

Ruimtelijke onderbouwing

6 rijwoningen Haerens Hof te Haaren.

Gemeente Haaren

Januari '14

In opdracht van: Kinderen Copal

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Ligging plangebied
- 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Beschrijving projectprofiel

Hoofdstuk 3 Planologisch beleidskader

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

- 4.1 Bodem
- 4.2 Geluid
- 4.3 Bedrijven en milieuzonering
- 4.4 Externe veiligheid
- 4.5 Luchtkwaliteit
- 4.6 Archeologie
- 4.7 Flora en fauna
- 4.8 Kabels en leidingen
- 4.9 Water
- 4.10 Parkeren

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

- 5.1 Omgevingsvergunning
- 5.2 Planmethodiek en verbeelding

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

- 6.1 Financiële haalbaarheid
- 6.2 Procedure

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Vanuit de markt is gebleken dat gemeente Haaren momenteel behoefte heeft aan betaalbare woningen voor o.a. starters, jongeren en jonge gezinnen. Om deze behoefte te kunnen vervullen is initiatiefnemer voornemens om de beoogde ontwikkeling van 4 ruime twee-onder-een-kap woningen binnen inbreidingslocatie 'Het Haerens Hof' te wijzigen naar 6 rijwoningen. Het initiatief, een wijziging van het bouwprogramma, is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Om mee te kunnen werken aan het project dient een omgevingsvergunning (afwijkingsbesluit) verleend te worden. Dit besluit moet voorzien zijn van een zogenaamde goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de basis op grond waarvan een omgevingsvergunning verleend kan worden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen de projectgrenzen van de beoogde nieuwbouwontwikkeling Het Haerens Hof, gelegen in het hart van de kern Haaren en ook bekend als ontwikkellocatie Driehoeven – Langeweg (Copal-terreinen).



Situering plangebied (rood omlijnd) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het project. Hoofdstuk 3 is een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit Europees en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de economische uitvoerbaarheid van het project beschreven en hoofdstuk 6 geeft een beeld van het gevoerde overleg en de te doorlopen procedurestappen.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven.

2.1 Huidige situatie

Onderhavig plangebied wordt gerealiseerd op het binnenterrein van Driehoeven. Dit gebied is inmiddels gesaneerd en op korte termijn zal er gestart worden met het aanleggen van riool en bouwwegen. De start van de bouwwerkzaamheden voor Het Haerens Hof zal medio eerste kwartaal 2014 aanvangen.

De locatie wordt omringd door vier wegen, namelijk de Langeweg, Driehoeven, Gildepad en Nemelaerstraat. Een deel van deze wegen zijn onderdeel van historische routes van Haaren en worden gekenmerkt door lintbebouwing, variërend van vrijstaande woningen met één bouwlaag tot grotere bebouwingsmassa's. Door de diversiteit aan bebouwing, ruime verkaveling en een groene uitstraling heeft de omgeving van het plangebied een dorps karakter.

2.2 Beoogde ontwikkeling

In de uitwerkingsplannen voor Het Haerens Hof wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt van in totaal 29 woningen. Het ging hierbij om grondgebonden patio-, twee-onder-een-kap-, en rijwoningen. De nieuwe beoogde ontwikkeling voorziet in 6 rijwoningen in plaats van de 4 ruime twee-onder-een-kap woningen in de straat die ontsloten wordt via het Gildepad.

