Creatief met leefomgeving
Sterk in omgevingsrecht

Ruimtelijke onderbouwing

"Kerkstraat 11-13" Haaren

Gemeente Haaren

28 juni 2018

www.burogkracht.nl

Almystraat 14 | 5061 PA Oisterwijk | 06 232 74 307 | info@burogkracht.nl | 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 Milieuzonering, geur en spuitzones
4.4 Externe veiligheid
4.5 Luchtkwaliteit
4.6 Archeologie en cultuurhistorie
4.7 Flora en fauna
4.8 Kabels en leidingen
4.9 Water
4.10 Parkeren
4.11 Volksgezondheid en veehouderijen
4.12 Hoogspanningslijnen
4.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling
4.14 Duurzaamheid

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving
5.1 Omgevingsvergunning

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Kerkstraat 11-13 in Haaren is een karakteristieke langgevelboerderij gelegen. Het pand is bestemd als agrarische bedrijfswoning. De boerderij kent nog een de typische opbouw; rechts het woongedeelte en links een stalgedeelte. Het gebouw staat al enkele tijd leeg en moet op een grondige wijze gerenoveerd worden om het pand op een duurzame manier te kunnen behouden. Beoogd wordt het pand te renoveren en te gaan gebruiken als woning. Bovendien wordt beoogd het pand te splitsen zodat er twee woningen in het pand mogelijk zijn.

De bestemming van het terrein is vastgelegd in het bestemmingsplan “Kom Haaren”. De bestemming is “Agrarisch”. De bestaande woning kan gebruikt worden als agrarische bedrijfswoning. Het beoogde gebruik (wonen en twee wooneenheden) is op basis van de bestemming niet toegestaan. Om de beoogde renovatie van het pand en realisatie van de nieuwe woningen toch mogelijk te maken is een buitenplanse afwijking nodig. Een buitenplanse afwijking wordt onder andere getoetst aan een goede ruimtelijke ordening/ zorgvuldige belangenafwijking (Awb) en (milieu)wetgeving. Ter motivatie dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat voldaan wordt aan (milieu)wetgeving dient deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

Het pand bevindt zich aan de Kerkstraat 11-13 in de bebouwde kom van het dorp Haaren van de gemeente Haaren.



Situering locatie in de kern van het dorp Haaren (bron: google.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 juridische planbeschrijving opgenomen.

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

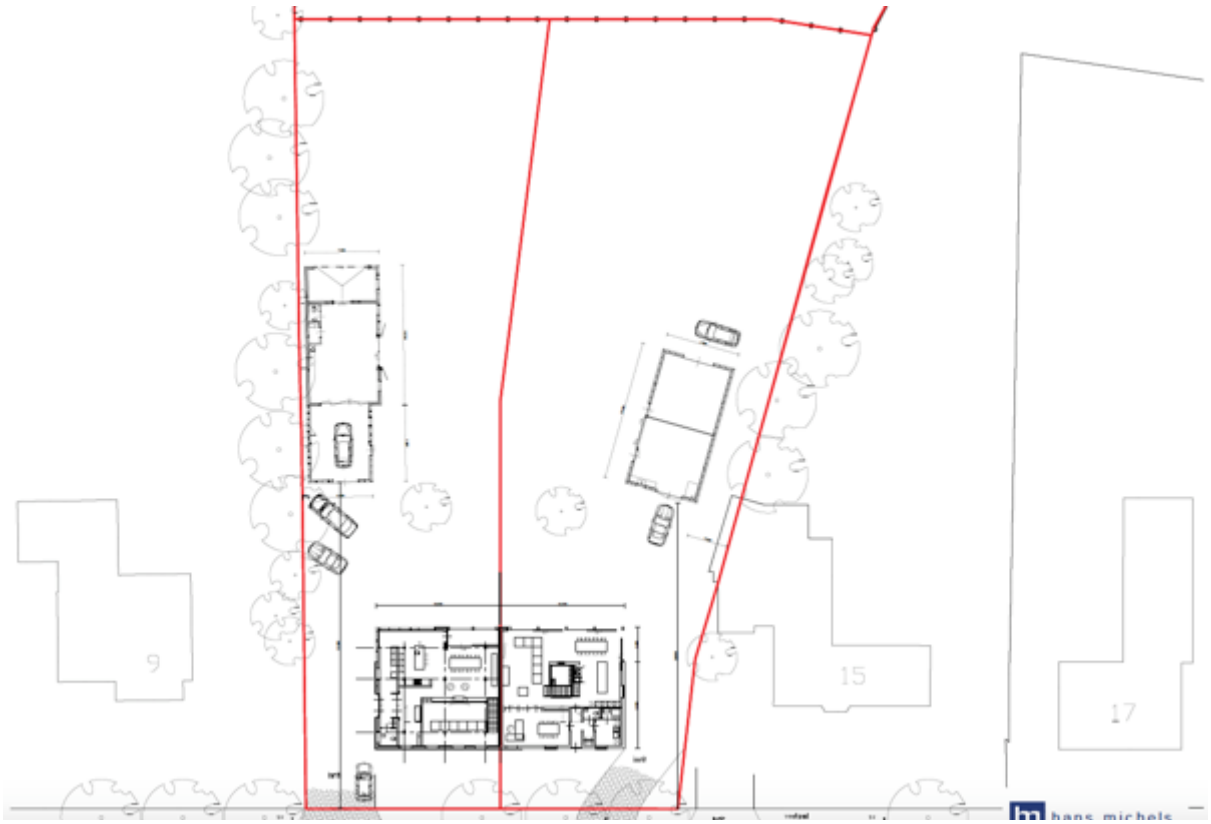
De beoogde renovatie en het gebruik van het pand is beoogd in het bestaande pand. De Kerkstraat is onderdeel van de stedenbouwkundige structuur van het dorp Haaren. Van oudsher waren er meerdere agrarische bedrijfswoningen aan deze weg gelegen. Inmiddels heeft de woonfunctie de overhand.



Foto van het pand aan de Kerkstraat 11 en 13 (bron google.nl, juni 2016)

2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in de renovatie, splitsing en verbouw van het bestaande pand en de bouw van bijgebouwen bij de nieuwe woningen. Voor de bouwplannen wordt aangesloten bij de regels van de bestemming “wonen” van het bestemmingsplan. De volgende impressies geven een beeld van het project. Op 10 januari 2018 heeft de Welstandscommissie de plannen positief beoordeeld.



