

Bestemmingsplan
"Langeweg 10-10a, Haaren"
Gemeente Haaren

Bestemmingsplan

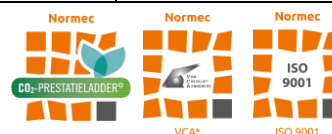
"Langeweg 10-10a, Haaren"

Gemeente Haaren

Opdrachtgever : Mevr. de Bresser
Projectnummer : 20180347-00
IDN : NL.IMRO.0879.BP18HRNLangeweg10-VA01
Datum : 18 december 2019
Opgesteld door : ing. M. Staps
Gecontroleerd door : ing. M.M. Kooijman-Bons
Voor akkoord : drs. ing. K. Jansen

Paraaf : 

Versie nr.	Datum	Omschrijving	Opgesteld door	Gecontroleerd door
CO01	22-10-2018	Concept ontwerpbestemmingsplan	MSt	MK
D01	08-03-2018	Ontwerpbestemmingsplan	MSt	KJ
D02	28-03-2018	Ontwerpbestemmingsplan	MSt	KJ
D03	18-12-2019	Vast te stellen bestemmingsplan	KJ	MSt



INHOUD

blz.

1	INLEIDING.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied.....	3
1.3	Planologisch kader	4
1.4	Leeswijzer	4
2	PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Beschrijving bestaande situatie	5
2.2	Beschrijving toekomstige situatie	6
3	BELEID	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid.....	11
4	OMGEVINGSASPECTEN	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid	14
4.3	Bedrijven en milieuzonering	15
4.4	Luchtkwaliteit	16
4.5	Externe veiligheid.....	17
4.6	Water.....	21
4.7	Flora en fauna	23
4.8	Stikstofdepositie.....	24
4.9	Verkeer en parkeren.....	25
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	26
4.11	Geurhinder	29
4.12	Volksgesondheid i.r.t. veehouderijen	30
4.13	Duurzaamheid	31
4.14	Overige aspecten	31
4.15	Mer-beoordelingsplicht	32
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	33
5.1	Inleiding	33
5.2	Bestemmingsregels	33
5.3	Algemene regels	34
6	UITVOERBAARHEID	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	35
6.2	Maatschappelijk haalbaarheid	35

BIJLAGEN

- 1 Verkennend bodemonderzoek Langeweg 10-10a te Haaren, d.d. 17-09-2018, AGEL adviseurs;
- 2 Akoestisch onderzoek wegverkeer bestemmingsplan Langeweg 10/10a te Haaren, d.d. 26-09-2018, AGEL adviseurs;
- 3 Waterparagraaf Langeweg 10-10a te Haaren, d.d. 05-09-2018, AGEL adviseurs;
- 4 Quicksan flora en fauna Langeweg 10-10a te Haaren, d.d. 03-09-2018, Ekoza;
- 5 Beeldkwaliteitsplan herontwikkeling Langeweg 10a, Haaren, d.d. 15-10-2018, Markt38;
- 6 Verslag infoavond d.d. 18-09-2018;
- 7 Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant + waterschap de Dommel;
- 8 Memo stikstofdepositie Langeweg 10 – 10a te Haaren, d.d. 07-11-2019, AGEL adviseurs;
- 9 Nota van ambtshalve wijzigingen, 12-12-2019, gemeente Haaren.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen is om de percelen aan de Langeweg 10-10a in Haaren te herontwikkelen. De percelen hebben in het geldende bestemmingsplan een detailhandelsbestemming, waarbinnen tevens een bedrijfswoning is toegestaan. De herontwikkeling betreft het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar één eengezinswoning. Daarnaast wordt de huidige bedrijfsbebouwing gesloopt, waarvoor in de plaats vier nieuwe levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd.

De realisatie van vier nieuwe levensloopbestendige woningen en de omzetting van de bestaande bedrijfswoning naar één gezinswoning past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan, waardoor een planologische procedure dient te worden doorlopen.

De gemeente Haaren heeft aangegeven, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de planontwikkeling. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld dat voorziet in een passende juridische en planologische regeling voor de ontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern van Haaren, op de kruising van de Langeweg en de Reitselaan. De Langeweg is één van de doorgaande wegen van het dorp. Het plangebied wordt gevormd door de kadastrale percelen sectie E met nummer 3068 en 2148 en heeft een totale oppervlakte van ca. 675 m². Op dit perceel staat bebouwing in de vorm van een bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning. In de omgeving van het plangebied wordt voornamelijk gewoond.



Luchtfoto met plangebied in rood aangegeven

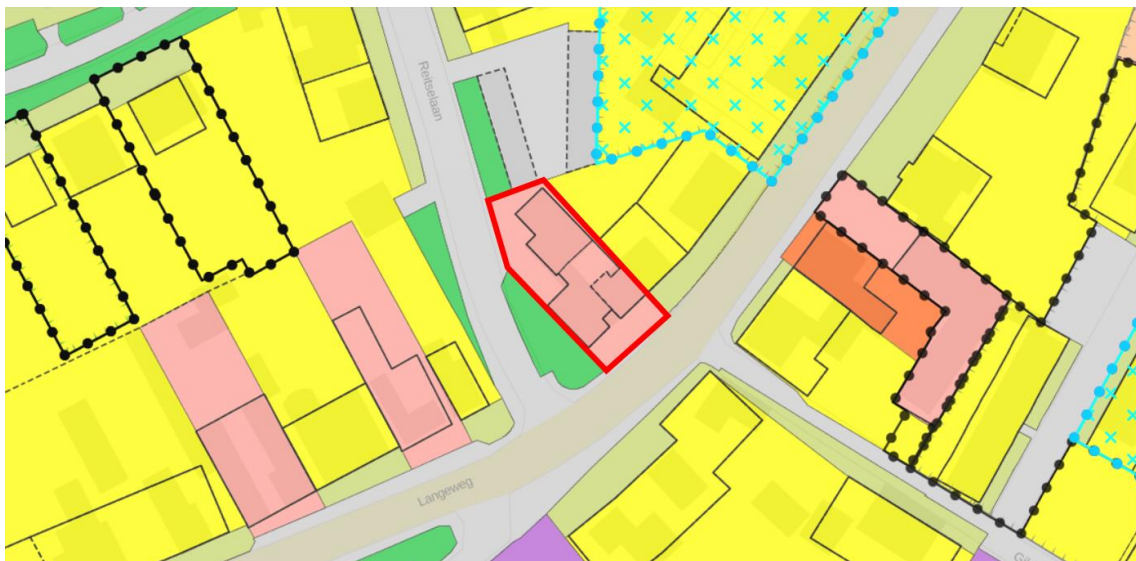
1.3 Planologisch kader

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Haaren', dat op 12 december 2013 gewijzigd is vastgesteld door de gemeenteraad van Haaren.

Het plangebied kent in de huidige situatie in zijn geheel de bestemming 'Detailhandel'. Daarnaast is ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', een bedrijfswoning toegestaan. Binnen de planlocatie is een bouwvlak opgenomen ter plaatse van de huidige bebouwing. Het geldende bestemmingsplan maakt wonen, met uitzondering ter plaatse van de bedrijfswoning, niet mogelijk.

De locatie is sinds enige tijd niet meer in gebruik voor detailhandel. Om de voormalige bedrijfswoning in gebruik te kunnen nemen ten behoeve van reguliere bewoning, en om 4 levensloopbestendige woningen te realiseren ter plaatse van de huidige bedrijfsbebouwing, dient een planologische procedure te worden doorlopen.

Om de voorgestane ontwikkeling mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld, dat voorziet in een passende planologische regeling voor de realisatie van de woningen.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Haaren', met plangebied in rood aangegeven

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de planbeschrijving waarin de bestaande en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens zijn de beleidskaders van de diverse overheden uiteengezet in hoofdstuk 3. De omgevingsaspecten met betrekking tot de ontwikkeling worden in hoofdstuk 4 besproken. In hoofdstuk 5 zijn de planregels nader toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt tot slot aandacht besteed aan de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de Langeweg in de kern van Haaren. De Langeweg is een van de doorgaande wegen van het dorp. De kern van Haaren is ontstaan op een hoge dekzandrug nabij het beekdal van de Ruijsbossche Waterloop en heeft zich als lintdorp ontwikkeld. Haaren is een typische kleine kern in het landelijk gebied. Het dorp wordt gekenmerkt door een rustig en landelijk georiënteerd woongebied. De bebouwingsvoorraad bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen. In de dorpskern rondom de St. Lambertuskerk bevindt zich een concentratie van winkels, maatschappelijke voorzieningen en enkele horecagelegenheden. De omgeving van Haaren wordt gekenmerkt door agrarische bedrijvigheid. In de omgeving zijn met name boomkwekerijen gevestigd.

In het kleinschalige akkerlandschap ontwikkelde de kern Haaren zich in de 20^e eeuw vanuit enkele kleine bebouwingsclusters zoals 'Het Kerkeind' langs de huidige Langeweg, Kerkeind, Kerkstraat en Helvoirtseweg. Deze historische structuur is nog steeds het meest kenmerkende element in de huidige stedenbouwkunde opbouw van de kern. De bebouwing aan deze routes wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door lintbebouwing bestaande uit gevarieerde vrijstaande bebouwing op een diep perceel.



Zicht op plangebied vanaf hoek Langeweg



Zicht op plangebied vanaf de Reitselaan

De planlocatie is gelegen aan de Langeweg op de kruising met de Reitselaan. Op het perceel staat reeds bebouwing in de vorm van bedrijfsbebouwing met een bedrijfswoning. De locatie was oorspronkelijk in gebruik door een schildersbedrijf. Na een aantal jaren verhuurd te zijn geweest (o.a. bloemist) staat het pand sinds enkele jaren leeg. Op de hoek van de Langeweg en Reitselaan ligt een groenstrook, in de vorm van enkele bomen met een gazon. Tussen de groenstrook en het plangebied ligt een voetpad. Zowel de groenstrook als het voetpad blijven in de toekomstige situatie stand gehouden.