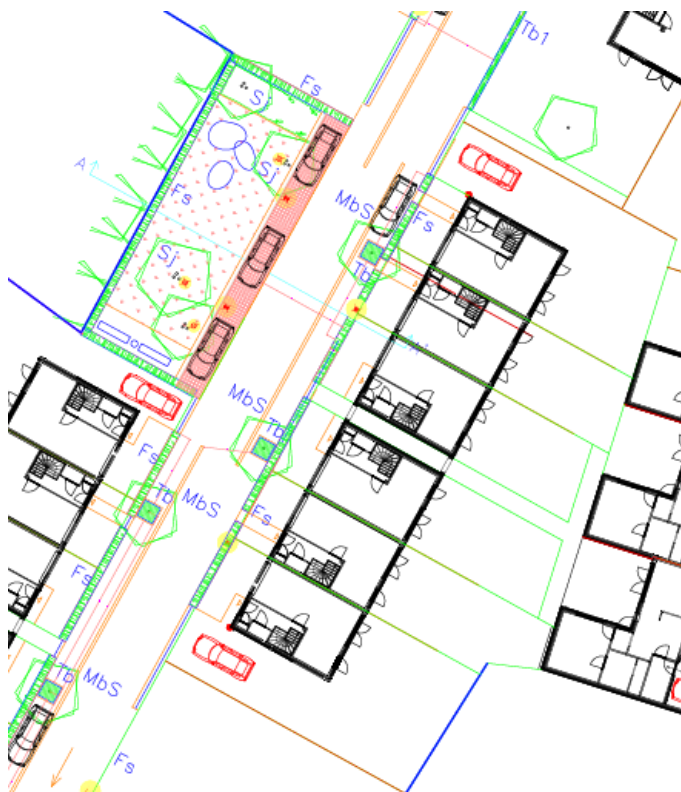


Situering oude situatie met locatie van de beoogde ontwikkeling (rood omlijnd) (www.hethaerenshof.nl)

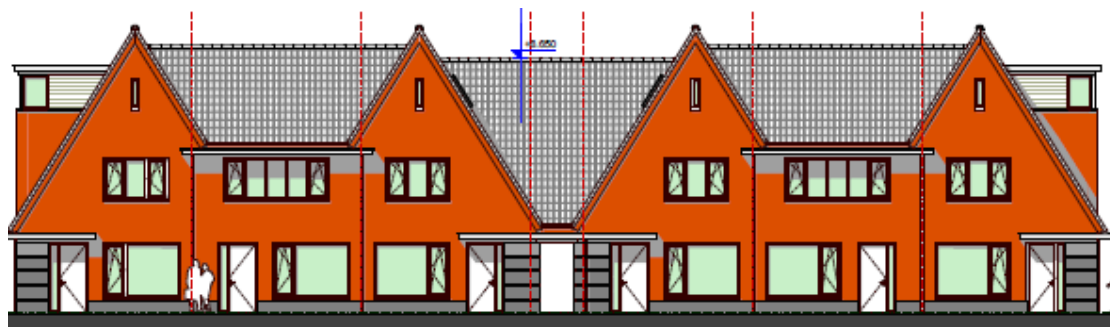
De rijwoningen zullen evenals de toekomstige woningen uit 2,5 bouwlagen bestaan met een zadeldak. Ook zal de architectuur (kleur- en materiaalgebruik) van de nieuwe woningen hetzelfde zijn als de andere woningen die hier gebouwd zullen gaan worden. De stedenbouwkundige uitwerking, de hoofdontsluiting en de groenvoorzieningen zullen ongewijzigd blijven. Wel zal er in de openbare ruimte binnen het gebied één extra parkeerplaats gerealiseerd worden ten opzicht van een eerder gemaakt ontwerp.

De rijwoningen zullen gerealiseerd worden in de beoogde footprint van de 4 twee-onder-een-kap woningen, alleen zal deze nu niet bestaan uit 4 ruime kavels maar uit 6 kavels. De twee kopwoningen krijgen een parkeerplaats op eigen terrein.

De achtertuinen van de twee kopwoningen zijn via het eigen perceel bereikbaar. Voor de vier overige woningen zullen de achtertuinen bereikbaar zijn middels een zij- en achterpad, die via een onderdoorgang aangesloten wordt op de openbare ruimte.



Situering van beoogde ontwikkeling



Vooraanzicht van de 6 rijwoningen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Het onderhavige plan doet geen afbreuk aan deze uitgangspunten en past in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

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;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie RO

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters

Onderhavig bouwplan past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de overige toekomstige woningen in het gebied die in samenhang aansluiten bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van de kern in tact blijft en er sprake is van het instandhouden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er met deze ontwikkeling sprake van inbreiding en wordt er rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik.