Situatie van de beoogde ontwikkeling (bron: Hans Michels, bouwkundig teken- en adviesbureau)



Voorgevel en rechter zijgevel (bron: Hans Michels, bouwkundig teken- en adviesbureau)



Overzicht van de beoogde ontwikkeling (bron: Hans Michels, bouwkundig teken- en adviesbureau)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De beleidscontext voor het plangebied en de beoogde ontwikkeling 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 vooropzet, 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.

De beoogde ontwikkeling aan de Kerkstraat 11 en 13 in Haaren 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;
- 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.

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

Er is daarom geen sprake van een "stedelijke ontwikkeling" zoals op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt verstaan. Een beschrijving van de behoefte zoals dat in lid 2 is bepaald is daarom niet aan de orde.

Een wijziging van het gebruik van het bestaande pand aan de Kerkstraat 11/ 13 in Haaren is op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro niet te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling waardoor toetsing aan de ladder niet aan de orde is. Volgens jurisprudentie is de bestemming van één nieuwe woning niet te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de Ladder is daarom niet aan de orde. Wel dient in het kader van de haalbaarheid wel aangetoond te worden dat sprake is van een behoefte; De splitsing vindt plaats in een bestaand pand en er is reeds sprake van een concreet bouwplan. In het kader van de instandhouding van het karakteristieke pand kan één extra woning worden toegevoegd.

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. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. 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.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In het eerste deel, Deel A, is de kern van de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant opgenomen.

Deel B van de structuurvisie 'Ruimtelijke structuren' beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uit werkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. In de structuren staat hoe de provincie aankijkt tegen de ontwikkeling van functies.



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied ligt in de “Stedelijke structuur”. De Structuurvisie zegt daarover het volgende:

<u>Stedelijke structuur</u>

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De vijf grote steden Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond, zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant. Hier wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgaven opgevangen. Samen vormen zij het stedelijk netwerk BrabantStad.

De groene geledingszones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.

Onderhavig initiatief past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening; De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de overige bestaande woningen en percelen in het gebied die in samenhang aansluiten bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van het gebied intact blijft en er sprake is van het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. In het bijzonder geldt voor de beoogde ontwikkeling dat een karakteristieke langgevel boerderij wordt gerenoveerd en in combinatie met de beoogde splitsing duurzaam in stand wordt gehouden. De bestaande karakteristiek van de omgeving wordt hiermee gerespecteerd.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de ruimtelijke ambities zoals gesteld in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Regels met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen heeft de provincie vastgelegd in de Verordening ruimte.

Verordening ruimte

In de Verordening ruimte staan regels waarmee gemeente rekening moeten houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten. De in de Structuurvisie genoemde ambities zijn in de verordening naar regels verwoord. 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.

De locatie is gelegen in de structuur “Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied” en heeft de aanduiding “Boringsvrije zone” en “Stalderingsgebied”. Daarnaast gelden de algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen, de algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking en de algemene regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.



Kaartlaag uit Verordening ruimte (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor deze structuur en aanduidingen is het volgende bepaald;

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied bestaat uit het stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied. De provincie ziet de **stedelijke concentratiegebieden** en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties alsmede de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Daarnaast is de ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater van belang omdat de stedelijke concentraties ook in de toekomst goed bereikbaar moeten zijn. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte.

Het bundelingsbeleid heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de **kernen in het landelijke gebied**. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (**migratiesaldo-nul**). Ook kunnen kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bedrijven die doorgroeien tot een groot bedrijf behoren in beginsel thuis in een stedelijk concentratiegebied.

De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Haaren. Dit is aangeduid als een kern in landelijk gebied. Voor de beoogde ontwikkeling is het volgende bepaald;

4.3 Nieuwbouw van woningen

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 artikel 39.4, 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;
   b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het toestaan van één extra woning waarmee een bestaande grote woning in het dure segment wijzigt naar twee half vrijstaande woningen. Een dergelijke ontwikkeling maakt een dure vrijstaande woning beter toegankelijk voor een grotere groep. Het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 3.3 ziet het grote aantal ruime en dure gezinswoningen als spanningsveld op de woningvoorraad.

De aanduiding “boringsvrije zone” uit de Verordening heeft bepaald dat een bestemmingsplan mede is gericht op behoud en bescherming van de beschermende kleilaag in de bodem. De beoogde ontwikkeling beoogd een bestaand pand te renoveren en te splitsen. Er zijn geen activiteiten in de bodem beoogd die de beschermende kleilaag in de bodem kunnen verstoren.

De overige aanduidingen uit de Verordening Ruimte zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de Verordening Ruimte.

De algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen en de algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking zijn niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De verordening heeft ten aanzien van de locatie verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het bouwplan is gepland binnen bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van artikel 3.1 uit de verordening is door de provincie de volgende toelichting gegeven:

“Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau.”

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaand pand waarbij deze karakteristieke langgevel boerderij wordt gerenoveerd.

Verder heeft de verordening ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit nog het volgende bepaald;

*“De provincie vraagt gemeenten om het principe van **zorgvuldig ruimtegebruik** toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten”.*

De beoogde ontwikkeling voorziet in het splitsen van bestaand vastgoed waardoor twee woningen mogelijk zijn in dit bestaande pand. De beschikbare ruimte wordt zo beter benut.

De overige onderwerpen uit de Verordening ruimte hebben geen relevantie op het voorgenomen initiatief. Daarmee voldoet de ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt aan de Verordening ruimte.

3.3 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 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 20 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: gemeente Haaren

Ten aanzien van deze zone is in de Structuurvisie het volgende bepaald;

"De vier dorpen Biezenmortel, Esch, Haaren en Helvoirt liggen verspreid over het grondgebied van de gemeente Haaren. Ze voegen zich met zachte, gevarieerde dorpsranden en een silhouet met uitstekende kerktorens op een vanzelfsprekende, dorpse wijze in het landschap. De begrenzingen van de dorpen, zoals die op de Structuur- visiekaart zijn aangegeven, zijn bepaald aan de hand van de contouren van de Verordening Ruimte, voor zover die mogelijkheden bieden voor stedelijke ontwikkelingen. Binnen de dorpen is onderscheid aangebracht tussen de (historische) linten, de woongebieden en de bedrijfslocaties. Tevens zijn de sportcomplexen aangegeven.

