

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

e-mail info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Haaren

Bestemmingsplan

‘Kom Haaren, Burgemeester van
de Venstraat ongenummerd’



Projectnummer: 152489

Datum: 2 december 2016

Gemeente Haaren

Bestemmingsplan

‘Kom Haaren, Burgemeester van de Venstraat ongenummerd’

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0788.BP16HRNBURGVDVEN-ON01

d.d. : 02-12-2016

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	2
1.3	Vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Historie	5
2.2	Bestaande situatie	5
2.3	Toekomstige situatie	6
3	VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER	9
3.1	Inleiding	9
3.2	Nationaal beleid	9
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE MILIEUASPECTEN	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Bodem	22
4.3	Waterhuishouding	22
4.4	Cultuurhistorie	24
4.5	Archeologie	26
4.6	Natuur	27
4.7	Flora en fauna	28
4.8	Akoestiek	29
4.9	Bedrijven en milieuhinder	30
4.10	Geurhinder en veehouderijen	31
4.11	Externe veiligheid	32
4.12	Kabels en leidingen	33
4.13	Luchtkwaliteit	34
4.14	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	36
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Opbouw van het bestemmingsplan	39
5.3	Bestemmingsplanregels	40
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
6.1	Inleiding	43
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	43

7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
7.1	Inleiding	45
7.2	Vooroverleg	45
7.3	Tervisielegging	45

Bijlagen

Bijlage 1 - Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 - Archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek

Bijlage 4 - Vooroverlegreacties

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Aan de Burgemeester van de Venstraat in de kom van Haaren is ten westen van de woning op nummer 1b een onbebouwde kavel gelegen, die momenteel onderdeel uitmaakt van de achtertuin bij de woning aan de Langeweg 26. Het plan bestaat om op deze onbebouwde kavel een nieuwe vrijstaande woning op te richten met bijbehorende bouwwerken.

Realisatie van het planvoornemen is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Haaren'. De gemeente Haaren heeft d.d. 22 oktober 2015 laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan de bouw van de woning. Dit is mogelijk door het opstellen van een nieuw bestemmingsplan, waarin een juridisch-planologisch kader wordt geboden voor de woningbouw, alsmede een beeldkwaliteitplan, aan de hand waarvan een goede ruimtelijke inpassing wordt onderbouwd.

Het benodigde beeldkwaliteitplan is reeds opgesteld en d.d. 25 mei 2016 door de Welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant akkoord bevonden. Mede op basis van het beeldkwaliteitplan is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld, dat voorziet in de benodigde juridisch-planologische basis om de woning te kunnen realiseren.



Satellietfoto met weergave locatie aan de Burg. van de Venstraat in Haaren.

1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied wordt gevormd door een rechthoekige kavel met een oppervlakte van circa 800 m² en is gelegen op het punt waar de Burgemeester van de Venstraat afbuigt naar het noorden. Deze kavel komt vrijwel geheel overeen met het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Haaren, sectie E, nummer 5059. Een klein deel van dit kadastrale perceel blijft bij de woning aan de Langeweg 26 behoren, gelet op de daar aanwezige bijgebouwen bij die woning.

De kavel grenst aan de voorzijde aan (de groenstrook langs) de Burgemeester van de Venstraat. De overige 3 grenzen worden gevormd door de aangrenzende woonpercelen behorende bij de woningen aan de Burgemeester van de Venstraat 1b en 3 en de Langeweg 26 en 28.

1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Kom Haaren', dat is vastgesteld op 18 april 2013 en op 12 december 2013 onherroepelijk is geworden. Ter plaatse is de bestemming 'Wonen' van toepassing. Het oprichten van een burgerwoning is ter plaatse echter niet mogelijk, aangezien geen bouwvlak voor hoofdgebouwen is opgenomen en ook geen (vergunningsplichtige) bijgebouwen zijn toegestaan. Het planvoornemen kan derhalve niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd.

Om het planvoornemen mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld: het onderhavige bestemmingsplan "Kom Haaren, Burgemeester van de Venstraat ongenummerd".



Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan "Kom Haaren" met weergave locatie aan de Burg. van de Venstraat in Haaren. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, 2016.

1.4 LEESWIJZER

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

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 HISTORIE

Haaren is ontstaan op de hoge dekzandrug nabij het beekdal van de Ruijsbossche Waterloop en heeft zich als lintdorp ontwikkeld. De dorpskern is ontstaan ter plaatse van en gegroeid vanaf de kruising Driehoeven, Langeweg en Kerkstraat. De twee nabij gelegen dorpskernen Het Eind en Kerkeind werden met Haaren verbonden door de Langeweg en de Haarendijk. In de loop der jaren groeiden de dorpen aaneen, eerst via lintbebouwing en later door meer planmatige dorpsuitbreidingen.