Verordening ruimte

In de Verordening ruimte (vastgesteld op 17 december 2010) van de provincie staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening Ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Gezien de ontwikkeling van het onderhavige plan, is voornamelijk het punt 'stedelijke ontwikkelingen' van belang voor het plangebied.

Op kaartlaag 1 uit de Verordening 2012 is het plangebied aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied'. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Voor deze kernen geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.



Bestaand stedelijk gebied - kernen in landelijk gebied

Kaartlaag 'Stedelijke Ontwikkeling' uit Verordening ruimte 2012

De Verordening ruimte geeft aan dat voor nieuwbouw van woningen de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt, worden nagekomen. Daarnaast dient de beoogde nieuwbouw zich te verhouden tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt. In paragraaf 3.3 wordt hier verder op ingegaan.

De overige onderwerpen uit de Verordening ruimte zijn niet van toepassing op het gebied. Daarmee voldoet de ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt aan de Verordening ruimte 2012.

3.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus (vastgesteld op 4 mei 2004) is een strategisch document waarin wordt gestreefd naar versterking van de sociaal-economische vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. De StructuurvisiePlus bestaat uit een visie met daarin een 'Duurzaam Streefbeeld' en een bijbehorend document waarin de projecten die in het kader van StructuurvisiePlus worden uitgevoerd worden omschreven.

De StructuurvisiePlus gaat zoveel mogelijk uit van inbreiden in de dorpen en daarbuiten, indien noodzakelijk, uitbreiden. Voorliggend plan voorziet in woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied. Er is duidelijk sprake van inbreiding. Hiermee voldoet de beoogde ontwikkeling aan het beleid zoals dat is opgenomen in de StructuurvisiePlus.

Woonvisie 2011-2015 'Jouw kruiwagen naar mooi wonen'

Op 7 juli 2011 is door de gemeenteraad de Woonvisie vastgesteld. Deze Woonvisie geeft inzicht in de actuele vraag naar en het aanbod van woningen en de woningbouwplannen die in voorbereiding zijn. Centraal in deze Woonvisie staat de vraag hoe ervoor gezorgd kan worden dat vraag en aanbod op de woningmarkt in de toekomst zo optimaal mogelijk op elkaar kunnen worden afgestemd. De Woonvisie 2011-2015 beschrijft hoe het gemeentelijk woonbeleid er de komende jaren uit zal zien.

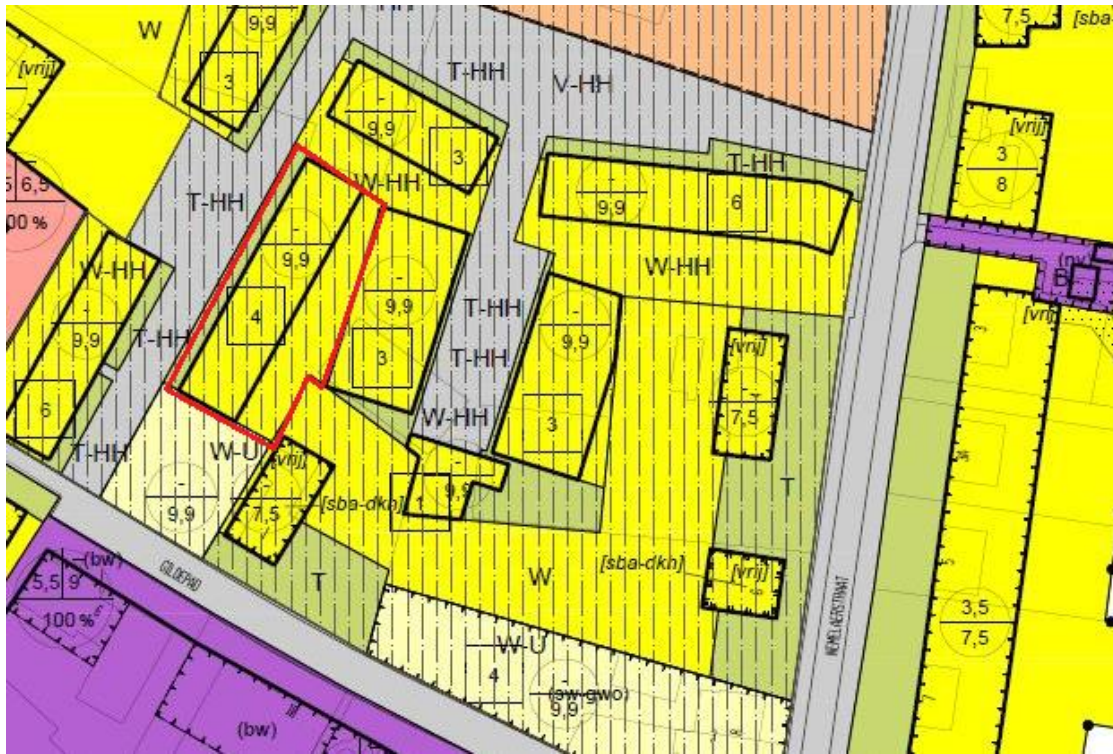
Gestreefd wordt in de periode 2011-2015 naar de bouw van 542 woningen. Belangrijk hierbij is het bouwen voor de juiste doelgroepen, levensloopbestendige en grondgebonden woningen en (collectief) particulier opdrachtgeverschap. Doelgroepen die prioriteit krijgen zijn starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren.

