.10 GEURHINDER EN VEEHOUDERIJEN

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.

Beoordeling

In zuidelijke richting ligt de kern van Helvoirt. De ten aanzien van het planvoornemen relevante veehouderijen zijn om die reden allemaal ten noorden van het plangebied te vinden:

- Helvoirtsestraat 7: behalve de manege is hier tevens een paardenhouderij aanwezig. Voor het oprichten van geurgevoelige objecten zoals een woning dient een vaste afstand van 50 m moet worden aangehouden. De daadwerkelijke afstand bedraagt zogezegd circa 220 meter;
- Helvoirtsestraat 10: dit betreft een woning, waar echter ook paarden worden gehouden, alsmede runderen (geen intensieve veehouderij). Daardoor geldt ook hier een vaste afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten. De feitelijke afstand tussen deze locatie en het plangebied bedraagt circa 115 meter;
- Helvoirtsestraat 11: hier is sprake van een kleinschalige veehouderij (zonder OU-contour), met eveneens een aan te houden vast afstand van 50 meter. De daadwerkelijke afstand bedraagt 100 meter.



Zonering veehouderijen nabij het plangebied (blauwe ovaal). Bron: Agel adviseurs.

Voor alle drie deze locaties geldt dat deze op ruim voldoende afstand van het plangebied om een belemmering te kunnen vormen voor het planvoornemen en vice versa. Voorts is aan de Helvoirtsestraat 12 een hobbymatige paardenhouderij gelegen. Hiervoor hoeft geen vaste afstand te worden aangehouden en is derhalve geen sprake van geurhinder in relatie tot veehouderijen.

Aangezien de genoemde afstanden ruimschoots worden behaald, vormt de voorgrondbelasting geen nadelige invloed op de woningbouw. De afwezigheid van grote veehouderijen in de omgeving maakt het onwaarschijnlijk dat het woon- en leefklimaat vanwege de gecumuleerde geurbelasting onaanvaardbaar zal zijn. Evenmin heeft het planvoornemen gevolgen voor eventuele uitbreidingsplannen van veehouderijbedrijven. Maatgevend voor de omvang van de uitbreidingsplannen zijn de reeds aanwezige woningen in het buitengebied, de huidige bebouwingsgrens van de bebouwde kom en de regels uit het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied.

Conclusie

Het aspect geurhinder en veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

5.11 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 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 het onderhavige planvoornemen.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Wetgeving

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden; door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan de kernbegrippen “plaatsgebonden risico” en “groepsrisico” centraal.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.
- **Groepsrisico (GR):**
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Beoordeling

Inrichtingen

Het plan ligt niet binnen een invloedsgebied van een nabijgelegen inrichting. Inrichtingen vormen dus geen belemmeringen voor het aspect externe veiligheid.

Buisleidingen

Het plan ligt niet binnen een invloedsgebied van een nabijgelegen buisleiding. Buisleidingen vormen dus geen belemmeringen voor het aspect externe veiligheid.

Transport van gevaarlijke stoffen

Op een afstand van circa 430 meter bevindt zich een spoortraject waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Uit de Regeling Basisnet blijkt dat stofcategorie D4 wordt vervoerd over dit spoortraject. Voor deze stofcategorie geldt een invloedsgebied van 4.000 meter. Het plan valt volledig binnen dit invloedsgebied, daarom moet in de toelichting een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

De gemeente Haaren beschikt over een werkdocument “ Verantwoording groepsrisico Haaren”. Conform het werkdocument ‘Verantwoording groepsrisico Haaren’ ligt het plan in het gebied waar een verantwoordingsniveau 3 geldt (zone 200 – 1.500 meter). Bij verantwoordingsniveau 3 geldt een standaard verantwoordingstekst.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron het spoor. Het spoor heeft een invloedsgebied van 4 kilometer. Het plangebied ligt op circa 430 meter van het spoor. Op deze afstand is het toxisch scenario maatgevend. Effecten als gevolg van de andere scenario's (een plasbrand of BLEVE) reiken niet tot het plangebied en hoeven daarom niet nader te worden beschouwd.