2.2 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied bestaat uit een door een haag omgeven huiswei en maakt deel uit van een planmatige dorpsuitbreiding. Binnen het plangebied zelf is momenteel echter geen bebouwing aanwezig. De panden in de directe omgeving zijn vooral opgericht in de jaren '70 en het betreft voornamelijk vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen, opgebouwd in twee bouwlagen met kap. De woningen hebben een kleinschalige en dorpse uitstraling door toepassing van antraciete kappen en metselwerk in aardetinten. De openbare ruimte van de Burg. Van de Venstraat heeft een groene uitstraling door de groenstroken aan weerszijden van de straat waarin tevens bomen gesitueerd zijn.

Direct ten oosten van het plangebied zijn een vrijstaande woning en twee twee-onder-één-kap woningen gesitueerd. Deze zijn recent gerealiseerd. Het plangebied is circa 16,5 meter breed en 51 meter diep en bestaat volledig uit grasland. Het wordt aan alle zijden begrensd door hagen van circa 1,0 tot 1,5 meter hoog. De kleinschalige, dorpse en groene uitstraling van de omgeving is relevant voor de inrichting en uitstraling van het plangebied. Direct ten zuiden van het plangebied bevindt zich het historische bebouwingslint van de Langeweg, dat gekenmerkt wordt door een dorpse, groene en kleinschalige uitstraling.



Zicht op het plangebied vanaf de Burgemeester van de Venstraat (situatie 2010).

Bron: Google 2016.

2.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.3.1 ALGEMEEN

Het doel van de ontwikkeling is de realisatie van één vrijstaande woning ten westen van de bestaande woning aan de Burgemeester van de Venstraat 1b. Het uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat de nieuwe woning passend is binnen het bestaande stedelijke weefsel in de directe omgeving van het plangebied.

2.3.2 RUIMTELIJKE HOOFDOPZET

De stedenbouwkundige opzet is er op gericht om het nieuwe woonperceel optimaal te integreren in het bebouwingslint. Er wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingsstructuur aan de zuidzijde van de Burgemeester van de Venstraat. Dit houdt in dat de nieuwe woning op vergelijkbare afstand van de weg komt te liggen als de aangrenzende woning en ook wat betreft bouwmassa en maatvoering vergelijkbaar zal worden. Hiermee blijft het bestaande karakter van de Burgemeester van de Venstraat behouden. De positionering van de woning op de plaats waar de weg een haakse bocht maakt, zorgt er tevens voor dat deze bocht wordt voorzien van een duidelijke visuele markering. De woning vormt het eindpunt van het noord-zuid gerichte deel van de Burgemeester van de Venstraat.



*Boven: inpassing van de woning in de omgeving.
Rechtsboven: Openbare ruimte ter plaatse van het plangebied (Bron: Google 2016)
Rechtsonder: Bebouwing in de directe omgeving van het plangebied*



2.3.3 BEELDKWALITEIT

Beeldkwaliteitplan

Ten behoeve van het planvoornemen is een beeldkwaliteitplan opgesteld, dat op 25 mei 2016 door de Welstandscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is behandeld en akkoord bevonden. Het volledige beeldkwaliteitplan is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. In het beeldkwaliteitplan zijn de uitgangspunten ten aanzien van de situering, de bouwmassa, de geveldetailering, het kleur- en materiaalgebruik en de erfafscheidingen weergegeven. Voor de nieuwe woning (met bijbehorende bouwwerken) bestaat nog geen concreet bouwplan. Hetgeen wel vaststaat is dat de bebouwing zal dienen te voldoen aan de genoemde uitgangspunten.



Referentiebeelden uit het beeldkwaliteitplan

2.3.4 VERKEER EN PARKEREN

Ontsluiting van het perceel vindt direct op de Burgemeester van de Venstraat plaats, via een aan de oostzijde van de woning aan te leggen in- en uitrit. Uitgaande van een vrijstaande woning in een matig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom brengt de nieuwe woning op basis van de kencijfers uit de ASVV2012 van het CROW een verkeersgeneratie met zich mee van minimaal 7,8 verkeersbewegingen per etmaal. De Burgemeester van de Venstraat heeft voldoende capaciteit om deze 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 (zowel naast als achter elkaar) op eigen terrein te kunnen realiseren.

3 VIGEREND RUIMTELIJK BELEIDSKADER

3.1 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.

3.2 NATIONAAL BELEID

3.2.1 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).

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

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. 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.

3.2.2 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.

3.2.3 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

Toetsingskader

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

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling

Voordat wordt getoetst aan de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden vastgesteld of het onderhavige besluit voorziet in een (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 3.1.6 lid 2 Bro. Indien hierin niet wordt voorzien kan een toetsing namelijk achterwege blijven. Artikel 1.1.1 aanhef en eerste lid onder i Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Het begrip woningbouwlocaties is hierbij niet nader gedefinieerd. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder. De Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) heeft daarentegen ten aanzien van een aantal typen kleinschalige ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. Uit jurisprudentie volgt dat de ondergrens daarbij afhangt van de omstandigheden van het geval. Deze ondergrens wordt mede bepaald op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling, de structuur van de omgeving en de ruimtelijke uitstraling van de omgeving. Ten aanzien van woningbouwlocaties wordt de bouw van één woning in bestaand stedelijk gebied niet als een stedelijke ontwikkeling beschouwd (ABRvS 14 januari 2014, 201308263/2/R4). De ondergrens voor een stedelijke ontwikkeling is thans zelfs bepaald op maximaal 11 woningen in het bestaand stedelijk gebied van een dorpskern (ABRvS 18 november 2015, 201500685/1/R4).

