Creatief met leefomgeving
Sterk in omgevingsrecht

Ruimtelijke onderbouwing

18 woningen Langeweg 2 te Haaren.

Gemeente Haaren

13 juli ’15 DEFINITIEF

In opdracht van: Bouwbedrijf Hazenberg BV

www.burogkracht.nl

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 26 appartementen op de locatie aan de Langeweg 2 te wijzigen naar 18 grondgebonden woningen. Grondgebonden woningen sluiten beter aan op de behoefte in de gemeente Haaren. Het initiatief, een wijziging van het woningtype, is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Ook wordt met de bouw het bestaande bouwvlak overschreden. 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 één van de inbreidingslocaties die bekend staan als de “Copal-terreinen”, gelegen in het hart van de kern Haaren.



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 bouwproject wordt gerealiseerd op een braakliggend terrein aan de Langeweg 2. Op het terrein was voorheen de boerenbond aanwezig.

De locatie is gelegen op de hoek van de Langeweg en Piet Heestersstraat. De Langeweg is onderdeel van de historische structuur van Haaren en wordt 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 het vigerend bestemmingsplan "kom Haaren" zijn 26 appartementen mogelijk. De nieuwe beoogde ontwikkeling voorziet in 18 grondgebonden woningen. Een deel van deze woningen (10) worden ontsloten op de Langeweg en Piet Heestersstraat. De overige woningen zijn gelegen aan een binnenterrein. Dit binnenterrein wordt ook ontsloten via de Langeweg.



Stedenbouwkundig plan (bron: Bouwbedrijf Hazenberg BV)

De rijwoningen zullen bestaan uit 2 bouwlagen met een zadeldak. De architectuur (kleur- en materiaalgebruik) van de nieuwe woningen zal bestaan uit een traditionele baksteen en donkere kleur dakpan. Hiermee wordt aangesloten op het dorpse karakter van de directe omgeving. Voor het project is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (Houtman en Sander dd 21 januari 2015). In dit beeldkwaliteitsplan zijn de richtlijnen opgenomen voor de architectuur, en de openbare ruimte.



Vogelvluchtperspectief van het bouwplan. Vooraan de Langeweg.



Artist impressie van het binnenterrein



Gevelaanzichten en bouwhoogten

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.

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 ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.
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. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder kent drie treden die achter elkaar doorlopen. De eerste treden gaat over de vraag of er sprake is van een regionale behoefte aan ruimte op het vlak van wonen, werken, detailhandel en andere voorzieningen. Als er sprake is van regionale behoefte spreekt hanteert de ladder de overstap naar trede 2. Aangezien het bouwplan voorziet in de bouw van betaalbare huurwoningen en het bouwplan past binnen de gemeentelijke woonvisie moet gesteld worden dat wordt voorzien in een regionale behoefte. De tweede trede stelt de vraag of de behoefte kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Dit is het geval aangezien het bouwproject is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied van Haaren.

Omdat de vraag in trede 2 positief kan worden beantwoord is de motivatie vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking afgerond. De derde trede; het zoeken naar een locatie die multimodaal ontsloten is voor de opvang van de regionale behoefte, is niet meer aan de orde bij dit bouwplan.

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 geledingszones 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.

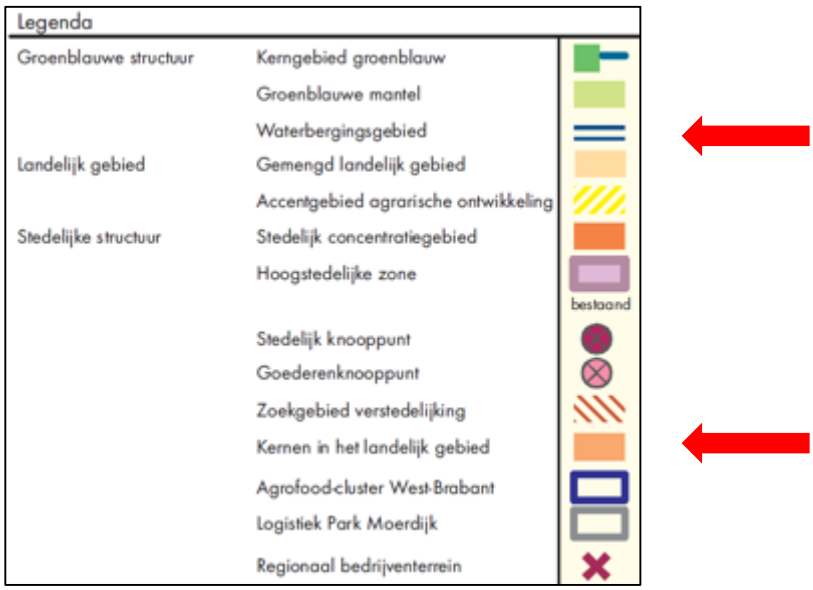
Verordening ruimte

In de Verordening ruimte 2014, welke is vastgesteld op 14 maart 2014, staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. 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 perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

Het plangebied ligt in het ‘bestaand stedelijk gebied en “boringsvrije zone” als gevolg van het waterbergingsgebied.