De bedrijfswoning bestaat uit één bouwlaag met zadeldak, uitgevoerd met rode baksteen en rode dakpannen. Samen met de Langeweg 8, vormt de bedrijfswoning één twee-onder-een-kapwoning. Links van de bedrijfswoning, is de winkelruimte gelegen. Deze bebouwing bestaande uit één bouwlaag met plat dak heeft aan de voorzijde een grote raampartij. Het metselwerk en de gevelbedekking zijn antraciet gekleurd. Achter de winkelruimte staat een garage/opslagruimte met één bouwlaag en zadeldak met overhangende boeiboorden. Deze bebouwing is georiënteerd op de Reitselaan. Ook deze gevel is antraciet gekleurd. De bedrijfsruimte staat sinds enkele jaren leeg.

Vrijwel het gehele plangebied is voorzien van erfbestrating. Zowel aan de Langeweg als de Reitselaan wordt het voorgebied gebruikt voor parkeren. Aan de zijkant van garage ligt een kleine strook groen.

2.2 Beschrijving toekomstige situatie

De locatie aan de Langeweg 10-10a in Haaren, bestaande uit een winkel met bedrijfs- en opslagruimte staat sinds enkele jaren leeg. Met de herstructurering van de locatie wordt de verouderde bedrijfsbebouwing gesloopt, en worden 4 levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning gerenoveerd.

Direct naast de bedrijfswoning wordt één woning gebouwd. De richting van de kap staat haaks op Langeweg. De overige drie woningen zijn georiënteerd op de Reitselaan. De hoogte van alle woningen is gelijkwaardig aan de hoogte van bestaande woningen in de omgeving. (anderhalve laag met kap). Aan de achterzijde (tuinzijde) loopt de kap door tot op de verdiepingsvloer. De woningen worden uitgevoerd met een zadeldak. Dakkapellen in het dakvlak doorlopend in de voorgevel zorgen voor geleding. Door het verspringen van de woningen ontstaat een gevarieerd beeld dat past bij de dorpse karakteristiek. Het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage) gaat nader in op de typologie en uitstraling van de woningen.



Overzichtstekening nieuwe woningen (versie oktober 2018)

De woningen hebben een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Op de eerste verdieping is ruimte voor 2 slaapkamers met eventueel een 2e doucheruimte. Hiermee worden een viertal levensloopbestendige woningen gerealiseerd, geschikt voor een brede doelgroep.

De sanering van de voormalige bedrijfsbebouwing, de renovatie van de bedrijfswoning en de herontwikkeling van 4 woningen resulteert in een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

In het plangebied worden in totaal 7 parkeerplaatsen gerealiseerd. Zes parkeerplaatsen op het voorerf aan de Langeweg, en één parkeerplaats op het zijerf langs de woning aan de Reitselaan. Daarnaast wordt één parkeergelegenheid voorzien met een garagebox. De doelgroep voor de nieuwe woningen zijn ouderen. Gezien het feit dat ouderen meestal één auto hebben, heeft de gemeente aangegeven akkoord te zijn met de realisatie van zeven parkeerplaatsen op eigen terrein en één parkeerplaats in een garagebox voor maximaal 5 woningen.

De meeste tuinen aan de Langeweg hebben een groene voortuin, vaak voorzien van een kenmerkende haag. Doordat er in het plangebied parkeerplaatsen worden gerealiseerd in de voortuin wordt afgeweken van het beeld aan de Langeweg. In de huidige situatie wordt hier ook geparkeerd. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het beeld van de overige voortuinen aan de Langeweg, worden de toekomstige parkeerplaatsen voorzien van halfopen verharding en een groene omheining.



Impressie ontwikkeling gezien van de hoek Langeweg en Reitselaan (versie oktober 2018)

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Op basis van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten heeft het Rijk in het verleden een selectie gemaakt van twintig 'Nationale landschappen'. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Overige regels vinden hun doorwerking in de provinciale regelgeving (paragraaf 3.2)

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Per 1 juli 2017 is het besluit ruimtelijke ordening geactualiseerd. In de 'ladder' is vastgelegd dat een bestemmingsplan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient het bestemmingsplan te voorzien in een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Art 1.1.1 van de Bro beschrijft een stedelijke ontwikkeling als een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Beoordeling

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een uitzondering wordt gemaakt voor kleinschalige ontwikkelingen. De grens van een stedelijke ontwikkeling is voor woningbouw gelegen op 12 woningen, zo blijkt uit jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921, r.o. 4.3.) De toevoeging van 4 woningen (ten opzichte van de woning die in het geldende bestemmingsplan reeds is toegestaan) ligt dus onder de drempelwaarde en wordt dus niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet de orde.

3.2 Provinciaal beleid

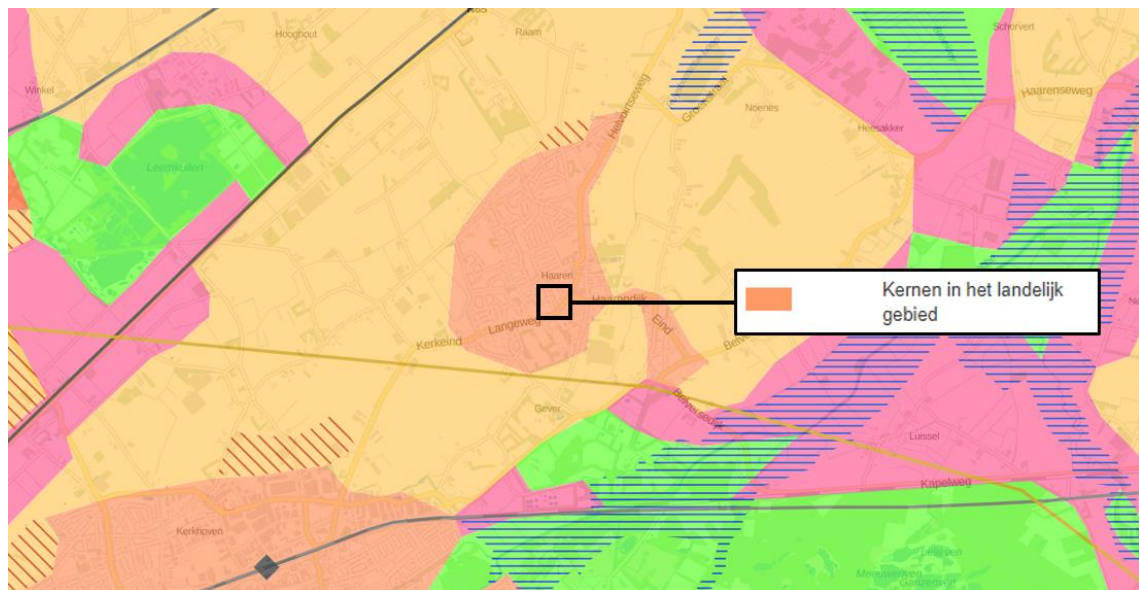
3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Toetsingskader

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. De SVRO is opgebouwd uit drie onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Noord-Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Beoordeling en conclusie

In de structurenkaart (zie onderstaande afbeelding) van de SVRO is het plangebied aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. De structuurvisie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale Verordening ruimte. In de Verordening ruimte is dit beleid verder uitgewerkt in bindende regels, die in acht genomen moeten worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie

3.2.2 Verordening ruimte Noord Brabant

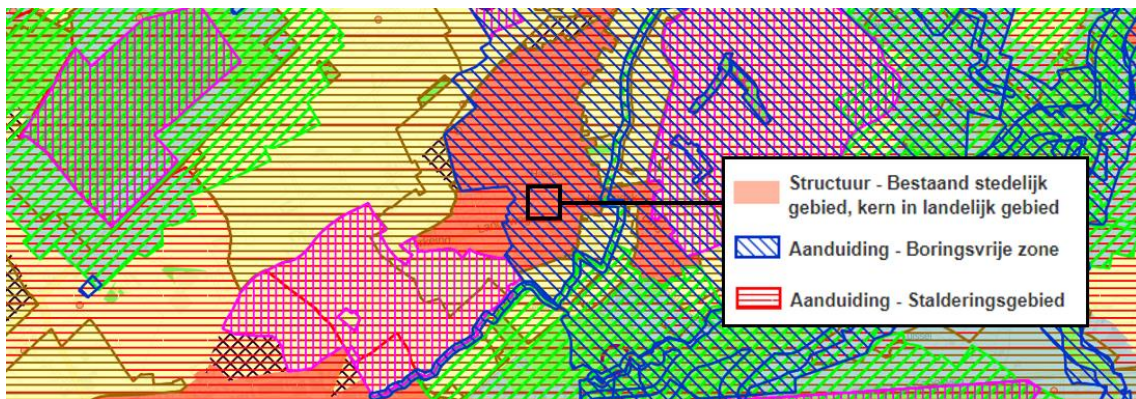
Toetsingskader

Provinciale Staten hebben in juli 2015 de Verordening ruimte 2014 geheel opnieuw vastgesteld. De laatste wijziging van de Verordening is in januari 2018. In de tussentijd is tevens de naam gewijzigd in 'Verordening ruimte Noord-Brabant'. De Verordening ruimte is één van de instrumenten die de provincie kan inzetten om de doelen uit de Structuurvisie RO (SVRO) te realiseren. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning de regels uit de Verordening ruimte toepassen.

De Verordening ruimte onderscheidt vier structuren (gekoppeld aan de Structuurvisie RO) die Brabant dekkend zijn. Ieder ruimtelijk oppervlak in Brabant valt onder één van deze structuren en kan niet onder meerdere structuren tegelijk vallen. Per structuur is uitgewerkt welke functies, onder welke voorwaarden, ontwikkeld kunnen worden. Aanvullend zijn er 25 aanduidingen in de Verordening ruimte opgenomen. Deze aanduidingen kunnen over één of meerdere structuren heen liggen.

Beoordeling

Het plangebied is onderdeel van de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Daarnaast gelden voor de planlocatie de aanduidingen 'boringsvrije zone' en 'stalderingsgebied'. Voor de gehele provincie Noord-Brabant gelden algemene regels voor bevordering van ruimtelijke kwaliteit, mestbewerking en veehouderijen. De voor de ontwikkeling relevante aspecten uit de Verordening ruimte worden hierna beknopt beschreven.



Uitsnede Integrale plankaart

Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied

Het plangebied is onderdeel van de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Binnen het stedelijke gebied is de gemeente vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren. De kernen in het landelijk gebied, dienen te voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). In het algemeen geldt dat wordt gebouwd voor het migratiesaldo-nul. De kleinere kernen maken deel uit van het omliggende landschap en hebben vaak nog een natuurlijke overgang richting het landschap.