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 voor de ontwikkeling.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 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.

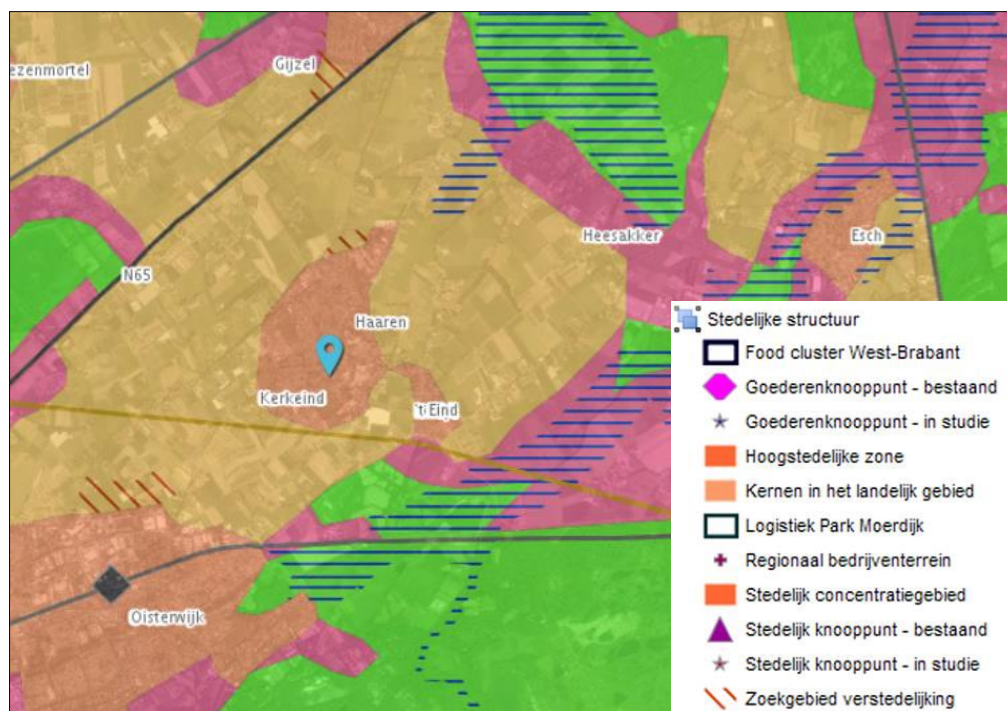
De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Beoordeling

Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Haaren onder valt en waartoe het plangebied behoort, staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen.

Door middel van het planvoornemen, gelegen binnen de bestaande kern van Haaren, wordt bijgedragen aan het leidende principe van 'zorgvuldig ruimtegebruik'. Er is sprake van inbreiding, aangezien nog onbebouwde ruimte in een bestaand woongebied wordt benut. Het gebruik van de gronden wordt door de woningbouw geïntensiveerd, waarbij sprake is van meervoudig ruimtegebruik.



Uitsnede Structurenkaart SVRO 2010 (Provincie Noord-Brabant) met het plangebied aangeduid door middel van een blauwe indicator

Conclusie

Het onderhavige plan is passend in de SVRO.

3.3.2 VERORDENING RUIMTE 2014, 2014

Inleiding

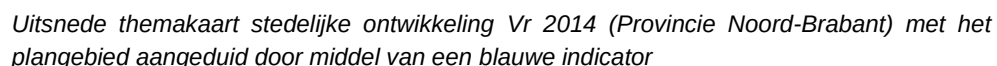
In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De geactualiseerde Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 15 juli 2015 (geconsolideerd per 1 januari 2016).

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

Toetsingskader

Beoordeling

Ten aanzien van de regionale woningbouwafspraken die in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, kan het volgende worden gesteld: De gemeente Haaren maakt onderdeel uit van de regio Noordoost-Brabant en maakt afspraken binnen de subregio 's-Hertogenbosch-Oss. De bestuursovereenkomst tussen de Provincie Noord-Brabant en de gemeente Haaren van 29 februari 2008 maakt onderdeel uit van de regionaal gemaakte woningbouwafspraken. Door deze afspraken is de gemeente Haaren in staat een inhaalslag te plegen, nadat eerder jarenlang nauwelijks is gebouwd. Het onderhavige plan maakt de bouw van 1 nieuwe woning mogelijk, hetgeen passend is binnen de regionale woningbouwafspraken.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige planvoornemen passend is binnen de regels uit de Verordening ruimte 2014 aangaande het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 17 - Boringsvrije zone

Toetsingskader

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

Beoordeling

Het planvoornemen gaat niet uit van bodemwerkzaamheden die reiken tot aan de beschermende kleilaag. De bouw van de woning heeft daarmee geen effect op de werking van de kleilaag. Gelet op de signalerende functie van het regime 'boringsvrije zone' is in de planregels wel een inhoudelijke bescherming opgenomen voor deze zone. De regels van de Provinciale Milieuverordening (PMV) zijn van toepassing op dergelijke activiteiten.

