

Uitwerkingsplan Nemelaerstraat Haaren

Gemeente Haaren

Vaststelling



Uitwerkingsplan Nemelaerstraat Haaren

Gemeente Haaren

vaststelling

Rapportnummer:	211X06316.074792_1
Datum:	3 april 2014
ID-nr.:	NL.IMRO.0788.UP14HRNNemelaerstr-VA01
Opdrachtgever:	Kinderen Copal
Contactpersoon opdrachtgever:	de heer P.J.L. Copal
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Pascal Hendriks
Concept:	maart 2013, april 2013, mei 2013
Ontwerp:	december 2013, januari 2014
Vaststelling:	03 april 2014
Onherroepelijk:	--
Trefwoorden:	Uitwerkingsplan, gemeente Haaren, Stedelijk gebied
Bron foto kافت:	Hollandse Hoogte (4)
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV BBoxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Inleiding en doel van het plan	3
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Leeswijzer	5
2. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Vigerend bestemmingsplan	8
2.3 Toekomstige situatie	9
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	15
4. MILIEU- EN WAARDENASPECTEN	17
4.1 MER	17
4.2 Bedrijven en milieuzonering	18
4.3 Geluid	20
4.4 Bodem	21
4.5 Externe veiligheid	21
4.6 Flora en fauna	24
4.6.1 Natuurwetgeving	24
4.6.2 Methode	24
4.6.3 Ecologische gebiedsbeschrijving	25
4.6.4 Gebiedsbescherming	25
4.6.5 Beschermde soorten	25
4.6.6 Conclusie en advies	27
4.7 Kabels en leidingen	27
4.8 Luchtkwaliteit	27
4.9 Waterhuishouding	28
4.10 Archeologische en cultuurhistorische waarden	32

5. JURIDISCH PLANOPZET	33
5.1 Inleiding	33
5.2 Systematiek van de regels	34
5.2.1 Bestemmingen	34
 6. FINANCIIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 37
 7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	 39

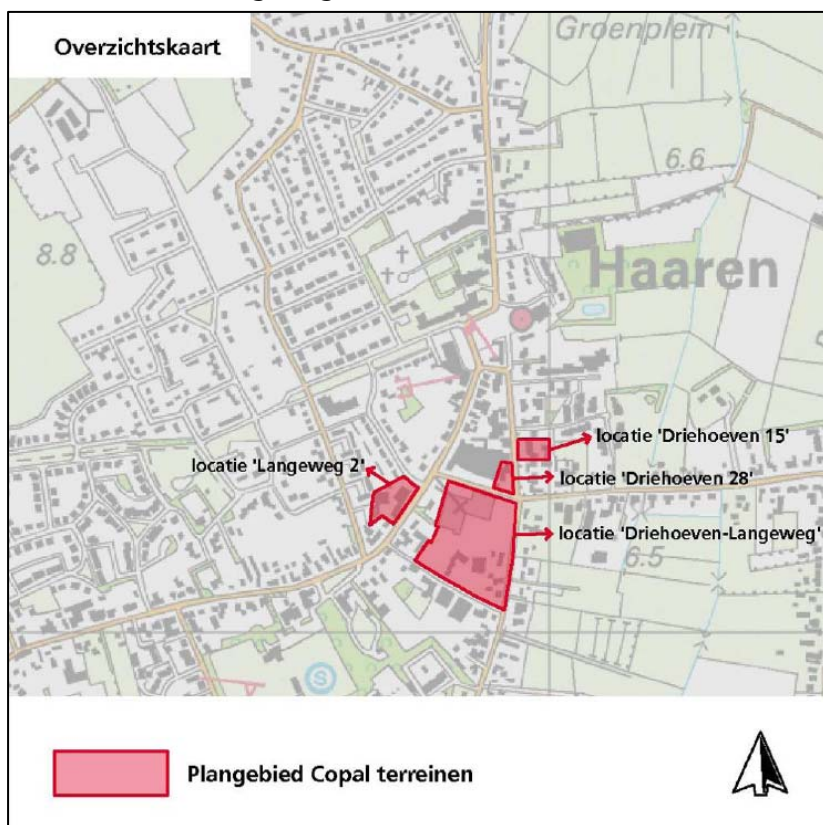
1. INLEIDING

1.1 Inleiding en doel van het plan

In 2013 heeft de gemeente Haaren het bestemmingsplan Kom Haaren vastgesteld.