Boringsvrije zone

Ter bescherming van het grondwater met het oog op de (drink)waterwinning gelden provinciale kaders. Zo kunnen gebieden aangewezen zijn als waterwingebied, grondwater beschermingsgebied of boringsvrije zone. In de boringsvrije zone geldt de minst strikte vorm van bescherming. Voorkomen dient te worden dat een ruimtelijke ontwikkeling de bodem in het gebied dermate verstoort dat dit invloed heeft op de kwaliteit van het grondwater. Ter bescherming van de beschermende kleilaag in de bodem zijn daarom regels opgenomen in het bestemmingsplan. De instandhouding van de kleilaag is zodoende geborgd bij de bouw van de woning.

Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel binnen de Verordening ruimte. Doel hiervan is om het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Binnen de mogelijkheden van de locatie wordt gezocht naar compacte bouwwijzen en intensivering van ruimtegebruik. Pas wanneer dit niet mogelijk is, kan worden gezocht naar een geschikte plek om een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied mogelijk te maken. De provincie wil tevens verouderde locaties in het stedelijk gebied opnieuw opvullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren.

Toepassing plangebied

Onderhavig plan voorziet in de herstructurering van een voormalige detailhandelslocatie met bedrijfswoning in de kern van Haaren. Het winkelpand en de naastgelegen bijbehorende bedrijfswoning staan al geruime tijd leeg. Een winkelruimte op deze locatie is gezien de omvang van het pand moeilijk te exploiteren. Leegstaande panden tasten de aantrekkingskracht van steden en dorpen aan. De herontwikkeling van het perceel resulteert in een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door de sanering van verouderde en buiten gebruik geraakte winkelruimte, de renovatie van de bedrijfswoning en de toevoeging van vier burgerwoningen. Daarnaast wordt kwaliteitswinst behaald door het weg bestemmen van detailhandel en deze om te zetten naar een woonfunctie, welke meer aansluit bij de functie van de omgeving. Tevens wordt met de ontwikkeling toepassing gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking en is rekening gehouden met de aanwezige waarden in het plangebied en de omgeving hiervan (zie hoofdstuk 5).

Conclusie

De ontwikkeling is in overeenstemming met de regels die in de Verordening ruimte zijn gesteld.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Haaren

Toetsingskader

Op 22 januari 2015 heeft de gemeenteraad van Haaren de structuurvisie Haaren vastgesteld. De Structuurvisie Haaren kan als een ruimtelijke uitwerking worden beschouwd van de in 2011 vastgestelde Toekomstvisie van de gemeente Haaren. De Toekomstvisie heeft een horizon tot 2022; in de structuurvisie wordt richting gegeven aan het ruimtelijk beleid van het gehele grondgebied van de gemeente tot en met 2030. De structuurvisie beschrijft de mogelijkheden voor woningbouw, bedrijven, recreatie en toerisme. Ook gaat de visie in op de toekomstperspectieven voor agrarische ontwikkeling, milieu, water, cultuurhistorie en verkeer.

Beoordeling

Hoofduitgangspunt van het beleid ten aanzien van wonen, zoals beschreven in de structuurvisie is dat het voor iedereen fijn wonen is in de gemeente Haaren. Daarnaast wil de gemeente (commerciële)voorzieningen zoveel mogelijk clusteren op een centrale locatie in het dorp. Door in te zetten op kwaliteit wil de gemeente een voorraad bieden die bijdraagt aan de sociale binding van mensen met de gemeente, maar die ook is afgestemd met de omgevingskwaliteiten. Om ervoor te zorgen dat er binnen de gemeente een evenwicht ontstaat tussen vraag en aanbod naar woningen zet de gemeente in op een viertal beleidsdoelen/uitgangspunten

- Het bieden van *onderscheidende woonmilieus*; omdat de gemeente het dorpse karakter van de dorpen wil versterken en ervoor wil waken dat het verschil in identiteit tussen de dorpen onderling en tussen dorp en stad verloren gaat;
- Het bieden van *voldoende woningaanbod*; omdat de afgelopen jaren te weinig nieuwe woningen zijn gebouwd hebben inwoners de gemeente noodgedwongen verlaten. De

gemeente Haaren wil continuïteit in woningbouw bereiken, mede voor het in stand houden van voorzieningen;

- Een *duurzame planontwikkeling*; omdat trends gevolgen kunnen hebben voor het type woningen dat gebouwd moet worden en hoe we met de bestaande voorraad omgaan. Flexibiliteit in de woningbouw is van belang, zodat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft;
- *Toegankelijkheid van woningmarkt* voor alle doelgroepen garanderen; omdat álle inwoners van de gemeente Haaren in staat moeten zijn een passende woning te vinden.

De gemeente Haaren zet in op het bouwen van voldoende woningen op basis van het principe 'migratiesaldo 0'. De gemeente Haaren beoordeelt plannen en initiatieven voor woningbouw op de bijdrage aan de kwaliteiten van het dorp waar dat bouwplan gerealiseerd gaat worden. Daarnaast worden initiatieven en plannen beoordeeld op de bijdrage aan het vergroten en versterken van de woningvoorraad voor de doelgroepen van beleid. Woningbouwinitiatieven moeten inpasbaar zijn binnen het jaarlijks door de raad vast te stellen woningbouwprogramma. In paragraaf 3.3.2 wordt nader ingegaan op de relatie van de plannen met het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Conclusie

De planontwikkeling voorziet in de herstructurering van een voormalige detailhandelslocatie met bedrijfswoning in de kern Haaren. De bedrijfswoning wordt gerenoveerd en in de plaats van de winkelruimte worden vier geschakelde levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan het behoud en versterking van een duurzaam en toegankelijk woningaanbod en vervult een aanvulling op de aantrekkelijk dorpse woonomgeving in de kern van Haaren.

3.3.2 Woonvisie 2017-2021

Toetsingskader

De woonvisie 'Van wensen naar wonen' is op 1 juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Haaren. Met deze woonvisie wordt de visie op het gemeentelijke woonbeleid voor de komende vijf jaar bepaald.

De gemeente Haaren is een aantrekkelijke, leefbare en groene woongemeente. Dit zijn kwaliteiten die de gemeente graag wil behouden en versterken. De ontwikkeling van woningaanbod sluit aan op de behoeften van verschillende doelgroepen binnen de gemeente. De focus ligt daarbij op woonprogramma voor starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren. Er is met name een tekort aan kleine huurwoningen en kleine middelgrote koopwoningen. Het bedienen van de huishoudensgroei van ca. 350 huishoudens, vergt een toevoeging van gemiddeld 60 woningen per jaar tot en met 2022. Op de lange termijn stabiliseert de huishoudensomvang, waarna ook deze langzaam terugloopt.

Beoordeling

Het plan voorziet in de toevoeging van 4 grondgebonden levensloopbestendige koopwoningen in de kern van Haaren. Daarnaast wordt de voormalige bedrijfswoning omgevormd tot een reguliere woning. De nieuwe woningen zijn voorzien van een sanitaire ruimte en slaapkamer op de begane grond. Daarnaast zijn op de eerste verdieping ook (slaap)kamers gelegen. Daarmee voorzien de woningen in de woningbehoefte van zowel ouderen/mindervaliden als starters op de woningmarkt. Hiermee voldoet het plan aan de woonvisie.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Door rekening te houden met deze aspecten kan een goed leefklimaat worden ontwikkeld. In dit hoofdstuk worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor het plangebied nader toegelicht.

4.1 Bodem

Toetsingskader

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient bij ruimtelijke ontwikkelingen de bodemkwaliteit te worden beschouwd. Bij ruimtelijke plannen met een functiewijziging dient te worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie die ter plaatse wordt beoogd.

Middels een verkennend bodemonderzoek is inzicht verkregen in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de mogelijke aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de grond of het freatisch grondwater. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden vastgesteld of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem een belemmering vormt voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Binnen het plangebied is door AGEL-adviseurs in september 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen en conclusies van dit onderzoek aangehaald.

- Bij het plaatsen van de boringen zijn, voor zover zintuiglijk waarneembaar, geen asbestverdachte materialen waargenomen. Plaatselijk zijn bijmengingen waargenomen met baksteen en plastic. De aangetroffen bijmenging betreft een homogene samenstelling van bijmengingen met bakstenen en is van eenduidige aard en daarmee niet gerelateerd aan asbestverdacht materiaal. Daarnaast zijn er tijdens de maaiveld inspectie geen concrete aanwijzingen voor potentieel bodembelastende activiteiten en/of waaruit blijkt dat in of op de bodem substantiële hoeveelheden 'verdacht' puin en/of asbesthoudend materiaal aanwezig is.
- Plaatselijk zijn in de zwak baksteenhoudende zandige grond (0,0-1,0 m-mv) met bijmengingen met plastic, licht verhoogde gehalten aan lood en PCB's aangetoond. De licht verhoogde gehalten zijn te relateren aan de bodemvreemde bijmengingen. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden.
- In het grondwater zijn geen concentraties gemeten die de streefwaarden overschrijden.
- Middels onderhavig verkennend bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek.
- De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen bezwaar voor het voorgenomen gebruik van de locatie en de voorgenomen bouwactiviteiten.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Geluid

Toetsingskader

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling met geluidsgevoelige functies (waaronder wonen), nieuwe wegen en de reconstructie van bestaande wegen dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is alleen noodzakelijk wanneer de ontwikkeling plaatsvindt binnen een zone van een weg en waarbij sprake is van geluidgevoelige bestemmingen.

Beoordeling

Het plangebied ligt niet binnen de akoestische zones van (spoor)wegen en industrieterreinen. Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is dan ook niet noodzakelijk. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening is door AGEL adviseurs in september 2018 een akoestisch onderzoek verricht naar het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. In de bijlage is het volledige onderzoeksrapport opgenomen.

Uit de rekenresultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de hoogst optredende cumulatieve geluidbelasting 61 dB bedraagt ter plaatse van de zuidgrens van het bouwvlak. De geluidbelasting binnen het plangebied is gelegen binnen een bandbreedte van 41 tot 61 dB. Ter plaatse van de gevelzijde gericht naar de straat varieert de geluidbelasting van 58 tot 61 dB. Ter plaatse van de oostzijde van het bouwvlak (achtergevel woningen) is sprake van een geluidbelasting van 41 tot 57 dB. Ter plaatse van alle woningen is sprake van de aanwezigheid van een geluidluw geveldeel.