Ontwikkeling groepsrisico

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

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op 430 meter tot de risicobron niet relevant. Zoals gesteld, heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Verder is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten. Het plan heeft geen gevolgen voor de bestrijdbaarheid in geval van een calamiteit op het spoor en wordt daarom niet verder beschouwd.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Blootstelling aan een toxisch gas is het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters. Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelinginstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Verder dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het WAS (Waarschuwings- en alarmsysteem) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het grondgebied van Haaren valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Op termijn zal dit waarschuwingssysteem vervangen worden door NL-alert. De overige verantwoording van het groepsrisico is opgenomen in het Werkdocument verantwoording groepsrisico gemeente Haaren en hoeft niet expliciet herhaald te worden in de ruimtelijke onderbouwing.

Volgens artikel 9 van het Bevt dient advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio. Dit advies is opgevraagd en als bijlage 10 bijgevoegd aan deze toelichting. De Veiligheidsregio onderschrijft bovenstaande verantwoording en ziet af van advisering.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

5.12 LUCHTKWALITEIT

Toetsingskader

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. De 'regeling niet in betekenende mate bijdragen' kan in sommige situaties worden toegepast. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Deze Ministeriële regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

Beoordeling

In onderhavig geval is sprake van woningbouw, aangezien één woning wordt opgericht. Een criterium om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 1.500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

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

5.13 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;

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).

- 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 raken.²

Beoordeling

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarvoor het nodig is de zone daarvan planologisch te regelen in het bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.14 DRIFTBLOOTSTELLING SPUITZONES

Toetsingskader

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen gevoelige objecten zoals woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. Het Lozingenbesluit open teelt en veehouderij (Lotv) heeft als doel de reductie van bestrijdingsmiddelen in het water. De afstanden en teeltvrije zones die in het Lozingenbesluit worden genoemd zijn gerelateerd aan het oppervlaktewater. De richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) hebben geen betrekking op open teelten en zijn dus evenmin bruikbaar (ABRvS 23 september 2009, zaaknummer 200900570/1/R2). Afhankelijk van het soort teelt en of er sprake is van een (water toevoerende) sloot, stelt het Activiteitenbesluit milieubeheer het hanteren van teeltvrije zones verplicht, maar ook hierin zijn geen afstandsnormen voor spuitzones opgenomen.

Weliswaar ontbreekt wetgeving over spuitzones, maar er heeft zich op dit terrein wel jurisprudentie gevormd, die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object, zoals een woon- en tuinbestemming, in acht moet worden genomen. Bij deze afstand

² Onder '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.

wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. De in de praktijk gehanteerde vuistregel van 50 meter is indicatief. Het is een afstand die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zonder nadere onderbouwing wordt geaccepteerd (ABRvS 23 september 2009, 200900570/1/R2 & ABRvS 15 februari 2006, 200504921/1), maar dat betekent niet dat een kortere afstand in een bepaalde situatie niet redelijk zou kunnen zijn indien aan die afstand een deugdelijke motivering ten grondslag is gelegd. Met andere woorden: onder omstandigheden kan van de vuistregel worden afgeweken. Omdat elk geval anders is, dient dit per situatie te worden onderzocht en afgewogen. Dat is maatwerk.

Beoordeling

De agrarische gronden in en om het plangebied bestaan uit weidegrond / grasland. Open teelt vindt hier niet plaats. De aanwezigheid van bestaande (burger)woningen in de directe omgeving van het plangebied legt bovenal reeds beperkingen op aan de agrarische functies ter plaatse. Ook in de toekomst zal hierdoor aangrenzend aan het plangebied geen open teelt plaatsvinden waarvoor het noodzakelijk is gewasbeschermingsmiddelen en biociden toe te passen.

Conclusie

Het aspect driftblootstelling spuitzones vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.15 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

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). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criteria

om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, 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 projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

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.

Onderhavig plan betreft het bouwen van één woning. De ontwikkeling dient daarmee 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.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale Milieuverordening. Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

Conclusie

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

6 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

6.1 INLEIDING

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.

6.2 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 wordt aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Haaren' en de aanpassingen daarin in de regels op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening'. Waar nodig is de regeling afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en is maatwerk geleverd ten behoeve van de ontwikkeling.