Conclusie

Het planvoornemen legt geen beperkingen op aan de doelen die zijn gesteld ter bescherming van de Boringsvrije zone.

Artikel 3 - Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Toetsingskader

Binnen de provincie Noord-Brabant geldt de algemene regel dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling bevat dient te verantwoorden dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Daarnaast dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

Beoordeling

Het planvoornemen vindt plaats op een nog onbenutte locatie binnen een bestaand woongebied van de kern Haaren. Daarmee is sprake van compact en zorgvuldig ruimtegebruik. Voor zover als gevolg van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gevolgen optreden voor de naaste omgeving, is daarmee rekening gehouden. Hiervoor wordt verwezen naar het hoofdstuk dat de milieuhygiënische en planologische uitvoeringsaspecten behandelt. Specifieke waarden zijn hier niet

aanwezig. De woningbouw is wat betreft vormgeving en maatvoering afgestemd op de bestaande woningen in de directe omgeving. Ook in functioneel opzicht sluit het plan aan bij de omgeving van het plangebied. Het personen- en goederenvervoer wordt op dezelfde wijze afgewikkeld als bij de omliggende woningen, er vinden geen wijzigingen plaats in de aanwezige infrastructuur.

Conclusie

Gesteld kan worden dat, in combinatie met de beoordeling van andere artikelen, sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 STRUCTUURVISIE GEMEENTE HAAREN, 2015

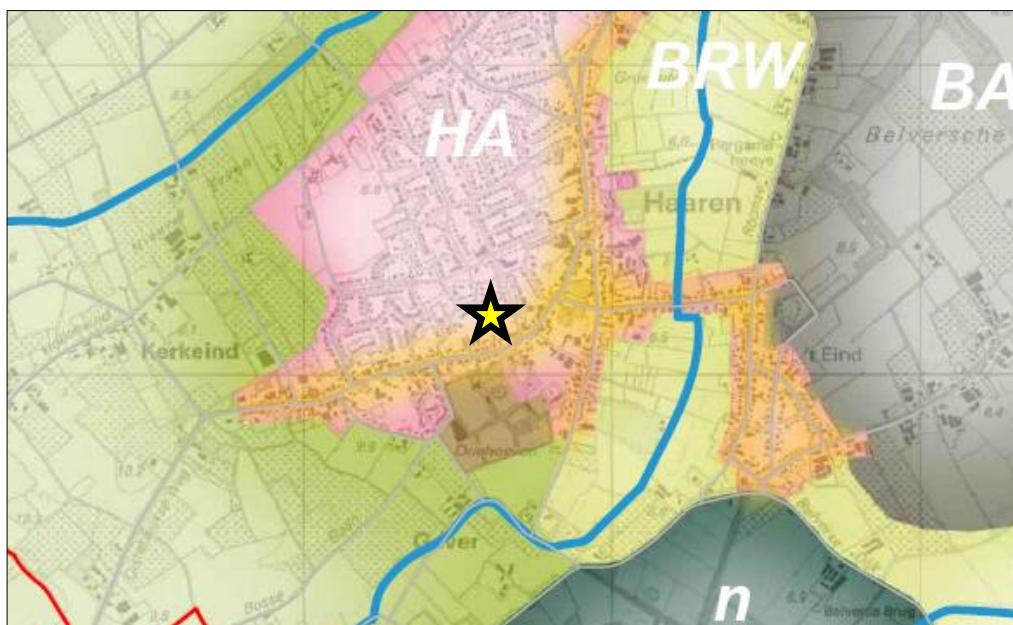
Toetsingskader

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 een kern, meer specifiek in een woongebied.

Beoordeling

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld om de bouw van een woning aan de Burgemeester van de Venstraat in Haaren 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.



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

Bij toetsing aan deel B wordt gekeken naar de karakteristieken van de woongebieden in de kernen. Deze zijn ruim van opzet, hetgeen als passend bij het dorpse karakter beschouwd kan worden. Bij eventuele herstructurerings- of inbreidingsopgaven in deze gebieden dient deze ruime opzet als onderscheidend woonmilieu ten opzichte van de grotere omliggende gemeenten, gerespecteerd te worden. Het onderhavige bouwplan sluit aan bij deze uitgangspunten aangezien sprake is van een vrijstaande woning op een ruime kavel.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de beleidskaders van de structuurvisie.

3.4.2 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 woning in de bestaande kern van Haaren. Hiervan gaat een beperkte invloed uit op de gemeente als geheel. Wel heeft het plan een raakvlak met de pijler 'woningbouw' binnen het element 'levendig', gelet op de bijdrage die de nieuwe woning levert aan het waarborgen van een levendige kern, mede door het op peil kunnen houden van de voorzieningen.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de Toekomstvisie.