In het kader van een beoordeling van een goede ruimtelijke ordening is het akoestisch klimaat ter plaatse van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat de kwaliteit van de akoestisch omgeving aan de straatzijde geclassificeerd kan worden als matig tot tamelijk slecht en aan de achtergevelzijde van goed tot matig.

Het akoestisch klimaat ter plaatse van het bouwblok past binnen de bandbreedte van de Wet geluidhinder. Op basis hiervan wordt gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen wordt voor 4 woningen niet kostenefficiënt aangemerkt en is gelet op de ligging in het centrum ook niet gewenst op basis van stedenbouwkundige en verkeerstechnische gronden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de nieuwe woningen zodanig te zijn dat een binnenniveau van 33 dB vanwege wegverkeerslawaai wordt gegarandeerd, met een minimale geluidwering van 20 dB. Gelet op de berekende cumulatieve geluidbelastingen van maximaal 61 dB (zonder reductie artikel 110g Wgh) varieert de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies voor de ontwikkeling tussen 20 dB en 28 dB.

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie (G_{ak}):

- minimaal 28 dB voor de levensloopbestendige woning gelegen aan de Langeweg;
- minimaal 26 dB is voor de meest zuidelijk en de middelste woning gelegen aan de Reitselaan;
- minimaal 27 dB voor de noordelijke woning gelegen aan de Reitselaan.

Het behalen van het binnenniveau van 33 dB door het realiseren van geluidswering van de gevels is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Omdat de weg geen geluidszone heeft, is een procedure hogere grenswaarden niet nodig.

Conclusie

Op basis van de rekenresultaten wordt gesteld dat het onderdeel wegverkeerslawaaï geen beperkingen geeft aan de ruimtelijke ontwikkeling.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen.

De richtafstand tussen een milieugevoelige functie en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de gevoelige functie, die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is, tot de grens van de inrichting. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG-publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Van een gemengd gebied is sprake bij een functiemenging tussen milieugevoelige en milieubelastende activiteiten of langs drukke gebiedsontsluitingswegen. De richtafstanden genoemd in de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in de kern Haaren, op de kruising van de Langeweg en de Reitselaan. De Langeweg is één van de doorgaande wegen van het dorp. Haaren is een klein en landelijk gelegen dorp, waar voornamelijk wordt gewoond. Hierdoor wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een rustig woongebied.

Wonen is een milieugevoelige functie. Daarom is onderzocht of in de omgeving milieubelastende functies zijn gelegen. De volgende bedrijven zijn in de omgeving van het plangebied gesitueerd.

Langeweg 11: horeca

De horecabestemming op dit adres is volgens het geldende beleid bestemd voor horeca die is gericht op opening in de avonduren en/of overdag, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension. Op dit adres is een cafetaria – eetcafé gevestigd. Voor een cafetaria geldt conform VNG-brochure een maximale richtafstand van 10 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Sportlaantje 5: bedrijf

Dit adres is voorzien van een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning. Op deze locatie is het mogelijk een bedrijf op te richten tot en met milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan 'Kom Haaren'. In de huidige situatie ligt het perceel grotendeels braak. De bedrijfswoning en een tweetal loodsen op het terrein zijn wel in gebruik. Conform de VNG-brochure geldt voor een inrichting tot en met milieucategorie 2 een maximale richtafstand van

30 meter. De afstand van de inrichtingsgrens van het bedrijf tot aan het plangebied bedraagt ca. 32 meter.

Langeweg 7, 18 en 24a: detailhandel

Aan de Langeweg zijn in de omgeving van het plangebied verschillende locaties waar detailhandel is toegestaan. Zo is aan de Langeweg 24 een rijwielhandel gevestigd, aan de Langeweg 18 een kapperszaak en aan de Langeweg 7 is een winkelpand gevestigd waar horecabenoedigheden worden verkocht. Detailhandel valt volgens de VNG-publicatie onder milieucategorie 1. Daarbij geldt in een rustig woongebied een maximale richtafstand van 10 meter. De afstand van de inrichtingsgrens van de detailhandel tot het plangebied bedraagt minimaal 30 meter, zodat aan deze richtafstand wordt voldaan.

Conclusie

De omliggende bedrijven en activiteiten hebben geen richtafstand die reikt tot het plangebied. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen wordt gegarandeerd. Tussen het plangebied en de genoemde inrichtingen zijn reeds woningen gerealiseerd. Deze woningen zijn maatgevend voor de milieuruimte van de bedrijven. De bedrijven worden met de voorgestane ontwikkeling dan ook niet beperkt in hun bedrijfsvoering. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wet milieubeheer

Toetsingskader

Luchtkwaliteit is geregeld in de Wet milieubeheer. Een specifiek onderdeel van deze wet is de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). Hierin is bepaald wanneer de mate van de bijdrage aan de luchtverontreiniging verwaarloosbaar klein is. In zo'n geval hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden.

Een project kan als NIBM worden beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% van de grenswaarde. De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) omdat in dit programma hiervoor maatregelen tegenover staan die het tijdig behalen van de grenswaarden waarborgen.

Beoordeling en conclusie

Om het beoordelen van plannen voor overheden eenvoudiger te maken is in de Regeling NIBM het percentage van 3% uitgewerkt in concrete getallen. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over, bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouw ligt bij 3% op 1.500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

In het voorliggend plan worden 4 woningen gerealiseerd en wordt een bestaande bedrijfswoning herbestemd tot een reguliere woning. Hiermee wordt de ontwikkeling als NIBM beschouwd. Een toetsing aan de grenswaarden kan daardoor achterwege blijven.

4.4.2 *Achtergrondconcentraties luchtverontreiniging*

Toetsingskader

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening dient beoordeeld te worden of het aanvaardbaar is om het project op deze locatie te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan de ter plaatse bestaande luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project zelf 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur onder andere bij een woning, school of sportterrein.

Met de jaarlijkse monitoring van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit gevolgd en wordt de uitvoering van de maatregelen en projecten (die zijn opgenomen in het NSL) bijgehouden. In de omgeving van het plangebied zijn geen metingen verricht die beschikbaar zijn gesteld via de digitale monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl)

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging wordt gebruik gemaakt van de, door het RIVM beschikbaar gestelde, grootschalige concentratiekaarten (GCN). De kaarten zijn gebaseerd op een combinatie van modelberekeningen en metingen en zijn bedoeld voor het geven van een grootschalig beeld van de luchtkwaliteit en depositie in Nederland, zowel in het verleden als in de toekomst.

De grootschalige concentratiekaart (<http://geodata.rivm.nl/gcn/>) biedt de mogelijkheid om de verschillende resultaten van de monitoring zichtbaar te maken. Via de viewer zijn voorts de concentraties in voorgaande jaren als voor de jaren 2020, 2025 en 2030 af te lezen.

Beoordeling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ter plaatse van het plan de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} inzichtelijk gemaakt op basis van de gegevens uit de grootschalige concentratiekaart (GCN).

Uit de GCN blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het jaar 2017 respectievelijk maximaal 20 µg/m³, 19 µg/m³ en 12 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden.

De algemene trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen. Overschrijdingen van de grenswaarden zijn dan ook niet te verwachten.

Conclusie

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

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 wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). 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.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat benodigde de veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

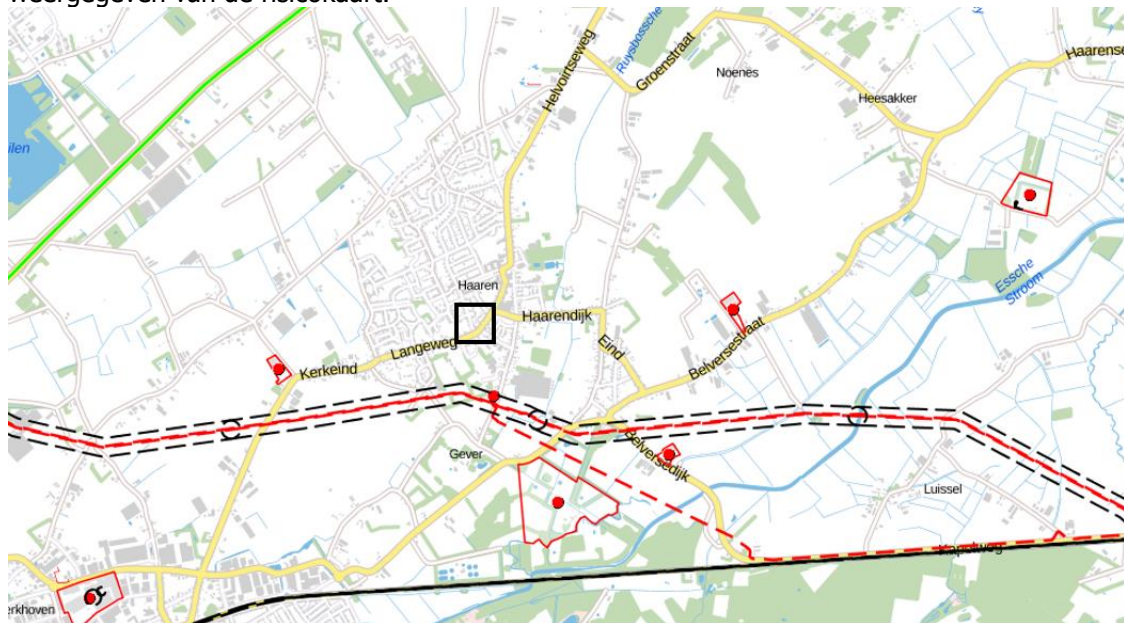
Tot slot wordt in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, het Barro, de effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enz..

Werkdocument Verantwoording Groepsrisico Haaren

De gemeente Haaren heeft met het werkdocument 'Verantwoording Groepsrisico Haaren' beschreven hoe de gemeente omgaat met externe veiligheidsvraagstukken binnen haar gemeente. Dit werkdocument dient aanvullend op de landelijke wetgeving betrokken te worden bij de beoordeling van de externe veiligheidsrisico's.