Met betrekking tot het bouwen binnen de gemeente worden in de Woonvisie diverse locaties aangegeven waar ontwikkelingen kunnen plaats vinden. De locatie waar het plangebied in valt is één van deze locaties. Voor deze locatie wordt een aantal van 75 woningen (indicatief) aangegeven.

De beoogde ontwikkeling voorziet in 6 rijwoningen in plaats van 4 twee-onder-een-kap woningen. Voor de doelgroepen starters, jongeren en jonge gezinnen zijn dergelijke woningen erg geschikt. Ook de geringe toename van twee woningen op het woningaanbod past binnen het beleid zoals dat is opgenomen in de Woonvisie 2011-2015.

Vigerend bestemmingsplan Kom Haaren

Het plangebied is gelegen binnen bestemmingsplan Kom Haaren, vastgesteld op 18 april 2013. Op basis van dit vigerende bestemmingsplan geldt voor de gronden de bestemming 'Wonen – Haerens Hof'. Ingevolge de regels zijn deze gronden bestemd voor wonen, tuinen, erven en paden, parkeervoorzieningen, bijbehorende groenvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Kom Haaren

Daarnaast is er voor het plangebied een bouwvlak opgenomen en geldt er een maximum bouwhoogte van 9,9 meter en een maximaal aantal wooneenheden van 4. Ook is er een gebiedsaanduiding 'Overig – Copal-terreinen' aanwezig waarin aantallen gestapelde/grondgebonden woningen worden aangegeven.

Het realiseren van 6 wooneenheden op deze locatie is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Om van het bestemmingsplan te kunnen afwijken is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bodem

Voor een bestemmingswijziging of een gebruiksverandering, naar een gevoelige functie, dient onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

In 2004 is in kader van bestemmingsplan Copalterreinen een bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek bleek dat de bodem gesaneerd moest worden. Op 22 juli 2005 is door de heer J.C.H. Copal een melding ingevolge artikel 28 lid 1 Wbb ingediend bij Gedeputeerde Staten. Inmiddels is een saneringsplan opgesteld, ingediend en goedgekeurd. De start van deze sanering vond plaats in 2011.

Voor onderhavig plan, het realiseren van 6 rijwoningen in plaats van 4 twee-onder-een-kap woningen is geen historisch en/of verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Het aspect bodem levert geen belemmering op voor de realisatie van dit project.

4.2 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

Wegverkeerslawaaai

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Voor de woningen binnen Het Haerens Hof worden geen nadelige gevolgen verwacht omdat het gehele gebied binnen een langzaam verkeerszone is gesitueerd. Toch is voor uitwerkingsplan 'Het Haerens Hof' in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' in 2007 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er voor enkele woningen zwaardere eisen worden gesteld aan de geluidwering van de gevel(s). Dit geldt slechts voor enkele woningen gesitueerd aan de Nemelaerstraat en het Gildepad. Deze geluidwerende maatregelen gelden niet voor de oorspronkelijke 4 twee-onder-een-kap woningen en dus ook niet voor de 6 nieuwe rijwoningen.

Industrie- en spoorweglawaaai

De planlocatie ligt niet binnen een zone met industrie-of spoorweglawaaai waardoor deze aspecten buiten beschouwing kunnen blijven.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

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

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 een kortere afstand dan bij een rustige woonwijk.

Een rustige woonwijk is als volgt gedefinieerd: Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor.

Een gemengd gebied is als volgt geformuleerd: Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot gemengd gebied.

Staat van bedrijfsactiviteiten

De indeling van de bedrijven c.q. bedrijfsactiviteiten is vastgelegd in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze staat is gebaseerd op bovengenoemde VNG circulaire. In deze staat worden bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een zestal categorieën met potentiële milieuemissies. Op grond van deze staat wordt een beleidsmatige selectie gemaakt van die bedrijfsactiviteiten die in het plangebied toe worden gestaan. De bedrijven zijn op basis van de Standaard Bedrijfs Indeling (SBI -codes) in deze staat gerangschikt. Per bedrijfsactiviteit is voor elk ruimtelijk relevante milieucomponent (geur, stof, geluid en gevaar) een richtafstand aangegeven die in beginsel moet worden aangehouden tussen een bedrijf en milieugevoelige objecten (veelal woningen) om hinder en schade aan mensen binnen aanvaardbare normen te houden.

Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd: het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;

- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstype 'rustige woonwijk';
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De grootste afstand van de milieucomponenten vormt de indicatie voor de aan te houden afstand van de bedrijfsactiviteit tot een milieugevoelig object. Elk bedrijf c.q. bedrijfsactiviteit wordt in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. De milieucategorie is direct afgeleid van de grootste afstand.

categorie 1: grootste afstand 10 meter;
categorie 2: grootste afstand 30 meter;
categorie 3.1: grootste afstand 50 meter;
categorie 3.2: grootste afstand 100 meter;
categorie 4.1: grootste afstand 200 meter;

categorie 4.2: grootste afstand 300 meter;
categorie 5.1: grootste afstand 500 meter;
categorie 5.2: grootste afstand 700 meter;
categorie 5.3: grootste afstand 1.000 meter;
categorie 6: grootste afstand 1.500 meter.

Voor het mogelijk maken van woningen op locatie Driehoeven-Langenweg is in een eerder stadium voor bestemmingsplan 'Copal terreinen' en uitwerkingsplan 'Het Haerens Hof' onderzoek gedaan ten aanzien van de hindercontouren van omliggende bedrijvigheid. Hieruit blijkt dat er op gebied van bedrijfsactiviteiten geen belemmeringen zijn.

Op 21 november 2013 is bestemmingsplan 'Langeweg 7, Haaren' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt een fitnessstudio en een verplaatsing van de ingang van het bestaande vuurwerkverkooppunt mogelijk. Voor dit initiatief hebben onderzoeken plaatsgevonden, waarbij rekening werd gehouden met de toekomstige woningen van Het Haerens Hof. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormde geen planologische belemmering voor dit plan. Op grond van het voornoemde kan worden geconcludeerd dat het er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bestaande bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering.