3.4.3 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 en heeft op 4 juli 2015 de werkingsduur 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. De vraag naar dit type woningen is echter groot, met name bij jongeren (starters) en senioren. Bij het afstemmen van vraag en aanbod staan de woonwensen van de eigen inwoners centraal, maar zijn ook nieuwe inwoners welkom. Om dit alles te bereiken legt de gemeente Haaren de focus voor het woonbeleid op onderscheidend vermogen. De gemeente Haaren staat daarbij voor 'groen wonen'.

Gelet op het aspect woningbouwplanning en -programmering maakt Haaren onderdeel uit van de regio Noordoost-Brabant. In de Regionale Agenda Wonen maken de provincie en de regiogemeenten afspraken over het maximaal toe te voegen aantal woningen. Daarnaast is de provincie met de gemeente Haaren in 2008 een overeenkomst aangegaan waarin afspraken zijn gemaakt over de toe te voegen plancapaciteit en het aantal woningen. Afgesproken is dat de gemeente op 31 december 2015 een dusdanig aantal bestemmingsplannen in procedure of vastgesteld mag hebben, dat deze gezamenlijk voorzien in een plancapaciteit van 850 woningen voor de periode 1 januari 2005 en 1 januari 2020. De netto groei in deze periode mag maximaal 650 woningen bedragen, exclusief woningen die onder de zogenaamde plusambitie vallen, ruimte voor ruimtewoningen, intramurale woningen en woningen als gevolg van extramuralisering.

Daarnaast is er nog ruimte om circa 30 woningen toe te voegen tot 2025. Deze woning valt binnen de geprognostiseerde aantallen voor de periode 2020-2025.

Beoordeling

Hoewel de toevoeging van vrijstaande woningen niet tot het speerpunt van beleid behoort, past de toevoeging van één vrijstaande woning wel binnen het in de woonvisie genoemde percentage toe te voegen woningen in de categorie 'duur'. Het onderhavige planvoornemen sluit dan ook aan bij de doelstellingen uit de woonvisie.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen het gemeentelijke woonbeleid.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE MILIEUASPECTEN

4.1 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 vaststellen van een bestemmingsplan, 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 & fauna;
- akoestiek wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- 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 Besluit m.e.r

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

4.2 BODEM

Toetsingskader

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

Beoordeling

Ten behoeve van het planvoornemen is door Econsultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer 15124448, 4 februari 2016). 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 matig verontreinigd met lood en licht verontreinigd met barium, koper, zink en vinylchloride. De metaalverontreinigingen zijn mogelijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Voor de lichte verontreiniging met vinylchloride bestaat vooralsnog geen verklaring. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de 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 2 bij deze toelichting opgenomen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.3 WATERHUISHOUDING

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient 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 vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.6 lid 1, sub b Bro.

Het waterschap De Dommel, waarbinnen het plangebied valt, hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' (vastgesteld 24 februari 2015).

In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel: Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x Gevoeligheidsfactor x 0,06

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

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

Waterhuishoudkundige situatie

Op basis van de aan de hand van het verkennende bodemonderzoek (zie bijlage 2) verkregen gegevens blijkt dat de bodem ter plaatse bestaat uit een hoge zwarte enkeerdgrond die voornamelijk is opgebouwd uit lemig fijn zand. Het plangebied ligt op circa 9,2 meter +NAP. Daarmee ligt het perceel op gelijke hoogte met de omliggende woonpercelen en circa 0,5 meter hoger dan de weg.

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater bedraagt circa 7 meter +NAP, waardoor het grondwater zich op circa 2 tot 3 meter beneden maaiveld zou bevinden. Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens gegevens van digitale wateratlas van de provincie Brabant, in noordoostelijke richting. Gezien de hoogteligging van het plangebied wordt momenteel geen wateroverlast ervaren.

Er liggen geen pompstations in de buurt van de onderzoekslocatie die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

Onder de Burgemeester Van de Venstraat is een gemengd rioleringstelsel (vrij verval) aanwezig. De gemeente Haaren is voornemens de gemengde rioolstelsels binnen de gemeente op termijn te vervangen door gescheiden stelsels.

Beoordeling

Door middel van het onderhavige bestemmingsplan wordt de bouw van een woning met bijbehorende bouwwerken en verharding mogelijk gemaakt. In de huidige situatie is het plangebied volledig onverhard, zodat sprake is van een toename aan verhard oppervlak binnen het plangebied. Aangezien het plangebied in totaal circa 800 m² groot is, zal de toename aan verharding in ieder geval ruim onder de grens van 2.000 m² blijven die het waterschap stelt met betrekking tot het aanleggen van retentievoorzieningen. Het is derhalve niet noodzakelijk nadere maatregelen te nemen ten aanzien van de waterhuishoudkundige situatie.

De vuilwaterafvoer van de nieuwe woning zal op het bestaande gemengde stelsel worden aangesloten. Met betrekking tot het hemelwater biedt het perceel voldoende mogelijkheden om dit af te koppelen en te bergen. Mocht de toekomstige bewoner daar niet voor kiezen, dan zal het hemelwater eveneens op het gemengde riool worden aangesloten.