Het meest karakteristiek zijn de (historische) linten van de dorpen. Per dorp is hiervan de ruimtelijke karakteristiek beschreven. Ontwikkelingen dienen binnen deze karakteristieken vorm te krijgen, om zo de eigenheid van de dorpen ook in de toekomst te blijven benadrukken."

Een van de kaders hierbij luidt als volgt;

- *"Inbreiding / herstructurering binnen het lint is mogelijk met behoud van oorspronkelijke open verkavelingsstructuur en aansluitend op bebouwingsbeeld;*
- *Waar mogelijk (zicht)relaties naar het omliggende landschap en het beekdal van de Ruijsbossche Waterloop versterken / realiseren"*

De beoogde ontwikkeling voorziet de renovatie van een karakteristieke langgevelboerderij in een beeldbepalend lint van het dorp Haaren. De beoogde splitsing vind plaats in de bestaande bebouwing waarbij de bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt vervangen door kleinere bijgebouwen bij de nieuwe woningen. Hiermee zal sprake zijn van behoud van de open verkavelingsstructuur. De relatie met het achter gelegen agrarisch landschap zal door de sloop van de huidige bedrijfsbebouwing worden versterkt.

Ten aanzien van het thema "wonen" heeft de gemeente Haaren onder andere de ambitie om door het bouwen van woningen de het dorpse karakter van de dorpen te versterken. Twee, voor de beoogde ontwikkeling relevante beleidsuitgangspunten die de gemeente voor de beoordeling van nieuwe woningbouwplannen hanteert, zijn;

- *“de bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek en omgevingskwaliteit van de dorpen;*
- *de duurzaamheid van de ontwikkeling;”*

De beoogde ontwikkeling voorziet in het planologisch toevoegen van één nieuwe woning middels splitsing van een bestaande langgevelboerderij. Hierdoor is het mogelijk het pand op een duurzame manier te renoveren en in stand te houden waardoor de ruimtelijke karakteristiek behouden blijft.

Woonvisie Haaren 2017-2021 “Van Wensen naar Wonen”

De gemeente Haaren is een aantrekkelijke, leefbare en groene gemeente. De vorige woonvisie ‘Jouw kruiwagen naar mooi wonen’ is vastgesteld in 2011. Sindsdien hebben zich op de woningmarkt, mede onder invloed van de herziene Woningwet, de nodige ontwikkelingen voorgedaan. Deze ontwikkelingen vragen een actuele visie op het wonen in Haaren. Om die reden is de woonvisie geactualiseerd. De Woonvisie Haaren 2017-2021 geeft de visie voor de komende vijf jaren weer.

Nieuwbouw en woningbouwprogrammering

De beoogde ontwikkeling is de uitwerking en invulling van reeds geprognotiseerde woningbouw. De woonvisie beschrijft binnen de bestaande woningvoorraad een spanningsveld;

“De groei van de groep kleine huishoudens staat op gespannen voet met het huidige woningaanbod. De woningvoorraad kenmerkt zich door een overwegend aanbod ruime en dure gezinswoningen in zowel huur- als koopsector, veelal bewoond door oudere huishoudens. Woningtypen die in potentie passen bij gezinnen met kinderen, terwijl de vraag vanuit deze doelgroep juist afvlakt.”

De beoogde splitsing maakt het mogelijk een groot bestaande langgevelboerderij te gaan gebruiken door twee gezinnen. Ook het groot perceel wordt op die manier gehalveerd in twee kleinere delen. De splitsing maakt het mogelijk dat een dure gezinswoning beter betaalbaar en daarmee toegankelijk wordt voor een veel grotere groep mensen.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

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. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

4.1 Bodem

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 of wijziging van het gebruik is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Omdat het gebruik zal wijzigen van agrarisch naar wonen is inzicht nodig in de bodemkwaliteit.

Hiervoor is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is in zijn geheel als bijlage aan de aanvraag toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

“Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat in de grond verhogingen van cadmium ten opzichte van de achtergrondwaarde worden aangetroffen. In het grondwater worden verhogingen van barium, nikkel en naftaleen ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen. De locatie kan daarom niet meer als onverdacht worden beschouwd, de resultaten van het bodemonderzoek geven echter geen aanleiding om een nieuw onderzoek met een gewijzigde onderzoeksstrategie uit te voeren. Verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarde, respectievelijk de streefwaarde worden vaker aangetroffen tijdens bodemonderzoeken en geven geen bezwaar voor het geplande gebruik van de locatie.”

Ook is onderzoek gedaan naar het mogelijk voorkomen van asbest in de bodem. Hierover stelt het onderzoek het volgende;

“In het aanwezige puinpad (MM1) is zowel zintuigelijk als analytische geen asbest waargenomen. Ter plaatse van de afwateringszone/ regendrup van de schuren zonder dakgoot is indicatief een (meng)monster genomen van de toplaag (0-10 cm). Op basis van de analyses blijkt dat ter plaatse van de regendrup bij de open veldschuur (MM2) een concentratie van asbest van 73 mg/kg in de bodem wordt aangetroffen. Deze concentratie overschrijdt de restconcentratienorm van 100 mg/kg niet.

Ter plaatse van de andere schuur (MM3) wordt een concentratie gemeten van 340 mg/kg in de bodem (ter plaatse van de regendrup). De interventiewaarde van 100 mg/kg wordt hier overschreden.

Het advies is om de toplaag (0-20 cm-mv) ter plaatse van de afwateringszone van deze schuur te ontgraven en de grond af te voeren als asbesthoudende grond. Deze werkzaamheden kunnen wellicht worden uitgevoerd als de asbesthoudende dakbeplating wordt verwijderd. Ten behoeve van deze werkzaamheden zou een plan van aanpak moeten worden ingediend bij de desbetreffende gemeente waarbinnen de onderzoekslocatie is gelegen.”

Het aanwezige asbest is inmiddels geïnventariseerd. Bij de renovatiewerkzaamheden zal het asbest in het gebouw en ter plaatse van de afwateringszone worden gesaneerd. Hiervoor zal een BUS-melding worden opgesteld die door het bevoegd gezag akkoord is bevonden. De BUS-melding is ingevoerd en akkoord bevonden door Gedeputeerde Staten (ODZOB). De sanering zal zo spoedig mogelijk conform de geaccordeerde BUS-melding worden uitgevoerd.