Inventarisatie

Met behulp van de risicokaart is beschouwd of risicobronnen in de omgeving van het plangebied een risico vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. In navolgend figuur is een uitsnede weergegeven van de risicokaart.



Uitsnede risicokaart met plangebied zwart gemarkeerd

Uit de risicokaart blijkt, dat er geen inrichtingen met externe veiligheidsrisico's in de omgeving van het plangebied (groen omcirkeld) zijn gelegen, welke een risicocontour over het plangebied hebben liggen. Tevens zijn er geen buisleidingen, wegen en vaarwegen aanwezig, waarover of waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in de omgeving met een risicocontour (veiligheidscontour, PR- 10-6contour en/of invloedsgebied) over het plangebied. Wel is het plangebied gelegen binnen een risicocontour (toxisch invloedsgebied) van de spoorlijn Tilburg - 's-Hertogenbosch.

Toetsing

Plaatsgebonden risico

Het plangebied is niet gelegen binnen de PR-10-6contour (plaatsgebonden risico) van de spoorlijn.

Groepsrisico

De spoorlijn Tilburg - 's-Hertogenbosch bevindt zich op een afstand van circa 3100 meter van het plangebied. De spoorlijn is opgenomen als Basisnetroute in de Regeling Basisnet. Over de spoorlijn worden onder andere stoffen vervoerd van stofcategorie GT4. Deze stofcategorie heeft conform de HART een invloedsgebied van >4000 meter. Het plangebied ligt dan ook volledig binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. De overige stofcategorieën, welke vervoerd worden over de spoorlijn zijn niet relevant, omdat het invloedsgebied hiervan niet over het plangebied ligt. Conform het Bevt dient voor een plan binnen het invloedsgebied van een transportroute een verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd te worden. Aangezien het plan niet binnen 200 meter van de transportroute ligt, kan volstaan worden met beperkte verantwoording (artikel 8, lid 1 en artikel 7, Bevt).

Werkdocument Verantwoording Groepsrisico Haaren

Het plangebied valt -vanwege de grote afstand tot de spoorlijn- buiten de zone-indeling (zonering) van de spoorlijnen, welke benoemd zijn in het 'Werkdocument verantwoording groepsrisico Haaren'. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de voorwaarden uit het werkdocument.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Conform artikel 8, lid 1 en artikel 7 van het Bevt is, vanwege de ligging van het plangebied binnen het (toxisch) invloedsgebied groepsrisico van de spoorlijn Tilburg - 's-Hertogenbosch, een beperkte verantwoording van het groepsrisico benodigd. Hierbij is de Veiligheidsregio conform artikel 9 van het Bevt om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in de verantwoording.

Mogelijkheden bestrijdbaarheid van een calamiteit

In geval van een calamiteit zal de brandweer ingezet worden aan de bron ter beperking van de effecten van de calamiteit. Het bestrijdbaarheidsvraagstuk in relatie tot de ontwikkeling op deze grote afstand van de risicobron wordt daarom niet verder beschouwd.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting en zijn afhankelijk van het maatgevende scenario.

1. Mogelijkheden zelfredzaamheid

Er zijn geen aanwijzingen dat niet- of verminderd zelfredzame personen zullen verblijven in het plangebied. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn dus goed. Mede vanwege de grote afstand van het plangebied tot het spoor (3100 meter).

2. Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

3. Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden. Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang dat het plangebied:

- *goed te alarmeren is;*
- In geval van een calamiteit kan NL-alert worden ingezet. NL-Alert is een alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.
- *goed te ontvluchten is.*

Bij een toxisch rampscenario is ontluchten van het plangebied niet aan te raden. Schuilen binnen de bebouwing is bij dit scenario de beste optie.

- *goed te schuilen is.*

Blootstelling aan een toxisch gas is voor het plangebied het bepalende scenario. In geval van een calamiteit dienen personen te schuilen binnen de bebouwing. De mate waarin deze bebouwing afsluitbaar is tegen de indringing van toxisch gas, de tijdsduur, dat deze bebouwing wordt blootgesteld aan het toxische gas, zijn hierbij maatgevende parameters voor het beschermingsniveau. Nieuwe bouwwerken zijn, mede vanwege de eisen uit het Bouwbesluit, goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat installatie voor de luchtbehandeling van het gebouw, waarbinnen geschuild wordt, met één druk op de knop uit te schakelen is.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het plangebied ligt binnen het (toxisch) invloedsgebied groepsrisico voor het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Tilburg - 's-Hertogenbosch. Het groepsrisico is beperkt verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. De volgende overwegingen spelen daarbij een rol:

- de zeer beperkte gevolgen van een ramp -met een toxische vloeistof op het spoor- binnen het plangebied, vanwege de grote afstand van het plangebied tot de risicobron;
- de goede mogelijkheden binnen het plangebied voor de zelfredzaamheid van personen.

De Veiligheidsregio ziet geen aanleiding tot het geven van een nader advies over de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Het plan voldoet aan de voorwaarden uit het 'werkdokument verantwoording groepsrisico Haaren'.

4.6 Water

Toetsingskader

De voerende waterschappen in Nederland richten zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Nagestreefd wordt het vergroten van de belevingswaarde van stedelijk water, natuurvriendelijke inrichtingen en de duurzaamheid van watersystemen. De waterbeheerders werken daarom samen met gemeenten, die de regie hebben over de ruimtelijke ordening en het beheer van de openbare ruimte, om deze doelstellingen uit te halen. Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en kwaliteit in het onderhavige gebied. De bestaande riolering in de omgeving van het plangebied is in beheer en eigendom van de gemeente Haaren.

Beoordeling

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets.

AGEL adviseurs heeft onderzoek verricht naar de waterhuishoudkundige aspecten van de ontwikkeling. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage 'Waterparagraaf Langeweg 10-10a te Haaren' ¹ van AGEL adviseurs. De onderzoeksrapportage is als separate bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Hierna worden de belangrijkste conclusies aangehaald.

¹ Waterparagraaf Langeweg 10-10a te Haaren, d.d. 05-09-2018, AGEL adviseurs

Waterbezwaar

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd genaamd 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Met een verhardingsafname van 14 m² valt de planontwikkeling onder de grenswaarde van minder dan 2.000 m². Bij een verhardingstoename kleiner dan 2.000 m² is er vanuit de Algemene Regel geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap.

Advies behandeling regenwater (RWA)

Vanuit het waterschap De Dommel, dan wel de gemeente Haaren, worden geen aanvullende voorzieningen in het kader van berging/infiltratie geëist. Het regenwater dient gescheiden te worden ingezameld en aangesloten te worden op het gemeentelijk stelsel. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Haaren te worden uitgevoerd. Daarnaast dienen bij de bouwkundige uitwerking niet uitlogende materialen te worden toegepast.

Advies behandeling vuilwater (DWA)

In het plangebied wordt de bestaande bedrijfswoning gehandhaafd en worden vier levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Er wordt gemiddeld 120 liter vuilwater per dag geproduceerd per inwoner en afgevoerd naar het rioolstelsel. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $5 \times 2,5 \times 120$ liter = 1,5 m³ per dag vanuit de woningen in het plangebied wordt "geproduceerd".

De huidige vuilwaterproductie van het plan is van één woning en van 257 m² bedrijfsoppervlak. Voor de woning bedraagt de vuilwaterproductie 0,3 m³ per dag (2,5 inw. * 120 liter). Voor droge bedrijven kan de ontwerpnorm van 0,5 l/s/ha worden gehanteerd. Vanuit het bedrijf wordt er 0,55 m³ per dag "geproduceerd" ($0,025 \text{ ha} \times 0,5 \text{ l/s/ha} \times 3600 \text{ s} \times 12 \text{ u}$). De totale afvalwaterproductie vanuit het plangebied bedraagt in de huidige situatie 0,85 m³/dag. Met de voorgenomen ontwikkeling zal de afvalwaterproductie vanuit het plangebied met 0,65 m³/dag toenemen.

Het vuilwater van het plangebied dient doormiddel van een gescheiden rioolstelsel aangesloten te worden op het omliggende stelsel van de gemeente Haaren. De verdere uitwerking hiervan dient in samenspraak met de gemeente Haaren te worden uitgevoerd.

Ontwatering en drooglegging planlocatie

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een minimale ontwateringsdiepte van 0,70 meter bij de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 7,70 m +N.A.P. De gemiddelde maaiveldhoogte bedraagt 8,90 m +N.A.P. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde ontwateringseis.

Conclusie

In de waterparagraaf zijn de effecten van de planontwikkeling op de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Het plan voorziet in de realisatie van 4 nieuwe woningen en de functionele omzetting van een bedrijfswoning naar een regulier woning. Daarbij komt de bedrijfsbebouwing te vervallen. Het plan leidt tot een afname aan verharding en heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding. Het aspect water vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De natuurwet- en regelgeving kent twee sporen, namelijk een soortgericht spoor en een gebiedsgericht spoor. De bescherming van deze twee sporen is geregeld in de Wet natuurbescherming. Ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de natuurwetgeving.

Beoordeling

Door Ekoza is in augustus 2018 een quickscan flora en fauna² uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Hierna volgen de belangrijkste conclusies ten aanzien van het onderdeel soortenbescherming. Ten aanzien van de invloed van de planontwikkeling vanuit de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, is door wijziging in wetgeving een aanvullende berekening naar stikstofdepositie uitgevoerd. Voor een nadere beschrijving hiervan wordt verwezen naar paragraaf 4.8.

Beoordeling soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan een ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Flora

In het plangebied zijn geen beschermde planten waargenomen of te verwachten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Grondgebonden zoogdieren

De voorgenomen werkzaamheden leveren geen negatief effect op voor grondgebonden zoogdieren. Voortplantingsplaatsen, vaste rust- of verblijfplaatsen en (functionele) leefomgeving van beschermde grondgebonden zoogdieren zijn in het plangebied niet aanwezig. Er dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht voor soorten waarvoor een vrijstelling geldt, zoals algemene muizensoorten en huisspitsmuis. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Vleermuizen

De bebouwing op de locatie zijn een potentiële vaste rust- en verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Het bedrijfspand is geschikt voor vleermuizen, omdat er een spouw, gevelbekleding en een dakpannen dak aanwezig zijn. De bedrijfswoning is tevens geschikt voor de vleermuizen, omdat er een spouw en een dakpannen dak aanwezig zijn. Nader onderzoek moet uitwijzen of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in het bedrijfspand en de bedrijfswoning en of een ontheffing in het kader Wet natuurbescherming nodig is.