Conclusie

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

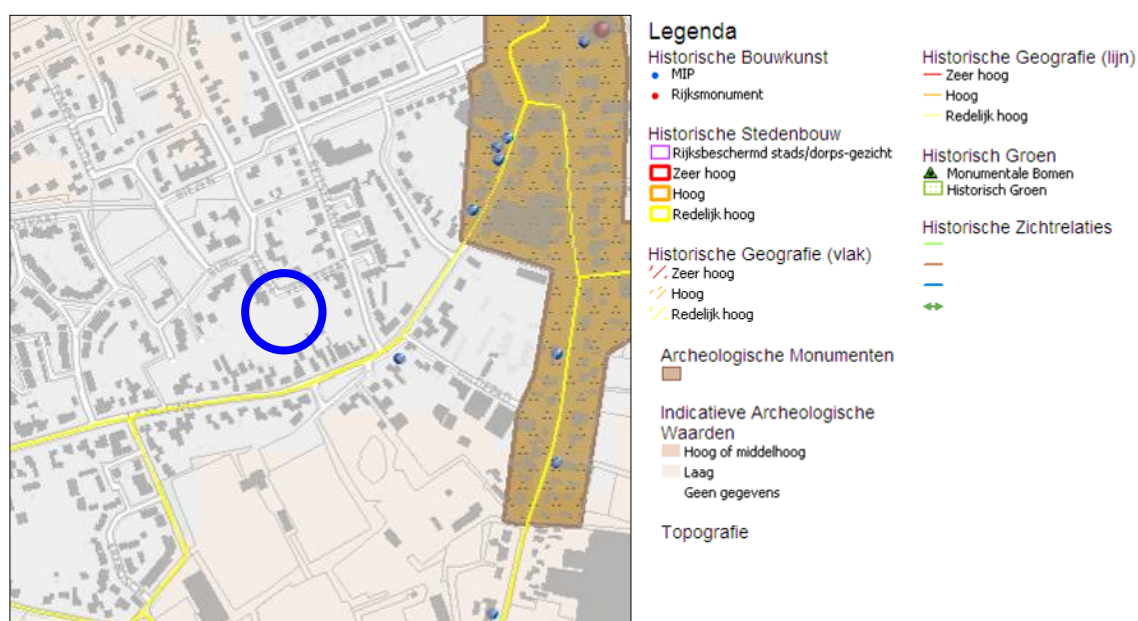
4.4 CULTUURHISTORIE

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 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 het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, dient in de ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning gemotiveerd te worden op welke wijze in het plan rekening wordt gehouden met cultuurhistorische waardevolle elementen. Binnen de provincie Noord-Brabant dient het plan te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop zijn de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart. Het plangebied is weergegeven met een blauwe cirkel.
Bron: provincie Noord-Brabant, 2016.*

Beoordeling

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant laat zien dat het plangebied zelf geen bijzondere cultuurhistorische waarden bevat. De Langeweg 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.

Conclusie

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

4.5 ARCHEOLOGIE

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). De bepalingen van deze wet zijn per 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in de erfgoedwet. Op basis van deze wetten zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.

Beoordeling

De locatie is op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Haaren gelegen in een gebied met een hoge archeologische waarde (AWG 2). Archeologisch onderzoek is benodigd bij bodemverstorende 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 15124449, 1 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. Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied, waarschijnlijk ten gevolge van de aanleg of verwijdering van een weg, vergraven is. De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, is door het booronderzoek bijgesteld naar laag voor alle perioden.

De volledige rapportage van het archeologische onderzoek) is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Op grond van de resultaten van het bureau- en veldonderzoek is een selectiebesluit genomen door het bevoegd gezag (de gemeente Haaren). Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied, waarschijnlijk ten gevolge van de aanleg of verwijdering van een weg, vergraven is. Daarom kan de gemeente Haaren zich vinden in het advies het plangebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

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.

4.6 NATUUR

Toetsingskader

De Natuurbeschermingswet 1998 is een wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van natuur en landschap. De Natuurbeschermingswet 1998 is in werking getreden op 1 oktober 2005 en laatst gewijzigd in werking getreden op 1 juli 2015 in het kader van het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS). Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermde Natuurmonument. De bescherming van de Natura 2000-gebieden is een doorvertaling van de Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG, 2 april 1979) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992). Beide Europese richtlijnen hebben tot doel de leefgebieden van in het wild levende dieren en planten in stand te houden. De Beschermde Natuurmonumenten zijn natuurgebieden die vanwege nationale belangen als beschermd natuurgebied zijn aangewezen.

Per 1 juli 2015 is het Programma Aanpak Stikstof 2015 - 2021 (PAS) in werking getreden. Tevens heeft reeds een partiële herziening van het programma plaatsgevonden, welke in werking is getreden op 15 december 2015. Het PAS betreft een programma op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 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 'Kampina & Oisterwijkse Vennen', welke is gelegen op een afstand van 1,5 km. Het dichtstbijzijnde Beschermde Natuurmonument betreft 'Hildsven' op een afstand van circa 6,8 km. Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van één woning in 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 natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Natuurbeschermingswet 1998.