Het aspect “Bodem” is daarom na sanering geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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. Normen met betrekking tot verkeerslawaai, spoorweglawaai, luchtvaartlawaai en industrielawaai 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 wegverkeerslawaai.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Wegverkeerslawaai

De beoogde woningen zijn niet gelegen binnen de zone van een weg. De Kerkstraat kent een snelheidsregime van 30 km/ uur. Toetsing voor dergelijke wegen is vanuit de Wet geluidhinder niet aan de orde. Ten behoeve van de afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op de gevel als gevolg van het wegverkeerslawaai. Dit onderzoek (tritium advies, documentnummer: 1805/020/MD-01) is als bijlage bij de aanvraag gevoegd. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt;

“Voor de 30 km/uur weg Kerkstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de richtwaarde van 48 dB met maximaal 7 dB overschrijdt. Aangezien de Kerkstraat niet zoneplichtig is kan voor deze weg geen hogere waarde worden aangevraagd. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.”

toetspunt	toetshoogte (m)	geluidbelasting excl. artikel 110g Wet geluidhinder (dB)	geluidbelasting incl. artikel 110g Wet geluidhinder (dB)	voorkeurs-grenswaarde[1] (dB)	maximale ontheffings-waarde (dB)
t01	1,5	59	54	48	n.v.t.
	4,5	60	55		
t02	1,5	59	54		
	4,5	60	55		
t03	alle	56	51		
t04	1,5	≤53	≤48		
	4,5	54	49		
t05 en t06	alle	≤53	≤48		

Tabel geluidsbelasting tgv het wegverkeer

“Volgens het bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{A;k}$ voor verblijfsgebieden in een woning minimaal de in het vastgestelde besluit hogere waarde opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting minus 33 dB te bedragen. Een gevel van een nieuwbouwwoning dient bovendien minimaal een $G_{A;k}$ van 20 dB te hebben.

Voor onderhavige woning is er geen sprake van een procedure hogere waarde. Formeel gezien is een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels derhalve niet nodig. Echter in het kader van een akoestisch goed woon- en leefklimaat wordt een akoestisch onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels door het bevoegd gezag geëist."

Ter bepaling van de geluidwering van de gevels is een nader onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek (tritium advies, documentnummer: 1805/020/MD-02) is als bijlage bij de aanvraag gevoegd. De conclusie luidt als volgt;

"Het plan betreft de splitsing van een woonboerderij in twee woningen. Doel van dit akoestisch onderzoek is te bepalen of de woning aan Kerkstraat 11 voldoet aan de eisen zoals gesteld in het bouwbesluit met betrekking tot bescherming tegen geluid van buiten.

De gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de woning bedraagt conform het gelijktijdig door ons opgestelde rapport 1805/020/MD-01 maximaal 60 dB (exclusief aftrek conform artikel 110g Wgh) ter plaatse van de voorgevel.

In bijlage 3 is aangetoond dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht, tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting en 33 dB.

In hoofdstuk 4 zijn de benodigde voorzieningen en de minimale geluidisolatie weergegeven. Alternatieve voorzieningen zijn mogelijk indien de geluidisolatiewaarden minimaal gelijk zijn aan de in dit rapport vermelde waarden.

Uiteraard zullen de geluidniveaus, welke uiteindelijk na realisering in de diverse vertrekken ontstaan, afhankelijk zijn van de noodzakelijk goede uitvoering."

Spoorweglawaai

Toetsing is niet aan de orde

Luchtvaartlawaai

Toetsing is niet aan de orde

Industrielawaai

Toetsing is niet aan de orde

Het aspect "geluid" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Milieuzonering, geur en spuitzones

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van een wijziging van de bestemming naar "wonen" en het planologisch toevoegen van een woning verdient het aspect "milieuzonering" aandacht.

Bedrijvigheid

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 (VNG-brochure). 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.

Voor wat betreft de beoordeling geldt dat in de huidige situatie de bestaande agrarische bedrijfswoning is toegestaan en wordt meegewogen. Ook een bedrijfswoning is namelijk een gevoelig object als het gaat om de activiteiten van bedrijven van derden.

Het wijzigen van het gebruik van agrarisch naar wonen betekent dat voor omliggende woningen de milieusituatie verbeterd.

Zonering

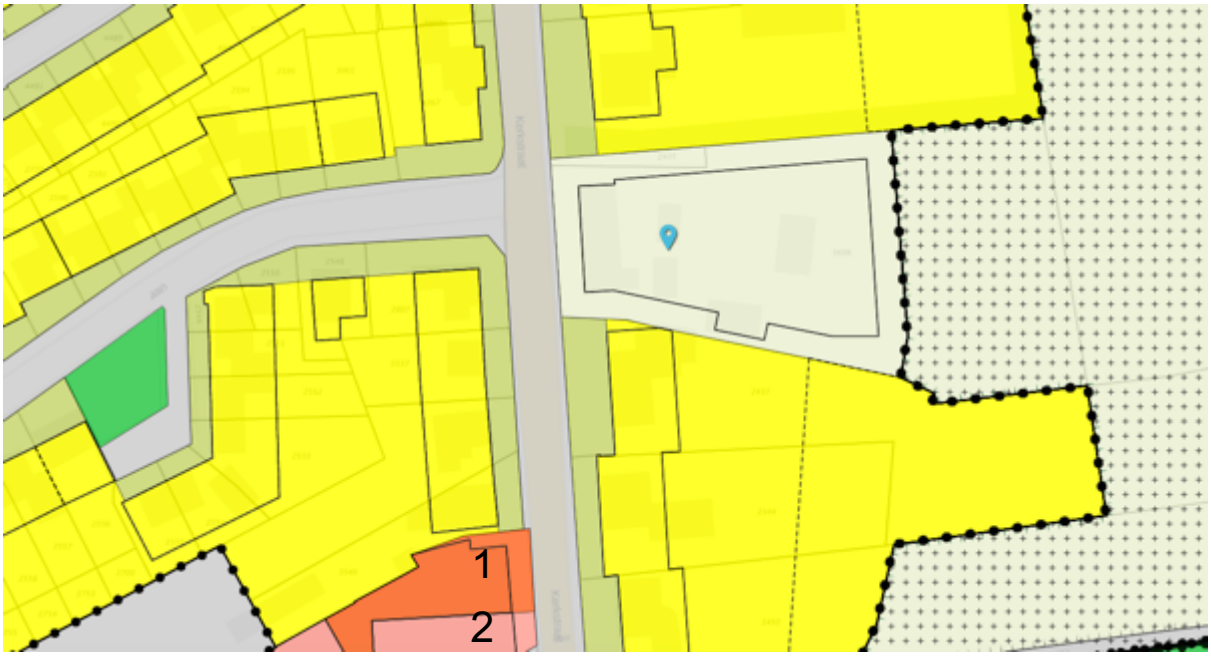
In de nabijheid van het pand aan de Kerkstraat 11-13 zijn de volgende bedrijven aanwezig.