In dit bestemmingsplan maakt de gemeente Haaren op een viertal inbreidingslocaties in de kern (her)ontwikkeling mogelijk ten behoeve van woningbouw en commerciële functies. De vier locaties zijn gelegen nabij het centrum van de kern Haaren. Drie locaties zijn gelegen aan de Driehoeven en één locatie ligt aan de Langeweg. Het betreft de volgende locaties:

- Driehoeven 15;
- Driehoeven 28;
- Langeweg 2;
- Driehoeven-Langeweg.



Plangebied (en) Copalterreinen, zoals opgenomen in vigerende bestemmingsplan Kom Haaren

Op de laatstgenoemde locatie is het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen, op de hoek van het Gildepad - Nemelaerstraat. Onderhavig uitwerkingsplan omvat de realisatie van twee vrijstaande -dan wel een twee-onder-een-kapwoning in het plangebied. De locatie is in de huidige situatie eveneens bebouwd met een twee-onder-een-kapwoning.

In het vigerende bestemmingsplan Kom Haaren is voor de deellocatie Driehoeven – Langeweg in de vorm van de bestemming Wonen – Uit te werken de uitwerkingsverplichting van de woningen in het gebied vastgelegd.



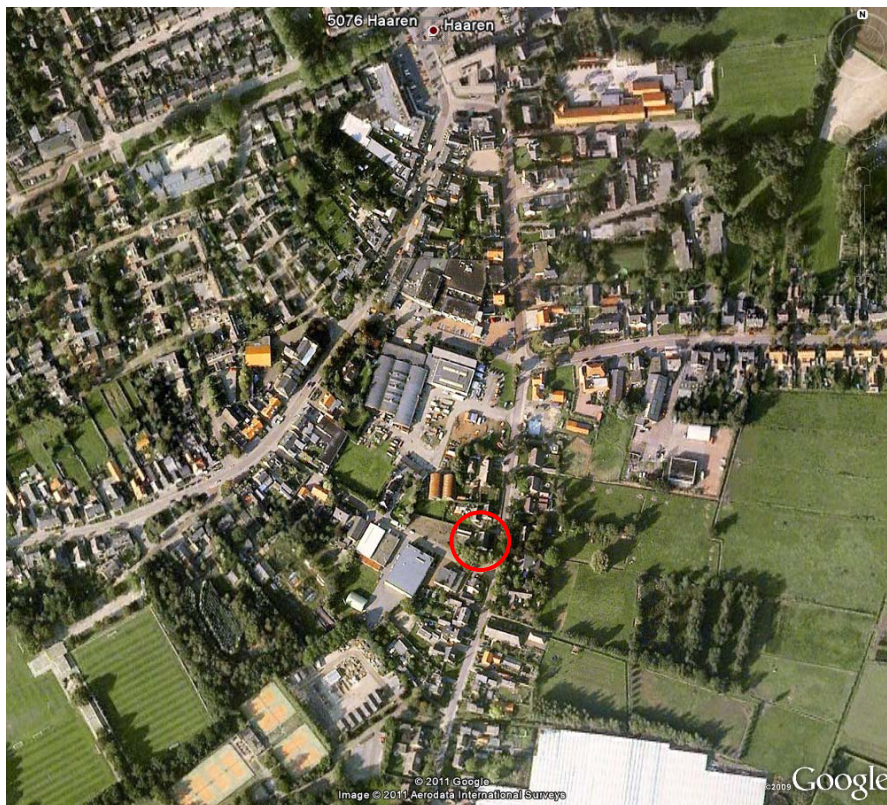
Uitsnede vigerend bestemmingsplan Kom Haaren

In de jaren na 2007 is gestart met de uitwerking van deze woonbestemming. Onderhavig uitwerkingsplan is de nadere invulling van de uit te werken woonbestemming voor een gedeelte van de strook Gildepad - Nemelaerstraat.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van de ontwikkellocatie Driehoeven – Langeweg bevindt zich in het hart van de kern Haaren. Het plangebied van dit uitwerkingsplan ligt op de hoek van de wegen Gildepad en Nemelaerstraat. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de particuliere woning gelegen aan de Nemelaerstraat 6.