4.7 FLORA EN FAUNA

Toetsingskader

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortenbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortenbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden.

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vast rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

In het plangebied zijn geen bomen aanwezig die ten gevolge van de ontwikkeling verwijderd worden. Het plangebied bestaat momenteel uit een door een beukenhaag omgeven weide. De inrichting van het plangebied maakt het derhalve onwaarschijnlijk dat zich hier waardevolle soorten bevinden. Het uitvoeren van nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht (artikel 2 Flora- en faunawet). 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

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Wel dient te allen tijde de zorgplicht in acht genomen te worden.

4.8 AKOESTIEK

Toetsingskader

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

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

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

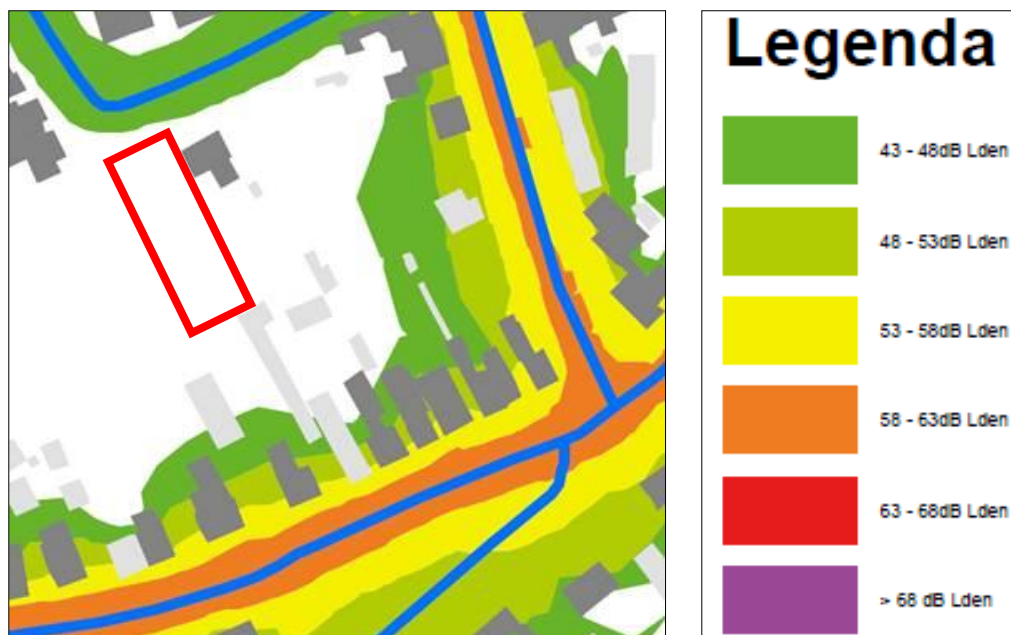
Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/h geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

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

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in een 30 km/h-zone, waardoor de Wgh en daarmee de vraag of een hogere grenswaarde procedure doorlopen moet worden, niet van toepassing is. Wel is de vraag relevant of er op het gebied van geluid sprake is van een goed woon- en leefklimaat, mede gelet op de ligging nabij de (doorgaande) Langeweg. Op basis van de gemeentelijke geluidkaart, is de geluidbelasting op deze woning ongeveer 45 dB exclusief aftrek artikel 110 Wet geluidhinder, zoals blijkt uit de onderstaande afbeelding. Daarmee wordt ruim onder de norm gebleven en kan

worden gesteld dat binnen het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Uitsnede geluidkaart gemeente Haaren. Het plangebied is weergegeven met een rood kader

Conclusie

Het aspect akoestiek in het kader van de Wgh levert geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

4.9 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 onderhavige plangebied is gelegen in een rustige woonwijk. Aan de Burgemeester van de Venstraat bevinden zich geen andere functies dan de woonfunctie. Aan de Langeweg, waar het plangebied aan de achterzijde grenst aan de aan deze weg gelegen percelen, bevinden zich wel andere functies. Het betreft overwegend detailhandelsvestigingen. De meest nabij het plangebied gelegen daarvan is een rijwielhandel aan de Langeweg 24, hetgeen conform de VNG-brochure een bedrijf van milieucategorie 1 betreft. Hieraan is een tot gevoelige objecten, zoals woningen, aan te houden richtafstand van 10 meter verbonden. Het plangebied bevindt zich op enkele meters van het betreffende perceel van de rijwielhandel. Gezien het feit dat de activiteiten van de rijwielhandel zich echter concentreren in de bebouwing direct aan de Langeweg en de woning binnen het plangebied zich juist aan de zijde van de Burgemeester van de Venstraat bevindt, mag worden aangenomen dat de feitelijke hindergevende bedrijfsactiviteiten op voldoende afstand van de nieuwe woning worden uitgeoefend. De rijwielhandel oefent derhalve geen nadelige invloed uit op de nieuwe woning. Andersom geldt dat de direct aan de rijwielhandel grenzende woningen reeds beperkingen opleggen aan de uit te oefenen activiteiten, zodat de nieuwe woning geen extra belemmering vormt.