Een horecaonderneming aan de Kerkstraat

De horecaonderneming aangeduid met het cijfer “1” in de volgende illustratie is een restaurant aanwezig. Op basis van de VNG-brochure kent dit type horeca de categorie 1. De richtafstand hiervoor is 10 meter.

Een detailhandelszaak aan de Kerkstraat

De detailhandelszaak aangeduid met het cijfer “2” in de volgende illustratie is een meubelzaak. Op basis van de VNG-brochure kent dit type bedrijvigheid maximaal de categorie 1. De richtafstand hiervoor is 10 meter.



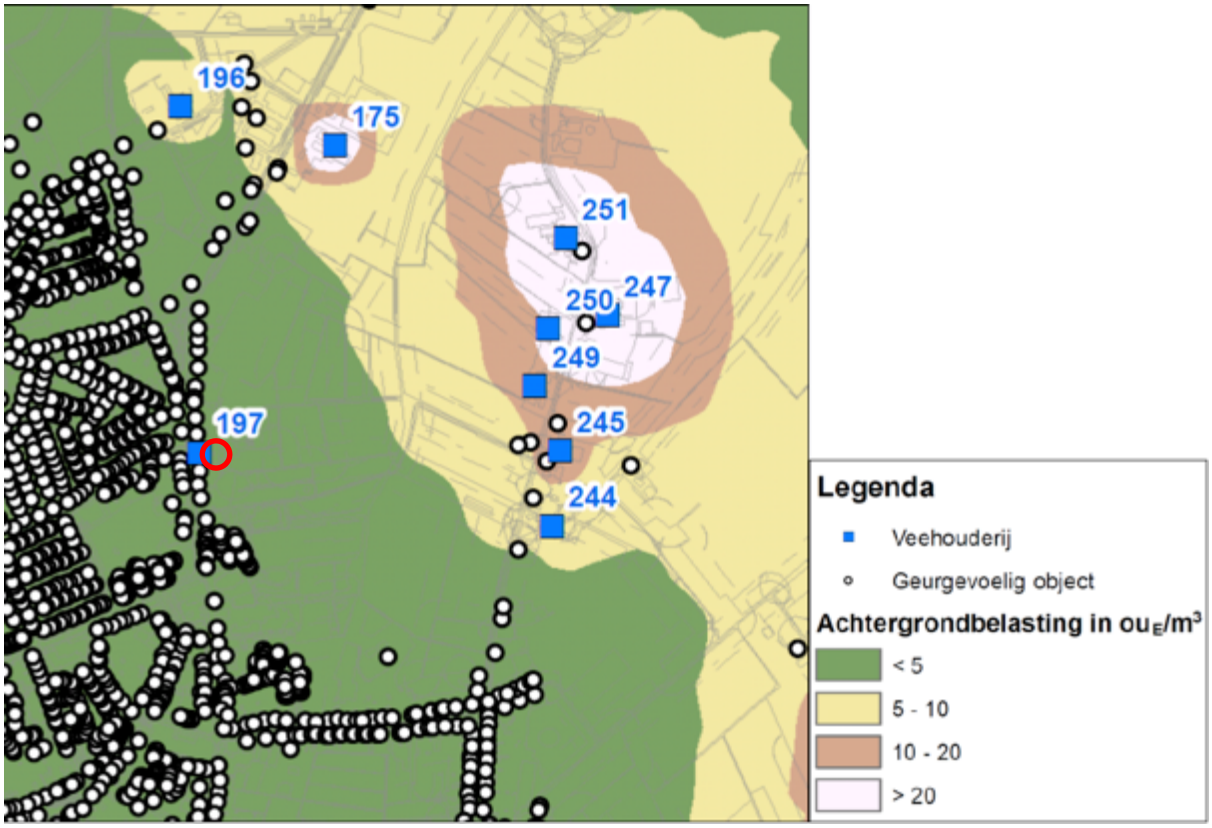
Uitsnede bestemmingsplan met de in de omgeving aanwezige bedrijven. bron: ruimtelijkeplannen.nl

De afstand tussen deze bedrijven en de planologisch toe te voegen tweede woning is vele malen groter dan 10 meter. Hiermee is gemotiveerd dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor de belangen van de omliggende bedrijven en dat er geen milieuhinder te verwachten is voor de beoogde tweede woning.

Het aspect “milieuzonering” is daarom geen belemmering.

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

Het relevante aspect met betrekking tot veehouderijbedrijven is de eventuele geurhinder. De Wet geurhinder veehouderijbedrijven (Wgv) beschouwd een agrarische bedrijfswoning als geurgevoelig object in relatie tot de eventuele hinder van andere bedrijven. Dit betekent dat bij de beoogde wijziging naar “wonen” en splitsing er een hindergevoelig object zal worden toegevoegd. Om te beoordelen of er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat is inzicht gezocht in de achtergrondbelasting. De streefwaarde voor kernen en woonwijken is 10 Ou/ m^3. De projectlocatie kent een achtergrondwaarde die is gelegen tussen kleiner dan 5 Ou/ m^3. Er is dus sprake van een gezond woon-, en leefklimaat.



Uitsnede uit de kaart achtergrondwaarde met in rood de projectlocatie; bron: gemeente Haaren.

Aan de andere kant mogen ook de bestaande veehouderijen niet in hun ontwikkeling worden geschaad. Met de toevoeging van een extra woning kan er sprake zijn van een situatie dat een bedrijf belemmerd wordt. De bestaande veehouderijen zijn op grote afstand van de projectlocatie gelegen.