Vogels

Het bedrijfspand en de bedrijfswoning op de locatie zijn mogelijk geschikt als nestlocatie voor de gierzwaluw en de huismus. De bedrijfswoning en de achterkant van het bedrijfspand zijn geschikt

² Quickscan flora en fauna Langeweg 10-10a te Haaren, d.d. 03-09-2018, Ekoza

voor huismussen, omdat deze gebouwen een dakpannen dak hebben en huismussen via openingen, zoals bijvoorbeeld achter de dakgoot, tussen het dakbeschot en de dakpannen kunnen komen. De bedrijfswoning en de achterkant van het bedrijfspand zijn tevens geschikt voor gierzwaluwen, omdat er een dak met dakpannen, overhangende dakpannen en nokpannen aanwezig is. Nader onderzoek moet uitwijzen of het bedrijfspand en/of de bedrijfswoning gebruikt wordt door deze soorten en een ontheffing in het kader Wet natuurbescherming nodig is.

Binnen het plangebied zijn geen hoge bomen aanwezig. De bomen in de omgeving zijn gecontroleerd op de aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten. Deze zijn niet aangetroffen. Een ontheffing in het kader Wet natuurbescherming is hiervoor niet nodig.

De struiken zijn geschikt als nestlocatie voor vogels. Actieve nesten mogen geen negatief effect ondervinden. De struiken dienen voor het broedseizoen (half maart) verwijderd te worden om te voorkomen dat broedvogels zich nestelen in de te verwijderen struiken. Indien het verwijderen niet plaats kan vinden voor het broedseizoen, dienen de struiken voor verwijdering te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van actieve nesten.

Reptielen, amfibieën en vissen

Geschikt habitat om te rusten, zich voort te planten of te overwinteren is voor streng beschermde reptielen, amfibieën en vissen in het plangebied niet aanwezig. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Amfibieënsoorten waarvoor een vrijstelling geldt kunnen sporadisch mogelijk voorkomen binnen het plangebied. Hiervoor moet rekening gehouden worden met de zorgplicht. Een ontheffing in het kader Wet natuurbescherming is niet nodig.

Ongewervelden

In het plangebied worden geen beschermde ongewervelden verwacht. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Houtopstanden

Er zijn geen bomen aanwezig binnen het plangebied. Houtopstanden zijn daarom niet van toepassing.

Conclusie

De aanwezige flora en fauna vormen geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling. Bij sloopwerkzaamheden van de bedrijfsbebouwing en/of bedrijfswoning dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Mochten deze aanwezig zijn, dan worden passende maatregelen getroffen. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waardoor is geborgd dat voorafgaand aan de sloop is gebleken dat geen sprake is van de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen dan wel dat een ontheffing is verleend op basis van de Wnb.

4.8 Stikstofdepositie

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) die op 1 januari 2017 in werking is getreden, regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. De Wnb geeft uitvoering aan de verplichtingen van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk kunnen zijn voor de doelstellingen

van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend. Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor het behalen van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen.

In de Wnb is vastgelegd dat het verboden is zonder vergunning van gedeputeerde staten van de provincie een project te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Samengevat betekent dat wanneer een plan gevolgen heeft voor het gebied, maar de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied niet in gevaar brengt, significante gevolgen zijn uitgesloten.

Indien op basis van objectieve gegevens blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie, kan in ieder geval worden geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten voor de instandhoudingsdoelen van het betrokken Natura 2000-gebied.

Beoordeling

Door AGEL adviseurs is d.d. 7 november 2019 een berekening naar de stikstofdepositie ten gevolge van de planontwikkeling uitgevoerd. De berekening is uitgevoerd met behulp van AERIUS Calculator 2019 (versie september 2019). In de bijlage bij dit bestemmingsplan is een memo opgenomen waarin zowel de uitkomsten van de berekening zijn opgenomen als een onderbouwing hiervan.

Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie vanwege het plan gelijk blijft in vergelijking met de autonome situatie. Het plan leidt niet tot enig rekenresultaat hoger dan 0,00 mol/ha/j, zoals blijkt uit bijgevoegde rapportage van de uitgevoerde berekening met de AERIUS-calculator. Het bovenstaande houdt in dat als gevolg van de ontwikkeling, met betrekking tot stikstofdepositie, negatieve effecten op stikstofgevoelige habitat- en leefgebieden zijn uit te sluiten. De natuurlijke kenmerken van de stikstofgevoelige gebieden blijven onaangetast. Op basis van de rekenresultaten kan derhalve worden gesteld dat het voornemen met zekerheid niet leidt tot een significant negatief effect als gevolg van stikstofdepositie op stikstofgevoelige gebieden binnen Natura 2000-gebieden. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het plan wordt uitgezonderd van de vergunningplicht.

Conclusie

De ontwikkeling en realisatie van het initiatief voor de locatie Langeweg 10 -10a Haaren leidt niet tot significant negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt een vrijstelling van de vergunningplicht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Parkeren

Voor de berekening van de parkeerbehoefte wordt de parkeernorm uit de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 317 uit oktober 2012 gebruikt. De gemeente Haaren valt volgens deze classificatie in 'niet stedelijk gebied'. Het plangebied is volgens de gebiedsindeling gelegen in het deelgebied 'rest bebouwde kom'. De landelijke richtlijn

gaat bij de realisatie van een hoek of tussenwoning uit van een minimale parkeernorm van 1,6, en een maximale parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning.

In totaal voorziet het planinitiatief in 7 parkeerplaatsen op eigen terrein. Zes parkeerplaatsen op het voorerf aan de Langeweg, en één parkeerplaats op het zijerf langs de woning aan de Reitselaan. Daarnaast wordt één parkeergelegenheid voorzien met een garagebox. De doelgroep voor de nieuwe woningen zijn ouderen. Gezien het feit dat ouderen meestal één auto hebben, heeft de gemeente in haar principe-uitspraak aangegeven akkoord te zijn met de realisatie van zeven parkeerplaatsen op eigen terrein en één parkeerplaats in een garagebox.

4.9.2 Verkeer

De renovatie van een voormalige bedrijfswoning en ontwikkeling van 4 grondgebonden levensloopbestendige woningen resulteert in een zeer geringe toename van de verkeersgeneratie. Conform CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' bedraagt de toename bij één nieuwe hoek- of tussenwoning, uitgaande van een 'niet stedelijk gebied' in de 'rest bebouwde kom', een verkeersgeneratie van gemiddeld 7,4 motorvoertuigen per etmaal. In totaal draagt de ontwikkeling van 4 woningen bij in de toename van het aantal verkeersbewegingen van circa 30 motorvoertuigen per etmaal.

Deze toename wordt als zeer beperkt aangemerkt in relatie tot de totale verkeersgeneratie binnen het plangebied en de capaciteit van de omliggende wegen. Belemmeringen zijn dan ook niet aanwezig.

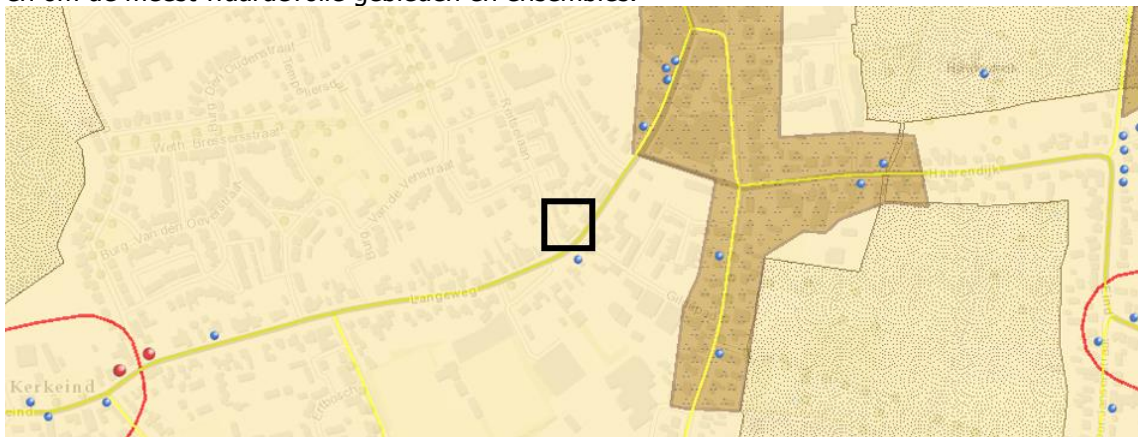
4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. De gemeente, waarbinnen de betreffende ontwikkeling plaatsvindt, is hierbij het bevoegd gezag. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant staat aangegeven welke archeologische en cultuurhistorische waarden (in potentie) aanwezig zijn.

Het provinciaal cultuurhistorisch belang bestaat uit 5 kaartlagen: regio's, cultuurhistorische landschappen, cultuurhistorische vlakken, archeologische landschappen en complexen van cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit en om de meest waardevolle gebieden en ensembles.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart ter plaatse van het plangebied

Beoordeling

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorische landschap het Groene Woud binnen de regio de Meierij. Daarnaast is de Langeweg aangeduid als lijn van redelijk hoge waarde.

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting in de Meierij zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.

Vanouds waren de randen van de beekdalen en de dekzandruggen de meest geschikte plek voor bewoning. De beekdalen zelf en de uitgestrekte broekgebieden waren te nat om te wonen of om akkerbouw te bedrijven. In deze terreinen lagen de beemden kleine, vaak strookvormige percelen weide- of hooiland, omgeven door houtsingels. In de beekdalen liggen diverse middeleeuwse kastelen. De natte beekdalen boden de gelegenheid grachten aan te leggen die het hele jaar water voerden. Enkele voorbeelden zijn Nemerlaer aan de Essche Stroom aan de rand van Haaren.

De kern Haaren, waarbinnen het plangebied is gelegen, ligt op de dekzandrug Tilburg – Den Bosch. Het gebied loopt van Goirle tot Vught en heeft een langgerekte vorm en herbergt relatief veel middelgrote woonkernen. Naast hiervoor genoemde plaatsen zijn dat Oisterwijk, Berkel-Enschot, Udenhout en Helvoirt. Rondom de bebouwde kommen is voornamelijk landbouwgrond aanwezig. Uitgangspunt in het beleid is het behoud van kleinschalige karakteristieken en het stellen van eisen ten aanzien van uitbreidingen van dorpskernen.