Kaartlaag uit Verordening ruimte 2014 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



In de Verordening ruimte wordt gesteld dat het gebied is gelegen in het “bestaand stedelijk 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.

De Verordening heeft op grond van artikel 4.3 van de verordening het volgende bepaald;

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
    a. *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel37.4, onder b, worden nagekomen;*

b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:

a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en

b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt

Het plan voorziet niet in een vergroting van de harde plancapaciteit die reeds in het vigerend bestemmingsplan is bestemd. De beschikbare 18 woningen worden niet uitgebreid met het bouwplan.

De verordening heeft ook bepaald dat de locatie is gelegen in een boringsvrije zone als gevolg van een waterbergingsgebied. Over de boringsvrije zone is het volgende geregeld:

Diverse regels tav grondwater:

In deze artikelen worden de gebieden aangewezen en beschermd die in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 zijn benoemd als 'beschermingszone voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening'. De regeling in deze verordening is aanvullend op de regeling in de Provinciale Milieuverordening (PMV) en richt zich specifiek op de regulering van de ruimtelijke ontwikkelingen. Via de PMV wordt met name het milieuspoor (kwalitatieve aspecten van grondwaterbescherming) gereguleerd.

In de boringsvrije zone geldt de minst strikte vorm van bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Hieraan kan bijvoorbeeld invulling gegeven worden door middel van een aanlegvergunningenstelsel voor activiteiten in de bodem die de beschermende kleilaag kunnen doorboren. Over het algemeen is het echter niet noodzakelijk om inhoudelijke bescherming via het ruimtelijk spoor op te nemen aangezien in de PMV al is voorzien in een systeem van melding van dergelijke activiteiten. Van opname in het bestemmingsplan van de boringsvrije zone gaat dan vooral een signalerende functie uit

Gezien het bovenstaande zal bij vergunningverlening beoordeeld worden hoe de bescherming van de kleilaag is verzekerd.
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

Structuurvisie Haaren
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 ruimtevraag 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.
Om de doelen concreet te maken zijn de basisverantwoordelijkheden, de ambities, de kansen en de mogelijke bedreigingen verwoord. In onderstaande tabel zijn deze opgenomen.

	Basisverant-woordelijkheden	Ambities	Kansen	Bedreigingen
Wonen & Woonomgeving	Het bieden van onderscheidende woonmilieus, voldoende woningaanbod en een woningvoorraad die toegankelijk is voor doelgroepen van beleid door middel van duurzame planontwikkeling.	Zorgvuldig afwegen van woningbouwlocaties met de ladder duurzame verstedelijking	Faciliteren ontwikkelingen die bijdragen aan de evenwichtige opbouw van de woningvoorraad en het groene woonprofiel	Woonprogramma dat niet aansluit op de woonwensen en marktvraag. Onbenutte harde plancapaciteit.
Werken & Economie	Bestaande bedrijven behouden en duurzaam doorontwikkelen	Versterken boomteeltsector, zorgsector en toerisme & recreatiesector	Faciliteren van in de bedrijfsomgeving passende initiatieven	Verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit door vestigings- en ontwikkelingsbeslissingen ondernemers
Welzijn & Voorzieningen	Veiligstellen van basisvoorzieningen met voldoende draagvlak	Het bieden van extra ondersteuning voor ontplooiing als individu en gemeenschap	Faciliteren van initiatieven die de voorzieningenstructuur versterken	Een niet bij de behoefte aansluitend voorzieningenniveau
Omgevings-kwaliteit	Behouden en versterken van de Haarense kernwaarden van de landschappen en dorpen	Versterken robuuste landschappelijke structuren w.o. Gebiedsaanpakken	Faciliteren van initiatieven die bijdragen aan een versterking van de dorpen en het landschap	Nivellering van het contrast tussen dorp & landschap, tussen dorpen en tussen landschappen
Mobiliteit	Verbeteren van het sociaal-maatschappelijk-, woon-werk- en goederennetwerk	Opwaarderen regionaal-functioneel-, recreatief-toeristisch en agrarisch netwerk	Duurzame verbetering omgeving bij majeure mobiliteitsprojecten als de Gebiedsaanpak N65	Verslechteren van de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van het gebruik mobiliteitsstructuur w.o. Programma Hoogfrequent Spoor

Keuzekader SV Haaren, structuurvisie Haaren (bron: gemeente Haaren)

Ten aanzien van het aspect “wonen en woonomgeving” voldoet het project aan de basisverantwoordelijkheden doordat wordt aangesloten op de doelgroepen uit de woonvisie (zie hieronder). Ook betreft de projectlocatie een inbreidingslocatie die reeds jarenlang in aanmerking kwam voor woningbouw. Hiermee wordt ook voldaan aan de ambitie bij het aspect “wonen en woonomgeving”. Het moge duidelijk zijn dat het bouwplan als voorzien wordt in het bouwen van huurwoningen voor specifieke doelgroepen dit pas bij de kans die in de structuurvisie bij dit aspect wordt gezien. Een bedreiging is dit uiteraard niet. Met het bouwplan wordt een dorpswoonmilieu voorgestaan. Hier is een uitgebreid beeldkwaliteitplan opgesteld. Hiermee wordt voldaan aan de basisverantwoordelijkheid bij het aspect “omgevingskwaliteit”. Het dorps karakter wordt met het plan versterkt waardoor geconcludeerd moet worden dat het bouwplan ook beschouwd moet worden als kans bij het aspect “omgevingskwaliteit”.

Geconcludeerd moet worden dat het bouwplan als kans moet worden beschouwd voor de aspecten “wonen en woonomgeving” en “omgevingskwaliteit”. De overige aspecten uit het keuzekader van de Structuurvisie Haaren zijn niet van toepassing op het bouwplan.

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 26 woningen (indicatief) aangegeven. Het bouwplan voorziet in 18 woningen wat een afname betreft van het in de woonvisie genoemde indicatieve aantal.

De beoogde ontwikkeling voorziet in 18 grondgebonden huurwoningen. Voor de doelgroepen starters, jongeren en jonge gezinnen zijn dergelijke woningen erg geschikt en sluit daarmee aan bij de uitgangspunten van de Woonvisie.

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. 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 11,75 meter en een maximaal aantal wooneenheden van 18. Ook is er een gebiedsaanduiding ‘Overig – Copal-terreinen’ aanwezig waarin 26 gestapelde/ grondgebonden woningen worden aangegeven. Het aantal geplande woningen overschrijdt het maximaal toegestaan aantal woningen in het vigerend bestemmingsplan niet.

De ontwikkeling is voor een deel gepland buiten het vigerend bouwvlak. Dit is op grond van het bestemmingsplan ook niet toegestaan. Hiervoor dient deze ruimtelijke onderbouwing.

Het realiseren van 18 grondgebonden 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.

Verder kent de locatie ook de bestemming “Tuin”. Binnen deze bestemming is het mogelijk tuinen aan te leggen. Het bouwplan voorziet hierin.

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. Hoewel met het voorgenomen bouwplan het reeds bestemd gebruik niet zal wijzigen is het meest recente bodemonderzoek te oud om een goede bodemkwaliteit te verzekeren.

Na sloop en sanering van het terrein zal een nieuw bodemonderzoek worden uitgevoerd zodat een actueel overzicht is van de bodemkwaliteit van de locatie en aangetoond is dat de bodem geschikt is voor het gebruik als woonbestemming.

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.

Wegverkeerslawaai
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. De locatie is gelegen aan een 30 km/u zone. Bovendien is de locatie reeds voor woningbouw bestemd. Het bouwplan voorziet niet in een toename van het aantal woningen. Een onderzoek is daarom op grond van de Wgh niet nodig. De woningen worden volgens de meest actuele bouwtechnieken gebouwd. Dit betekent dat het maximaal toelaatbaar binnenniveau van 33 dB op grond van het bouwbesluit gehaald zal worden.

Voor de woningen worden geen nadelige gevolgen verwacht omdat het gehele gebied binnen een langzaam verkeerszone is gesitueerd.

Industrie- en spoorweglawaai
De planlocatie ligt niet binnen een zone met industrie-of spoorweglawaai 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.

In de omgeving van het bouwplan zijn enkele bedrijven te vinden. Echter in het vigerend bestemmingsplan zijn reeds 18 woningen toegestaan op de locatie. Hoewel de woningen aan de achterzijde het bestaande bouwvlak zullen overschrijden gebeurt dat aan de straatzijde -waar de bedrijvigheid aanwezig is- niet. Aan de achterzijde zijn geen bedrijven gelegen. De woningen komen niet dichter bij de bedrijvigheid aan de Langeweg te liggen waardoor er geen wijziging plaatsvindt van de bestaande zonering die reeds in het vigerend bestemmingsplan is gehanteerd en gemotiveerd.

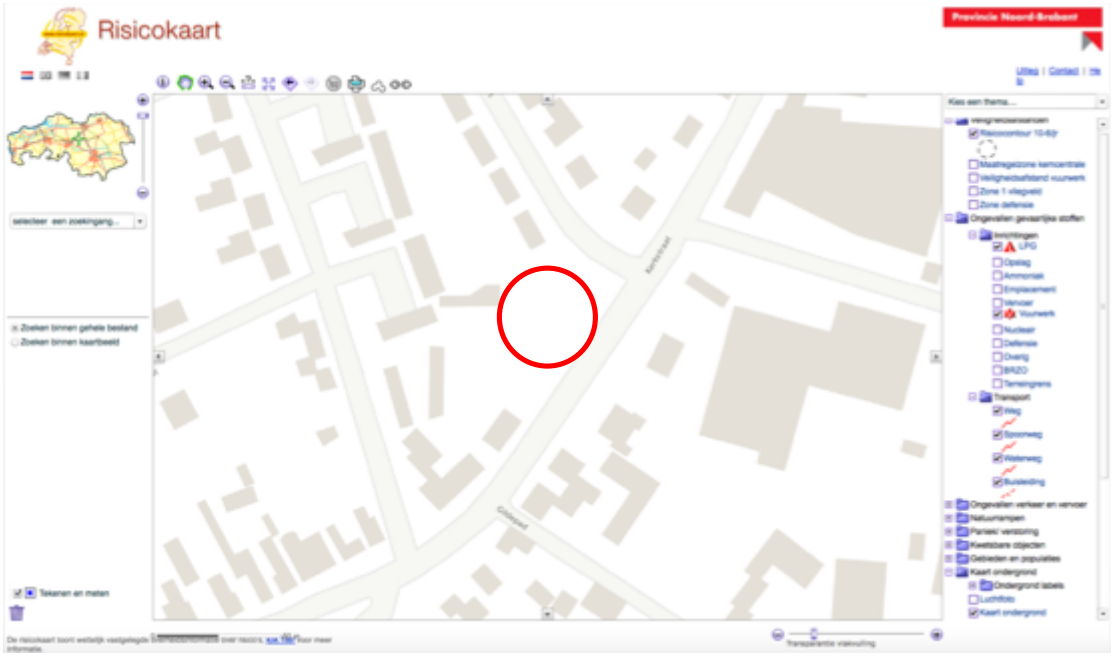
Op grond van het voornoemde kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bestaande bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Kom Haaren met daarin de aanwezige bedrijven.

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.
Op basis van de risicokaart van de provincie Noord Brabant is een inventarisatie gedaan van risicobronnen.



Uitsnede risicokaart met in rood de projectlocatie; bron provincie Noord Brabant.

Risicobron bedrijven(inrichtingen) in de omgeving
In de omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig.

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 betekenende 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 betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende 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 betekenende mate’ begrip

Kijkend naar de eerder genoemde categorieën die niet in betekenende 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.

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 NSL-monitoringstool (https://www.nsl-monitoring.nl). Op de meetpunten wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxode: 60 µg/m3 en fijn stof : 40 µg/m3). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m3 en voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en 35 µg/m3. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Het NSL hanteert meetpunten aan de N65. Omdat de projectlocatie verder van de N65 is gelegen dan de meetpunten van het NSL zijn gelegen kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie is dat er geen toename plaatsvindt van de reeds toegestane aantal woningen en dat daarmee onder de aantallen wordt gebleven zoals genoemd in de ‘Regeling niet in betekenende 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 het archeologisch bodemarchief zouden gaan verstoren, is op 22 juni 2004 door de provincie Noord-Brabant een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie en uiteindelijk een advies gegeven. Voor de locatie zijn vijf boringen uitgevoerd. Uit het booronderzoek blijkt dat het bodemprofiel veelal verstoord is tot op de C-horizont. Tot op een diepte van 0.80 m onder maaiveld is baksteen, plastic, vermalen asfalt en koolas aangetroffen. Tot op grotere diepte werd heterogeen materiaal aangetroffen, vlekkerig, verploegd of met leembrokken. De archeologische indicatoren werden aangetroffen in verstoorde lagen; het betreft aardewerk dat gedateerd kan worden in de periode late Middeleeuwen tot en met de 20ste eeuw

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.