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



Luchtfoto plangebied, met indicatieve ligging plangebied

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 Kerk-eind. 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

De planlocatie is onderdeel van de ontwikkellocatie Driehoeven Langeweg. De wegen worden over het algemeen gekenmerkt door een groen en dorps karakter. De openbare ruimte is over het algemeen eenvoudig ingericht en kent, mede door de verzorgde tuinen, een groene uitstraling. Het gevelbeeld kent een gevarieerd beeld door de diversiteit aan bebouwing, variërend van vrijstaande bebouwing tot grotere bebouwingsmassa's zoals de kleinschalige bedrijfsgebouwen aan het Gildepad.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan Kom Haaren van de gemeente Haaren het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 april 2013.

Het plangebied waar dit uitwerkingsplan op van toepassing is heeft betrekking op een gedeelte van de gronden op de hoek Gildepad – Nermelaerstraat die zijn bestemd als 'Wonen - Uit te werken', exclusief de tussenliggende gronden direct ten westen van de bestaande woning aan Gildepad 1.

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangeduide maximum aantal wooneenheden in acht dient te worden genomen;
- b. aan huis verbonden beroepen;
- c. wegen, straten, wandel- en fietspaden;
- d. parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen;
- e. waterlopen en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- f. ondergrondse gebouwen ten behoeve van ondergronds parkeren;

Op en in deze gronden zijn ondergrondse bouwwerken toegestaan tot een diepte van 3,5 m en slechts onder bebouwd oppervlak.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Kom Haaren

2.3 Toekomstige situatie

Randvoorwaarden

In het bestemmingsplan 'Kom Haaren' zijn de randvoorwaarden voor de ontwikkeling beschreven. De planlocatie behoort tot de locatie Driehoeven – Langeweg. Voor ontwikkelingen in dit gebied zijn de volgende randvoorwaarden beschreven:

Het voormalig schoolgebouw zal als beeldbepalend pand gehandhaafd blijven. Het gebouw zal in zijn waarde worden gelaten en als solitair object worden versterkt door de kopgevel meer kwaliteit te geven. De nieuwe bebouwing die wordt geprojecteerd op het binnenterrein van Driehoeven, achter de school, dient qua opzet aan te sluiten op de open karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing. Op het binnenterrein komen grondgebonden woningen in de vorm van vrijstaande, twee-onder-een-kapwoningen en rijwoningen.

De bouwhoogte van deze woningen bedraagt maximaal 2 bouwlagen met een zadeldak. Langs de linten bedraagt de nieuwe bebouwing eveneens een bouwhoogte van maximaal 2 lagen met een kap.

Het kleur- en materiaalgebruik van de nieuwe woningen dient aan te sluiten bij zijn omgeving. De gevels zullen plastisch worden vormgegeven en worden voorzien van verticale gevelgeleding. Daarnaast zullen de gevels nauwkeurig worden gedetailleerd. Kopgevels die op zichtlocaties liggen zullen met extra aandacht worden vormgegeven en zullen met diverse opvallende details worden uitgewerkt. Bij de uitwerking van het plan is tevens extra aandacht uitgegaan voor de hoekoplossingen in het plan. Woningen die met de voor en zijgevel grenzen aan de openbare ruimte hebben tweeledige oriëntatie.

De ontwikkeling van twee woningen op de hoek Gildepad – Nermelaerstraat die met dit uitwerkingsplan mogelijk wordt gemaakt past geheel binnen deze randvoorwaarden. De woningen worden ontsloten op de bestaande wegen Gildepad en Nermelaerstraat en krijgen in de uitwerking de gewenste tweeledige oriëntatie. Parkeren vindt op eigen terrein plaats. Ten aanzien van het parkeren dient een parkeernorm van 1,5 te worden aangenomen.

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'¹ 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. De ontwikkeling betreft een vervanging van bestaande woningen in de bestaande bebouwde kom van Haaren waarbij de ruimtelijke structuur niet ingrijpend 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;

¹ 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. In het 'Masterplan Wonen' heeft de gemeente Haaren de woningbouwbehoefte van de gemeente verder uitgewerkt.

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 elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' 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.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van twee woningen binnen bestaand stedelijk gebied, te weten in een kern (Haaren). De bebouwing sluit aan bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van de kern in tact blijft en er sprake is van het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. De planlocatie is onderdeel van een herontwikkelingsgebied (copal-terrein). In de stedenbouwkundige opzet is gekozen voor een fijnmazig dorps weefsel tussen de Langeweg en Nemelaerstraat. Met de voorgestane ontwikkeling is sprake van vervanging van bestaande woningen en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik.

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 twee woningen te realiseren ter vervanging van de bestaande twee-onder-een kapwoning, als uitwerking van een grotere ontwikkeling, past binnen het gemeentelijk beleid. De vervangende woningbouw vindt plaats binnen het bestaande stedelijke gebied (inbreidingslocatie). Het buitengebied blijft daardoor gespaard van ontwikkelingen. Bovendien komt bij de ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit van het totale gebied ten goede.

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.

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 locatie onderdeel uitmaakt van een projectlocatie die specifiek in het masterplan genoemd wordt als toekomstige ontwikkeling. De ontwikkeling past 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 deeluitwerking 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 twee woningen in het plangebied draagt bij aan de doelstelling van de overeenkomst tot de realisering van de woningbouwopgave.

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 2009². Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.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.

² 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.

De planlocatie behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort De planlocatie 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

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering.

Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten³. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

In het vigerende bestemmingsplan Kom Haaren is omliggende bedrijvigheid in kaart gebracht. Voor onderhavige plan locatie zijn de volgende hindercontouren van toepassing:

Gildepad 10

De hindercontour van het garagebedrijf aan Gildepad 10 is 30 meter. Het aspect 'geluid' is hierbij maatgevend. De hindercontour overlapt de planlocatie niet.

Gildepad 12

Bij het op Gildepad 12 gevestigde schildersbedrijf kan op basis van de lijst van bedrijfsactiviteiten sprake zijn van de hindercirkels geur, geluid en gevaar. De hindercontour bedraagt ook hier 30 meter. Het aspect 'geluid' is ook hier maatgevend. Het schildersbedrijf heeft echter geen spuitcabine waardoor geen sprake zal zijn van geuroverlast.

Gildepad 14

De hindercontour van de voormalige brandweerkazerne (Gildepad 14), nu bestemd als 'Maatschappelijk' is maximaal 10 meter, waarbij de toegelaten maatschappelijke voorzieningen zich beperken tot milieucategorie 1. Het aspect 'geluid' is hierbij maatgevend. De hindercontour overlapt de planlocatie niet.

³ VNG, VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering, 2009.

Doorwerking planlocatie

Het Gildepad is te karakteriseren als een gemengd gebied. Aan de zuidzijde van de straat liggen verschillende bedrijven. De noordzijde van de straat heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. Het bestemmingsplan laat bij de bedrijven de bouw van een bedrijfswoning toe. In de huidige situatie zijn bedrijfswoningen bij de genoemde bedrijven gerealiseerd.

In een 'gemengd gebied' is het mogelijk een 'stap terug' te doen. De grootste hinderafstand van 30 meter wordt daarmee 10 meter. De hinderafstand van 30 meter wordt 10 meter. De hindercontour van het bedrijf Gildepad 12 valt daarmee voor een klein deel over de planlocatie, maar niet op het gedeelte waar het bouwvlak voor hoofdgebouwen (woningen) gerealiseerd kunnen worden.

Het pand Gildepad 14 is deze bestemd als 'Maatschappelijk'. De toegelaten maatschappelijke voorzieningen bevinden zich in de milieucategorie 1 waarmee de hindercontour niet tot in het plangebied komt. Daarbij zijn dit type voorzieningen in een gemengde omgeving goed inpasbaar en vermengbaar met woningbouw.

Aangezien voldaan wordt aan de richtafstanden van de Lijst van bedrijfsactiviteiten vormt de realisatie van de woningen aan het Gildepad/Nemelaerstraat geen belemmering voor de bestaande bedrijven en kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Voor wat betreft de specifieke activiteiten bij het schildersbedrijf Gildepad 12, vinden deze binnen plaats en alleen in de dagperiode, waardoor geluidsoverlast niet hoeft plaats te vinden. De opslag van brandgevaarlijke stoffen vindt plaats in een kluis die dient te voldoen aan de CPR 15-1. De opslag vindt achter in het bedrijf plaats waardoor de gevaarcirkel niet over onderhavige planlocatie ligt.

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 de aanwezige bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

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)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden.

Wegverkeerslawaaï

Voor wat betreft wegverkeerslawaaï 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.

Het Gildepad en de Nemelaerstraat 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 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.

4.4 Bodem

Voor dit uitwerkingsplan is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het reeds vigerende bestemmingsplan Kom Haaren is wel een bodemonderzoek uitgevoerd (2004).

Voor onderhavig plangebied is geen vervolgactie noodzakelijk. Daarbij geldt dat deze gronden in het verleden voor woondoeleinden bestemd zijn en als zodanig zijn gebruikt. In de nieuwe situatie wordt de woonbestemming bestendigd. Mede op basis van het uitgevoerde onderzoek en het gebruik van de gronden kan er geen reden aan te nemen dat de bodem verontreinigd is en niet geschikt voor beoogd gebruik. Bescherming tegen bouwen op vervuilde grond wordt verder geboden door middel van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

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' (RNVGS⁴). Bij ontwikkelingen

⁴ RNVGS: Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen; Kamerstuk II, 1996, 24611, nrs. 1-2.

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. 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.

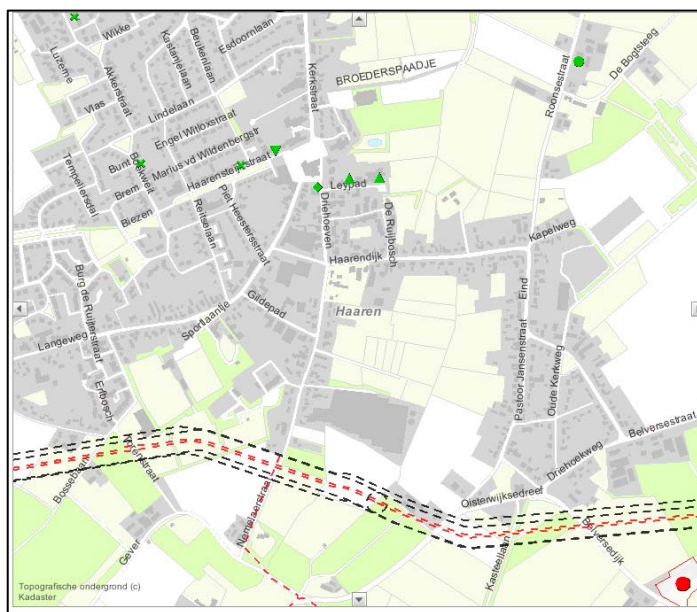
In het besluit wordt onderscheid gemaakt in bestaande kwetsbare objecten⁵ en nieuwe kwetsbare objecten⁶. Voor nieuwe kwetsbare objecten geldt te allen tijde een plaatsgebonden risico van 10^{-6} . Dit wil zeggen dat nieuwe kwetsbare objecten buiten de 10^{-6} contour van een risicovolle inrichting moeten 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.

⁵ o.a. vastgesteld bestemmingsplan of vrijstellingsbesluit op grond waarvan de bouw of vestiging van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten is toegelaten.

⁶ o.a. een bestemmingsplan dat wordt vastgesteld of herzien, inclusief de goedkeuring daarvan.



Uitsnede Risicokaart provincie Noord-Brabant

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.

Inrichtingen

In het kader van het bestemmingsplan 'Copalterrein' is een externe veiligheidstoets uitgevoerd, aangezien het plangebied zich bevond binnen het effectgebied van een mogelijk ongeval met LPG van het LPG tankstation dat is gelegen aan de Haarendijk (ten oosten van het plangebied). De afgifte van LPG is echter in 2008 en de milieuvergunning hiervoor is ingetrokken. Dit vormt derhalve geen belemmering (meer) voor de ontwikkeling.

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 de twee woningen vormt geen belemmering. Dit uitwerkingsplan 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 verkennend flora- en faunaonderzoek (op basis van bronnenonderzoek en verkennend veldbezoek) 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.

4.6.1 Natuurwetgeving

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode.

4.6.2 Methode

In de quick-scan worden de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009. Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 12 januari 2011 een veldbezoek gebracht aan het voormalige copalterrein waar de onderhavige planlocatie onderdeel van is. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Aan de hand van de

ontwerptekening is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

Naast een veldbezoek wordt er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals de provinciale natuurgegevens en algemene verspreidingsatlassen. Er zijn geen gegevens aangekocht bij Natuurloket omdat door het veldbezoek en de vrij beschikbare gegevens reeds een duidelijk beeld is verkregen van de aanwezige natuurwaarden. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek wordt een effectinschatting gemaakt. Dit wordt meegenomen in de advisering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6.3 Ecologische gebiedsbeschrijving

Het plangebied is zuidelijk gelegen van het centrum van de kern van de gemeente Haaren. Het plangebied wordt aan alle kanten begrensd door gebouwen en wegen.

4.6.4 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde gebied, het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen', ligt op ongeveer 1,5 km afstand van het plangebied. Het projectgebied valt ook buiten de door de Provincie Noord-Brabant aangewezen natuurgebieden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Mogelijk versturende effecten van woningbouwplannen zijn: versnippering, verandering van de waterhuishouding, verstoring door licht, geluid, trillingen en menselijke activiteit etc. Effecten van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling op het beschermde gebieden zijn over deze afstand redelijkerwijs uit te sluiten. Vanuit provinciaal beleid hoeft daarom geen rekening te houden met de wettelijke gebiedsbescherming en planologische bescherming van natuurwaarden.

4.6.5 Beschermde soorten

Flora en vegetatie

Tijdens het veldbezoek in 2011 zijn in het plangebied geen beschermde of bedreigde plantensoorten waargenomen. In het plangebied kwamen destijds algemene soorten zoals berken, Klimop, Riet, Beuk, Esdoorn, Boerenwormkruid, wilg, Braam en gele composieten voor. In het plangebied waren op enkele plaatsen sierheesters, Hulst en andere tuinbeplanting aanwezig. Op basis van de resultaten uit het veldbezoek is in 2011 geconcludeerd dat het voorkomen van beschermde of bedreigde soorten in het plangebied uit te sluiten is. In 2012 is de vegetatie verwijderd ten behoeve van de uit te voeren grondsanering. In de planvorming hoeft geen verdere rekening gehouden te worden met beschermde plantensoorten.

Zoogdieren

In het plangebied zijn, behalve sporen van Konijn, tijdens het veldbezoek geen sporen van beschermde diersoorten waargenomen. Behalve Konijn kunnen enkele algemeen beschermde diersoorten van beschermingsniveau 1, zoals Egel en Huisspitsmuis, op enige wijze in het gebied voorkomen. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van algemene verspreidingsgegevens en habitatvoorkeur is het voorkomen van strenger beschermde grondgebonden soorten op deze locatie redelijkerwijs uit te sluiten.

Tevens is gelet op de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen (holle bomen en gebouwen). In het plangebied zijn deze niet aanwezig. Het plangebied is verder gezien de beperkte omvang en het ontbreken van lijnstructuren verwaarloosbaar als onderdeel van een foerageergebied of vliegroute van vleermuizen.

Vogels

In en rondom het plangebied zijn geen soorten met jaarrond beschermde nestplaatsen volgens de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (2009) aangetroffen.

Algemene soorten, zoals Ekster, Stads- en Houtduif, Merel en Roodborstje, kunnen tot broeden komen binnen het plangebied. Vogelnesten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen in de broeden nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Het is aan te bevelen om beplanting en spullen op het terrein weg te halen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode van september tot en met maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden het terrein te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

Overige diersoorten

Het voorkomen van vissen in het plangebied is uit te sluiten vanwege het ontbreken van water. Als landbiotoop voor amfibieën en reptielen heeft het plangebied slechts een marginale functie door het ontbreken van schuilplaatsen of een geschikte extensieve vegetatie. De winter is een slechte periode om ongewervelde dieren waar te nemen. Voor beschermde ongewervelde soorten heeft het plangebied weinig waarde vanwege het ontbreken van geschikte biotopen; er zijn geen bijzondere vegetaties aanwezig die bijvoorbeeld geschikt zijn voor vlinders. Negatieve effecten op deze soortgroepen zijn derhalve redelijkerwijs uit te sluiten.

4.6.6 Conclusie en advies

Op basis van het verkennende veldonderzoek en de geraadpleegde bronnen kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen op het gebied van natuurwetgeving en -beleid zijn. Er is geen aanleiding tot het doen van aanvullend (veld)onderzoek. Op basis van het voorgaande kan het ruimtelijk plan, wat betreft het onderdeel natuur, in de huidige vorm doorgang vinden.

Omdat het in de praktijk niet mogelijk is om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van vogelnesten in de broedperiode, is het aan te bevelen om de ontwikkeling te laten plaatsvinden in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode van september tot en met maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de buitenkant van het gebouw en andere geschikte nestelplekjes te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep.

4.7 Kabels en leidingen

Ter plaatse van het plangebied zijn voor zover bekend geen kabels en/of leidingen aanwezig die belemmeringen opleveren voor de toekomstige ontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

De ontwikkeling betreft het juridisch-planologisch toestaan van het bouwen van twee woningen in het plangebied. De planlocatie maakt onderdeel uit van een grotere ontwikkeling die voor wat betreft luchtkwaliteit reeds gemotiveerd is in het vigerende bestemmingsplan. Het toestaan van twee woningen blijft NIBM, waardoor het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor dit uitwerkingsplan.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de 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.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de

luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is voor het toestaan van twee woningen en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

4.9 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 ruimte aan nieuwbouw. Op deze nieuwbouwplannen 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 Ausgangssituatie. 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-norm⁷). 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.

Gemeente Haaren: Gemeentelijk rioleringsplan

In het VGRP van de gemeente Haaren is opgenomen: het hemelwater moet bij een inbreidingslocatie worden verwerkt op eigen terrein. De voorziening dient gedimensioneerd te worden op T=10, betrokken over het verhard oppervlak van gebouwen en verharding. Indien geen bijbehorend infiltratieonderzoek wordt uitgevoerd is de richtlijn 30 mm over het aangesloten verhard oppervlak. Een nooduitlaat dient bovengronds te worden aangeboden. Er wordt géén rekening gehouden met het bestaande verharde oppervlak. Dit is een aanvullende eis van de gemeente en wijkt af van het HNO-tool van het Waterschap.

Samenwerking met de waterbeheerder

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

⁷ 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.

Kenmerken van het watersysteem

Er is in het kader van het bestemmingsplan 'Copalterreinen' reeds een bodemkundig/hydrologische verkenning uitgevoerd. Daarnaast is mede op basis van de resultaten van de bodemkundig/hydrologische verkenning en de uitgangspunten die voortvloeien uit het proces van de Watertoets en het stedenbouwkundig plan, een principeplan water opgesteld. Het doel van het principeplan is om te komen tot een bodemkundig/hydrologisch advies en een aantal bodemkundige en hydrologische bouwstenen voor de verdere uitwerking van voorliggend plangebied. De uitkomsten van de verkenning hebben geleid tot een waterparagraaf dat is opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Copalterreinen'. Deze waterparagraaf vormt de basis voor de omgang met water in dit uitwerkingsplan.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling

De locaties zijn op basis van de bodemkundige/hydrologische verkenning voldoende ontwaterd voor secundaire wegen en woningen. Ophoging of drainage is dan ook niet noodzakelijk.

Wateroverlast treedt in de huidige situatie niet op in het plangebied. De bestemmingswijziging mag niet leiden tot het optreden van wateroverlast in of buiten het plangebied. Dit betekent dat afstromend hemelwater in het plangebied, daar waar praktisch inpasbaar, moet worden vastgehouden en gecontroleerd dient te worden afgevoerd naar het afwateringssysteem van de gemeente Haaren. Wateroverlast ter plaatse van de woningen in het plangebied wordt voorkomen door het minimaal bouwpeil 0,2 m hoger te leggen dan het minimaal wegpeil.

Het gaat in onderhavige situatie om herbouw van 2 woningen waarbij netto nauwelijks toename is van verharding en het ontbreken van oppervlaktewater in de directe nabijheid ligt het voor de hand de bestaande afvoer via het gemengde rioleringsstelsel te benutten. Er is in deze situatie geen compensatieverplichting.

Vuilwaterafvoer

Het huishoudelijke afvalwater wordt binnen het plangebied ingezameld en vervolgens afgevoerd naar de vuilwaterriolering van Haaren. Hiermee wordt in het plangebied invulling gegeven aan het principe schone en vuile waterstromen optimaal te scheiden.

Waterkwaliteit

Het watersysteem van het plangebied vraagt om een zorgvuldige omgang. De toekomstige bewoners zullen worden geïnformeerd over het aanwezige watersysteem en de randvoorwaarden die het systeem met zich brengt. De kwaliteit van het grondwater wordt gewaarborgd door in het plangebied geen uitloegbare materialen of (chemische) onkruidbestrijdingsmiddelen te gebruiken en geen auto's te wassen.

Aangezien het gebied nabij een grondwaterwingebied ligt, is het bewaken van de grondwaterkwaliteit belangrijk. Het plangebied ligt in de boringsvrije zone van het waterwingebied Haaren. Indien noodzakelijk zal ontheffing aangevraagd dienen te worden roeren van de gronden dieper dan 10 meter. In dit plan wordt de bodem niet tot deze diepte geroerd, waardoor een ontheffing niet noodzakelijk is.

4.10 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). Wel heeft de directe omgeving van het plangebied dat gelegen is buiten de bebouwde kom van Haaren, een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde.

Het voorgaande in acht genomen en het feit dat geplande bouw- of graafwerkzaamheden het archeologisch bodemarchief gaan verstoren, is in februari 2004 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd voor het plangebied Driehoeven-Langeweg. Onderhavige planlocatie is hiervan een onderdeel.

Het onderzoek heeft als doel de archeologische waarden van het gebied te achterhalen met daaraan gekoppeld aanbevelingen voor eventueel vervolgonderzoek.

Het archeologisch vooronderzoek heeft bestaan uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek waarbij 32 grondboringen zijn gezet. Uit het veldonderzoek is gebleken dat de bodem in het plangebied sterk verstoord is. Als gevolg hiervan wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. Wel blijft bij bodemingrepen de Monumentenwet van kracht, die verplicht dat, indien archeologische vondsten of structuren worden aangetroffen, deze binnen drie dagen aan de bevoegde instanties gemeld moeten worden.

5. JURIDISCH PLANOPZET

5.1 Inleiding

Het vigerend bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan Kom Haaren dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 april 2013. In het bestemmingsplan zijn de bouw mogelijkheden op de zogenaamde Copalterreinen (een viertal herontwikkelingslocaties in het dorp Haaren ten behoeve van woningbouw en commerciële functies) overgenomen. De vier locaties zijn gelegen nabij het centrum, te weten aan de Driehoeven 15, Driehoeven 28, Langeweg 2 en het gebied globaal begrenst door Driehoeven-Langeweg-Gildepad-Nemelaerstraat.

Met het voorliggende plan geeft het college van burgemeester en wethouders uitvoering aan de uitwerkingsplicht voor het gebied Driehoeven-Langeweg-Gildepad-Nemelaerstraat.

De uitwerking heeft betrekking op een gedeelte van het plandeel 'Wonen -Uit te werken'. Deze globale bestemming moet door burgemeester en wethouders nader worden uitgewerkt in een zogeheten uitwerkingsplan. Bij de nadere uitwerking van de bestemming dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels. Het uitwerkingsplan vormt dan ook geen zelfstandig nieuw bestemmingsplan omdat het beleidskader, de essentiële elementen van het programma, door de gemeenteraad van Haaren reeds is vastgesteld. Bij de uitwerking wordt de "globale" bestemmingsregeling vervangen door een uitgewerkte bestemmingsregeling welke de basis vormt voor een directe bouwtitel.

De in deze toelichting beschreven planopzet is juridisch-planologisch vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Het uitwerkingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Systematiek van de regels

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het uitwerkingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de inhoudelijke systematiek is aangesloten bij de regeling uit het bestemmingsplan Kom Haaren, waarbij met name rekening is gehouden met de uitwerkingsregels van het moederplan.

Hieronder worden de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

5.2.1 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen alle een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit bestemmingsregels en bouwregels. De bestemmingsregels betreffen de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. Zowel de bouwregels als het gebruik van de grond zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsregels.

In de bouwregels staan uitsluitend regels die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook van toepassing bij de toetsing van aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Tuin

De op de verbeelding voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en parkeervoorzieningen. In de regels is een erkerregeling opgenomen.

Wonen

Op de gronden die op de verbeelding voor Wonen zijn aangewezen zijn woningen met bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven, parkeervoorzieningen toegestaan. Tevens is een beroep aan huis toegestaan. Als type woningen zijn toegestaan vrijstaande en twee-onder-een-kapwoning. Het maximale aantal woningen dat in het plangebied mag worden gebouwd bedraagt in totaliteit 2. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gesitueerd. De bouwhoogte van de woningen bedraagt maximaal 9,9 meter zoals in het moederplan is voorgeschreven. In de regels worden nadere voorwaarden gesteld voor de maatvoering en situering van het hoofdgebouw.

Bijbehorende bouwwerken zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. De eisen die gelden voor de maatvoering en situering staan in de regels beschreven. Vervolgens kan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmings- en gebruiksregels om een bedrijf aan huis en/of bed & breakfast mogelijk te maken. Ook is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het gebruik van een bijbehorend bouwwerk als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg.

6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Haaren verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het uitwerkingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Haaren besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig uitwerkingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De te volgen procedure voor het uitwerkingsplan luidt als volgt: Burgemeester en wethouders moeten met toepassing van artikel 3.6 lid 1b Wro het moederplan uitwerken. Een besluit tot planuitwerking mag pas worden vastgesteld nadat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld tegen het ontwerp van het uitwerkingsplan zienswijzen naar voren te brengen. Op de voorbereiding van het besluit is afdeling 3.4 Awb (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van toepassing verklaard.

Regels