Er zijn vele woningen aanwezig tussen de projectlocatie en deze veehouderijbedrijven. Deze veehouderijen worden, als dat het geval is reeds in hun bedrijfsvoering belemmerd door deze bestaande woningen. Met de toevoeging van een nieuwe woning als gevolg van de splitsing zullen de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing niet worden aangetast.

Spuitzones open teelten

Aan de achterzijde van het perceel is ook een aantal akkers gelegen die bovendien zijn aangeduid als boomteeltontwikkelingsgebied. In het geval van open teelten gelden regels ten aanzien van spuitzones. Dergelijke 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. Ten aanzien van het boomteeltontwikkelingsgebied is het zo dat de beoogde woningen zijn gelegen op een afstand die groter is dan de richtafstand van 50 meter.

Het aspect “milieuzonering, geur en spuitzones” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron 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 op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Ten behoeve van de splitsing van het pand en het daarmee toevoegen van een kwetsbaar object is er geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaren vanuit de omgeving.



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

Op basis van de risicokaart zijn er geen risicobronnen gevonden. De projectlocatie is niet gelegen binnen een invloedsgebied. Het aspect “externe veiligheid” is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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 betekende 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 (de toevoeging van één woning) tot minder verkeer leidt dan bijvoorbeeld de realisatie van de genoemde 1.500 woningen. Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

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 aan de N65 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. Voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en 35 µg/m3 en voor zeer fijn stof (PM2,5) is de waarde gelegen lager 20 µg/m3. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de locatie aan de Kerkstraat 11-13 verder van de N65 (bron) is gelegen dan dat de meetpunten dat doen, moet worden geconcludeerd dat de locatie ook voorziet in waarden voor luchtkwaliteit die lager liggen dat de grenswaarden.



Uitsnede uit de NSL-viewer; bron Rijksoverheid

Het aspect “luchtkwaliteit” is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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.

Het betreft de renovatie, verbouw en splitsing van een bestaand pand. Grondwerkzaamheden zijn niet aan de orde. Het is niet aannemelijk dat met de beoogde ontwikkeling eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden worden verstoord.

Als tijdens de werkzaamheden toch 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. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaande traditionele langgevelboerderij gerenoveerd. Het pand is geen monument. Met de beoogde ontwikkeling wordt een karakteristiek pand duurzaam in stand gehouden.

Vanuit de aspecten “archeologie en cultuurhistorie” zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Flora en fauna

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 Natuurbeheer ligt bij de Provincie.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijntakken (rivieren), de Waddenzee maar ook de Oisterwijkse vennen en Kampina). Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Provincies hebben ervoor gekozen om deze gebieden te beschermen via het provinciale beleid. Ook de provincie Noord-Brabant heeft de gebieden in haar verordening toegewezen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het NNB. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de bouwactiviteiten is het niet aannemelijk dat het plan negatieve effecten heeft op natuurgebieden.

Programma aanpak stikstof; PAS

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

De eventuele stikstofdepositie als gevolg van de extra woning op een natura-2000 gebied is nihil zodat er geen nadelige invloeden zijn te verwachten. Bovendien zal met de beëindiging van het agrarisch gebruik de stikstofdepositie als gevolg van dit voormalig gebruik worden verminderd.

Soortbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden.

Hiervoor verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. Onder de Wet natuurbescherming worden 75 soorten vaatplanten beschermd. Vrijwel alle zoogdieren zijn beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Voor een beoordeling is een natuuronderzoek gedaan. Dit onderzoek is in zijn geheel als bijlage bij de aanvraag toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

- *"Het renoveren van het woonhuis zal niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming;*
- *Het slopen van de bebouwing en het veranderen van de terreininrichting zal niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming. Mits de kwaliteit van de functionele leefomgeving van de kerkuil niet in kwaliteit afneemt. Om dit te waarborgen dient er een mitigatieplan te worden opgesteld. Geadviseerd wordt om dit plan integraal op te pakken en hierbij ook landschappelijke aspecten mee te nemen (erfinrichting). Hierdoor kunnen de voorgenomen plannen zelfs leiden tot een ecologische meerwaarde in het plangebied."*

Naar aanleiding van dit onderzoek is een mitigatieplan opgesteld. Dit mitigatieplan is in zijn geheel als bijlage aan de aanvraag toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

"GARANDEREN ROESTPLEK:

Momenteel is er in de kapschuur op de achterzijde van het perceel een roestplek van een kerkuil aanwezig die incidenteel gebruikt wordt. Het is belangrijk dat gedurende de werkzaamheden, maar ook na de werkzaamheden de kerkuil een roestplek heeft binnen het plangebied (Kerkstraat 13). Met de volgende maatregelen kan dit gegarandeerd worden:

De sloop van de schuren op het erf wordt gefaseerd uitgevoerd. In eerste instantie blijft de schuur met de roetsplek gehandhaafd. In de tussentijd wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd waarin één of meerdere potentiele roestplekken voor de kerkuil wordt/worden gecreëerd. Pas als deze potentiele roestplek(ken) is/zijn gerealiseerd wordt de bestaande schuur met roestplek verwijderd. Het is belangrijk om enige overlap te laten in de periode waarin zowel de oude roestplek als de nieuwe bebouwing met potentiele roetsplekken op het erf aanwezig zijn;

Potentiele roestplekken kunnen worden gecreëerd door bijvoorbeeld een opening te maken in de zoldering van een schuur, door het plaatsen van een balk of plank vlak onder het dak in een open schuur zodat een donkere ruimte ontstaat, of door het ophangen van een kerkuilenkast.

GARANDEREN VAN FOERAGEERGEBIED:

Momenteel is het erf van Kerkstraat 13 geschikt als foerageergebied voor kerkuilen. Dit door het groene karakter van het erf met (solitaire) bomen, hagen en ruigte. Het is belangrijk dat ook in de toekomst het plangebied geschikt blijft als foerageergebied voor kerkuilen. De volgende maatregelen kunnen hieraan bijdragen:

Het belangrijkste is dat het erf een groen en kleinschalig karakter houdt. Dit kan worden gerealiseerd door het planten van hagen, fruitbomen, solitaire bomen, houtwallen en singels en door het creëren van rommelhoekjes met ruigtekruiden;

Om het plangebied geschikt te houden als foerageergebied voor kerkuilen dient het nieuwe erf (overvloedig) te worden aangekleed met tenminste enkele van de genoemde bouwstenen. Het is hierbij niet noodzakelijk dat de groene bouwstenen precies dezelfde plek en vorm krijgen in het plangebied als in de huidige situatie."