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 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.

6.3 BESTEMMINGSPLANREGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2012 standaard omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

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.

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen. Onderstaand worden de in het bestemmingsplan gehanteerde bestemmingen toegelicht.

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden 2

Deze bestemming is van toepassing op het achterste gedeelte van het perceel (circa 250 m²). De gronden zijn bedoeld voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden, conform de huidige situatie. Ook de landschappelijke inpassing van het achterste gedeelte van de woonkavel is op deze locatie voorzien. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Groen – Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing ter hoogte van de grens van het woonperceel met het buitengebied aan de noordwestzijde is de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen. In de bijlage van de regels is het landschappelijk inpassingsplan toegevoegd.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is gelegd op de feitelijke woonkavel (circa 1.000 m²). In de regels is bepaald aan welke maatvoering de woning en de bijgebouwen dienen te voldoen. Door middel van de aanduiding 'gevellijn' is, in combinatie met een bepaling in de regels, op de verbeelding zichtbaar waar het hoofdgebouw van de woning mag worden opgericht. De uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf of beroep is mogelijk door gebruik te maken van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

Waterstaat - Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant

In deze dubbelbestemming zijn bepalingen opgenomen ter behoud, herstel en ontwikkeling van de hydrologische waarden van de bufferzone rondom de natte natuurplel. Hiervoor zijn bepalingen opgenomen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en van werkzaamheden. In deze dubbelbestemming is inhoudelijk grotendeels hetzelfde geregeld als in de vigerende dubbelbestemming Waterstaat - Natte natuurplel bufferzone. De regeling en de benaming van de dubbelbestemming zijn afgestemd op de inhoud en terminologie van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat zes 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 zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van ondergrondse werken en bouwwerken.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van verboden gebruik van gronden en gebouwen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen met betrekking tot de opgenomen bouw- en gebruiksregels.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor het bevoegd gezag om het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.

Overige regels

In dit artikel is een regeling opgenomen waarmee wordt gewaarborgd dat binnen het plangebied voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wabo, overgenomen. Het 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

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 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. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

7.2 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.

Beoordeling

Door middel van het voorliggende bestemmingsplan wordt de bouw van een woning mogelijk gemaakt binnen het plangebied, derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. De gemeente Haaren gaat met de initiatiefnemer een overeenkomst grondexploitatie en planschade aan, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen. De benodigde bouwtitel is door de initiatiefnemer aangekocht (zie bijlage 3).

Conclusie

Door het sluiten van een anterieure overeenkomst is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

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 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.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap De Dommel

Provincie Noord-Brabant

De reactie van de provincie komt samengevat neer op de volgende twee aspecten:

- Nog niet is aangetoond dat een bouwtitel is aangekocht voor de ruimte-voor-ruimtetwoning.
- Er ontbreekt een landschappelijk inpassingsplan.

Naar aanleiding van de reactie van de provincie is het bestemmingsplan aangepast. Als bijlage 3 bij de toelichting is de 'Overeenkomst ter saldering in het kader van de "Regeling ruimte voor ruimte"' toegevoegd, welke op 27 juli 2017 is gesloten tussen de initiatiefnemer en de verkopende partij. Tevens is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat als bijlage 2 bij de toelichting is opgenomen en als bijlage 1 bij de regels. Aan de regels is een regeling toegevoegd die waarborgt dat de landschappelijke inpassing daadwerkelijk wordt uitgevoerd en in stand gehouden.

Door middel van deze aanpassingen is tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de provincie.

Waterschap De Dommel

Het waterschap is positief en stemt in met het bestemmingsplan.

8.3 INSPRAAK

Het bestemmingsplan is niet als voorontwerp ter inzage gelegd. Er is geen gelegenheid geboden voor inspraak.

8.4 TERVISIELEGGING

P.M.

Bijlagen

Bijlage 1 - Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 - Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 3 - Overeenkomst ter saldering

Bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 - Watertoets

Bijlage 6 - Archeologisch bureau- en verkennend
booronderzoek

Bijlage 7 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 8 - Akoestisch onderzoek railverkeerslawaaï

Bijlage 9 - Brandweeradvies