Conclusie

Het plan resulteert niet in een negatieve invloed op cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied en haar omgeving. Belemmeringen zijn dan ook niet aanwezig.

4.10.2 Archeologie

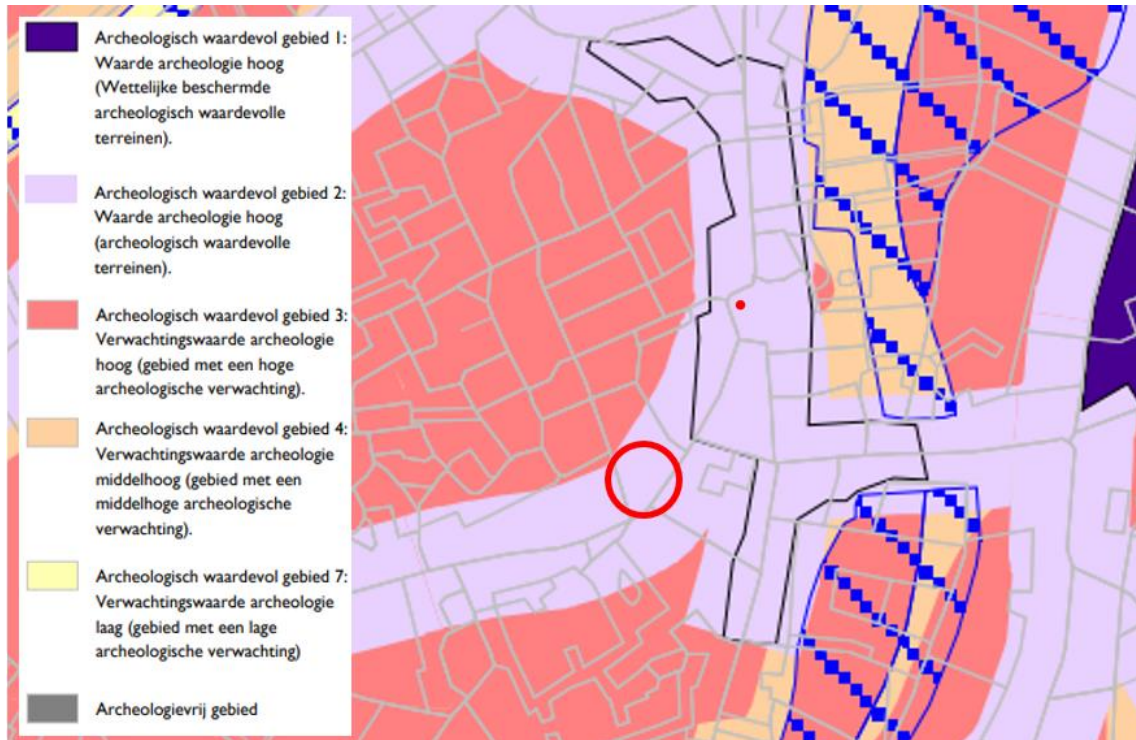
Toetsingskader

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.

Beoordeling

In 2011 heeft gemeente Haaren samen met de gemeenten Heusden, Loon op Zand en Vught een archeologische verwachtingskaart en archeologische beleidskaart opgesteld. De kaart is opgesteld op basis van archeologische rapporten uit het verleden, vondsten en cultuurhistorisch onderzoek. De archeologische beleidsadvieskaart vertaalt de verwachtingenkaart in een aantal waardes die betrokken worden bij ruimtelijke plannen. Hoewel de beleidskaart niet officieel door de gemeenteraad is vastgesteld, biedt deze kaart wel een goed beeld van de mogelijk in de bodem te verwachten archeologische waarden.

Volgens de archeologische verwachtingskaart betreft het plangebied een gebied van archeologische waarden. In de archeologische beleidskaart is deze verwachting vertaald in een aanduiding 'Archeologisch waardevol gebied 2', een archeologisch waardevol terrein.



Uitsnede archeologische beleidskaart (Vestigia)

In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Haaren' zijn geen bepalingen opgenomen om de aantasting van mogelijke archeologische waarden te voorkomen. Om de aanwezige archeologische waarden te beschermen is op basis van de Archeologische beleidskaart aan onderhavig plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend. De regeling betreft een vertaling van de beleidskaart naar een concreet onderzoekskader, waarbij is aangesloten bij de planregelsystematiek zoals toepast in het bestemmingsplan 'Kom Biezenmortel 2018'.

Ontwikkelingen, waarbij de bodem wordt geroerd over een bepaalde oppervlakte en beneden een bepaalde verstoringsdiepte, zijn niet toegestaan zonder dat vooraf een onderzoek heeft plaatsgevonden naar de mogelijk in de bodem aanwezig archeologische waarden. Voor het plangebied geldt dit bij een grondverzet met een oppervlakte groter dan 100m² en dieper dan 50 centimeter.

Conclusie

In het bestemmingsplan is voor het plangebied een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' toegekend. Hiermee geldt een archeologische onderzoeksverplichting indien er grondverzet plaatsvindt met een oppervlak groter dan 100m² en dieper dan 50 centimeter. Voor de ontwikkeling geldt dat er moet worden voldaan aan de regels van deze dubbelbestemming. In het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen zal het bouwplan aan dit kader worden getoetst, en zal mogelijk archeologisch onderzoek zijn vereist.

4.11 Geurhinder

Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt voor de beoordeling voor het aspect geur grenswaarden voor algemeen geldende vaste afstanden, vaste afstanden voor niet-intensieve veehouderijen en de geurbelasting ten gevolge van intensieve veehouderijen. In de voorliggende situatie is sprake van een planlocatie binnen de bebouwde kom binnen een concentratie gebied. Dit resulteert in de volgende grenswaarden:

- Algemeen geldende vaste afstand: 50 meter;
- Vaste afstand niet-intensieve veehouderijen: 100 meter;
- Geur belasting ten gevolge van intensieve veehouderijen: 3 OUE/m³.

De Wet geurhinder en veehouderijen biedt middels artikel 6 de mogelijkheid aan gemeenten om bij verordening, binnen gestelde marges, afwijkende normen vast te stellen. Op 21 januari 2010 heeft de gemeenteraad van de gemeente Haaren de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Haaren 2010' vastgesteld. Op basis van deze verordening gelden voor een drietal invloedsgebieden en ten aanzien van de bebouwde kom van de gemeente Haaren andere normen dan wel andere afstanden dan vastgelegd in de Wgv.

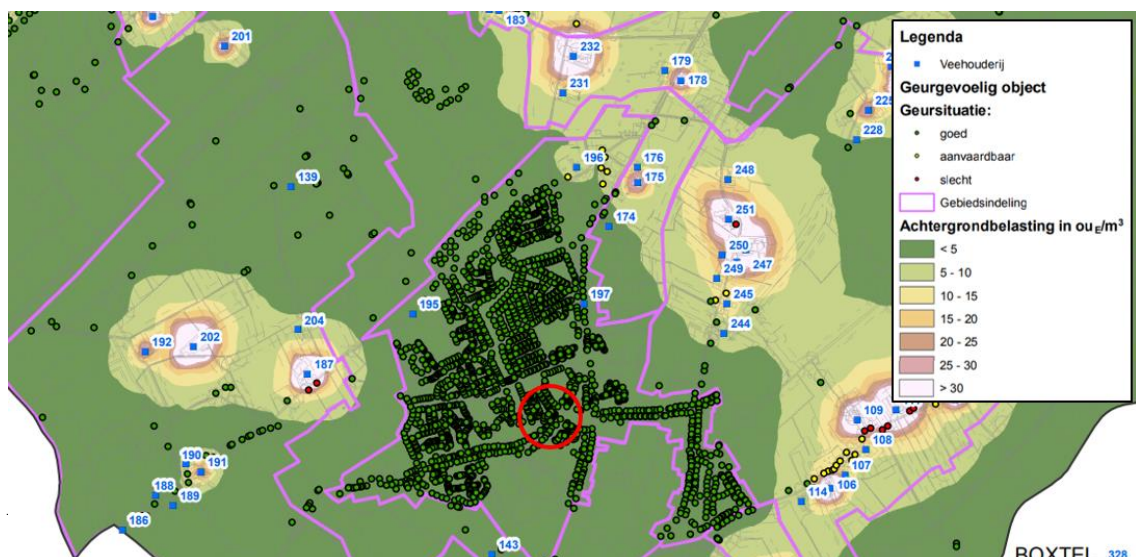
In de verordening is bepaald dat ten opzichte van de wet binnen de bebouwde kom van de gemeente Haaren, in plaats van de vaste afstand voor niet-intensieve veehouderijen, afwijkende afstanden moeten worden gehanteerd. Voor bedrijven met een omvang tot 56 dieren geldt een afstand van 50 meter. Voor bedrijven met een omvang groter dan 126 dieren geldt een afstand van 100 meter. Voor de veehouderijen met een omvang van 56 tot 126 dieren wordt de afstand vastgesteld volgens de formule:

afstand = 50 m + ((aantal dieren – 56) x 0,714)

Dit heeft tot gevolg dat de afstand voor niet-intensieve veehouderijen nooit meer dan 100 meter kan bedragen. Geconcludeerd kan worden dat indien zich binnen een afstand van 100 meter geen veehouderijen bevinden, voldaan wordt aan de vaste afstanden conform de Wet geurhinder en veehouderij.

Beoordeling en conclusie

Uit onderstaande uitsnede van een recente geurkaart (waarbij rekening is gehouden met de recent gewijzigde geuremissiefactoren voor gecombineerde luchtwassers) blijkt dat ter plaatse van de te realiseren levensloopbestendige woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting geur vormt geen belemmering voor het plan.



Binnen een straal van 2 km rond de planlocatie bevinden zich diverse veehouderijen. De dichtstbij gelegen veehouderij bevindt zich op een afstand van circa 600 meter. Hiermee wordt voldaan de algemeen geldende vaste afstanden en de afstanden, zoals deze gelden voor niet intensieve veehouderijen.

De dichtstbij gelegen intensieve veehouderij betreft de veehouderij aan de Kerkstraat 13. De geuremissie van deze veehouderij bedraagt 111 OUE/s en de veehouderij bevindt zich op een afstand van circa 600 meter. Gelet op de geuremissie in combinatie met de afstand kan worden geconcludeerd dat voor deze veehouderij voldaan wordt aan de grenswaarde van 3 OUE/m³.

Aan de Belversestraat 10A bevindt zich een intensive veehouderij met een geuremissie van 17602 OUE/s. de emissie van deze veehouderij is groter dan de eerder genoemde maar deze veehouderij bevindt zich ook op grotere afstand (1300 meter). Ook voor deze veehouderij geldt dat aangenomen mag worden dat voldaan wordt aan de grenswaarde van 3 OUE/m³. Alle overige intensieve veehouderijen bevinden zich op grotere afstand of hebben een kleinere geuremissie.

Verder geldt voor alle veehouderijen dat zich tussen de veehouderij en de planlocatie bestaande woningen bevinden zodat de veehouderijen als gevolg van de beoogde plannen niet aanvullend worden beperkt in hun mogelijkheden.

Geconcludeerd wordt dat het milieuaspect geur geen beperking vormt voor de realisatie van geurgevoelige objecten binnen het plangebied.

4.12 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

4.12.1 Handreiking veehouderij en volksgezondheid

In de notitie 'Veehouderij en volksgezondheid; Mogelijkheden om volksgezondheidsaspecten mee te wegen bij vergunningverlening' van juni 2014 is geconcludeerd dat het aspect volksgezondheid dient te worden meegewogen in ruimtelijke planvorming. Met het doorlopen van het stappenplan uit de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' (versie mei 2018) kan worden bepaald of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is, ten behoeve van voorgestane ruimtelijke ontwikkeling.

Omdat binnen een straal van 2 kilometer een geitenhouderij is gevestigd, wordt geadviseerd nader advies op te vragen bij de GGD. De uiteindelijke keuze of een GGD-advies noodzakelijk is, is een afweging die wordt gemaakt door de gemeente.

4.12.2 Endotoxine

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

4.12.3 Geitenhouderijen

Veehouderijen, en in het bijzonder geitenhouderijen in de buurt van het plangebied kunnen van invloed zijn op de volksgezondheid en daarmee op een acceptabel woon- en leefklimaat. Van het plan zelf gaan geen negatieve effecten voor de volksgezondheid uit naar de omgeving omdat sprake het plan uitsluitend woningbouw mogelijk maakt.

Uit het VGO2 rapport (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden) van het RIVM (Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu) blijkt dat zich in een straal van circa 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Onduidelijk is waardoor dit verhoogde risico precies door wordt veroorzaakt.

Een toetsingskader waarmee het verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van geitenhouderij wordt bepaald ontbreekt op dit moment. Hiervoor wordt een vervolgonderzoek uitgevoerd, waarvan de resultaten medio 2018 worden verwacht. Omdat maatregelen nog niet bekend zijn, is er nu uit voorzorg een bouwstop op de uitbreiding van geitenhouderijen.

Beoordeling en conclusie

Binnen 2 kilometer van het plangebied is één geitenhouderij gelegen: Belversestraat 10a. De absolute afstand van het plangebied tot aan de inrichting van de geitenhouderij bedraagt 1,3 km.

De nieuwe ontwikkeling bevindt zich op ruime afstand van een geitenhouderij. Tussen de ontwikkeling en de geitenhouderij bevinden zich een groot aantal woningen waar personen verblijven die blootstaan aan de gezondheidsrisico's. Dit betreft woningen binnen de kern van Haaren en de tussenliggende kern Het Eind. In de huidige bestemming is sprake van een woning en detailhandel, in de toekomstige bestemming van 5 woningen. Aangenomen mag worden dat met de functiewijziging het aantal personen binnen het plangebied, en daarmee blootstaat aan het gezondheidsrisico, niet significant toeneemt.

4.13 Duurzaamheid

Zorg voor het milieu is voor iedereen belangrijk. Duurzame ontwikkeling en in het bijzonder duurzaam bouwen staan dan ook hoog op de agenda van de gemeente Haaren. Er zijn veel goede redenen om duurzaam te bouwen en te herbouwen. En er is al veel mogelijk op dit gebied. De ontwikkeling van duurzame technieken en producten is continu in beweging.

Duurzaam bouwen richt zich vooral op het toepassen van verantwoorde materialen en technieken, zuinig omgaan met energie, water en ruimte en het creëren van een gezond binnenklimaat. Het uitgangspunt bij duurzaam bouwen is zó bouwen dat de nadelige effecten op het milieu en de gezondheid zo klein mogelijk zijn.

Het plan betreft herstructurering van een voormalige detailhandelslocatie in de kern Haaren. Hierbij wordt de bestaande bedrijfswoning gerenoveerd, en worden 4 nieuwe levensloopbestendige woningen ontwikkeld. Het plan is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking (Bro). Hiermee voorziet het plan in een ruimtelijke opwaardering ter plaatse, en draagt de ontwikkeling met de toevoeging van duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad bij aan de leefbaarheid van de kern Haaren.

4.14 Overige aspecten

Spuitzones van gewasbeschermingsmiddelen, technische infrastructuur en hoogspanningslijnen zijn niet toegelicht in de onderbouwing. Deze milieuaspecten vormen geen belemmering voor de planvorming.

4.15 Mer-beoordelingsplicht

Toetsingskader

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Hierin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Voorafgaand aan de vergunningaanvraag of de ruimtelijke procedure dient een aparte beslissing worden genomen dat geen MER nodig is. Voor de initiatiefnemer geldt dat hij moet melden dat er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordeling en dat hij hiervoor informatie moet aanleveren. Het bevoegd gezag moet vervolgens een formeel besluit nemen dat de initiatiefnemer bij zijn vergunningaanvraag moet voegen.

De nieuwe procedure is uitsluitend van toepassing op projecten die voorkomen in het Besluit m.e.r.. Indien kan worden aangetoond dat het project geen onderdeel uitmaakt van onderdeel C of D van het Besluit m.e.r., dan is de nieuwe procedure niet van toepassing. In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. is onder 11.2 de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen, opgenomen.

Beoordeling

In het geval van nieuwe woningen moet worden aangetoond of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. De drempelwaarde uit onderdeel D voor woningen ligt op 2.000 woningen of meer. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de omvorming van een bedrijfswoning naar een reguliere woning en de realisatie van 4 nieuwe woningen.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de beoordeling van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

Een m.e.r.-beoordelingsplicht is niet van toepassing, gezien de ontwikkeling géén stedelijk ontwikkelingsproject betreft als bedoeld in het Besluit-m.e.r..

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding, vergezeld met een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels 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. In de toelichting is gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Voor de plansystematiek is aansluiting gezocht bij de standaard systematiek van de gemeente Haaren conform voorontwerpbestemmingsplan "Kom Biezenmortel 2018".

Algemene toelichting planregels:

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer bestemmingsregels, bouwregels en afwijkmogelijkheden;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene afwijkings-, bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de overgangsregels en de slotregel.

Algemene toelichting verbeelding:

Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

5.2 Bestemmingsregels

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Wonen:

Het gehele plangebied; de woonpercelen met bijbehorende tuinen, zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'. De gronden zijn primair bestemd voor de functie 'wonen'. Verder zijn ondergeschikte functies als tuinen en erven, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en voorzieningen ten behoeve van de opwekking van duurzame energie toegestaan.

In de regels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is op de verbeelding aangegeven. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan mits gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw. In

de regels is een maximum oppervlak aangegeven voor bijbehorende bouwwerken. Deze oppervlakte is afhankelijk van de perceelgrootte.

Gebruiksactiviteiten zoals een aan-huis-verbonden beroep of een bed-and-breakfast zijn binnen de bestemming niet rechtstreeks mogelijk. Ook het afwijken van de bouwregels ten behoeve van woningsplitsing en het oprichten van een overkapping achter de voorgevel is niet direct mogelijk. Voor de afwijking van deze bouw- en gebruiksregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Waarde – Archeologie 2:

In het bestemmingsplan is, ter bescherming van de archeologische waarden, een dubbelbestemming opgenomen. De met 'Waarde - Archeologie 2' bestemde gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met te verwachten archeologische waarden. Binnen deze dubbelbestemming geldt dat er bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm-mv archeologisch (voor)onderzoek nodig is.

5.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels behorende bij het bestemmingsplan zijn algemene regels gegeven, zoals algemene aanduidingsregels ten behoeve van de milieuzone – boringsvrije zone.

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' zijn gronden mede bedoeld voor bescherming van de daarin aanwezige beschermde kleilaag. Met de bescherming van de kleilaag wordt de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening geborgd. De regels zoals vermeld in de Provinciale Milieuverordening zijn hier van toepassing.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Alle voorbereidings- en uitvoeringskosten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Haaren en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Het plan is voor de gemeente Haaren derhalve een kostenneutrale ontwikkeling. De economische uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijk haalbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

Op 18 september 2018 heeft een infoavond plaatsgevonden voor directe omwonenden aan de Langeweg en Reitselaan. Tijdens deze avond zijn het ontstaan van de plannen, de bestemmingsplanprocedure en de planning namens de initiatiefnemer toegelicht door Markt 38. Omwonenden hebben daarbij de mogelijkheid gehad tot inspraak. Het plan is overwegend positief ontvangen. De reacties van omwonenden zijn genotuleerd en weergegeven in het verslag van de infoavond (zie bijlage 6). Daarnaast hebben omwonenden tot vrijdag 28 september de mogelijkheid gehad om aanvullend te reageren op de plannen.

6.2.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het concept-ontwerpbestemmingsplan in het kader van vooroverleg toegezonden aan de daartoe in aanmerking komende instanties. De Provincie Noord-Brabant en het Waterschap de Dommel hebben een vooroverlegreactie ingediend.

Geen van de vooroverleg partners heeft bezwaren op het bestemmingsplan ingediend. Volledigheidshalve zijn de ingekomen vooroverlegreacties aan als Bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Langeweg 10-10a, Haaren' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Op het bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is onder overname van enkele ambtshalve wijzigingen gewijzigd vastgesteld. De Nota van ambtshalve wijzigingen is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.