Conclusie

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

4.10 GEURHINDER EN VEEHOUDERIJEN

Toetsingskader

Het beleid ten aanzien van het aspect geur is 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_E of OU_E/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

Het plangebied is gelegen in de kern van Haaren, op ruime afstand van het buitengebied en de daar aanwezige agrarische bedrijven. De meest nabije veehouderij ligt op circa 600 meter afstand.

Conclusie

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

4.11 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

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van het Bevt zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn regels opgenomen ten behoeve van de bescherming van buisleidingen.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd:

- transportroutes waarbij sprake is van enige relevantie van vervoer van gevaarlijke stoffen zijn niet aanwezig. Voor geen enkele transportroute is een 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico aanwezig en is er geen sprake van een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico;
- de afstand van 1,5 kilometer van de projectlocatie tot de spoorlijn Tilburg - Eindhoven is zodanig groot dat ruimschoots voldaan kan worden aan de grens- en richtwaarde geldend voor externe veiligheid;
- ten zuiden van Haaren, op circa 450 meter van het plangebied, loopt een tweetal brandstofleidingen van de NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Mij. Deze afstand is ruim voldoende om niet van invloed te zijn op het planvoornemen.

Conclusie

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

4.12 KABELS EN LEIDINGEN

Toetsingskader

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

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;

- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd 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. De eerder genoemde brandstofleidingen liggen op dusdanige afstand dat de daarvoor noodzakelijke planologische beschermingszones niet tot binnen het plangebied reiken.

Conclusie

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

4.13 LUCHTKWALITEIT

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO). Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

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

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

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling
- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Beoordeling

In onderhavig geval is sprake van woningbouw, aangezien één woning wordt opgericht. Uitgaande van de wettelijke ondergrens voor woningbouw van 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg 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.

4.14 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-(beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

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

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.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied op ruime afstand ligt van Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten. Beredeneerd is dat het planvoornemen naar alle waarschijnlijkheid geen negatief effect heeft op deze gebieden.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie of waterwingebied, maar ligt wel binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Het planvoornemen gaat echter niet uit van bodemwerkzaamheden die reiken tot aan de beschermende kleilaag van het grondwaterbeschermingsgebied. Gelet op de signalerende functie van het regime 'boringsvrije zone' is in de planregels wel een inhoudelijke bescherming opgenomen voor deze zone. Het plangebied behoort niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. Tevens is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

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

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 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.

5.2 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 'Kom Haaren'. 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.

5.3 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.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de regels is een erkerregeling opgenomen en daarnaast een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van het oprichten van een overkapping.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor één vrijstaande woning met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, tuinen en erven en daarnaast aan huis gebonden beroepen. Het hoofdgebouw van de woning dient binnen het bouwvlak te worden gesitueerd. Hoofregel is dat het hoofdgebouw het volledige bouwvlak mag beslaan. Om stedenbouwkundig ongewenste situaties te voorkomen, zijn in de regels wel enkele nuanceringsaangebracht.

Bijgebouwen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Bepaald is dat maximaal 50% van de gronden buiten het bouwvlak bebouwd mogen worden met bijgebouwen. Het aantal toegestane m² aan bijgebouwen is gekoppeld aan de grootte van het bouwperceel.

Binnen het bouwvlak is de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw aangegeven. Voor de bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5,5 m.

Vervolgens worden door middel van een afwijkingsbevoegdheid een aan huis gebonden bedrijf en een bed and breakfast mogelijk gemaakt. Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd dient te blijven.

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 aanduidingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen voor de bescherming van de in het gebied 'milieuzone - boringsvrije zone' aanwezige kleilaag. De regels ter bescherming van de boringsvrije zone, zoals vermeld in de Provinciale Milieuverordening zijn van toepassing.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen 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 zijn een uitsluitende aanvullende werking van de bouwverordening opgenomen, alsmede een regeling 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.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 TOEPASSING GRONDEXPLOITATIEWET

Toetsingskader

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan of een projectafwijakingsbesluit. 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 anterieure overeenkomst 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.

Conclusie

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

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 INLEIDING

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

7.2 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.

Op het voorontwerp bestemmingsplan is bij de gemeente Haaren een reactie ingekomen van de provincie Noord-Brabant en van het waterschap De Dommel. De provincie heeft laten weten dat de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geen aanleiding geven tot het maken van opmerkingen. Het waterschap heeft wel enkele inhoudelijke opmerkingen gemaakt, naar aanleiding waarvan het bestemmingsplan is aangepast. De beide vooroverlegreacties van de provincie en het waterschap zijn opgenomen in bijlage 4.

7.3 TERVISIELEGGING

P.M.

Bijlagen

Bijlage 1 - Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 - Archeologisch bureau- en verkennend
booronderzoek

Bijlage 4 - Vooroverlegreacties