Zoals aangegeven in het natuuronderzoek werden tijdens het veldonderzoek weinig (en oude) sporen aangetroffen. Dit duidt erop dat de schuur slechts incidenteel gebruikt wordt en dat de schuur dus geen belangrijke roestplek kan zijn. Met het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden wordt het territorium van de betreffende kerkuilen niet ongeschikt; immers de kerkuil(en) gebruikten het plangebied al weinig zoals blijkt.

Vanuit de soortbescherming is het belangrijk dat het plangebied op de langere termijn geschikt blijft voor kerkuilen, zodat de kerkuil in de toekomst de ruimte heeft om naar het plangebied uit te wijken. De maatregelen zoals voorgesteld in het mitigatieplan zorgen voor een blijvende geschiktheid van het plangebied. De maatregelen met betrekking tot erfinrichting zijn hierin even belangrijk als de maatregelen met betrekking tot het garanderen van roestplekken in de toekomst.

Rekening houdend met de genoemde mitigerende maatregelen is het aspect flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

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

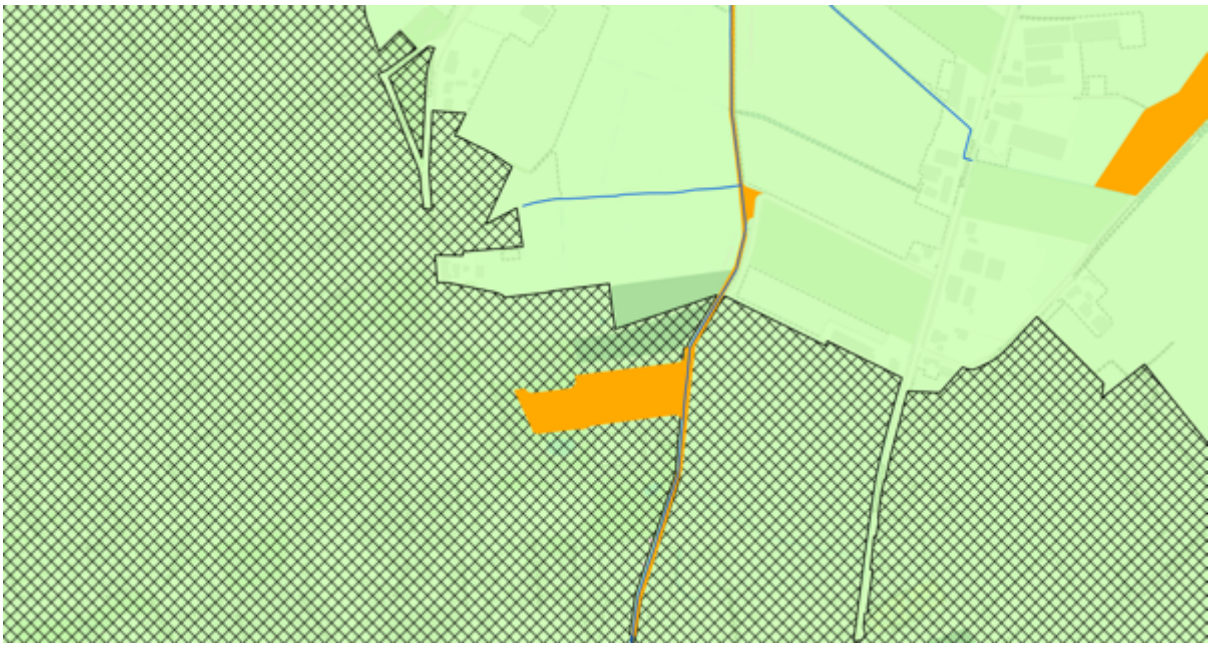
In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Gebiedsaspecten

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied.

Ook is het gebied niet gelegen in de nabijheid van een attentiegebied. Dit zijn gebieden waarvoor in beginsel geldt dat het niet is toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. De dreiging van grondwaterverontreiniging zal daarom nihil zijn.



Uitsnede beschermende gebieden keur 2015; bron: Waterschap de Dommel

De effecten van de beoogde ontwikkeling

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 beoogde ontwikkeling is sprake van een verhardingsafname als gevolg van de sloop van een significante afname van de terreinverhardingen. Het dakvlak kent een kleine toename ten opzichte van de huidige situatie: In de huidige situatie is sprake van een dakvlak van 746,5 m^2. In de toekomstige situatie is dat 780 m^2. De terreinverharding neemt af van 1318,1 m^2 naar 681.7 m^2.

Hierdoor wordt voldaan aan de grenswaarde van 2.000 m^2. Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening of infiltratievoorziening.

De voorkeur van het Waterschap is om het hemelwater zo veel mogelijk op eigen terrein te verwerken, zodat de belasting op het gemeentelijk riool verminderd en het regenwater in zowel natte als droge perioden op eigen terrein vastgehouden kan worden en in de bodem kan infiltreren. Voor de bijgebouwen geldt dat het hemelwater van het dakvlak middels een grindkoffer direct in de bodem zal infiltreren. Het hemelwater dat op het dakvlak van het hoofdgebouw valt zal middels een een ondergrondse leiding worden gevoerd naar een opvangplek onder de grond waar het water kan infiltreren. Hier is een overstort aanwezig dat afwatert op de sloten.

Geconcludeerd moet worden dat voor het aspect water voldaan wordt aan de Keur van het waterschap.