4.4 Externe veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Risicobron bedrijven(inrichtingen) in de omgeving

In de omgeving zijn twee vuurwerkkluisen voor consumentenvuurwerk tot 10.000 kg aanwezig. Op grond van het Vuurwerkbesluit (artikel 4.2) moet een afstand van 8 meter tussen de vuurwerkkluis en een (geprojecteerd) kwetsbaar object worden aangehouden in geval van opslag van consumentenvuurwerk tot 10.000 kg. Hiervan is in casu sprake (feitelijke afstand is 30 meter). In het kader van het opstellen van bestemmingsplan 'Langeweg 7, Haaren' is een tekening van de vuurwerkkluisen aan de gemeente en de brandweer voorgelegd. De brandweer heeft deze tekening beoordeeld en aangegeven dat deze voldoet aan de veiligheidsafstanden en de eisen ten aanzien van het vrijwaringsgebied. Hiermee is voor onderhavig initiatief voldoende aangetoond dat de aanwezigheid van de vuurwerkkluisen geen belemmering vormen voor het realiseren van de 6 rijwoningen. In de omgeving van het plangebied zijn verder geen bedrijven gelegen die als risicobron kwalificeren.

Risicobron transport: wegverkeer, railverkeer, waterwegen, buisleidingen, luchtverkeer

In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen, railwegen, water- of luchtverkeerswegen gelegen die als risicobron kwalificeren.

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

4.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Toetsing initiatief aan 'niet in betekende mate' begrip

Kijkend naar de eerder genoemde categorieën die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit is het evident dat deze ontwikkeling tot minder verkeer leidt dan bijvoorbeeld de realisatie van de genoemde 1.500 woningen.

Conclusie is dat ruimschoots onder de aantallen wordt gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). 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).

Archeologisch onderzoek

Voorliggend plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Haaren en is derhalve niet gewaardeerd op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, 2e generatie, Amersfoort, 2000). Wel heeft de directe omgeving van het plangebied dat gelegen is buiten de bebouwde kom van Haaren, een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde.

Gezien het feit dat de geplande bouw- of graafwerkzaamheden voor de toekomstige woningen van Het Haerens Hof het archeologisch bodemarchief zouden gaan verstoren, is in februari 2004 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd voor locatie Driehoeven-Langeweg.

Het archeologisch vooronderzoek heeft bestaan uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek waarbij 32 grondboringen zijn gezet. Uit het veldonderzoek is gebleken dat de bodem in het plangebied sterk verstoord is. Als gevolg hiervan werd voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. Het aspect archeologie vormt dan ook geen planologische belemmering voor het plan.

Toevalsvondsten

Als tijdens de werkzaamheden onverhoopt archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten.

4.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 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.

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur.

De Natuurbeschermingswet 1998 kent tevens een zogenaamde 'externe werking', wat betekent dat ook projecten buiten Natura 2000-gebieden vergunningplichtig kunnen zijn wanneer zij een negatief effect hebben op deze gebieden.

Gezien de aard en de beperkte omvang van het plan, en de afstand (> 1.500 meter) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Kampina & Oisterwijkse Vennen) is het niet aannemelijk dat het plan negatieve effecten heeft op natuurgebieden.

Voor het opstellen van uitwerkingsplan 'Het Haerens Hof' is op 12 januari 2011 een veldbezoek gebracht aan het plangebied. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied.

Op basis van het verkennende veldonderzoek en de geraadpleegde bronnen kon geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen op het gebied van natuurwetgeving en -beleid aanwezig waren. Er was geen aanleiding tot het doen van aanvullend (veld)onderzoek.

4.8 Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig noch komen er straalpaden voor. Dit aspect levert dan ook geen belemmering op voor onderhoudig plan.

4.9 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

Er is in het kader van het bestemmingsplan 'Copal – terreinen' reeds een bodemkundig/ hydrologische verkenning uitgevoerd. Daarnaast is mede op basis van de resultaten van de bodemkundig/hydrologische verkenning en de uitgangspunten die voortvloeien uit het proces van de Watertoets en het stedenbouwkundig plan, een principeplan water opgesteld. De uitkomsten van de verkenning hebben geleid tot een waterparagraaf dat is opgenomen in eerder gemaakt bestemmingsplan 'Copalterreinen' en zijn vervolgens verder uitgewerkt in uitwerkingsplan 'Het Haerens Hof'.

