

Ruimtelijke onderbouwing 'Kerkstraat 73 – 75'
Gemeente Haaren



Ruimtelijke onderbouwing 'Kerkstraat 73 – 75'

Gemeente Haaren

Rapportnummer: 211X05439.067945_1_4
IMRO-nr. NL.IMRO.0788.PAB1300HRNKRKSTP01-VA01

Datum concept: 11 november 2011

Datum definitief: 18 december 2012

Opdrachtgever: Copal Beheer BV
Contactpersoon opdrachtgever: De heer P. Copal
Projectteam BRO: Arjan van Dooren, Gijs Nouwens, Natasja de Vroom

Trefwoorden: Ruimtelijke onderbouwing, functiewijziging, Kerkstraat, Haaren

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte (4)

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Inleiding en doel van het plan	3
1.2 Begrenzing plangebied	3
1.3 Leeswijzer	4
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Vigerend bestemmingsplan	7
2.3 Toekomstige situatie	9
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	14
StructuurvisiePlus	14
Masterplan Woningbouw	15
Overeenkomst provincie Noord-Brabant en gemeente Haaren	15
Dorpsontwikkelingsplan Haaren	16
Samenwerken voor vier dorpen 2010 – 2014	16
Woonvisie 2011-2015	17
Toekomstvisie, gemeente Haaren 2022	17
4. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN	19
4.1 MER	19
4.2 Bedrijven en milieuzonering	20
4.3 Geluid	23
4.4 Bodem	24
4.5 Externe veiligheid	24
4.6 Flora en fauna	26
4.7 Luchtkwaliteit	27
4.8 Waterhuishouding	28
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	31

5. UITVOERBAARHEID	33
5.1 Algemeen	33
5.2 Financieel-economische uitvoerbaarheid	33
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
5.3.1 Vooroverleg	34
5.3.2 Zienswijzen op ontwerpbesluit	34

1. INLEIDING

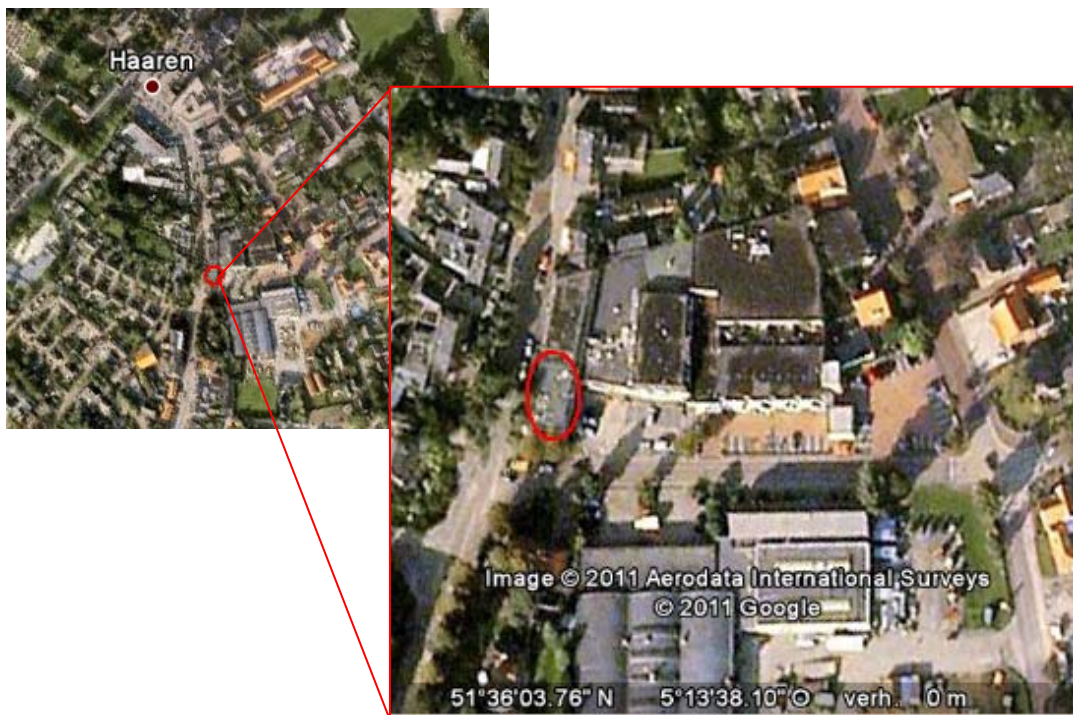
1.1 Inleiding en doel van het plan

Copal Beheer BV (hierna initiatiefnemer te noemen) is eigenaar van twee kantoorruimten aan de Kerkstraat 73-75 in de kern Haaren. De initiatiefnemer is voornemens om het gebruik van deze twee kantoorpanden te wijzigen in de functie "wonen". De functiewijziging kan niet zonder meer plaatsvinden. De ontwikkeling past niet past binnen het vigerend bestemmingsplan. Hiervoor dient een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen. In dit geval een afwijkingsprocedure en dient er een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Om deze omgevingsvergunning te verkrijgen dient de ontwikkeling gemotiveerd te worden. Dit rapport betreft de ruimtelijke onderbouwing die gebruikt wordt om de functiewijziging te motiveren en de omgevingsvergunning te verkrijgen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich in het hart van de kern Haaren aan de Kerkstraat 73-75.

Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied en directe omgeving weergegeven. Het rode kader geeft een indicatief beeld van de plangrenzen.



1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie van het plangebied en wordt ingegaan op het vigerende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de milieuaspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan.

In hoofdstuk 5 is de wijze van bestemmen (juridische planopzet) aangegeven. In de laatste hoofdstukken komen de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Bestaande situatie

Algemeen

De gemeente Haaren is centraal gelegen in de provincie Noord-Brabant. Het is een landelijke en groene gemeente gepositioneerd tussen de stedendriehoek 's-Hertogenbosch, Tilburg en Eindhoven. De gemeente Haaren wordt doorsneden door de N65 en de spoorbaan Tilburg- 's-Hertogenbosch, welke beide de verbinding vormen tussen 's-Hertogenbosch en Tilburg.

Haaren is de grootste kern binnen de gemeente en is ontstaan op de hoge dekzandrug nabij het beekdal van de Ruijsbossche Waterloop. De kern Haaren heeft zich als lintdorp ontwikkeld, langs de route Helvoirtseweg, Kerkstraat, Langeweg en Kerkeind. De structuur van Haaren laat zien dat de kern meerdere nederzettingen heeft gehad, te weten 'het Kerkeind', 'Het Eind' en het huidige centrum. Binnen het centrum van Haaren zijn de Rooms-katholieke kerk en de kapel van Haarensteijn de meest markante en historische bouwwerken. Binnen de huidige stedenbouwkundige opbouw vormen de historische routes thans nog de hoofdelementen. De bebouwing aan deze routes wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door veel lintbebouwing bestaande uit vrijstaande villa's met één bouwlaag. Door het organisch gegroeide lint is het gevelbeeld zeer divers.

Binnen het centrum zijn een aantal opvallende bebouwingselementen zoals de Kerk, Haarensteijn, het gemeentehuis, de winkels en de oude basisschool aanwezig.

Plangebied en omgeving

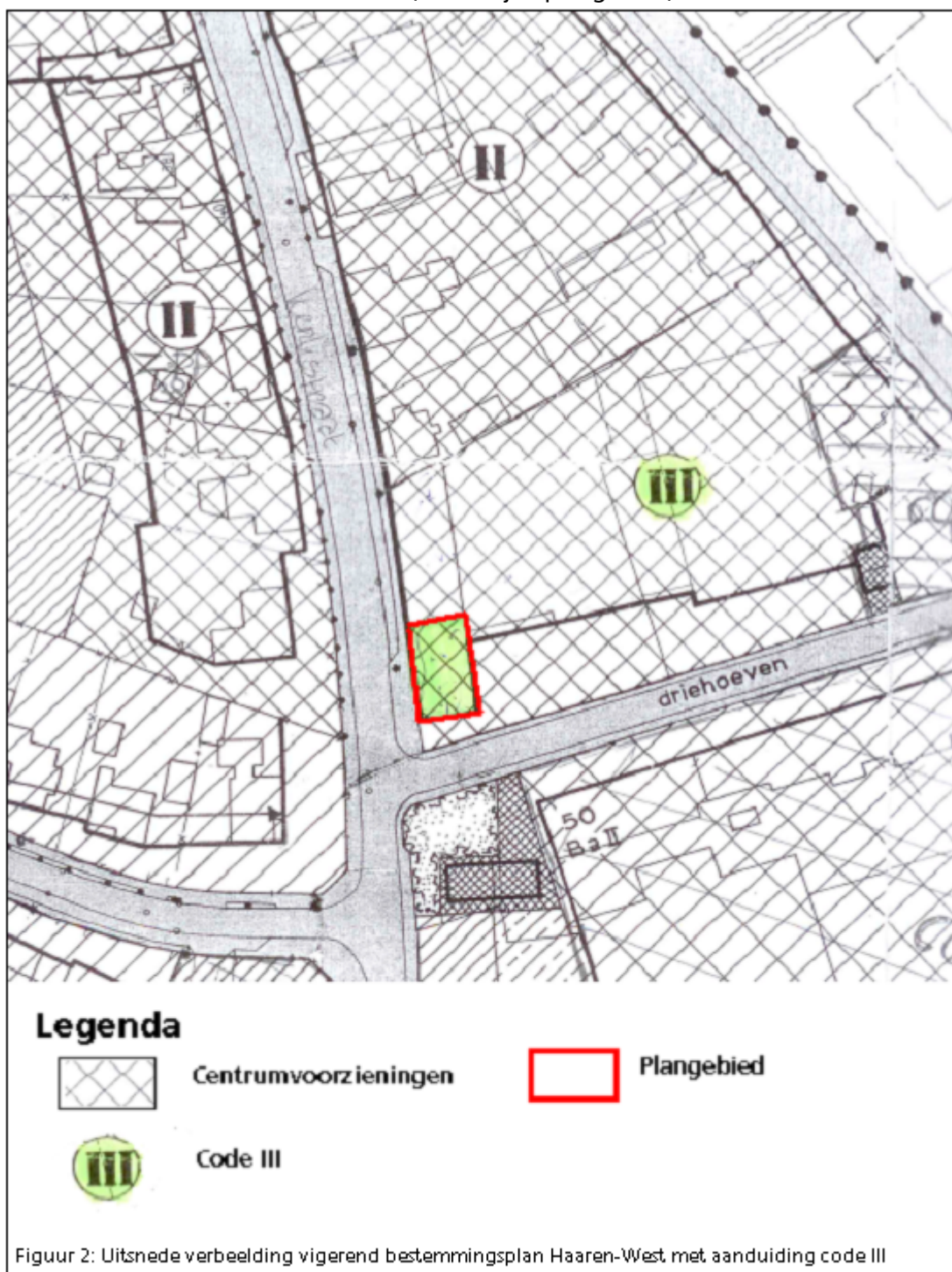
Voorliggend plangebied bestaat uit een gedeelte van een kantoor/winkel/woongebouw gelegen aan de Kerkstraat 59 - 75. Het gebouw bestaat uit twee lagen met een plat dak. (zie figuur 1). Op huisnummer Kerkstraat 73-75 zijn op de eerste verdieping nu kantoren gevestigd. Het huidige bruto vloeroppervlak welke ten behoeve van deze kantoorfuncties in gebruik is bedraagt circa. 160 m², inclusief trapportaal, overloop en technische ruimte



Figuur 1: Bebouwing plangebied

De Kerkstraat is een dorpsontsluitingsweg voor de kern van Haaren. Het plangebied ligt net buiten het centrum aan een gemengd woon-werkgebied. Aan de achterzijde van het plangebied ligt een openbaar parkeerterrein. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een groen en dorps karakter. De openbare ruimte is over het algemeen eenvoudig ingericht en kent, een groene uitstraling. Het gevel-

beeld is gevarieerd door de diversiteit aan bebouwing, variërend van vrijstaande bebouwing (overzijde plangebied) tot een grotere bebouwingsmassa zoals het detailhandelscluster aan de Driehoeven (achterzijde plangebied).



2.2 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan "Haaren-West" van de gemeente Haaren het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juni 1993 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 21 juni 1994. De locatie valt buiten het deel waaraan goedkeuring is onthouden.

Het plangebied waar dit bestemmingsplan op van toepassing is heeft betrekking op de gronden die in het vigerend bestemmingsplan "Haaren-West" zijn bestemd als 'Centrumvoorzieningen'.

Gebruik

De op de plankaart aangegeven gronden met de bestemming 'Centrumvoorzieningen' zijn bestemd voor:

Ter plaatse van de aanduiding 'code III':

1. Detailhandel;
2. Kantoren;
3. Wonen;
4. Parkeren en bevoorrading;
5. Additionele voorzieningen.

Bij deze toegestane hoofdfuncties voegt de beschrijving in hoofdlijnen het navolgende toe:

Met de bestemming Centrumvoorzieningen wordt de handhaving van bestaande winkels, horecabedrijven, kantoren en woningen in het centrum van Haaren voorgestaan. Het plan maakt bovendien met inachtneming van hetgeen hierna volgt, een wisseling en uitbreidingen van functies mogelijk.

- Detailhandel: uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag. Bij detailhandel is daaraan verwante dienstverlening toegestaan (zoals bijvoorbeeld een reparatiewerkplaats). Het netto vloeroppervlak van bestaande winkels mag ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van bestemmingsplan Haaren-West worden gehandhaafd en uitgebreid met het percentage van 50% bij een netto vloeroppervlak tussen de 100 en 250 m².
- Kantoren, al dan niet met een baliefunctie, zijn zowel in de eerste als de tweede bouwlaag toegestaan. Een derde bouwlaag of een ruimte onder de kap mag gebruikt worden als kantoor voor opslag ten dienste van kantoren. De voorgevelbreedte per kantoor bedraagt maximaal 25 meter waarbij het gezamenlijk oppervlak aan kantoren per bestemmingsplan maximaal 750 m² bedraagt. Per kantoor bedraagt het maximale bruto vloeroppervlak 400 m².
- Woningen welke bestonden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van bestemmingsplan Haaren-West worden gehandhaafd, verbouwd en uitgebreid.

- In parkeren ten behoeve van winkels en kantoren wordt zowel op gronden met deze bestemming als op gronden met de bestemming 'Plein en verkeersdoeleinden' voorzien (vb het Mgr. Bekkersplein).
- Onder additionele voorzieningen worden opslag- en bergruimten, trappenhuisen en dergelijke verstaan.

Bouwen

Op de gronden als bedoeld onder het kopje 'gebruik' zijn uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming en de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijde, zoals bijvoorbeeld luifels, toegestaan.

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

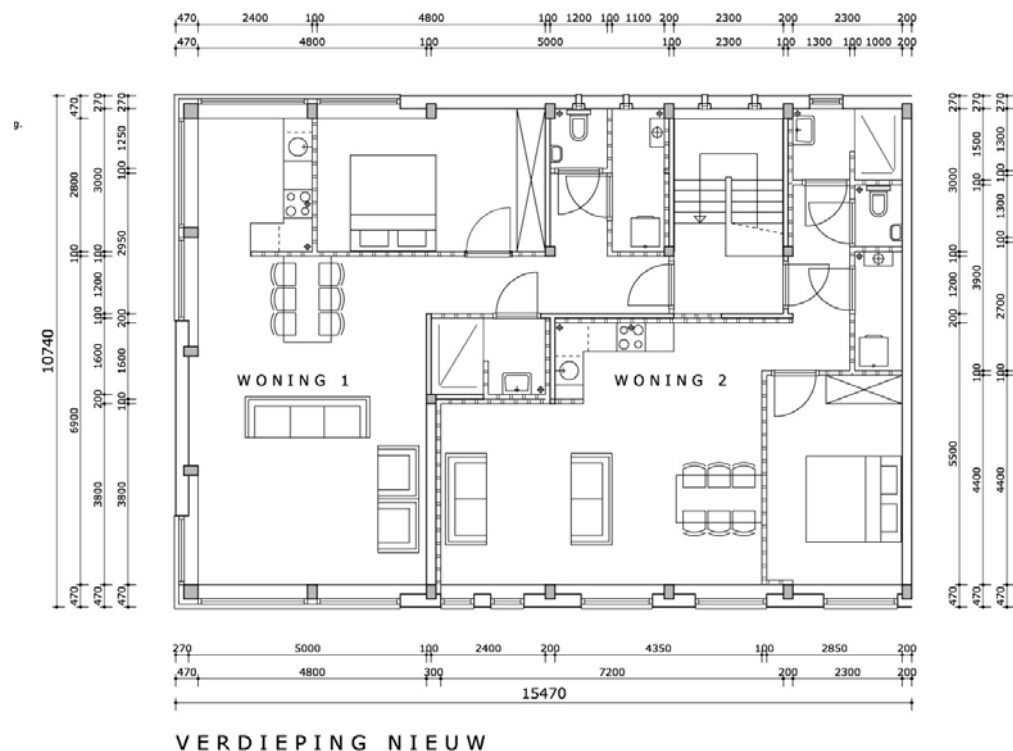
- Ten aanzien van de hoogte van gebouwen bedraagt de goot- en of boeihoogte minimaal 2,2 meter en maximaal 6,5 meter. De maximale nokhoogte bedraagt 9,5 meter.
- De woningen dienen evenwijdig aan de bouwgrens te worden gebouwd;
- De afstand van de naar de weg gekeerde gevel van een woning tot de bouwgrens met niet meer dan 13 meter bedragen;
- De inhoud van een woning met niet minder dan 200 m³ en niet meer dan 500 m³ bedragen.
- De hoogte van antennes bedraagt maximaal 15 meter;
- De hoogte van pergola's, luifels e.d. bedraagt maximaal 2,75 meter;
- De hoogte van terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel bedraagt maximaal 2,25 meter.
- De maximale hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 1,5 meter.

Conclusie

Op grond van het voorgaande wijkt de gewenste ontwikkeling functioneel af van het vigerende bestemmingsplan. In de toekomstige situatie bedraagt de inhoud per woning minimaal 210 m³, hetgeen voldoet aan de vigerende regeling. Ten opzichte van de regeling worden er echter twee woningen toegevoegd ten opzichte van de bestaande situatie. Deze toevoeging geeft een functionele afwijking. De functiewijziging van kantoren naar woningen vindt binnen de bestaande bebouwing plaats, waardoor ruimtelijk niets verandert aan het toegestane vigerende regime. Daarnaast is het zo dat de woningen ten tijde van de ter inzage legging van het vigerende bestemmingsplan "Haaren West", nog niet bestonden en daarom ook een toevoeging van 2 woningen betreft ten opzichte van het aantal toegestane woningen.

2.3 Toekomstige situatie

De toekomstige ontwikkeling behelst het wijzigen van gebruik van kantoor naar wonen. De kantoorbestemming, welke in de huidige omvang uit circa 160 m² bestaat, verdwijnt. Hiervoor in plaats komt een woonbestemming. In deze woonbestemming zullen een tweetal appartementen worden gerealiseerd. De appartementen krijgen een oppervlakte van circa 70 m² per appartement (zie figuur 3). De doelgroep voor deze appartementen betreffen eenpersoons / tweepersoons starters,



Figuur 3: plattegrond nieuwe appartementen

zoals ook in de aanpalende huurappartementen van Kerkstraat 59 t/m 65 gehuisvest zijn. De verbouwing van kantoren naar appartementen vindt plaats binnen de bestaande bebouwingscontouren.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de straat Driehoeven op de Kerkstraat. Het gehele gebied is vormgegeven als 30 km/uur gebied.

Ten aanzien van het parkeren dient een parkeernorm van 1,2 per woning te worden aangenomen¹. Volgens deze norm dienen derhalve 3 parkeerplaatsen te worden

¹ Bron: www.cbsinuwbuurt.nl en de CROW-rekentool.

gerealiseerd. Het kantoor beschikte over een parkeercapaciteit van 7 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden in de toekomstige situatie gecontinueerd. Hiermee wordt ruim voldaan aan de parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning. Het gemeente verkeers- en vervoersplan (GVVP), vastgesteld op 13 januari 2011, stelt dat parkeerproblemen in het centrum op piekmomenten voorkomen. Binnen de ruimtelijke ordening zal bij nieuwe initiatieven voldaan moeten worden aan de parkeernormen. Zoals hierboven is beschreven voldoet het initiatief aan de parkeernormen en dat met het initiatief de parkeercapaciteit als gevolg van de functiewijziging in de openbare ruimte wordt vergroot. Hiermee levert het initiatief een positieve bijdrage bij de vermindering van de parkeerproblemen in het centrum van Haaren.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders besproken die van belang zijn voor de ontwikkeling van de locatie. Middels beknopte samenvattingen van beleidsnota's en -plannen wordt een overzicht verkregen. Achtereenvolgens is ingegaan op het relevante Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor de bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt. Het ruimtelijk beleid moet ervoor zorgen dat de verhouding tussen bouwen in stedelijke gebieden en in landelijke gebieden in balans blijft. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staan nog steeds voorop, echter geconstateerd wordt dat er zowel vraag is naar centrumstedelijke milieus, groenstedelijke milieus en naar meer ruimte in en om de woning.

Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'

In haar volkshuisvestingsbeleid stimuleert de rijksoverheid initiatieven die een bijdrage leveren aan een verbetering van de woonkwaliteit en het woongenot. In de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen'² heeft het kabinet zijn visie op het wonen in de 21^e eeuw neergelegd. Onder het motto 'Mensen, Wensen, Wonen' stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Dat is nodig, want uit onderzoek is gebleken dat de woonwensen van de burger nog onvoldoende worden bediend.

De kernthema's van de Nota 'Mensen, Wensen, Wonen' zijn:

- meer zeggenschap voor burgers over woning en woonomgeving;
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- maatwerk in wonen voor mensen die zorg nodig hebben;
- kwaliteit van wonen in steden vergroten;
- meer ruimte voor 'groene' woonwensen.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de kaders van de nota. Het betreft hier een plan dat bijdraagt aan het verbeteren van het individuele woongenot en dan speciaal voor mensen uit een bepaalde doelgroep (starters). De ontwikkeling betreft een inbreiding in de bestaande bebouwde kom van Haaren waarbij de ruimtelijke structuur niet wordt gewijzigd.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit:

- een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit;
- Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar staan en de ruimte krijgen;
- aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen;

² Nota 'Mensen, wensen, wonen, wonen in de 21^{ste} eeuw', VROM, mei 2004.

- En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw).

Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleedingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

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. Hieraan draagt de onderhavige ontwikkeling bij door het realiseren van starterswoningen ten behoeve van de eigen woningbehoefte in de gemeente Haaren.

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.

Voor de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, spelen de element 'zorgvuldig ruimtegebruik' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van woningen binnen een kantoorpand in bestaand stedelijk gebied, te weten in een kern (Haaren). De bebouwing vindt enkel intern plaats, waardoor de aansluiting bij de omliggende bebouwing en de daarbij behorende karakteristiek niet aangetast wordt. De ruimtelijke kwaliteit van de kern blijft middels onderhavige ontwikkeling in tact.

Verordening Ruimte

Vanaf maart 2011 geldt de Verordening Ruimte. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening stelt dat stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur in bestaand stedelijk gebied of zoekgebied verstedelijking dienen plaats te vinden.

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'stedelijk gebied' zijn aangeduid. Dit is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Stedelijke ontwikkelingen kunnen uitsluitend plaatsvinden in het bestaand stedelijk gebied. Daarmee voldoet de ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt aan de Verordening Ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus van de gemeente Haaren stelt evenals het huidige beleid van zowel het Rijk als de provincie het zoveel mogelijk benutten van inbreidingslocaties voor nieuwbouw van woningen voorop. Dit beleid sluit tevens aan bij de woonwensen van de doelgroepen, waarvoor de gemeente Haaren de komende jaren moet bouwen. De doelgroepen, en met name de ouderen, vinden namelijk de afstand van

de woning tot voorzieningen van groot belang. De gemeente zal dan ook prioriteit geven aan de invulling en/of herontwikkeling van locaties binnen de bestaande kernen van de gemeente.

Als belangrijkste opgaven noemt de StructuurvisiePlus:

- benutten van inbreidingslocaties voor nieuwbouw van woningen;
- efficiënt ruimtegebruik: concentreren van nieuwe verstedelijkingsfuncties binnen bestaand stedelijk gebied door een actieve voorraadstrategie, verdichting, revitalisering en herstructurering.

Doorwerking plangebied

Het onderhavige project om 2 woningen te realiseren past binnen het gemeentelijk beleid. De bouw van nieuwe woningen vindt plaats binnen het bestaande stedelijke gebied, in een bestaand kantoorpand (inbreidingslocatie). Het buitengebied blijft daardoor gespaard van ontwikkelingen. Bovendien komt bij de ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit van het totale gebied ten goede doordat er niets wijzigt in de karakteristiek en uitstraling van het gebied, maar wel middels efficiënt ruimtegebruik wordt voldaan aan de woningbehoefte voor starters in de gemeente Haaren.

Masterplan Woningbouw

Door de gemeenteraad is in juni 2007 het Masterplan Woningbouw vastgesteld. In het Masterplan is een beleidsanalyse opgenomen waarin geconstateerd wordt dat er sprake is van vergrijzing en een leegloop van jongeren vanuit de gemeente elders naartoe. Hierdoor komt de doorstroming niet op gang. Om deze reden is er meer behoefte aan woningen voor ouderen/senioren en starters.

Met betrekking tot het bouwen binnen de gemeente worden in het Masterplan diverse locaties aangegeven waar ontwikkelingen kunnen plaats vinden. De locatie Driehoeven is één van deze locaties. Aangegeven wordt dat er sprake is van in totaal 75 woningen en dat planning is dat deze in 2010 opgeleverd worden. Voor Haaren wordt een planning aangehouden van in totaal ca. 436 woningen voor de periode tot 2014.

Conclusie

Onderhavig project is passend binnen het Masterplan Woningbouw aangezien de projectlocatie specifiek is gericht op de doelgroep 'starters'. Tot slot past de ontwikkeling van twee woningen binnen het programma van ca. 436 woningen voor de periode tot 2014.

Overeenkomst provincie Noord-Brabant en gemeente Haaren

De provincie Noord-Brabant en de gemeente Haaren hebben in februari 2008 een overeenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de realisering van de woningbouwopgave in de gemeente Haaren voor de periode tot 1

januari 2020 en de ontwikkeling van het Helvoirts Broek als deeltuitwerking van het reconstructieplan De Meierij. Aanleiding van de overeenkomst vormde onder andere de aanhoudende stagnatie van de woningbouw binnen de gemeente.

Voor de realisering van de woningbouwopgave tot 1 januari 2020 is voor de gemeente een plancapaciteit aangegeven van 850 woningen in bestemmingsplannen en een (netto) groei van de woningvoorraad in deze periode van maximaal 650 woningen. Hierbij wordt uitgegaan van een kwalitatief woningbouwprogramma zoals beschreven in het Masterplan Woningbouw en de woonvisie die voortvloeit uit de op te stellen dorpsontwikkelingsplannen. De gemeente zal voorzien in een goede mix van woningen op uitbreidingslocaties en op inbreidingslocaties.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de afspraken die vastgelegd zijn in de overeenkomst. De realisatie van woningen in het plangebied draagt bij aan de doelstelling van de overeenkomst tot de realisering van de woningbouwopgave.

Dorpsontwikkelingsplan Haaren

Dit plan dateert van maart 2008 en is opgesteld voor en door de inwoners van Haaren. Het dorpsontwikkelingsplan besteedt onder andere aandacht aan ruimtelijke (zoals mogelijke locaties voor woningbouw, natuur en landschap) en economische zaken (zoals mogelijkheden voor startende bedrijven). Daarnaast speelt de leefbaarheid binnen de kern van Haaren een belangrijke rol. Binnen het dorpsontwikkelingsplan worden voor diverse aspecten verschillende doelen gesteld. Voor het aspect wonen wordt onder andere het volgende doel gesteld; "Realiseren geschikte woonruimte voor ouderen en Eigen jongeren voor Haaren behouden door voldoende starterswoningen te bouwen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het beleid uit het dorpsontwikkelingsplan aangezien er nadrukkelijk behoefte is aan woningen voor starters. De beoogde ontwikkeling biedt de mogelijkheid om voor deze doelgroep een tweetal woningen te realiseren.

Samenwerken voor vier dorpen 2010 – 2014

In het coalitieakkoord 'Samenwerken voor vier dorpen 2010 – 2014' is het programma aangegeven voor de bestuursperiode 2010 - 2014. Ten aanzien van wonen is aangegeven dat er gestreefd wordt naar voldoende bestemde bouwruimte om stagnatie te voorkomen en de continuïteit in de woningbouw te waarborgen. Hiermee moet de behoefte aan woningbouw voor de periode van 5 tot 10 jaar voldoende worden afgedekt. Belangrijk is hierbij te komen tot een meer evenwichtige opbouw van het woningbestand. Het gaat dan onder andere om de realisatie van woningen waaraan nu een gebrek is binnen de gemeente (starterswoningen, senio-

renwoningen), het toepassen van moderne bouwvormen om betaalbare woningen te realiseren en continuïteit in de woningbouw door de woningbouw af te stemmen op de behoefte per dorp.

Woonvisie 2011-2015

Voor kleine particuliere initiatieven refereert de Woonvisie 2011-2015 aan de beleidsregel "Kleine particuliere initiatieven die afwijken van het bestemmingsplan". Deze beleidsregel maakt het mogelijk om aan 15 woningen per jaar die niet passen binnen het bestemmingsplan medewerking te verlenen. Het toevoegen van twee woningen aan Kerkstraat 73-75 voldoet aan deze beleidsregel en past daarmee in het beleid van de woonvisie 2011-2015.

Toekomstvisie, gemeente Haaren 2022

De op 7 april 2011 vastgestelde toekomstvisie voor de gemeente geeft een visie op het wonen en leven in de gemeente Haaren. Ten aanzien van woningbouw zet de gemeente in op bouw voor starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren. In de toekomstvisie wordt de Woonvisie 2011-2015 aangehaald; "De Concept Woonvisie 2011-2015 kent prioriteit toe aan de doelgroepen starters, jongeren, jonge gezinnen en senioren. De toename van één- en tweepersoonshuishoudens krijgen hierbinnen extra aandacht." Daarnaast is het vanuit de toekomstvisie wenselijk het voorzieningenniveau op peil te houden doordat wordt ingezet op de ontwikkeling van woningen voor de genoemde doelgroepen. De ontwikkeling van de woningen aan Kerkstraat 73-75 passen binnen deze doelgroep en hebben daarmee een positieve bijdrage aan het op lei houden van het voorzieningenniveau.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen het coalitieakkoord aangezien er nadrukkelijk behoefte is aan woningen voor starters. De beoogde ontwikkeling biedt de mogelijkheid om voor deze doelgroep een tweetal woningen te realiseren.

4. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In deze paragraaf wordt ingegaan op de aspecten die voor de voorgestane ontwikkeling van belang zijn.

4.1 MER

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009³. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen me.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

³ HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (*Commissie tegen Nederland*)

Drempelwaarden Lijst D

In het plangebied worden 2 woningen mogelijk gemaakt. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare (activiteit D 11,2. Bijlage bij het Besluit m.e.r.). De ontwikkeling ligt ver beneden de drempelwaarde zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit paragraaf 4.6 van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In hoofdstuk 4 zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en kan daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient reke-

ning gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁴

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies die volgens de VNG worden gehanteerd zijn afhankelijk van het type gebied. Er bestaan twee type gebieden, te weten:

- 1) een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied) of;
- 2) een gebied met functiemenging. Binnen de gebieden met functiemenging heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies. Onderhavig gebied betreft een gebied met functiemenging. Het is immers een gebied met woningen, winkels, horeca en kleine bedrijven.

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: activiteiten die in een gebied met functiemenging kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat

⁴ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;

- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk in pandig plaats;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Naast bovengenoemde 4 randvoorwaarden zijn bij de keuze van de activiteiten in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- voor categorie B betreft het activiteiten:
 - in categorie 1 voor het aspect gevaar;
 - in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
 - in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
 - met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

Consequenties plangebied

De directe omgeving van het initiatief is zoals beschreven aan te wijzen als een gebied met functiemenging. Binnen het plangebied worden naast wonen detailhandel, en dienstverlenende functies gericht op publiek toegestaan.

Bijna al deze functies behoren tot categorie A. Dit zijn de activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

Daarnaast is er in de omgeving nog een supermarkt gelegen. Dit is op grond van het aspect gevaar een categorie B functie. Aangezien dat deze supermarkt door enkele panden gescheiden is van het initiatief is voldoende bouwkundige maatregelen getroffen, of reeds aanwezig dat deze goed samen kan gaan met de nieuwe woonfunctie.

Specifiek bij de beoordeling van eventuele milieuhinder voor de realisatie van de twee appartementen speelt de uitlaat van de airco van de winkels op het dak ter hoogte van de woningen aan Kerkstraat 63 en 65. Deze airco heeft nooit tot klachten geleid. Bovendien is deze voorziening reeds dichterbij gelegen op de woningen

aan Kerkstraat 63 en 65 dan bij de nieuw appartementen aan Kerkstraat 73-75. De belangen van de bedrijven worden daarom niet geschaad.



Figuur 4: situering airco en woningen

Conclusie

De gewenste woningen kunnen zonder belemmeringen ten aanzien van hindercontouren doorgang vinden. Er kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat op het gebied van bedrijven en milieuzonering en dat belangen van zittende ondernemingen niet worden geschaad.

4.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Wegverkeerslawaai

Voor wat betreft wegverkeerslawaai geldt dat er onderzoek uitgevoerd dient te worden voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De wegen in de omgeving van het plangebied en in het plangebied zelf hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur. Voorliggend plangebied ligt dus volledig binnen een langzaam verkeerszone (30 km/uur) waardoor geen nadelige gevolgen verwacht worden voor wat betreft de geluidbelasting van de nieuwe woningen binnen het voorliggend bestemmingsplan.

De beoogde woningen binnen voorliggend plangebied liggen niet binnen een bij de Wet geluidhinder aangegeven zoneplichtige weg(en). Een verkeersonderzoek naar geluidbelasting is derhalve niet nodig op basis van de Wet geluidhinder. Hiernaast is in vigerende planologische situatie binnen de bebouwingscontour wonen reeds toegestaan.

4.4 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Conclusie

Voor de gewenste ontwikkeling is enkel een interne verbouwing nodig. De bodem wordt bij deze verbouwing niet aangetast. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de realisering van het plan.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid speelt een steeds belangrijkere rol in de ruimtelijke ordening. Het is dan ook van belang inzicht te krijgen in de objecten en elementen in of nabij het plangebied die de externe veiligheid in het gebied kunnen beïnvloeden. Concreet gaat het om:

- risicoveroorzakende leidingen in en nabij het plangebied;
- andere risico-opleverende transportroutes over water-, spoor- en/of autowegen;
- risicoveroorzakende inrichtingen zoals LPG-tankstations en bedrijven.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen is die risiconormering verwoord in de 'Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (RNVGS⁵). Bij ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de vastgestelde risiconormeringen ten aanzien van de externe veiligheid.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende regeling Externe Veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke afvalstoffen wettelijk vastgelegd. Het besluit heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

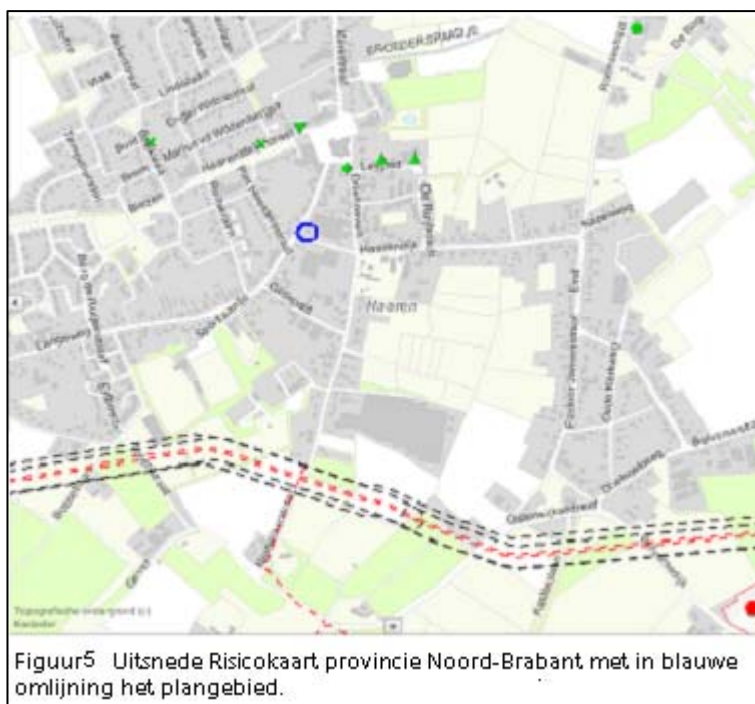
⁵ RNVGS: Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; Kamerstuk II, 1996, 24611, nrs. 1-2.

Om dit doel te bereiken verplicht het besluit afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Tevens beperkt het besluit het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf. Gemeente en provincies moeten de normen uit het besluit naleven bij het opstellen en wijzingen van bestemmingsplannen en bij het verlenen van milieuvergunningen.

In het besluit wordt onderscheid gemaakt in bestaande kwetsbare objecten⁶ en nieuwe kwetsbare objecten⁷. Voor nieuwe kwetsbare objecten geldt te allen tijde een plaatsgebonden risico van 10^{-6} . Dit wil zeggen dat nieuwe kwetsbare objecten buiten de 10^{-6} contour van een risicovolle inrichting moeten liggen. Voor bestaande kwetsbare objecten geldt dat uiterlijk binnen 3 jaar na het inwerking treden van het besluit alle kwetsbare objecten buiten de 10^{-5} contour van een risicovolle inrichting moeten liggen en dat op 1 januari 2010 alle kwetsbare objecten buiten de 10^{-6} contour van een risicovolle inrichting moeten liggen.

Plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern Haaren. Het plangebied wordt geheel omsloten door stedelijk gebied.



Uitsnede Risicokaart provincie Noord-Brabant met in blauwe omlijning het plangebied

⁶ o.a. vastgesteld bestemmingsplan of vrijstellingsbesluit op grond waarvan de bouw of vestiging van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten is toegelaten.

⁷ o.a. een bestemmingsplan dat wordt vastgesteld of herzien, inclusief de goedkeuring daarvan.

Kabels, leidingen, transportroutes

Het plangebied wordt niet overlapt door de effectgebieden van kabels, leidingen en/of transportroutes. Ten aanzien van deze punten zijn geen belemmeringen aanwezig.

Conclusie

Op basis van het milieuaspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van kabels, leiding, transportroutes of inrichtingen. Het realiseren van 2 woningen vormt geen belemmering. De gewenste ontwikkeling kan daardoor zonder belemmeringen op het gebied van externe veiligheid doorgang vinden.

4.6 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een quickscan met fotomateriaal is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Beschrijving van het plangebied

De locatie is gelegen in het centrum van Haaren. Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door het winkelpand Kerkstraat 71 op de begane grond en het huurappartement Kerkstraat 65 op de eerste verdieping. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de straat Driehoeven. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het parkeerterrein van het detailhandelscluster aan de Driehoeven. De westzijde van het plangebied wordt gemarkeerd door de Kerkstraat. De onderstaande afbeelding is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven (figuur 5). In de afbeelding is te zien dat het gehele gebied verhard is.



Figuur 6 Plangebied

Plangebied in relatie tot flora en fauna

Door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zullen er, gezien de geringe oppervlakte en door de huidige stand van zaken (gebouw is in gebruik, er is geen beplanting aanwezig), geen bijzondere of beschermde natuurwaarden verloren gaan. Vanuit de Flora- en faunawet hoeft geen rekening gehouden te worden met beschermde soorten.

4.7 Luchtkwaliteit

Hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet in betekende mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Conclusie

Het onderhavige plan omvat de realisatie van twee woningen. Deze ontwikkeling valt onder de categorieën die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Derhalve vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisering van het onderhavige plan.

4.8 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Hierin moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de opstelling van de ruimtelijke onderbouwing het voornemen van de ruimtelijke ingreep (inclusief bouwplan) aan het waterschap te verzenden. Hiertoe moet, afhankelijk van de ingreep, één of meerdere malen overleg gevoerd worden met de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het provinciale Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Waterschap De Dommel: Waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig water'

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. In het plan worden de volgende thema's behandeld:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Binnen de kerntaken worden twee onderwerpen met hoge prioriteit aangepakt:

- Het voorkómen van wateroverlast;
- Het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

De inspanningen zijn gericht op het realiseren van de waterbergingsgebieden voor 2015, waarbij de gebieden ten behoeve van het bebouwd gebied de allerhoogste prioriteit hebben. Het herstel en de bescherming van de leefgebieden voor zeldzame planten- en diersoorten in Natura 2000-gebieden zijn urgent. Daarom geeft het waterschap De Dommel voorrang aan maatregelen in het watersysteem die hieraan bijdragen.

Dit waterbeheerplan beschrijft hoe waterschap De Dommel samen met andere partijen invulling willen geven aan het waterbeheer. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

Het bestemmingsplan biedt geen ruimte aan nieuwbouw. De gewenste ontwikkeling wordt gerealiseerd middels een interne verbouwing. Op deze plannen in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied;

- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer;
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstang (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen;
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm⁸). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling

De ontwikkeling betreft een functieverandering binnen bestaande bebouwing. In waterhuishoudkundige opzicht verandert hierdoor niets, waardoor de ontwikkeling per definitie hydrologisch neutraal is.

Er vindt geen achteruitgang plaats ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling. De ruimtelijke ontwikkeling betreft enkel een interne verbouwing ten behoeve van een functiewijziging. Het aanwezige watersysteem in de voormalige kantoorpanden blijven gehandhaafd. Het aanwezige watersysteem en rioleringssysteem worden geschikt geacht voor de gewenste functie.

Conclusie en samenwerking met de waterbeheerder

Vanuit het oogpunt van een goede waterhuishouding zijn er geen belemmeringen voor dit initiatief. De ontwikkeling behelst enkel een interne verbouwing ten behoeve van de twee appartementen. Het aanwezige watersysteem (vuilwater- en hemelwaterafvoer) blijft ongewijzigd.

De waterparagraaf wordt in het kader van de watertoets door de gemeente Haaren voorgelegd aan waterschap de Dommel.

⁸ Het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003): door het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) vastgestelde werknormen voor het bepalen aan welke bui het type grondgebruik getoetst wordt volgens de normen.

4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologisch vooronderzoek

Voorliggend plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Haaren en is derhalve niet gewaardeerd op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, 2^e generatie, Amersfoort, 2000).

Het voorgaande is in acht genomen en het feit dat geplande (interne)bouwwerkzaamheden het archeologisch bodemarchief niet gaan verstoren, is er voor het aspect archeologie middels de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling geen belemmering te verwachten.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Algemeen

Het plan biedt mogelijkheden voor de vestiging van twee appartementen binnen een bestaande bebouwingscontour, binnen de stedelijke kern van Haaren. Van de functionele strijdigheid met bestemmingsplan Haaren-West kan middels een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, worden afgeweken. De wettelijke verplichting tot het geven van inzicht in de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning wordt middels het onderhavige hoofdstuk beantwoord. In paragraaf 5.2 wordt nader inzicht verschaft in de financieel-economische uitvoerbaarheid. In paragraaf 5.3 wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid nader uiteengezet.

5.2 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de realisatie van een tweetal appartementen is in handen van één ontwikkelende partij.

De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering teneinde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld. Voor het plan zal een grondexploitatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst worden getekend.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid moet gedacht worden aan de relatie tussen de uitvoering van het besluit tot verlening van de afwijking van het bestemmingsplan middels een omgevingsvergunning en de te verwachten maatschappelijke ontwikkeling, ofwel het maatschappelijke draagvlak.

De procedure voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd (artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht) alvorens een ontwerpbesluit ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning op grond van 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening gestart.

5.3.1 Vooroverleg

In voorbereiding op het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning⁹ dient op grond van artikel 3.10 lid 1 sub a de algemene voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht aangehouden te worden. Dit betekent dat op grond van artikel 3.1.1 Bro overleg plaats dient te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van de belangen welke in het plan in het geding zijn.

Vooroverleg is uitsluitend verplicht wanneer sprake is van provinciale- of rijksbelangen. Gelet op het feit dat het hier gaat om een interne verbouwing en functionele wijziging ten behoeve van de realisatie van twee appartementen in een bestaande bebouwingscontour, is de gemeente Haaren van oordeel dat er geen noodzaak is tot (voor)overleg met provincie en/of Rijk.

5.3.2 Zienswijzen op ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit, inclusief de ruimtelijke onderbouwing heeft van 18 oktober 2012 tot en met 28 november 2012 ter inzage gelegen en gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

⁹ als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