In juli 2003 is ten tijde van het bestemmingsplan “Copal-terreinen” door middel van een beknopte Flora- en faunascan vastgesteld in hoeverre (relevante) beschermde en/of bedreigde soorten aanwezig (kunnen) zijn. Het onderzoek is uitgevoerd middels

een veldbezoek op 30 juli (overdag, avond) en 31 juli (ochtend). Hieruit is gebleken dat de vier locaties zoals genoemd in het bestemmingsplan “Copal terreinen” waaronder ook de locatie Langeweg 2 valt voor natuur niet belangrijk zijn, maar vanwege erfbeplanting en dergelijke kunnen de locaties nog wel enige beschermde soorten herbergen.

De conclusie van dit onderzoek luidde onder meer als volgt:

“Op de Copal-locaties in Haaren zijn geen bijzondere natuurwaarden aan te treffen. De locaties betreffen vooral stedelijke milieus, verhardingen of semi-verhardingen, met algemene soorten ruderale planten. Wat betreft dieren zijn geen bijzondere soorten te verwachten. Speciale aandacht is besteed aan vleermuizen, maar er zijn geen kolonies in de gebouwen aangetroffen.

Beschermde soorten dieren op de locaties zijn hooguit enkele soorten zoogdieren en broedvogels. Wat betreft vogels geldt dat verwijderen van begroeiing en bebouwing plaats moet vinden buiten het broedseizoen.”

Het plangebied zelf bestaat ook nu nog uit een braakliggend terrein met nog aanwezige resten van de voormalige verharding. Tussen de verharding is wat begroeiing ontstaan. Het is niet aannemelijk dat er met de bouw van de grondgebonden woningen natuurwaarden in gevaar komen.

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 onderhavig 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

Ten behoeve van de ontwikkeling is een wijziging in de oppervlakteverharding aan de orde. Daarom is een onderzoek uitgevoerd (Agel adviseurs dd 23 januari 2015). De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:
"Ten gevolge van de planontwikkeling is er sprake van een verhardingsafname van 228 m², wat resulteert in een afname van het waterbezwaar. Omdat het aanwezige gescheiden rioolstelsel reeds is afgestemd op het voormalig verhard oppervlak binnen het plangebied zijn dan ook geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. De vuilwaterproductie vanuit het plangebied komt per dag uit op 5,4 m³. De DWA-aansluitingen van de woningen dienen te worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel in de Langeweg. Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt geadviseerd om woningen te bouwen zonder kruipruimte. Om te voldoen aan de watertoets dient deze waterparagraaf formeel ter beoordeling te worden voorgelegd aan het waterschap voor een wateradvies." Voor de gehele inhoud wordt verwezen naar het hierboven genoemde onderzoek.

Er wordt voldaan aan de uitgangspunten van het gemeentelijke rioleringsplan (GRP). Het waterschap stelt de eis dat bij een toename van het verhardingsoppervlak het surplus aan hemelwater er maatregelen noodzakelijk zijn. Er is hier sprake van een afname van de verharding. Ten aanzien van het aspect "water" zijn er geen belemmeringen.

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 de 18 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 32 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. (18 woningen x 1,8= 32,4)

Onderstaande tekening laat zien waar de parkeervoorzieningen zullen worden gerealiseerd. De woningen die direct aan Langeweg zijn gelegen hebben elk een parkeerplaats voor de deur. Voor de woningen aan Piet Heestersstraat is een parkeervoorziening gepland in het openbaar gebied. Voor de woningen aan het binnenterrein is bij het ontsluitingsstraatje aan Langeweg een gezamenlijke parkeervoorziening aanwezig. Aan Langeweg zijn nabij de zijgevel van de eerste woning aan de Piet Heestersstraat nog drie parkeerplaatsen gelegen. Het bouwplan voorziet daarmee in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, het parkeren wordt niet afgewenteld op het bestaande openbaar gebied. Het bouwplan stuit vanuit het aspect parkeren niet op een belemmering.



Finaal inrichtingsplan met parkeerinrichting

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.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

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 door de grondeigenaar reeds een exploitatiebijdrage is voldaan. De voorgestelde afwijking van het bestemmingsplan betreft een wijziging van het programma en daarmee een andere noodzakelijke stedenbouwkundige invulling. Met de ontwikkelende partij wordt een Ontwikkel- en realisatieovereenkomst gesloten. Hierin worden alle afspraken vastgelegd over de aanleg en aanpassing van het openbaar gebied en overdracht hiervan.

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 26 gestapelde woningen naar 18 grondgebonden woningen en een overschrijding van het bouwvlak. 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.

Het ontwerpbesluit heeft van 29 mei 2015 tot en met 9 juli 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.