Het aspect “water” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

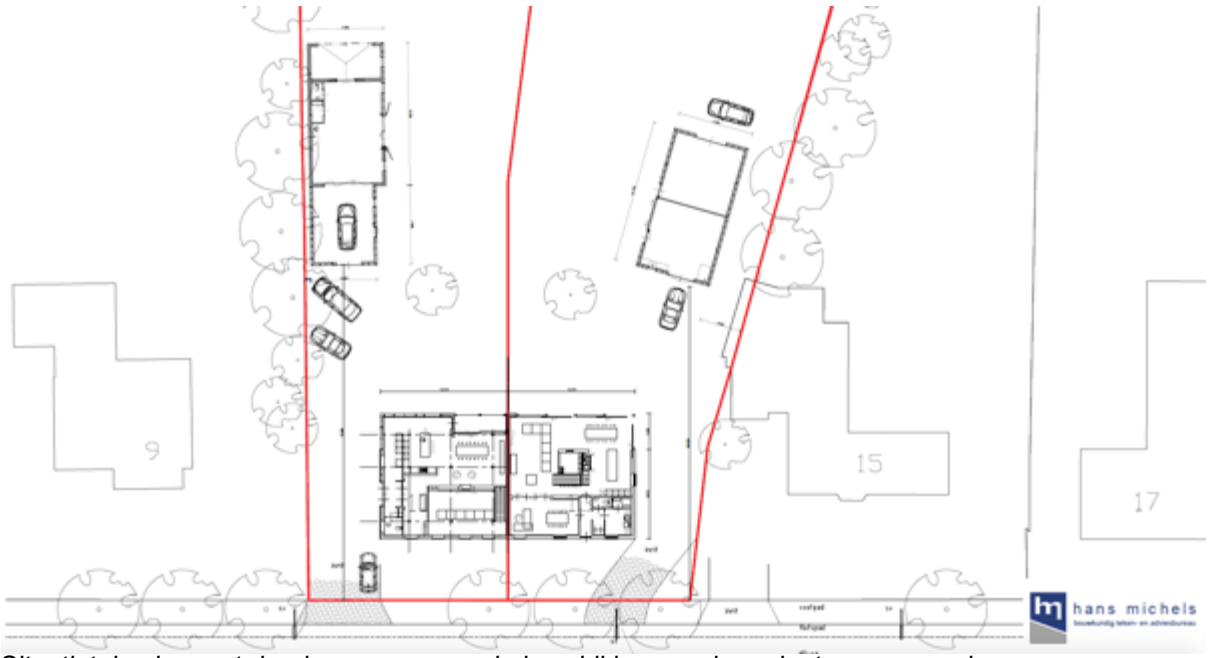
4.10 Parkeren en verkeersgeneratie

Bij elke ruimtelijke afweging dient gemotiveerd te worden dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en dat er voorzien wordt in een goede ontsluitingsmogelijkheid.

Met de bouw van een nieuwe woning zal er moeten worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de normen uit het parkeerbeleid van de gemeente Haaren.

De gemeente Haaren heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in haar GVVP uit 2010. De gemeente heeft bij het opstellen van haar parkeerbeleid de volgende doelstelling;

Voor een vrijstaande woning (woning, duur) wordt op basis van het parkeerbeleid een norm van 2,0 gehanteerd. In totaal betekent dit dat 2 x 2,0 parkeerplaatsen op het terrein aanwezig moet zijn. Het terrein is groot genoeg voor de inpassing van twee parkeerplaatsen op eigen terrein.



Situatietekening met daarin aangegeven de beschikbare parkeerplaatsen per woning

De ontsluiting zal op een bestaande weg plaatsvinden. De verkeersgeneratie als gevolg van de beoogde ontwikkeling is zodanig gering dat geconcludeerd moet worden dat de bestaande aanliggende infrastructuur over voldoende capaciteit beschikt.

Het aspect “parkeren” en “ontsluiting” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Volksgezondheid en veehouderijen

Varkens- en pluimveehouderijen

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

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied zijn enkele geitenhouderijen gelegen:

- Belversestraat 10A (1022 geiten, gelegen op ca. 1400 m. afstand)
- Noenes 16 (2100 geiten, gelegen op ca. 1900 m. afstand)

Als gevolg van de woningsplitsing wordt een extra woning gerealiseerd. De gemeente Haaren moet een zorgvuldige afweging maken of er sprake is van een aanvaardbaar volksgezondheidsrisico. Op basis van de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid” kan een dergelijke afweging worden gedaan.

De Handreiking bevat een praktisch stappenplan waarin de afweging wordt gemaakt of de gemeente zelf de beoordeling uitvoert, of dat een GGD-advies noodzakelijk wordt geacht. Uit toetsing aan het stappenplan volgt dat geen advies van de GGD nodig is voor dit plan. Er wordt voldaan aan de normen voor geur, fijn stof. Daarnaast worden geen bijzondere gevoelige personen gehuisvest.

4.12 Hoogspanningslijnen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen.

De afgelopen jaren is hier meer aandacht voor. Dit komt omdat er statistische aanwijzingen zijn dat de magneetvelden van bovengrondse hoogspanningslijnen mogelijk van invloed zijn op de gezondheid van kinderen. Voorkomen moet worden dat nieuwe gevoelige functies binnen de magneetveldzone van 0,4 microTesla liggen. Dit blijkt uit het advies van het rijk uit 2005 en de toelichtende brief van 2008 over bovengrondse hoogspanningslijnen. In de brieven van 2005 en 2008 is toegelicht dat bestemmingen waar kinderen (tot 15 jaar) langdurig kunnen verblijven worden aangemerkt als gevoelig. Het gaat hierbij om woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen. 'Zoveel als redelijkerwijs mogelijk' houdt in dat er een zorgvuldige afweging moet plaatsvinden. Op de Netkaart van het RIVM zijn indicatieve zones voor magneetvelden van alle bovengrondse hoogspanningslijnen opgenomen. De indicatieve zones zijn de meest ruime afstanden waar rekening mee moet worden gehouden.

In de nabijheid van het plan zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig.

4.13 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 en bestemmingsplannen, 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 uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, 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. Omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben, is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied in ruim 2 kilometer.

4.14 Duurzaamheid

De beoogde ontwikkeling voorziet in de renovatie van een bestaande langgevelboerderij. Ten aanzien van de planologische afweging die met het besluit aan de orde is geldt dat de renovatie betekent dat een cultuurhistorisch waardevol gebouw in bestaand stedelijk gebied wordt verduurzaamd. Door de splitsing wordt een nieuwe woning planologisch mogelijk gemaakt in een bestaand gebouw. Hierdoor is geen nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied nodig.

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 vraagt de gemeente Haaren om een ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning aan te leveren. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing.