

Vastgesteld

Haaren

Bestemmingsplan Kom Haaren, Kerkeind 1-5f

Bestemmingsplan Kom Haaren, Kerkeind 1-5f

Datum: 10 september 2020

plancode: NL.IMRO.0788.BP20HRNkrnd1tm5f-VA01

status: Vastgesteld

Inhoudsopgave

TOELICHTING	7
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	7
1.1 AANLEIDING	7
1.2 PLANGEBIED	7
1.3 DOEL	8
1.4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN	9
1.5 LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE	11
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	11
2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR	12
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING	13
3.1 UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	13
3.2 NIEUWE ONTWIKKELING/MATE VAN BESTENDIGING	15
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER	17
4.1 RIJKSBELEID	17
4.2 PROVINCIAAL BELEID	18
4.3 GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	23
5.1 INLEIDING	23
5.2 WATER	23
5.3 NATUUR	24
5.4 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	25
5.5 MILIEUZONERING, SPUITZONES EN GEUR	25
5.6 GELUID	28
5.7 LUCHTKWALITEIT	28
5.8 BODEMKWALITEIT	29
5.9 EXTERNE VEILIGHEID	30
5.10 PARKEREN EN ONTSLUITING	31
5.11 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	32
5.12 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	33
5.13 GEZONDHEID	33
5.14 DUURZAAMHEID	34
5.15 TOTAALBEELD ASPECTEN	34
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	35
6.1 ALGEMEEN	35
6.2 REGELS	35
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
HOOFDSTUK 8 PROCEDURE	38
8.1 OMGEVINGSDIALOOG	38
8.2 VOOROVERLEG	38

8.2	VERVOLG VAN DE PROCEDURE.....	38
BIJLAGE		39

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de percelen aan Kerkeind 1 t/m 5f wordt al jarenlang bewoning aangeboden voor zwakbegaafde mensen met veelal psychische problemen. Zo is er een gezinsvervangend tehuis aanwezig aan het Kerkeind 1 en kunnen er op Kerkeind 3 en 5 mensen terecht waar ze naast een plek hebben om veilig te wonen ook van de nodige dagelijkse zorg worden voorzien. Deze mensen komen over het algemeen niet voor reguliere opvang via de gezondheidszorg in aanmerking, maar zijn ook niet in staat om zelfstandig te wonen. Deze mensen kunnen dus op de locatie terecht, waar ze naast een plek om veilig te wonen ook van de nodige dagelijkse zorg (koken, wassen, etc.) worden voorzien. De verzorging ligt bij de eigenaar van de panden.

De eigenaren zijn hun werkzaamheden voor het gezinsvervangend tehuis momenteel af aan het bouwen. Hierbij dient wel te worden benadrukt dat zij niet in het geheel willen stoppen, maar juist op een andere wijze willen doorgaan. Het is de bedoeling dat zij stoppen met de begeleiding en de verzorging van bewoners en vervolgens alleen het wonen en de woonomgeving gaan faciliteren. Ze vervullen dan een coördinerende functie, waarbij de eventuele verzorging en begeleiding van bewoners in andermans handen komt. De reden is gelegen in het feit dat ze het vanwege hun leeftijd rustiger aan willen gaan doen en daarbij komt dat de maatschappelijke tendens ten aanzien van wonen en zorg zich verlegt. Wonen en zorg worden namelijk steeds meer van elkaar gescheiden. Rekening houdend met de veranderende omstandigheden, hebben cliënten het plan opgevat om het onroerend goed zodanig aan te passen dat er sprake kan zijn van een toekomstbestendig gebruik.

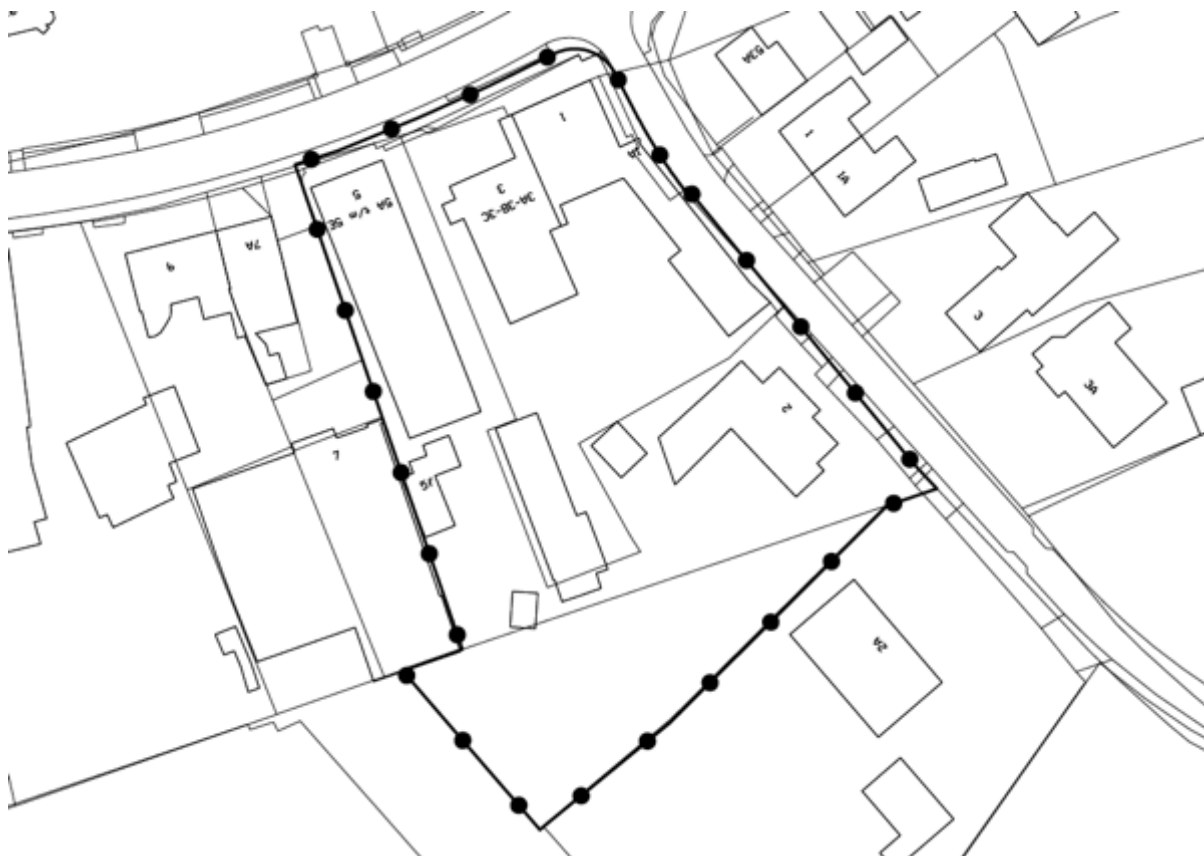
In het bestemmingsplan Haaren-West, herziening 1999 was het gezinsvervangend tehuis bestemd. In het vigerend bestemmingsplan "Kom Haaren" is dit gebruik voor de percelen niet meer opgenomen. Om deze strijdigheid op te heffen dient dit nieuwe bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat de reeds jaren bestaande situatie wordt vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan anticipeert ook op een eventuele staking van het huidig gebruik door de woningen te bestemmen als nul-tredenwoningen. Deze zouden in de toekomst ook gebruikt kunnen worden voor senioren. Hierdoor wordt er geanticipeerd op een actuele behoefte die bovendien past binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. De bouwwerken die bij het huidig gebruik horen worden in dit bestemmingsplan op een passende wijze bestemd.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Haaren, in de kern Haaren. Het plangebied ligt aan Kerkeind 1,3 en 5. Het perceel aan de Torenstraat 2 wordt ook opgenomen in dit bestemmingsplan. Op onderstaande luchtfoto en kaart is de ligging en begrenzing van het plangebied afgebeeld.



Luchtfoto Haaren en het perceel aan Kerkeind 1,3 en 5 bron: Ruimtelijkeplannen.nl



Aanduiding van het plangebied

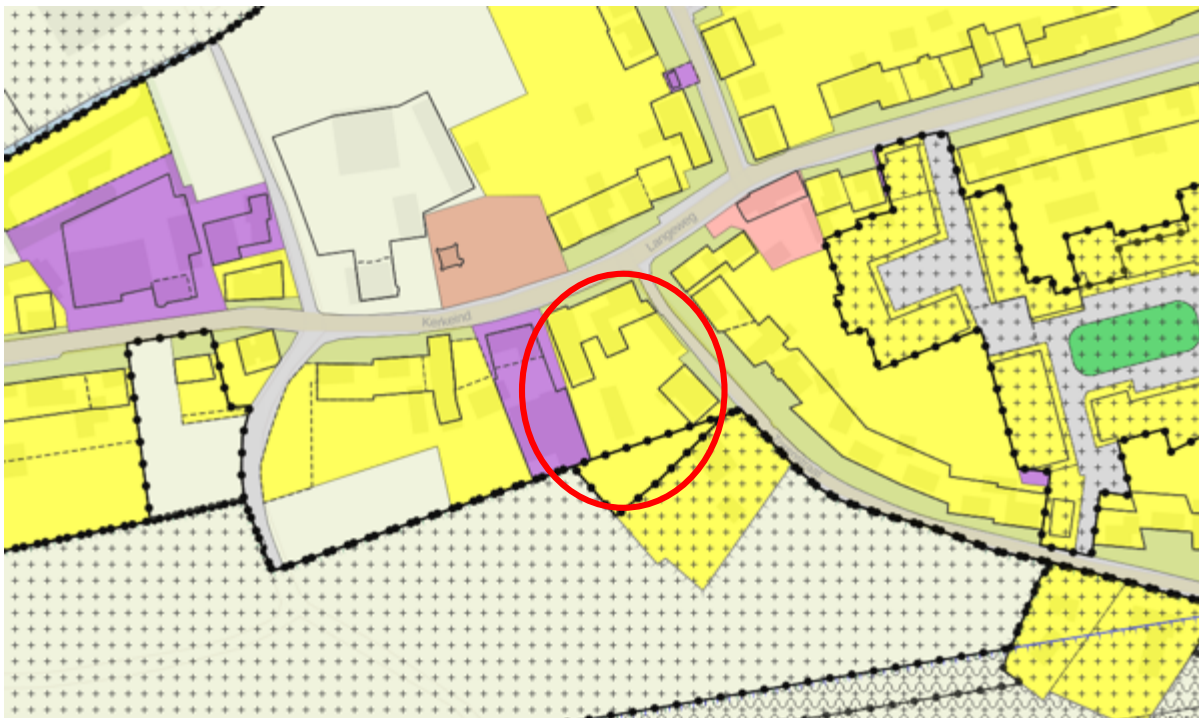
1.3 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het bestemmen van het reeds jaren aanwezige gebruik ter plaatse van de percelen aan Kerkeind 1, 3 en 5 in Haaren.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Kom Haaren 2013". De locatie aan het Kerkeind heeft de bestemming "wonen". Binnen het bouwvlak is bepaald dat er uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan. De woningen zijn slechts bestemd voor de huisvesting van één huishouden. Ook is bepaald dat de (vrijstaande) bijgebouwen niet als zelfstandige of afhankelijke woonruimte mogen worden gebruikt. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen buiten het bouwvlak mag ten hoogste 100 m² per bouwperceel bedragen.

Dit bestemmingsplan bestemt het met de huidige bestemming strijdig gebruik en de bij dit gebruik behorende bouwwerken. In het bijzonder gaat het om het bestemmen van het gezinsvervangend tehuis, de van zorg afhankelijke woonruimten en het teveel aan bijgebouwen.



Uitsnede bestemmingsplankaart "Kom Haaren 2013"; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het vigerend bestemmingsplan heeft bestaande bouwhoogten bestemd. Dit nieuwe bestemmingsplan zal deze hoogtebepalingen overnemen. Alle bouwregels zullen worden overgenomen. De regels zullen wel zodanig worden aangepast zodat de bestaande bijgebouwen in overeenstemming zijn met deze nieuwe regels.

Aan de achterzijde van de locatie is nog een deel gelegen dat abusievelijk is overgenomen in de correctieve herziening van het bestemmingsplan "buitengebied Haaren". Dit deel was voor die tijd onderdeel van het bestemmingsplan "Kern Haaren". Dit driehoekig perceel zal opgenomen worden in dit bestemmingsplan. Voor dit perceel worden geen extra bouwrechten gecreëerd.

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting van het bestemmingsplan bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde bestemmingsplan "Kom Haaren, Kerkeind 1-5f". In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

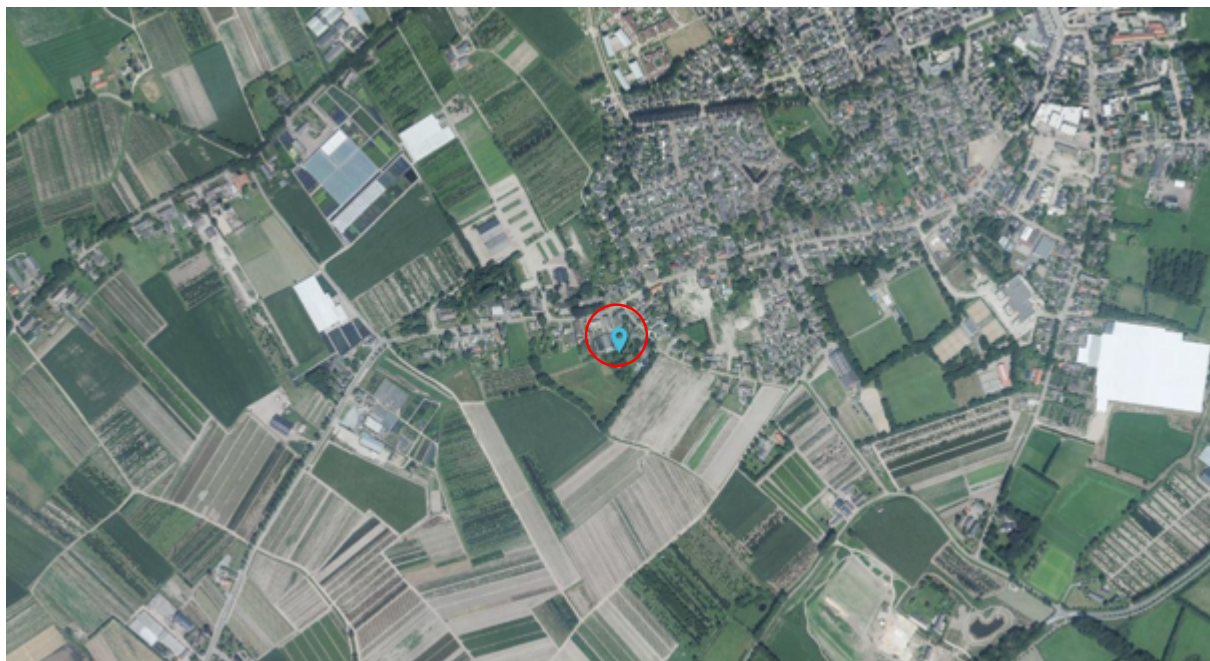
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Op de historische topografische kaart uit 1912 is de voorste bebouwing aan Kerkeind al zichtbaar. De locatie en de bebouwing is daarmee één van de eerste bebouwingsclusters die later zijn uitgegroeid tot het kerkdorp Haaren. Pas van latere datum is de bebouwing in de Torenstraat. Zoals vaak het geval is met dergelijke oude locaties is het erf vaak meer bebouwd dan jongere locaties en percelen; Er is immers langer de tijd geweest om het gebruik van deze oude percelen te laten ontwikkelen. Het feit dat het hier om een hoeklocatie gaat, versterkt dit bebouwingsproces nog eens.



Historische kaart met plangebied omstreeks 1912. Bron: Grote Historische Atlas



Luchtfoto met plangebied in 2020; bron: ruimtelijkeplannen.nl

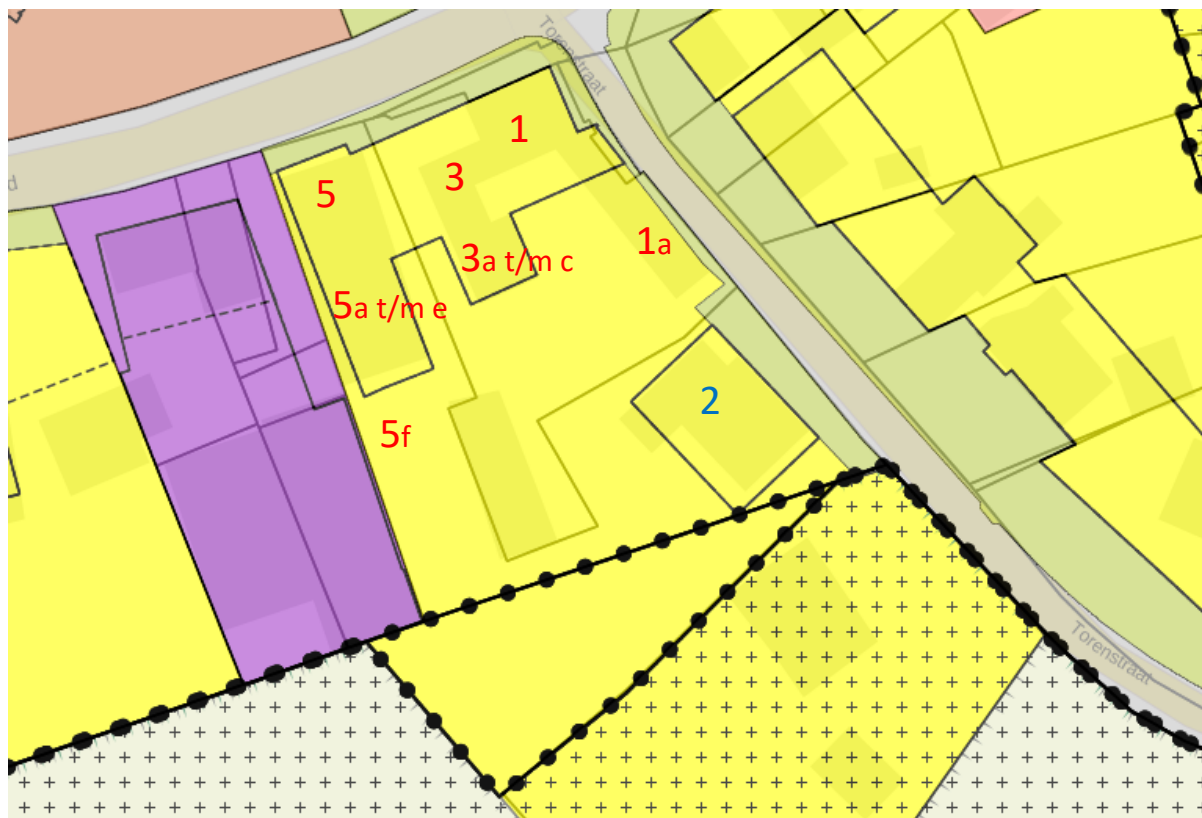
2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied wordt gedomineerd door de woonfunctie. Echter zoals vaak voorkomt in oude bebouwingsclusters langs dorpslinten is er geen sprake van een sterk monotoon functioneel karakter. In de nabijheid zijn ook enkele bedrijven en andere functies aanwezig. Deze andere functies en de woonfunctie verdragen elkaar goed.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Op het perceel is op dit moment een aantal aspecten van het gebruik dat al geruime tijd aanwezig is niet op een juiste manier bestemd in het vigerend bestemmingsplan. In deze paragraaf wordt beschreven welk gebruik op dit moment plaatsvindt. Aan de hand van de verschillende huisnummers zal dit inzichtelijk worden gemaakt.



Aanduiding van de op het terrein gevestigde adressen. Het in blauw aangeduide adres is gelegen aan de Torenstraat, de in rood aangeduide adressen aan het Kerkeind. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Gebruik

Kerkeind 1

Het monumentale pand aan Kerkeind 1 wordt nu ingezet ten dienste van een gezinsvervangend tehuis. Er zijn veel gedeelde functies aanwezig zoals het kantoor en een keuken. Het betreft een woonhuis waarin zorg wordt geboden in de vorm van verhuur van kamers.

Kerkeind 1a

Het bouwwerk direct achter het pand van Kerkeind 1 is de oorspronkelijke serre/ recreatieruimte en is onderdeel van het gebruik van het pand aan Kerkeind 1.

Kerkeind 3, 3a t/m c

Het betreft hier één kamer op de begane grond en drie kamers op de verdieping. Deze worden verhuurd. De bewoners genieten op dit moment allemaal een op hun leven afgestemde mate van zorg of hulp.

Kerkeind 5

Dit voorste deel van het pand is nu een zelfstandige woning.

Kerkeind 5a t/m e

Op de begane grond en op de verdieping van het pand zijn twee appartementen aanwezig. Direct achter het bestaande hoofdgebouw zijn drie studio's aanwezig.

Kerkeind 5f

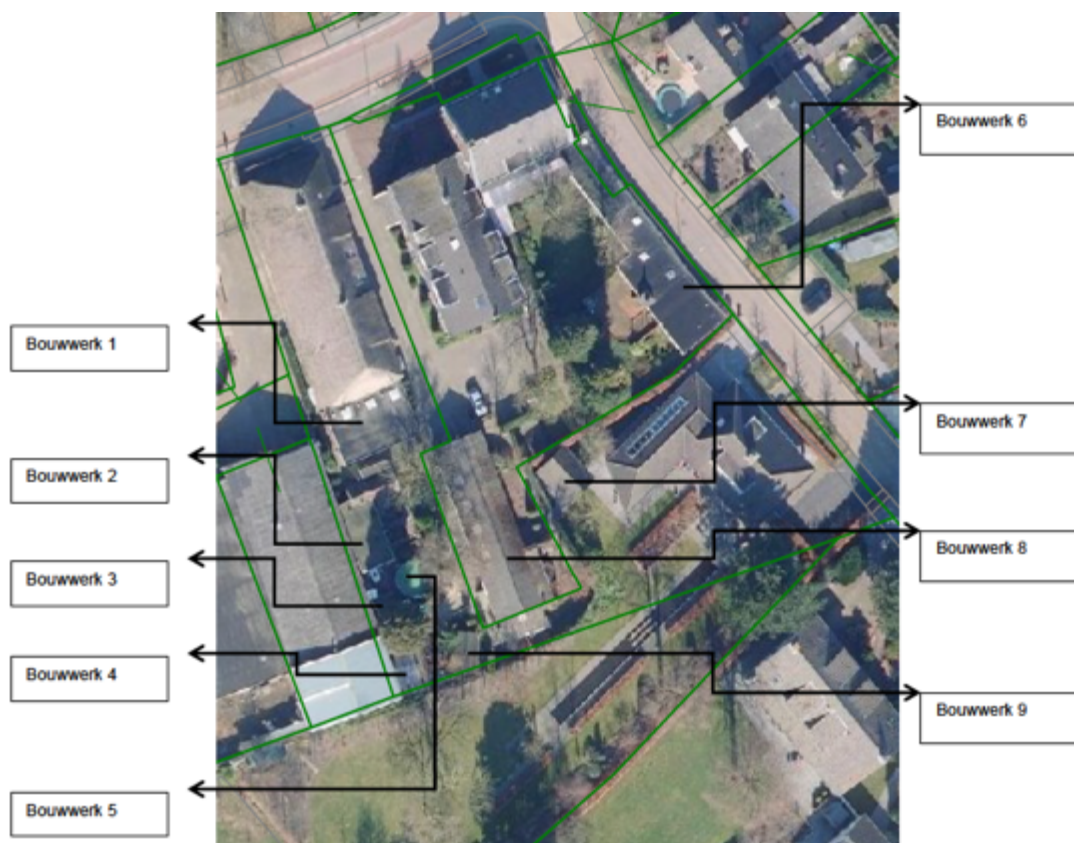
Direct achter de studio's is nog een vrijstaand bijgebouw aanwezig dat op dit moment wordt verhuurd. De bewoner geniet mantelzorg.

Torenstraat 2

Het pand aan de Torenstraat 2 is het woonhuis van de eigenaar.

Bebouwing

Op basis van een opname van de bij het gebruik behorende bouwwerken door de gemeente Haaren uit november 2013 is geconstateerd dat er meer bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak aanwezig zijn dan dat op basis van het vigerend bestemmingsplan is toegestaan. Op basis van de regels van het bestemmingsplan is er voor percelen met een afmeting van 500 m² of meer 100 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Vergunningsvrij is het nog mogelijk 50m² per perceel te realiseren. In totaal is er dus 300 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. In de hieronder afgebeelde luchtfoto en tabel is de oppervlakte weergegeven.



Overzicht van de bestaande bijgebouwen buiten het bouwvlak; Bron: Gemeente Haaren

Bouwwerk 1	3 studio's buiten bouwvlak	47 m ²	Tegen hoofdgebouw aangebouwd.
Bouwwerk 2	afhankelijke woonruimte	55 m ²	Bijgebouw
Bouwwerk 3	Tuinhuis/berging	9 m ²	Bijgebouw
Bouwwerk 4	Opslag/overkapping	30 m ²	Bijgebouw
Bouwwerk 5	Volière	4 m ²	Bijgebouw
Bouwwerk 6	serre/recreatieruimte	135 m ²	Bijgebouw
Bouwwerk 7	Behoord bij Torenstraat 2	17 m ²	Bijgebouw
Bouwwerk 8	Fietsenstalling/garage	140 m ²	Bijgebouw
Bouwwerk 9	Hobbyruimte	18 m ²	Bijgebouw
Totaal		455 m²	

Overzicht van de oppervlakte van de bestaande bijgebouwen buiten het bouwvlak; Bron: Gemeente Haaren

De totale omvang van de bijgebouwen bedraagt meer (155 m²) dan middels het bestemmingsplan of vergunningsvrij is toegestaan.

3.2 Nieuwe ontwikkeling/mate van bestemming

Gebruik

Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet in de bestemming van het huidige gebruik zoals hierboven als bestaande situatie is aangegeven. Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat alle bestaande woningen reeds jaren geleden vergund zijn echter niet in het meest recente bestemmingsplan bestemd zijn. Bij de afweging over de wijze waarop de huidige situatie in een nieuw bestemmingsplan bestemd zou kunnen worden is uiteraard ook het toekomstperspectief van de eigenaar betrokken. Dit toekomstperspectief is afgezet tegen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en de daarmee gepaard gaande wensen en ambities van de gemeente.

Op termijn wenst de eigenaar het verlenen van zorg in het pand aan het Kerkeind 1 te staken. Ook het verlenen van zorg in de overige appartementen en studio's wordt afgebouwd en op termijn gestaakt. Het pand aan het Kerkeind 1 zal een zelfstandige woning blijven met daarbij de mogelijkheid voor het hebben van een beroep aan huis. Ook de zelfstandige woning in het voorste deel van het pand aan het Kerkeind 3 en 5 zal blijven bestaan.

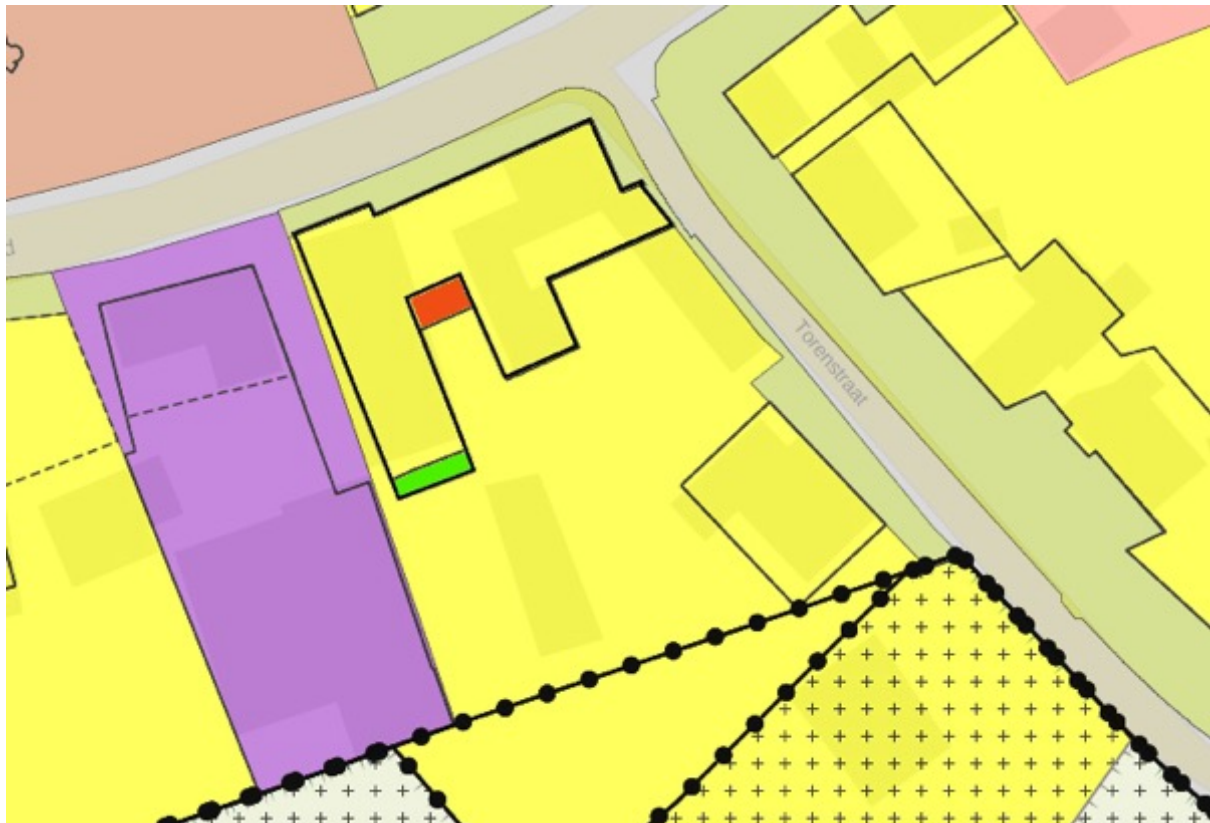
De overige appartementen en studio's zullen na het staken van het verlenen van zorg worden verhuurd als seniorenwoning in de vorm van nul-tredenwoningen. Het realiseren van dergelijke woningen past binnen de beleidsvisie van de gemeente. Dit is in dit bestemmingsplan geconcretiseerd door het bestemmen van nul-tredenwoningen. Dit zijn woningen die geschikt te maken zijn om zonder traplopen te bereiken. De woningen zijn allen eenvoudig middels een toe te voegen traplift te bereiken. Deze traplift zal worden gerealiseerd.

Het verlenen van zorg in het vrijstaand bijgebouw aan de Kerkeind 5f wordt gezien als mantelzorg. Het bijgebouw wordt gebruikt als een afhankelijke woonruimte. Dit gebruik kan op basis van het bestemmingsplan worden voortgezet. Na beëindiging van dit gebruik dient het bouwwerk beschouwd te worden als een bijgebouw.

Het gebruik van het pand aan de Torenstraat 2 zal niet worden gewijzigd.

Bebouwing

Het nieuwe bestemmingsplan zal de oppervlakte van de huidige bebouwing vastleggen en daarmee voor de toekomst begrenzen. De oppervlakte van de 3 studio's buiten het bouwvlak (Kerkeind 5c t/m e) zal worden opgenomen binnen het bouwvlak (Bouwwerk 1 uit figuur 7). Dit wordt gedaan omdat ze worden bestemd als zelfstandig te verhuren nul-tredenwoningen en niet meer beschouwd worden als een bijgebouw. De oppervlakte hiervan (47 m²) zal worden afgetrokken van het maximaal toegestaan oppervlakte aan bijgebouwen buiten het bouwvlak. De vergroting van het bouwvlak als gevolg van de toevoeging van de drie studio's zal elders van het bestaande bouwvlak worden afgenomen. De oppervlakte van het bouwvlak neemt daardoor niet toe. In onderstaande afbeelding is met groen aangeduid waar het bouwvlak wordt vergroot. In rood is aangeduid waar het bestaande bouwvlak wordt verkleind.



Overzicht van de verkleining (rood) en vergroting (groen) van het bouwvlak.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, het Natuur Netwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

De beoogde ontwikkeling valt niet onder één van de nationale belangen. Het nationaal beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Het bestemmen van de huidige situatie op de locatie aan het Kerkeind en Torenstraat in Haaren is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor het gebruik van bestaande gebouwen en bouwwerken ten behoeve van kamerverhuur in combinatie met het verlenen van zorg. Ook voorziet het bestemmingsplan in een planologische toevoeging van 3 voor senioren geschikte nul-treden woningen ter plaatse van Kerkeind 3a/ tm c en 5 ter plaatse van Kerkeind 5a t/m e. De zelfstandige bewoning ter plaatse van Kerkeind 1,3 en 5 en Torenstraat 2 is reeds in het vigerend bestemmingsplan bestemd en dus geen nieuwe ontwikkeling.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

De Raad van State (RvS) heeft zich uitgesproken over de toepassing van de ladder bij het beroep tegen de vaststelling van een bestemmingsplan dat 11 nieuwe woningen mogelijk maakt. (Zaaknummer: 201501297/1/R4, datum uitspraak: 16 september 2015). De vraag die de Raad van State zich heeft gesteld was of er sprake is van een "stedelijke ontwikkeling". De bouw van elf woningen, zo wordt door de RvS beoordeeld is gezien haar kleinschaligheid geen "woningbouwlocatie". Daarom is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zodat artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, niet van toepassing is.

Toetsing aan de ladder is daarom niet aan de orde zo oordeelt de RvS. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid wel moet worden onderbouwd. De bestemming van nul-tredenwoningen die geschikt zijn voor de huisvesting van senioren voorziet in een actuele behoefte en past binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid zoals beschreven in paragraaf 4.3.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transities. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de Provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de Provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De herziening voorziet in de bestemming van een aantal seniorenwoningen en een gezinsvervangend tehuis. De vraag naar seniorenwoningen in de gemeente is groot waardoor er sprake is van een ontwikkeling met positieve effecten op de sociale inclusiviteit en gezondheid waardoor er sprake is van meerwaarde-creatie. De herziening voorziet in de ambities zoals verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2022 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Op basis van kaart 3 voor gemeenten – stedelijke ontwikkeling en erfgoed is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het “Landelijke kern” en dat sprake moet zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hiervoor geldt dat de ontwikkeling moet passen in regionale afspraken en dat invulling moet worden gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en veilige, gezonde woonomgeving.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bestemming van een aantal seniorenwoningen en heel specifiek een gezinsvervangend tehuis. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 4.3 en is daarmee in het regionaal ruimtelijk overleg afgezet tegen de actuele behoefte.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De woonfunctie is passend binnen de omgeving die gedomineerd wordt door woningen. Hierdoor wordt er aangesloten op de bestaande lagen (ondergrond- netwerk- en bovenste laag). Met de bestemming van de nul-tredenwoningen en het gezinsvervangend tehuis wordt een sociale meerwaarde gecreëerd doordat woningen voor een specifieke doelgroep worden gerealiseerd.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

- a. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
- b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
- c. *Meerwaardecreatie*

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied waarbij geen bouwactiviteiten gemoeid zijn. De ontwikkeling past binnen de omgeving en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door het intensief benutten van bestaande panden voor meerdere woningen en dus is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De herziening voldoet aan het gestelde in de Interim Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Haaren 2013

De gemeente Haaren is een groene gemeente. Dit groene karakter wil ze graag behouden. Tegelijkertijd wil de gemeente haar ogen niet sluiten voor ontwikkelingen. De gemeente Haaren wenst daarom de ruimtevrage in zijn geheel te bekijken en daar een allesomvattend beleid voor hebben. Deze visie heeft zijn beslag gekregen in de Structuurvisie Haaren die op 22 januari 2015 door de gemeenteraad is vastgesteld. Deze structuurvisie is de concretisering van de abstracte doelen zoals verwoord in de in 2011 vastgestelde Toekomstvisie Haaren.

De locatie is gelegen in de zone die in de structuurvisie is aangeduid als “historische linten in de dorpen”



Uitsnede “Structuurvisie Haaren”; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Ten aanzien van de “(historische) linten” is in de structuurvisie het volgende bepaald:

“Het meest karakteristiek zijn de (historische) linten van de dorpen. Ontwikkelingen dienen binnen deze karakteristieken vorm te krijgen, om zo de eigenheid van de dorpen ook in de toekomst te blijven benadrukken”

Op de eerste plaats betreft het een bestendiging van het gebruik binnen bestaand vastgoed. Er is hiermee geen transformatie van het ruimtelijke beeld gemoeid. De eigenheid van het dorp zal daarom blijven bestaan.

In deel A van de structuurvisie is onder ander aangegeven welke ontwikkelingen “zouden moeten kunnen”. Hierover is het volgende beschreven;

“Ontwikkelingen die moeten kunnen

De gemeente Haaren zal plannen en initiatieven voor woningbouw beoordelen 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.”

Het bestendigen van het voorkomend gebruik op de projectlocatie en de mogelijkheid om de woonruimtes in de toekomst in te zetten als nul-treden woningen voorziet in een versterking van de woningvoorraad voor een specifieke doelgroep namelijk “senioren”. Voldaan wordt aan dit citaat uit de Structuurvisie. In het bijzonder beschrijft de structuurvisie nog de beleidsuitgangspunten ten aanzien van de toegankelijkheid van de woningmarkt voor specifieke doelgroepen. Voor een aantal doelgroepen ziet de gemeente Haaren een medeverantwoordelijkheid, omdat zij binnen de mechanismen van de woningmarkt daartoe onvoldoende in staat zijn binnen de gemeente. Relevant voor deze ontwikkeling zijn de volgende doelgroepen;

- Actieve senioren, met het oog op de toekomstige financiële scheiding tussen wonen en zorg. Hierdoor zullen ouderen steeds langer zelfstandig blijven wonen;
- zorgbehoevenden, waarin onder meer kwetsbare senioren vallen. Ook mensen met een beperking maken van deze doelgroep deel uit.

Om aan de beleidsuitgangspunten invulling te geven zal de gemeente Haaren optimaal anticiperen op de trends en ontwikkelingen. Hiervoor wordt het volgende nagestreefd;

- Ten aanzien van reguliere senioren:
 - Waar mogelijk faciliteren van aanpassingen aan de eigen woning voor senioren met een relatief lage zorgbehoefte;
 - Bouwen van nultredenwoningen;
- Ten aanzien van zorgbehoevenden, waaronder kwetsbare senioren:
 - Doelgroep zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen in de eigen omgeving door het bouwen van levensloopbestendige woningen;

Dit bestemmingsplan voorziet in de bestemming van nul-tredenwoningen die specifiek bedoeld zijn voor senioren en daarmee een doelgroep in het volkshuisvestingsbeleid. Daarbij geldt dat omdat er geen sprake is van een nieuw bouwinitiatief maar een bestendiging van een bestaande ruimtelijke situatie er op een goede wijze wordt omgegaan met het kleinschalig ruimtelijk karakter van het bestaande lint van het Kerkeind in Haaren.

De ontwikkeling voorziet op een positieve wijze in de algemene beleidsuitgangspunten zoals genoemd in de structuurvisie.

Woonvisie 2017-2021 “Van wensen naar wonen”

Op 1 juni 2017 is de Woonvisie 2017-2021 “Van wensen naar wonen” van de gemeente Haaren vastgesteld. In de Woonvisie 2017-2021 ‘Van wensen naar wonen’ wordt niet geregeld hoeveel woningen er in de gemeente Haaren er gebouwd gaan worden. Deze visie geeft wel de hoofdlijnen van het woonbeleid voor de gemeente Haaren in de komende jaren.

Het woonbeleid is vertaald in 4 pijlers:

- Pijler 1: Wonen voor iedereen
- Pijler 2: Betaalbaarheid en beschikbaarheid
- Pijler 3: Wonen en zorg
- Pijler 4: Verduurzaming woningvoorraad

In de Woonvisie is uitgewerkt op welke wijze uitvoering wordt gegeven aan de bovengenoemde pijlers. Deze Woonvisie vormt op het gebied van woningbouw de leidraad voor alle initiatieven van de gemeente en van particuliere ontwikkelaars.

De Woonvisie beschrijft onder andere dat met het oog op de toenemende vergrijzing er voor de oudere inwoners een passend woningaanbod geboden moet worden. De laatste jaren is met de ontwikkeling van Haarensteyn en Leyenhof al een flinke stap gezet in het ontwikkelen van specifiek seniorenaanbod. In de komende jaren worden geen toevoegingen op deze schaal voorzien, maar wordt er meer ingezet op kleinschalige ontwikkelingen, geïnitieerd door initiatiefnemers met lokale binding. Hoe langer de inwoners zelfstandig wonen, des te vaker zij (op den duur) zijn aangewezen op enige vorm van zorg en ondersteuning aan huis. In lijn met de landelijke trend blijkt vanuit het woonwensen- onderzoek een lage verhuisbereidheid onder ouderen wat betekent dat het vooruitlopen op, of omgaan met een zorgbehoefte in veel gevallen vraagt om het geschikt maken van hun huidige woning. Dit kan bijvoorbeeld door woningaanpassingen, zoals het plaatsen van een traplift, of door installatie van domotica. Er zal ruimte moeten worden geboden voor kleinschalige woon-zorginitiatieven.

De bestemming van de nul-tredenwoningen voorziet in een kleinschalig initiatief voor de huisvesting van senioren in het dorp Haaren. Hiermee wordt voorzien in een belangrijk beleidsuitgangspunt uit de Woonvisie.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd of ter motivatie aangevoerd. Eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Water

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer hier invulling aan te geven. Dit gaat om de volgende principes:

- wateroverlastvrij bestemmen
- gescheiden houden van vuil en schoon hemelwater
- doorlopen van de afwegingsstappen hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen van vervuiling
- waterschapsbelangen

Voor de wijziging van de functies ten opzichte van hetgeen in het bestemmingsplan is gesteld, kan worden gesteld dat de aspecten ten aanzien van de waterhuishouding niet zullen wijzigen omdat er geen bouwkundige aanpassingen worden voorzien met effecten op de waterhuishouding. Het gaat om een inpassende gebruikswijziging.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de "Algemene regels waterschap De Dommel". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater". Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel 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 de bestemming van 8 nul-tredenwoningen binnen bestaande panden is geen verhardingstoename gemoeid. De planologische uitbreiding van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is beperkt tot de bestemming van het te veel aan bijgebouwen. Dit is 155 m² en daarmee kleiner dan 2.000 m². Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening of infiltratievoorziening. Het afval-, en regenwater zal op de bestaande manier worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige rioolstelsel.

Geconcludeerd moet worden dat voor het aspect water voldaan wordt aan de Keur van het waterschap en dat het aspect daarmee geen belemmering vormt.

Het aspect "water" is geen belemmering voor de beoogde bestemming.

5.3 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Deze wet heeft 3 wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet Natuurbescherming ligt bij de Provincie.

Er worden met dit bestemmingsplan geen bouwactiviteiten voorzien.

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Wet natuurbescherming. Ten oosten en zuiden op een afstand van circa 1,5 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Kampina & Oisterwijkse Vennen". Het Natura 2000-gebied betreft een Habitat- en Vogelrichtlijngebied. Met behulp van de effectenindicator (De effectenindicator is een instrument waarmee mogelijke schadelijke effecten ten gevolge van de activiteit en plannen kunnen worden verkend) zijn mogelijke schadelijke effecten vanuit de planontwikkeling op het Natura 2000-gebied beoordeeld zodat er gemotiveerd besloten kan worden of nader onderzoek noodzakelijk is. Van versturende factoren op het Natura 2000-gebied zoals oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid, optische en mechanische verstoring is met de voorgenomen planontwikkeling geen sprake. Hiervoor is de afstand tot het Natura 2000-gebied te groot en de impact -omdat er geen bouwactiviteiten plaatsvinden- te klein. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk.

Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof bij vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen.

Voor de herziening is een AERIUS berekening opgesteld. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats. In de berekening is daarom alleen de gebruiksfase meegenomen. De uitgangspunten, resultaten en conclusie van deze berekening is als bijlage aan deze toelichting gevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Omdat met de herziening een reeds aanwezig gebruik wordt bestemd en hiervoor geen bouwactiviteiten nodig zijn is er geen sprake van een **aanlegfase**. Uit de AERIUS berekening blijkt dat de **gebruiksfase** geen toename van stikstofdepositie kent boven de 0,00mol/ha/jr. Gelet op de afstand van ca. 1,5 km tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen heeft de gebruiksfase geen significant negatief effect op dit Natura 2000-gebied.

De stikstofdepositie ter plaatse van het Natura-2000 gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen kent geen toename boven de 0,00 mol/ha/jr in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

Soortenbescherming

In de wet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de 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.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de

Wet natuurbescherming, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing is daarom niet noodzakelijk.

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe (bouw)activiteiten die een negatief effect kunnen hebben op de in het gebied voorkomende soorten. Het gaat louter om een in pandige gebruikswijziging waardoor geen significant nadelige effecten op mogelijk in het gebied voorkomende (beschermende) soorten zal hebben. Er worden geen nadelige gevolgen voor natuurwaarden verwacht.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). De Monumentenwet 1988 is deels overgegaan in de Erfgoedwet. Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

Het bestemmen van 8 nul-tredenwoningen zal alleen plaatsvinden binnen bestaande gebouwen. Er zullen geen bouwactiviteiten plaatsvinden. Daarom zullen geen activiteiten in de bodem plaatsvinden die eventuele archeologische waarden kunnen verstoren.

Het bestaande pand aan Kerkeind 1 is aangewezen als gemeentelijk monument en is bovendien gelegen binnen een gebied met een hoge waarde voor wat betreft historische stedenbouw, gelet op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Het toestaan van kamerverhuur in het pand en het daarbij bieden van zorg heeft geen effect op de bestaande uitstraling en monumentale waarden van het pand. Er zijn immers geen bouwactiviteiten gepland.

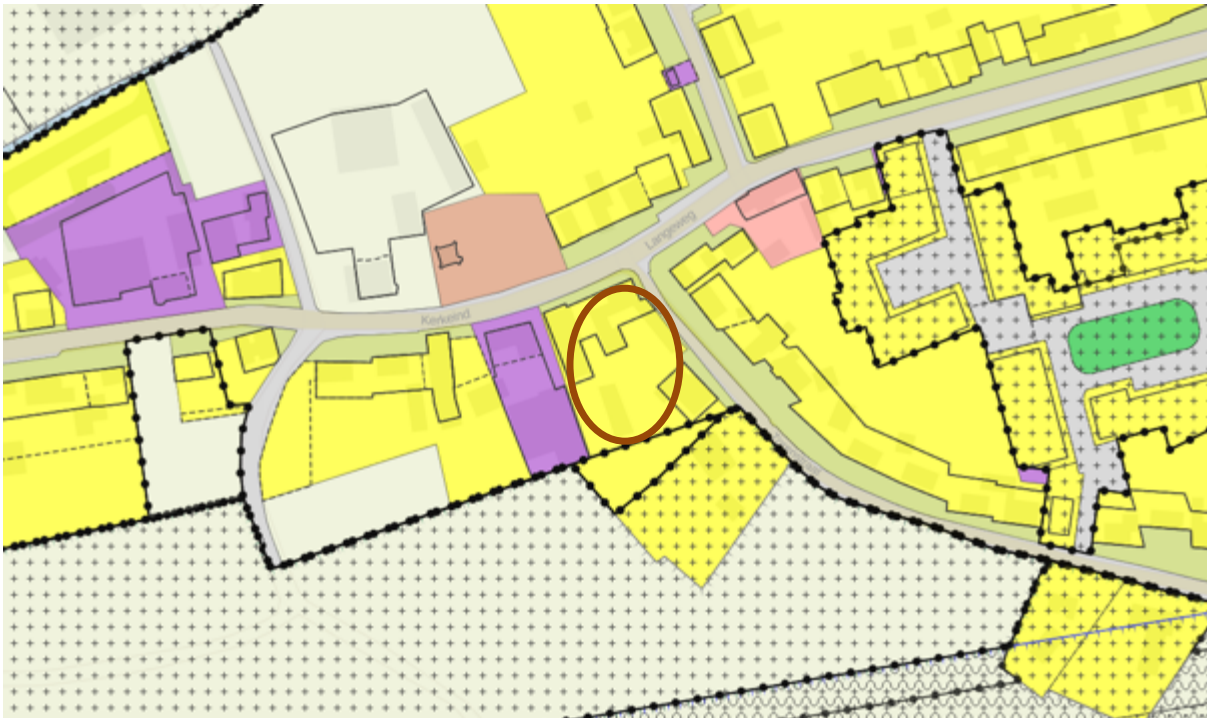
Het aspect archeologie en cultuurhistorie is geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.5 Milieuzonering, spuitzones en geur

Milieuzonering

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt nabij woningen en of nieuwe woningen kunnen worden gepland in de nabijheid van bestaande bedrijven. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de noodzakelijke afstand tussen woningen en bedrijven.

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009. In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd.



Afbeelding vigerend bestemmingsplan. Bron: ruimtelijkeplannen.nl.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan is in de nabijheid van de projectlocatie enkele bedrijven of instellingen aanwezig.

Direct westelijk van de projectlocatie is een bedrijfsbestemming tot categorie 2 zoals genoemd in de bijlage bij de regels (Staat van Bedrijfsactiviteiten) van het vigerend bestemmingsplan toegestaan. De richtafstand bij categorie 2 is bepaald op 30 meter. De VNG-brochure heeft bepaald dat gebieden die zijn gelegen direct langs hoofdinfrastructuur behoren tot een “gemengd gebied”. Gezien de ligging aan het Kerkeind en de veelheid aan functies in combinatie met wonen kan daarom de richtafstand met één categorie worden verlaagd tot 10 meter.

De afstand tussen de bedrijfsbestemming en de woningen is kleiner dan 10 meter. De activiteiten van het bedrijf vinden allemaal in een bestaande loods plaats en bestaan op dit moment uit het opslaan van tweedehands auto's voor verkoop. Er vindt geen reparatie plaats. Deze bestaande loods is middels een gesloten gevel gescheiden van de projectlocatie. Op basis van het huidige bestemmingsplan is een woning toegestaan op nummer 5 maar ook worden de reeds tientallen jaren vergunde appartementen en studio's nu bestemd. Hierdoor worden de planologische mogelijkheden van omliggende niet woon-functies niet beperkt en dient het bedrijf zich te houden aan de milieunormen tot de gevels van deze woning waardoor is geborgd dat sprake is van een goed woon-, en leefklimaat ter plaatse van de nul-tredenwoningen.

Aan de overzijde (Kerkeind 16) is nog een automobielfabriek gevestigd. Deze bedrijfssoort (SBI-2008: 451,452 en 454) heeft op basis van de VNG-brochure ook een milieucategorie 2 en een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen het bedrijf en het plangebied is ruim 130 meter. Ook is aan de overzijde van de weg een boomkwekerij aanwezig. Dit bedrijf kan in haar milieuaspecten op basis van de VNG-brochure gelijk gesteld worden aan een hoveniersbedrijf (SBI 016) en kent een milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter. Ook hiervoor geldt dat sprake is van een gemengd gebied waardoor de afstand met één stap kan worden verlaagd tot 30 meter. De afstand tussen het bedrijf en het plangebied is circa 45 meter. Geconcludeerd moet worden dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en dat de bestaande rechten van deze bedrijven niet onevenredig worden geschaad.

Direct aan de overzijde is “De oude Toren” gelegen. De Oude Toren is een restant van de oude Sint Lambertuskerk, welke in 1470 werd gebouwd aan het Kerkeind in Haaren. Dit monumentale bouwwerk heeft de maatschappelijke bestemming. Dergelijke bestemmingen zijn over het algemeen goed

verenigbaar met de functie wonen. In het gebouw vinden geen activiteiten plaats. Er worden alleen rondleidingen gehouden.

De woningen die in dit bestemmingsplan worden bestemd zijn goed verenigbaar met de verschillende bedrijven en instellingen in de directe omgeving. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Ook worden er geen belangen van bedrijven geschaad.

Spuitzones

Ten zuiden van de projectlocatie is ook een aantal akkers gelegen. Deze akkers zijn op dit moment in gebruik als grasland maar zouden gebruikt kunnen worden voor teelt van gewassen. Open teelten zijn niet in de VNG-brochure vermeld. Als vuistregel wordt een afstand van 50 meter gehanteerd. De indicatieve afstand van gevoelige objecten tot open teelten volgt uit het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Tijdens het bespuiten van de gewassen komt als gevolg van de wind een deel van het beschermingsmiddel buiten het teeltgebied terecht (drift). De genoemde afstand van 50 meter is indicatief en zeer algemeen. Hieronder volgt een nadere beoordeling van de open teelt in de omgeving van het plangebied.

1. In de omgeving van het plangebied vindt geen kweek van siergewassen (bomen en heesters) plaats maar is alleen grasland/ akkerbouw aanwezig. Uit onderzoek blijkt dat de impact van gewasbescherming op de luchtkwaliteit bij akkerbouw veel kleiner is dan bij bijvoorbeeld boomteelt, sierteelt of fruitteelt. Gezien de benodigde investeringen is het niet aannemelijk dat de gronden in de omgeving voor een dergelijk gebruik worden ingezet. Er mag vanuit worden gegaan dat het huidig gebruik zal worden voortgezet.
2. De technieken voor gewasbescherming worden steeds beter: enerzijds om het gewas beter te kunnen beschermen, anderzijds om de negatieve effecten op de omgeving (zoals drift) te beperken c.q. te voorkomen. In de toekomst zal het gebruik van zogenaamde best practices toenemen en daarmee de overlast afnemen.
3. De afstand van de woningen aan Kerkeind 5c,d en e tot de perceelgrens van het agrarisch perceel bedraagt 35 meter. De akkerbouw (grasland) vindt niet tot op de perceelgrens plaats, maar tot op een afstand van circa 15 meter daarvan waardoor de afstand met de woningen feitelijk 45 meter bedraagt. Bovendien zijn er grote houtopstanden en bomen gelegen tussen de woningen en het agrarisch perceel die de eventuele drift zullen opvangen.

De afstand wordt bij de woningen aan Kerkeind 5c, d en e beperkt. Bovendien kan worden aangegeven dat tussen dit perceel en de woning volgroeide beplanting (bomen) is gelegen. Deze beplanting dient er onder meer toe de drift van eventuele gewasbeschermingsmiddelen af te vangen. Op basis van het voorgaande is een overschrijding van de indicatieve afstand met 5 meter acceptabel om te komen tot een goed woon- en leefklimaat. Aanvullend wordt opgemerkt dat in het verleden nooit sprake is geweest van overlast.

Thans is er geen sprake van teelt of kweek waarbij tijdens het spuiten drift kan vrijkomen. De woningen zijn in het verleden legaal in gebruik genomen en sindsdien in gebruik gebleven. Naastgelegen woningen staan dicht tegen het agrarisch perceel. Wanneer eventueel het agrarische perceel gebruikt gaat worden voor kweek/teelt waarbij drift vrij kan komen, zijn de woningen reeds maatgevend.

Ten noordwesten van de projectlocatie is een boomkwekerij gelegen. Dit bedrijf kent de agrarische bestemming. De kweek vindt op dit perceel plaats in loodsen en kassen die bovendien in het noordelijk deel van het bedrijfsperceel zijn gelegen. De afstand van het bedrijfsperceel tot de nieuw te bestemmen woningen is veel groter dan 50 meter. Bovendien zijn er reeds veel woningen die op een kleinere afstand zijn gelegen.

Geur

In de nabijheid van de projectlocatie zijn op basis van de gegevens van de provincie Noord-Brabant (kaartbank.brabant.nl) geen veehouderijen aanwezig. Strikt genomen is het volgens het bestemmingsplan mogelijk om op het nabijgelegen agrarische bedrijf aan Kerkeind een veehouderij op te richten. In dat geval zijn andere dichtbij gelegen woningen maatgevend.

Geconcludeerd moet worden dat er op basis van de aspecten milieuzonering, spuitzones en geurhinder geen belemmeringen zijn voor dit bestemmingsplan en dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van rechten van bestaande bedrijven.

5.6 Geluid

Normen met betrekking tot verkeerslawaaai, spoorweglawaaai, luchtvaartlawaaai en industrielawaaai worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van (spoor)wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende (spoor)weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaai.

Wegverkeerslawaaai

De planologisch gezien 8 nieuwe nul-tredenwoningen liggen direct aan Kerkeind en Torenstraat. Deze wegen hebben een 30 km/uur-regime. Formeel geldt voor deze weg volgens de Wgh geen onderzoeksplicht, omdat de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur bedraagt. De verkeersintensiteit op de Torenstraat is zodanig laag dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde als gevolg van deze weg niet te verwachten is. Het Kerkeind is onlangs door de gemeente Haaren gereconstrueerd en ingericht naar een 30 kilometerzone met snelheidsremmende maatregelen. De planologisch gezien reeds bestaande woningen zijn direct gelegen aan deze weg en hebben nooit geluidshinder ervaren. De planologisch gezien “nieuwe” woningen zijn gelegen op een grotere afstand van de weg in de luwte van bestaande bebouwing. Geconcludeerd moet worden dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat.

Spoorweglawaaai

Dit aspect van de Wet geluidhinder is niet aan de orde omdat de locatie niet is gelegen in de geluidszone van een spoorweg.

Luchtvaartlawaaai

Dit aspect van de Wet geluidhinder is niet aan de orde omdat de locatie niet is gelegen in de nabijheid van een vliegveld.

Industrielawaaai

Dit aspect van de Wet geluidhinder is niet aan de orde omdat de locatie niet is gelegen in de nabijheid van een gezoneerd bedrijventerrein.

De mogelijkheden van dit bestemmingsplan voldoen aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

5.7 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Toetsing initiatief aan ‘niet in betekende mate’ begrip

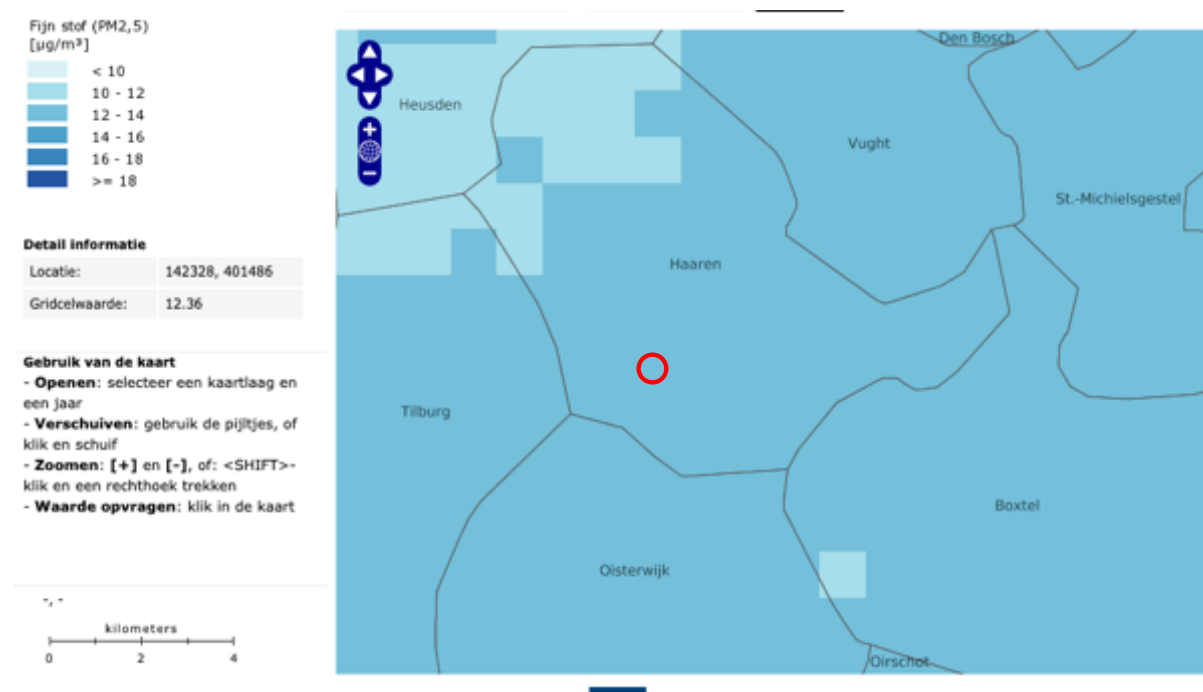
Projecten die ‘niet in betekende mate’ leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet milieubeheer niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een

dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekende mate' ligt volgens de gelijknamige Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het RIVM. In het plangebied wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en fijn stof: $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede GCN en GDN- viewer (fijnstof PM 2,5) met in rood de projectlocatie; bron: nsl-monitoring.nl

5.8 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

De gronden van de projectlocatie worden reeds jarenlang gebruikt voor de woonfunctie. Er zijn geen aanleidingen of oorzaken bekend waaruit blijkt dat de grond niet geschikt zal zijn voor de bestemming van 8 nul-tredenwoningen. Met deze inpandige gebruikswijziging naar woningen voor een andere doelgroep zal het huidige gebruik van de gronden (wonen) bovendien niet wijzigen.

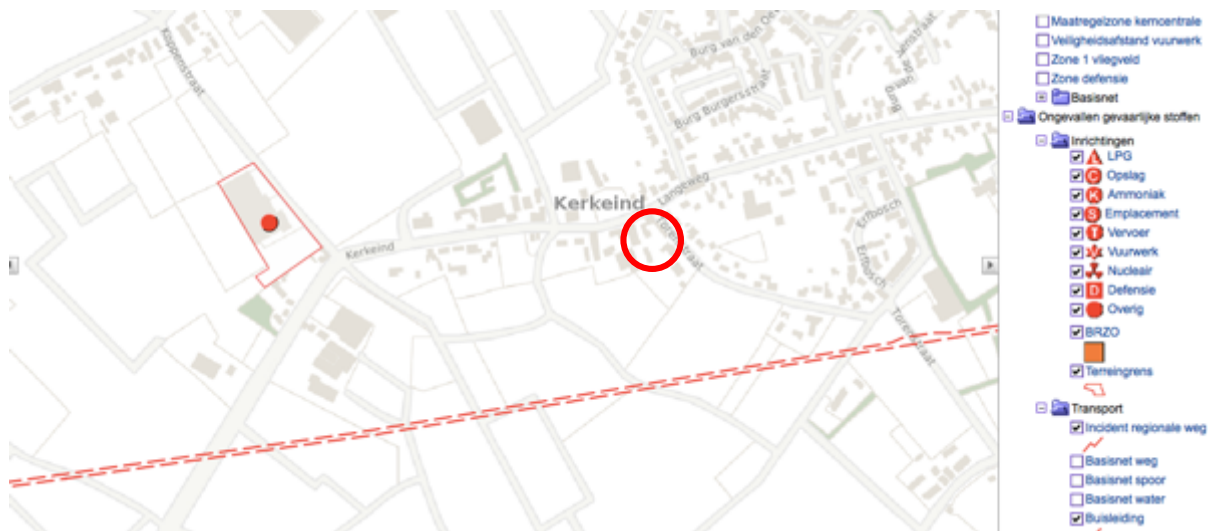
Geconcludeerd moet worden dat de bodemkwaliteit van de gronden geschikt is voor de voortzetting van de woonfunctie.

5.9 Externe Veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Het beleid en de regels ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak minimale afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in de risicocontouren (invloedsgebieden, Plasbrandaandachtsgebied (PAG) en/of PR 10^{-6} contouren) van inrichtingen, transportroutes (weg, spoor of water) en (buis- en/of hoogspanningsleidingen) ligt. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is dus niet noodzakelijk.



Uitsnede "Risicokaart" met in rood de projectlocatie; bron: nederland.risicokaart.nl

Bevi-inrichtingen

Er is op een afstand van 500 meter van het plangebied een kwekerij (Köppenstraat 4) aanwezig die volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een veiligheidscontour heeft. Deze inrichting heeft een propaantank van 13 m³. Voor propaantanks groter dan 5 m³ tot en met 13 m³ gelden veiligheidsafstanden uit het Barim. Voor onderhavige propaantank geldt een veiligheidsafstand van 15 meter. Een invloedsgebied conform het Bevi is niet van toepassing.

Het plangebied ligt op bijna 500 meter. Deze inrichting vormt derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

Transport gevaarlijke stoffen

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen wegen aangewezen als transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Kabels en leidingen

Op ruim 180 m ten zuiden van het plangebied liggen 2 transportleidingen: een 36 inch K1-leiding voor ruwe olie met een maximale werkdruk van 43 bar en een 24 inch K1-leiding voor 'overige producten' met een maximale werkdruk van 62 bar. Uit de risicokaart blijkt dat deze leidingen een 10^{-6} /jr plaatsgebonden risicocontour (PR-contour) hebben van 45,2 m respectievelijk 30,6 m. Het invloedsgebied bedraagt respectievelijk 45 en 36 m. Gezien de afstand tot de buisleidingen (ruim 180 meter) ligt het plangebied ruimschoots buiten de plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied ten gevolge van het groepsrisico. Deze buisleidingen vormen derhalve geen belemmering voor het voornemen.

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling

5.10 Parkeren en ontsluiting

Gemeente Haaren streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte.

Voor de bestemming van 8 nul-tredenwoningen in de bestaande bebouwing speelt ook de vraag wat dit aan parkeerbehoefte met zich meebrengt en op welke wijze deze parkeervraag kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat deze ruimtebehoefte in principe op het eigen terrein, dus niet in de openbare ruimte wordt opgevangen.

De parkeernormen die de gemeente hanteert zijn tot stand gekomen op basis van de CROW-publicatie (Publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). De CROW-publicatie heeft specifieke parkeernormen per functie en gebruik gedefinieerd.

Op basis hiervan kan een norm worden gehanteerd van 1,0 parkeerplaatsen per nul-tredenwoning. Dit betekent dat de bestemming van 8 nul-tredenwoningen 8 parkeerplaatsen met zich meebrengt. Voor Kerkeind 1 is één woning of zes kamers voor niet zelfstandige bewoning toegestaan. In het geval van één woning wordt een norm van 2,0 gehanteerd. Voor de niet zelfstandige bewoning wordt een norm van 0,2 gehanteerd. De maximale parkeerbehoefte voor Kerkeind 1 vindt plaats in het geval van één zelfstandige woning en bedraagt dus 2 parkeerplaatsen. Voor de woningen aan de voorzijde van nummer 3 en 5 is ook een norm van 2 gehanteerd.

Dit betekent dat de totale parkeerbehoefte $8 \text{ (nul-tredenwoningen)} + 6 \text{ (zelfstandige bewoning Kerkeind 1 en Kerkeind 3 en 5)} = 14$ parkeerplaatsen bedraagt. Op het terrein is ruimte voor 15 plaatsen waardoor geconcludeerd moet worden dat voldaan wordt aan de parkeernormen.



Opgave van de bestaande parkeergelegenheid op eigen terrein

Voor de bestaande woning aan Torenstraat wordt ook een norm van 2 parkeerplaatsen gehanteerd. Op het eigen terrein van de woning is voldoende gelegenheid om hierin te voorzien.

De ontsluiting van de percelen vindt plaats op Kerkeind. Deze weg kent een laag snelheidsregime en heeft meerdere inritten tot percelen. Gebleken is dat de capaciteit van de weg het reeds bestaande aantal woningen en nul-tredenwoningen dat met dit bestemmingsplan wordt bestemd kan dragen. De wijzigen van de woningen naar een andere doelgroep zal niet leiden tot significant meer vervoersbewegingen.

Het aspect parkeren en ontsluiting is voor de inpandige gebruikswijziging naar 8 nul-tredenwoningen geen belemmering.

5.11 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het

gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn onderzocht in het kader van onderhavige onderbouwing, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien het de bestemming betreft van 8 nul-tredenwoningen in bestaand gebouwen betreft en een kleinschalige planologische verruiming betreft van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen is uitgesloten dat dit bestemmingsplan een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen en de mogelijkheden voor beheer gewaarborgd.

In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.13 Gezondheid

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen) en geitenhouderijen.

Varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen)

Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben. Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen.

Op basis van de "Notitie 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 moet worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Mogelijk is er een verband tussen het langdurig verblijven in de nabijheid van een geitenhouderij en het krijgen van longontsteking. In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Gegevens van 110.278 patiënten, die ingeschreven stonden bij 27 huisartspraktijken in het VGO-onderzoeksgebied, zijn hiervoor geanalyseerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek (VGO-2) zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een

geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is.

Op dit moment vindt op rijksniveau vervolgonderzoek plaats naar de oorzaak cq. de causale verbanden. De rijksoverheid heeft besloten in afwachting van die onderzoeken geen vooruitlopende wettelijke maatregelen te treffen. De GGD heeft geadviseerd terughoudend te zijn met bouwen nabij geitenhouderijen.

Op een afstand van circa 1.950 meter van het plangebied ligt het bedrijf aan Belversestraat 10A met 1.022 geiten. Met dit bestemmingsplan worden enkele zelfstandige en afhankelijke woonfuncties die al tientallen jaren vergund zijn positief bestemd. Gelet hierop zorgt het plan niet voor een verhoogd volksgezondheidsrisico. Bovendien vindt de ontwikkeling plaats binnen bestaand stedelijk gebied op geruime afstand van de geitenhouderij, waardoor er meerdere woningen op een afstand dichterbij de geitenhouderij staan.

Uit voorgaande motivatie kan worden opgemaakt dat initiatiefnemer de met de onzekerheid samenhangende risico's heeft gewogen en geaccepteerd.

5.14 Duurzaamheid

De ontwikkeling betreft een in pandige gebruikswijziging van woningen voor een bepaalde doelgroep binnen bestaande panden in het bestaand stedelijk gebied van Haaren. Er wordt geen locatie ontwikkeld, maar er wordt een bestaande locatie voor een andere doelgroep hergebruikt, waardoor geen nieuw ruimtebeslag nodig is.

5.15 Totaalbeeld aspecten

Op basis het bovengenoemde zijn er geen aspecten die de haalbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg staan.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Algemeen

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

6.2 Regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- 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 een bestemmingsomschrijving, bouwregels, gebruiks- en afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels;
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen allemaal een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Daarbij zijn specifieke gebruiks- en afwijkingsregels opgenomen.

De bestemmingsomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning.

In de specifieke gebruiksregels wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval strijdig met het bestemmingsplan worden geacht. Specifieke gebruiksregels vormen derhalve een inperking van de bestemmingsomschrijving.

De afwijkingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder c van de Wet ruimtelijke ordening en geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden af te wijken van een specifieke regel.

De algemene wijzigingsregels zijn gebaseerd op artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden een onderdeel van het bestemmingsplan te wijzigen. Deze bevoegdheid gaat verder dan de hierboven genoemde afwijkingsbevoegdheid.

Tuin

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

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn, ter plaatse van de aanduidingen, bestemd voor woningen en in het bijzonder voor nultredenwoningen en een gezinsvervangend tehuis, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, tuinen en erven en daarnaast aan huis verbonden beroepen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gesitueerd. Hoofregel is dat het hoofdgebouw het volledige bouwvlak mag beslaan. Het op de verbeelding opgenomen maximum aantal wooneenheden betreft het maximum aantal woningen dat ter plaatse is toegestaan.

Per bouwvlak zijn de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen aangegeven op de verbeelding. Voor de bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3,25 m. De bouwhoogte mag niet meer dan 5,5 m bedragen.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Bepaald is dat buiten het bouwvlak maximaal 408 m² aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen, hetgeen overeenkomt met het bestaande oppervlakte aan bebouwing buiten het bouwvlak.

Vervolgens zijn middels een afwijkingsbevoegdheid aan huis verbonden bedrijven mogelijk gemaakt. Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd dient te blijven.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming om een extra woning toe te staan. Eventuele kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen. In de privaatrechtelijke overeenkomst zullen ook afspraken worden gemaakt over eventuele planschade.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Omgevingsdialoog

De plannen zijn middels een omgevingsdialoog besproken met alle direct omwonenden in de omgeving. De omwonenden hebben allen aangegeven geen bezwaar te hebben met de plannen.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan “Kom Haaren, Kerkeind 1-5f” aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Omdat de gemeente Haaren per 1 januari 2021 zal worden herindeelt en het dorp Haaren bij de gemeente Oisterwijk zal worden gevoegd wordt het plan ook voorgelegd aan de gemeente Oisterwijk. Op deze wijze worden de Provincie, het Waterschap en de gemeente Oisterwijk in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

8.2 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant of een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Bijlage

- AERIUS-berekening en toelichtend memo, dd 29 januari 2020