Ten opzichte van het huidige ontwerp met vier ruime twee-onder-een-kap woningen neemt het verhard oppervlak met de wijziging naar 6 rijwoningen nauwelijks toe. Daarnaast vinden alle ontwikkelingen plaats binnen het huidige bouwvlak. Met het afvoeren en inzamelen van hemelwater wordt voldoende rekening gehouden dat er geen wateroverlast zal plaatsvinden. Daarnaast wordt het huishoudelijke afvalwater binnen het plangebied ingezameld en vervolgens afgevoerd naar de vuilwaterriolering van Haaren. Hiermee wordt met de beoogde ontwikkeling invulling gegeven aan het principe schone en vuile waterstromen optimaal te scheiden.

4.10 Parkeren

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 uitwerkingsplan 'Het Haerens Hof' werd destijds een parkeernorm gehanteerd van 1,5 parkeerplaats per woning. Volgens deze norm dienden derhalve 44 (1,5 x 29 woningen = 43,5) parkeerplaatsen gerealiseerd te worden.

In de nieuwe situatie worden er twee woningen toegevoegd aan het bouwprogramma.

Voor de twee extra woningen zal een parkeernorm gehanteerd worden van 1,8 parkeerplaatsen per woning, gebaseerd op de parkeerkencijfers van het CROW (Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Dat betekent dat er in totaal afgerond 48 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. ($43,5 + 2 \text{ woningen} \times 1,8 = 47,1$)

Onderstaande tekening maakt inzichtelijk waar in het plan de parkeervoorzieningen zijn gelegen. De tekening gaat voor een deel uit van het oorspronkelijke finale plan waarbij in totaal, samen met de twee extra woningen beschreven in deze onderbouwing 33 woningen zijn voorzien. De woningen met nummers “30” en “31” worden (nog) niet gerealiseerd maar zijn in de toekomst wellicht wel te realiseren. In totaal worden er 53 parkeerplaatsen (dit is exclusief de parkeerplaatsen in de garages) aangelegd voor 33 woningen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormen zoals die gelden voor het plangebied. De geplande parkeervoorzieningen op eigen terrein van de woningen met nummers “30” en “31” worden daarvan nog niet gerealiseerd.

Het parkeren zal als volgt opgelost worden binnen de projectgrenzen van Het Haerens Hof:

- 38 parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
- 15 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Hiervan worden beide plaatsen op het terrein van de woningen met nummers “30” en “31” afgetrokken. Dit betekent dat voor de 31 woningen voor het totale plan op dit moment 51 parkeerplaatsen zijn voorzien. Het plan voorziet daarmee in de benodigde 48 parkeerplaatsen. Het toevoegen van twee extra woningen stuit vanuit het aspect parkeren niet op een belemmering.



Finaal inrichtingsplan met in oranje aangegeven de beschikbare parkeergelegenheid

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Omgevingsvergunning

Voor dit project is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het project (de activiteit) in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit (de omgevingsvergunning) een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing.

5.2 Planmethodiek en verbeelding

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een analoog en digitaal besluitvlak van het projectgebied gemaakt. Er zijn geen bouw- en gebruiksregels opgesteld voor dit project. De omgevingsvergunning (het besluit) - inclusief deze ruimtelijke onderbouwing - vormt namelijk de directe titel voor het project.

6.1 Financiële haalbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken een exploitatieplan worden vastgesteld.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Aan deze omgevingsvergunning zijn voor de gemeente uit het oogpunt van exploitatie geen nadelige financiële gevolgen verbonden omdat de ontwikkeling in handen is van één ontwikkelende partij, waarmee de gemeente een exploitatieovereenkomst gesloten heeft.

6.2 Procedure

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

Bij deze omgevingsvergunning gaat het om het wijzigen van 4 twee-onder-een-kap woningen naar 6 rijwoningen. Hierbij spelen geen belangen van andere gemeenten, het Waterschap, de provincie Noord-Brabant of het Rijk een rol. Vooroverleg met deze overheden is dan ook niet noodzakelijk.

